

Hilde Greefs

Les tensions sur le marché du logement à Anvers dans la première moitié du XIX^e siècle

Une opportunité d'investissement pour l'élite des affaires ?

Avertissement

Le contenu de ce site relève de la législation française sur la propriété intellectuelle et est la propriété exclusive de l'éditeur.

Les œuvres figurant sur ce site peuvent être consultées et reproduites sur un support papier ou numérique sous réserve qu'elles soient strictement réservées à un usage soit personnel, soit scientifique ou pédagogique excluant toute exploitation commerciale. La reproduction devra obligatoirement mentionner l'éditeur, le nom de la revue, l'auteur et la référence du document.

Toute autre reproduction est interdite sauf accord préalable de l'éditeur, en dehors des cas prévus par la législation en vigueur en France.



Revues.org est un portail de revues en sciences humaines et sociales développé par le CLEO, Centre pour l'édition électronique ouverte (CNRS, EHESS, UP, UAPV).

Référence électronique

Hilde Greefs, « Les tensions sur le marché du logement à Anvers dans la première moitié du XIX^e siècle », *Articulo - revue de sciences humaines* [En ligne], Hors série 1 | 2009, mis en ligne le 27 mai 2009. URL : <http://articulo.revues.org/index984.html>
DOI : en cours d'attribution

Éditeur : Articulo - Revue de sciences humaines asbl
<http://articulo.revues.org>
<http://www.revues.org>

Document accessible en ligne à l'adresse suivante : <http://articulo.revues.org/index984.html>
Document généré automatiquement le 28 mai 2009.
Creative Commons 3.0 - by-nc-nd. Exceptées les images dont les droits sont réservés - ©.

Hilde Greefs

Les tensions sur le marché du logement à Anvers dans la première moitié du XIX^e siècle

Une opportunité d'investissement pour l'élite des affaires ?

Introduction¹

- 1 L'objectif de cet article est de se pencher sur la manière dont les groupes sociaux dominants ont occupé et investi le paysage urbain anversoise. Nous espérons offrir une contribution modeste à cette thématique en nous concentrant sur les investissements fonciers d'un groupe riche et dominant – à savoir l'élite d'affaires – à Anvers pendant une période d'intenses transformations sur le plan économique et social.
- 2 La transition du XVIII^e au XIX^e siècle annonce en effet une période de changements fondamentaux en Europe occidentale. En opposition au développement urbain en cours en Europe, la ville d'Anvers ne s'industrialise pas d'emblée. Après la réouverture de l'Escaut au trafic maritime en 1796, elle évolue d'un petit centre d'industrie du textile en un port international. Ce développement s'accompagne d'un accroissement considérable de la population. Comme dans plusieurs autres villes européennes (Moch, 1992), la poussée démographique et l'urbanisation font pression sur le marché du logement à Anvers. La population double en quelques décennies, alors que l'espace disponible dans le centre-ville reste inchangé. Ces deux éléments ont évidemment des répercussions importantes sur le marché foncier, c'est-à-dire sur le prix de l'immobilier et surtout sur le niveau des loyers urbains.
- 3 La question se pose donc de savoir si l'élite d'affaires anversoise bénéficie de ces tensions sur le marché du logement, par exemple en investissant dans l'immobilier au centre-ville. Cette question est intéressante car si, pour ce groupe dominant, les premières décennies du dix-neuvième siècle s'annoncent prometteuses grâce à la réouverture de l'Escaut, elles sont aussi fortement mouvementées par l'instabilité politique et économique. Dans ce contexte, les investissements fonciers peuvent constituer un revenu plus stable que les affaires commerciales et, dans bien des cas, tout aussi lucratif.
- 4 De plus, les « *spéculateurs immobiliers* » (Van der Heijden, 2000), censés avoir profité de l'instabilité du marché de logement par l'exploitation foncière, semblent ne pas avoir encore été étudiés de manière approfondie. Cette contribution tente ainsi de répondre plus largement à la question suivante : l'élite anversoise peut-elle être en partie jugée responsable des conditions d'habitation déplorables qui sévissent à l'époque dans certains quartiers ?
- 5 Nous présenterons d'abord la situation économique et démographique à Anvers et ses implications sur le marché du logement. Ensuite, nous nous tournerons vers les investisseurs immobiliers. Nous tenterons de connaître les motivations incitant l'élite des affaires à investir dans l'immobilier au centre-ville. Il s'avérera en fin de compte que les hommes d'affaires ne participent pas à l'exploitation d'habitations insalubres. Nous essayerons ensuite de développer une hypothèse alternative à propos de l'identité des « profiteurs » de la hausse des loyers, les spéculateurs immobiliers à Anvers, en analysant les documents du cadastre primitif en 1834.

Les frictions sur les marchés de l'emploi et du logement à Anvers

- 6 Le début du XIX^e siècle est bouleversant pour la ville d'Anvers. Après la réouverture de l'Escaut en 1796, la ville se transforme rapidement pour passer du statut de petite ville industrielle à celui de centre portuaire et de services important (Veraghtert, 1986 ; Lis, 1986b). Ce changement économique s'accompagne d'un accroissement considérable de la population : environ 50 000 habitants en 1800, le double en 1850 et plus de 120 000 en 1866 (Deprez et Vandenbroeke, 1989 : 226).
- 7 Cette croissance démographique repose en grande partie sur l'immigration (Kruithof, 1964 : 521, 528-529, 539-541). Les déshérités des campagnes alentour, venus chercher leur salut en ville, dominent le flux des immigrants (Lis, 1986b : 40-53 ; Winter, 2006). Il en résulte une augmentation considérable de la demande de logements accessibles avec toutes ses conséquences. La croissance de la population s'accompagne donc d'une hausse des prix de location. Ce processus est encore renforcé par le fait que la zone urbanisée est limitée par l'enceinte espagnole circonscrivant la ville jusqu'en 1864. L'espace disponible pour construire de nouvelles maisons s'en trouve donc fortement limité.
- 8 En comparaison avec d'autres grandes villes de Belgique, le prix de location connaît la plus forte augmentation à Anvers : entre 1800 et 1920 les loyers sont multipliés par neuf ! La montée des prix commence dès le début du siècle. Si une première hausse se situe vers 1808-1810, c'est entre 1826 et 1834 que l'on assiste à la plus forte augmentation des loyers (Scholliers, 1962 : 604, 607 ; Segers, 1999 : 220-221, 223-225). Entre 1780 et 1850, le loyer d'une demeure comprenant une seule chambre augmente de 90 %, ce qui montre une forte demande pour des habitations petites et abordables (Lis, 1975 : 628-631 ; Lis, 1977 : 332).
- 9 De plus, la transformation du statut commercial d'Anvers présenté plus haut entraîne une montée du chômage et l'appauvrissement d'une partie considérable de la population urbaine. Un emploi au port est, en effet, moins stable qu'un travail dans les manufactures textiles. Par ailleurs, le travail portuaire est réservé aux hommes, ce qui réduit les opportunités d'emploi pour les femmes (Thijs, 1986 : 149-152, 184-185 ; Lis, 1986a : 89, appendix 1). Les frictions sur le marché de l'emploi et sur le marché du logement apparaissent ainsi évoluer en parallèle.
- 10 Le logement est l'un des indicateurs permettant d'approcher la situation matérielle et le coût de la vie, d'autant qu'il demeure un besoin essentiel même en temps de hausse des loyers (Segers, 1999 : 1-2). Beaucoup d'historiens ont déjà mis en évidence les conditions d'habitation dans les villes d'Europe occidentale au XIX^e siècle (Daunton, 1990 ; Shapiro, 1985). Le débat à propos du niveau de vie pendant cette période de transformations économiques et sociales (le *standard of living debate*) est d'ailleurs toujours actuel². L'identification des quartiers pauvres à Anvers a déjà été réalisée par De Belder (1977) et Lis (1969, 1975), qui ont cartographié la ville d'Anvers et ses quartiers sous-développés, avec ses taudis et ses réseaux de couloirs, en se demandant quels facteurs avaient influencé la situation du logement et quelle mentalité avait permis ce manque absolu de logement convenable.
- 11 L'information concernant les personnes qui profitèrent du déficit de logements demeure néanmoins fort limitée. Récemment, van der Heijden a attiré l'attention sur cette lacune dans cette recherche ayant trait aux villes néerlandaises (Van der Heijden, 2000 : 190-196). Reprenant les observations de Lis datant de 1977, il souligne le manque de connaissances au sujet des individus tirant un bénéfice substantiel de la situation du logement (Lis, 1977 : 336). Mis à part le travail essentiel de Lis, plus aucune analyse sur le logement dans le centre-ville d'Anvers n'a été réalisée pour la période étudiée : la recherche s'est déplacée sur les quartiers périphériques et la zone qui se développe au dix-neuvième siècle autour de la ville (Possemiers, 1991 ; Prims et De Meyer, 1993 ; Van Uyttenhove, 1993).

Le marché du logement : un investissement sûr et lucratif

- 12 Pendant la première moitié du dix-neuvième siècle, spéculer sur le marché immobilier anversois est lucratif en raison de la conjonction de divers éléments : l'urbanisation, l'accroissement de la population et l'impossibilité d'agrandir la ville. Il reste à identifier qui détient suffisamment de capital et est en même temps intéressé par les placements immobiliers en ville.
- 13 Probablement, se trouve-t-il du capital en abondance en ville. Au XVIII^e siècle, Anvers compte déjà un certain nombre de gens fortunés constamment à la recherche d'investissements rentables (De Belder, 1977 ; Lottin et Soly, 1981 : 261). En raison de circonstances défavorables aux affaires, un ensemble d'entrepreneurs riches décide même de se retirer du monde des affaires et d'adopter un train de vie aristocratique. Ils investissent alors dans l'immobilier, en particulier dans des maisons de plaisance aux alentours de la ville, augmentant ainsi leur prestige de manière ostentatoire (Degryse, 1977 : 283-293).
- 14 À la fin du XVIII^e siècle, la vente des biens nationaux remue également le marché immobilier. Beaucoup d'immeubles changent de propriétaire pour des raisons spéculatives. Quelques-uns de ces « affairistes » accroissent ainsi leur fortune (Houtman-De Smedt, 1997 : 108-122).
- 15 À ce moment, l'Escaut est de nouveau ouvert au trafic international après une fermeture de plus de deux siècles. Les espoirs du monde des affaires se réalisent : l'occasion se présente pour Anvers de redevenir le centre de commerce international qu'elle était au XVI^e siècle, le siècle d'or de la ville (Greefs, 2008b). La réouverture de l'Escaut offre des perspectives lucratives aux entrepreneurs et représente l'opportunité de constituer de nouvelles fortunes. Cette réouverture du fleuve est aussi accompagnée d'un afflux vers le port de négociants étrangers désirant profiter de ces circonstances exceptionnelles (Greefs, 2008a). Hommes d'affaires anversois, autant qu'immigrés nationaux et étrangers, réussissent à faire fortune rapidement dans le commerce, les assurances, les affaires bancaires, les industries portuaires, etc. Ils ont donc suffisamment d'argent pour s'imposer sur le marché immobilier.
- 16 Par ailleurs, la période est tumultueuse sur le plan politique et économique. À l'échelle internationale, les affaires deviennent plus risquées et plus spéculatives en raison de l'évolution des échanges commerciaux et des guerres napoléoniennes sur le continent. Cette période est caractérisée par beaucoup de faillites et bien des hommes d'affaires doivent clôturer leurs comptes (Bergeron, 1989 : 200 ; Jones, 1987 : 2, 27-28). Aux niveaux national et local, l'instabilité politique (jusqu'en 1839 environ) cause beaucoup de désordre, au point que la liberté d'accès à l'Escaut est plusieurs fois menacée : les départements sont annexés à la France jusqu'en 1815 avant d'être rattachés aux Pays Bas (1815-1830). Ces changements de régime ont des répercussions sur la vie économique : le marché français n'est plus librement accessible après 1815, tandis que les débouchés vers les Indes se ferment aux marchands anversois après la Révolution de 1830 (Veraghtert, 1986).
- 17 Dans ce contexte, on imagine que les incertitudes économiques aient pu inciter les hommes d'affaires à investir dans l'immobilier. Les opérations dans ce secteur peuvent équilibrer l'insécurité du monde des affaires, d'autant que de tels investissements s'avèrent très lucratifs pendant la période étudiée.
- 18 La question qui nous préoccupe ici est la suivante : l'élite des affaires s'intéresse-t-elle aux investissements fonciers ? Les recherches sur la structure des actifs au XIX^e siècle sont assez rares. D'après des études sur les spéculateurs immobiliers à Bruxelles (Van den Eeckhout, 1990 : 78-80) et à Rotterdam (Bonke, 1996 : 225-230), il ressort que c'est surtout la bourgeoisie moyenne qui investit dans l'immobilier urbain. En revanche, les opinions varient quant à la situation à Amsterdam (voir par exemple De Vries, 1986 : 205-206 ou Teijmant, 1993 : 122-123). C'est une raison supplémentaire d'étudier la situation à Anvers.

Les investissements fonciers de l'élite des affaires : les sources utilisées

- 19 Pour mesurer l'intérêt de l'élite des affaires dans les investissements fonciers spéculatifs, il faut notamment savoir où et quand ces hommes, puisqu'il s'agit presque exclusivement d'hommes, achètent des biens immobiliers (Wilson, 1971 : 3). Différentes sources sont utilisées à cette fin.
- 20 Les partages au décès renseignent sur la possession de biens immobiliers à un moment donné. Cependant, cet acte notarial ne permet de se faire une idée que des actifs en fin de vie, au moment où beaucoup d'hommes d'affaires se sont déjà retirés du monde professionnel. De plus, ce document ne donne qu'une idée partielle des investissements fonciers dans la mesure où les ventes immobilières effectuées pendant la vie active ne sont pas renseignées (Bracke et Greefs, 2003).
- 21 Nous avons donc aussi dépouillé les archives du bureau de conservation des hypothèques dans le but de dresser l'inventaire des investissements fonciers réalisés pendant la vie active. À partir de la loi du 1^{er} novembre 1798, tous les achats notariaux et de gré à gré en Belgique doivent être enregistrés au bureau de conservation des hypothèques. L'obligation d'enregistrement est imposée pour tout transfert de propriété entre personnes vivantes. Pour le canton d'Anvers, jusqu'en 1913, un seul bureau de conservation des hypothèques rassemble toutes les transactions réalisées dans la province d'Anvers (Boncquet, 1971 : 17-27). Sur base de ces données, il a été possible d'identifier de manière exacte les patrons de l'investissement foncier et d'en étudier l'activité économique sur l'ensemble de leur vie.
- 22 Comme il n'est pas possible d'étudier le monde des affaires dans son ensemble, nous avons choisi de nous limiter d'abord à ce qu'on peut dénommer l'« élite des affaires ». Celle-ci a été identifiée sur base de sources quantitatives de nature économique (des sources fiscales comme la patente ou les listes des personnes les plus imposées) et qualitatives de nature symbolique (prestige et réputation). Dans ces dernières, les hommes d'affaires importants sont cités par leurs contemporains (par exemple, les « Listes de négociants notables » établies par les Chambres de Commerce entre 1794 et 1825). Sur base de ces différentes sources, un groupe de 234 individus a été sélectionné. Une approche prosopographique a permis de réunir une série d'informations sur leur vie privée, professionnelle et publique (Greefs, 2004 : 24-38).

L'élite des affaires et le marché immobilier

- 23 Pour analyser les données rassemblées au cours de la recherche prosopographique, nous avons construit une typologie sur base du lieu de naissance. Nous avons distingué les hommes d'affaires nés à Anvers (au total 128 personnes) de ceux nés ailleurs dans le pays ou étrangers (au total 64 étrangers et 42 « Belges ») et installés à Anvers après la réouverture de l'Escaut. Cette distinction est importante si l'on veut pouvoir différencier leurs modes d'investissement foncier. On peut, en effet, s'attendre à un intérêt moindre pour les biens immobiliers de la part de personnes plus récemment arrivées en ville.

Les étrangers sur le marché immobilier anversoïse

- 24 En février et juillet 1798, les frères Georges et Christian Kreglinger de Bielefeld achètent une maison et un immeuble d'exploitation au Grand Marché d'Anvers. Ils viennent d'arriver à Anvers et suivent le conseil de leur frère habitant Paris. Dans une lettre, ce dernier leur explique qu'il est particulièrement important de soigner son apparence et que posséder une grande et jolie maison au cœur de la ville serait favorable à leur réputation (Baetens, 1998 : 20). En outre, jouir d'une bonne réputation – ce qui implique ici d'être solvable – est une nécessité dans le monde des affaires (Mathias, 1995 : 13-14 ; Smail, 2005 : 146).
- 25 Les Kreglingers ne sont pas les seuls étrangers qui acquièrent un grand terrain au centre ville. Les frères Lemmé, par exemple, s'installent dans une maison patricienne, au Meir, avec un patio, des écuries et des magasins. Ces parcelles de terrain sont achetées entre 1819 et 1834

- et restent à l'actif de la firme J.L. Lemmé et co. jusqu'à la mort de Jean Louis Lemmé en 1864³. Ces immeubles impressionnants, symboles de leurs moyens financiers, renforcent la crédibilité de leur famille comme de leur compagnie de commerce. Ce caractère de crédibilité est alors un élément essentiel permettant d'acquérir la confiance du client.
- 26 Cependant, les investissements fonciers des frères Kreglingers restent limités à l'achat de ces immeubles. Ce n'est pourtant pas la conséquence d'un manque d'argent ; ils ont, en effet, multiplié leur mise de fonds en quelques années (Baetens, 1998 : 26-27). Simplement, ils ne semblent pas intéressés par le placement de leur argent dans les valeurs immobilières.
- 27 Les autres étrangers qui se fixent à Anvers pour faire du commerce agissent de la même manière. Les données notariales et le cadastre primitif de 1834 montrent qu'ils possèdent généralement une maison bourgeoise et éventuellement quelques entrepôts en ville. C'est notamment le cas des négociants James Clegg (de Manchester), Guillaume Nottebohm (de Karlsruhe) ou Hubert Havenith (de Raeren)⁴. En 1834, la plupart d'entre eux habitent Anvers depuis plusieurs années et comptent parmi les citoyens les plus aisés de la ville (Thys, 1892 ; Greefs, 2004).
- 28 En revanche, certains ne possèdent même pas leur propre maison. Ainsi, le négociant Eugène Rymenans ne possède aucun bien immobilier lors de son décès en 1854. Il loue alors, au centre-ville, une belle maison qui fait aussi office de maison de commerce. Sa succession est, néanmoins, considérable ; d'une valeur de presque trois millions de francs, elle est entièrement constituée de biens mobiliers⁵. Jean Legros, originaire de Liège, achète son premier immeuble – la maison de plaisance « Het Hof ter Putten » – à l'âge respectable de 89 ans ! Il a été, en effet, locataire toute sa vie à Anvers⁶.
- 29 Ces hommes d'affaires renommés et nantis montrent donc peu d'intérêt pour l'investissement dans le marché foncier. Mis à part une grande maison en ville et peut-être un magasin, ces négociants se désintéressent de l'immobilier malgré le climat d'incertitude régnant dans les affaires. L'indifférence des grands hommes d'affaires vis-à-vis de l'immobilier n'est pas un phénomène typique de la ville d'Anvers. De Vries (1986 : 205) et Adeline Daumard (1971) ont mis en évidence le même désintérêt de la part des élites à Amsterdam et à Paris. Daumard (1971 : 264) explique qu'« *aux niveaux supérieurs les bourgeois ne sentaient pas la nécessité de s'affirmer sur le plan local : ils achetaient des immeubles plus tard et répartissaient leurs acquisitions entre Paris et la province* ».
- 30 En effet, le retrait de la vie active pouvait stimuler les investissements fonciers, comme il a été montré pour le cas de Guillaume François Mosselman de Bruxelles. Associé de la firme Mertens, Mosselman et co. – une des plus grandes maisons de commerce en denrées coloniales sous le régime de Guillaume I^{er} – Mosselman met fin à ses activités commerciales après les tumultueuses années de la Révolution Belge. Il est alors âgé de 56 ans (Greefs, 2004 : 228-234). Cependant il a déjà acheté des biens immobiliers avant son retrait du monde des affaires : une maison et des magasins à Anvers ainsi qu'une maison de plaisance, « Het Pulhof », qu'il acquiert à Berchem en 1828. En 1832, il quitte Anvers pour s'installer dans cette dernière. À partir de là, il se met à investir systématiquement son capital dans l'achat de fermes et de terrains à Berchem, Wilrijk et Mortsel⁷. Lors de son décès en 1861, ces propriétés foncières atteignent une valeur totale de 1 128 410,43 francs⁸. Son retrait des affaires s'accompagne donc d'une forte augmentation de ses investissements fonciers. Mais, alors qu'il possède les fonds nécessaires pour acquérir des biens en ville pouvant lui rapporter gros, il préfère consacrer son argent à la construction d'une propriété prestigieuse aux alentours de la ville.
- 31 Tous ces exemples concernent des étrangers qui s'installent à Anvers au début du XIX^e siècle avec pour but de faire du commerce. Leur manière d'investir est-elle différente de celle des hommes d'affaires nés à Anvers ? Les Anversoises d'origine s'intéressent-ils davantage aux investissements fonciers ?

Les investissements fonciers des Anversois

- 32 Les hommes d'affaires anversois souffrent à cette époque de la compétition des étrangers en ce qui concerne le commerce maritime. Les données sur l'arrivage des bateaux en ville nous indiquent en effet que les étrangers dominent le trafic commercial dans le port (Greefs, 2008b). Les Anversois se montrent-ils alors plus attirés par les bénéfices potentiels de l'investissement foncier ?
- 33 Il s'avère que, comparés aux étrangers, les hommes d'affaires de la ville achètent plus de biens immobiliers. Ainsi, la valeur des possessions de Jean Guillaume Le Grelle à son décès en 1813 s'élève à plus de 1,7 millions de francs, dont 35,4% sont investis en ville ! Cependant, à l'exception de la maison qu'il occupe au Marché des Œufs, il acquiert uniquement des bâtiments desservant son activité professionnelle : ce sont des entrepôts, une raffinerie de sucre, plus une partie d'une fabrique de coton. Son patrimoine immobilier se développe sous le régime français et, en particulier, durant la période où le trafic maritime est obstrué par le Blocus continental. Par ailleurs, la plus grande partie de son capital immobilier se trouve aux alentours de la ville⁹.
- 34 Le tableau ci-dessous présente une reconstitution du profil des investissements de trois banquiers anversois : Pierre Joseph De Caters, Jean Joseph Renier Osy et Albert Ferdinand Cogels. On remarquera que la valeur des biens à leur décès est très élevée pour l'époque ; elle est estimée à 2 138 489,53 francs belges pour Osy en 1867¹⁰, à 1 561 601,73 francs pour De Caters en 1863¹¹ et à 1 234 172,48 francs pour Cogels en 1852¹².
- 35 Il faut signaler que ces individus ne constituent pas leur fortune immobilière en une génération. Leurs ancêtres faisaient déjà partie de l'élite anversoise au dix-huitième siècle et avaient investi dans les biens immobiliers avant eux. Par ailleurs, tous trois ont été anoblis (De Caters en 1735, Cogels en 1753 et la famille Osy en 1778) et se sont liés par le mariage à des familles renommées (Cogels avec une Della Faille, Osy avec la fille du chevalier Jacques Michel Knyff et De Caters avec la veuve du riche banquier Charles Jean Michel De Wolf). Ces alliances ont stimulé l'accumulation de nouveaux capitaux (Degryse, 2005 appendix Ia, 46-48, 80, 125 155-158 ; et 2005 appendix Ib, 13-14).
- 36 En 1834, Albert Cogels et Pierre Joseph De Caters possèdent une seule maison en ville qui accueille également le siège de leur banque. Albert Cogels possède encore des biens dans la province d'Anvers, en Flandre occidentale et dans le Brabant. Pierre Joseph De Caters, quant à lui, investit à Wouw, près de Bergen-op-Zoom, à Ossendrecht et Woensdrecht.
- 37 Jean Osy, au contraire, ne possède pas même une maison au centre ville. Après son mariage en 1814 avec Marie De Knijff, il part vivre chez sa belle-famille, dans leur résidence située rue de l'Hôpital. Le patrimoine familial, situé principalement en-dehors de la ville, se trouve alors pour moitié en territoire néerlandais et comprend le château de Wychem.
- 38 Cependant, l'inventaire des biens immobiliers possédés à la fin de leur vie ne nous permet pas d'évaluer les investissements menés par ces individus de leur vivant. Sur base des actes enregistrés par des notaires anversoises, on apprend notamment que Osy a vendu des biens pour une valeur approchant 600 000 francs, entre 1840 et son décès en 1866. De même, Pierre Joseph De Caters a vendu, devant des notaires anversoises, pour une valeur de plus de 750 000 francs après 1830. Ceci confirme qu'il serait dangereux d'utiliser comme unique source les partages au décès.

Tableau 1. Reconstruction des investissements fonciers (en francs belges) de trois banquiers anversois, 1811-1860

	A. Cogels (1776-1852)	P.J. De Caters (1769-1861)	J.J.R. Osy (1792-1866)
Achat d'immeubles, province d'Anvers			
1811-1820		30 854,6	–
1821-1830		243 014,71	175 004,48
1831-1840		35 539,6	343 498,40
1841-1850		10 480	124 830
1851-1860		52 275	–
Immobilier à leur décès : valeur totale	1 234 172,48	1 426 641,73	2 138 489,53
Anvers	2,0%	0,0%	12,6%
Province d'Anvers	57,4%	47,5%	37,3%
Hors de la province	40,6%	52,5%	50,1%

Source

RAB, *Archives du bureau de conservation des hypothèques*, série 75; RAA, *Notariat Anvers*, P.J. Van Sulper, 3117 (14 mai 1853) et 10.111 (10 mai 1867); X.A. Gheysens, 9417 (12 octobre 1863)

39 La reconstruction de leurs investissements sur base des actes notariés et des archives du bureau de conservation des hypothèques nous montre que les hommes d'affaires manifestent un grand intérêt pour l'investissement foncier, mais toujours limité en ce qui concerne l'achat d'immeubles à l'intérieur des remparts de la ville. S'ils possèdent une maison prestigieuse et peut-être quelques entrepôts, magasins ou fabriques, les spéculations sur le marché immobilier anversois ne semblent pas les intéresser. Et quand ils acquièrent des biens, ils préfèrent acheter des terrains et des maisons de plaisance en dehors de la ville (voir la contribution de Paul Janssens dans ce numéro). L'exploitation de logements misérables en ville ne suscite donc pas un vif intérêt chez eux non plus.

Élargissement d'horizon : les propriétaires privés à Anvers d'après le cadastre primitif en 1834

40 Les transactions foncières des hommes d'affaires, s'ils nous renseignent sur la manière dont ces derniers investissent l'immobilier, n'ont pas fait apparaître les « vrais » spéculateurs immobiliers. Dans quel milieu se cache donc ce type d'investisseurs ?

41 Les documents du cadastre primitif datant de 1834 permettent de se faire une idée des propriétaires à Anvers pendant la période étudiée. Le cadastre primitif décrit toutes les parcelles de la ville en indiquant le quartier, la rue, le type de bien, la taille, le revenu cadastral etc. Le nom du propriétaire et sa profession sont également enregistrés (Hannes, 1967; Verhelst, 1982; Zoete, 1979). Ces documents offrent donc la possibilité de construire une typologie sociale du marché du logement à Anvers en 1834 (ce qui a été fait par Vandermeersch, 1991 : 49-67), ainsi que d'identifier les propriétaires. Seules les personnes physiques – propriétaires privés – ont été retenues pour être incluses dans le tableau ci-dessous. Les données ne tiennent donc pas compte des biens appartenant à la ville et aux institutions (comme les établissements charitables), ou aux firmes (telles les maisons d'assurances). Ces institutions, qui représentent un grand nombre de parcelles en ville, ne sont pas considérées comme des propriétaires privés.

42 En 1834, on compte 4 429 propriétaires privés possédant une ou plusieurs parcelles de terrain *intra muros*. Le tableau 2 inclut toutes les parcelles décrites au cadastre primitif. La plupart – 9 515 parcelles sur 10 683, soit 89% – sont au moins partiellement bâties d'immeubles, ce qui comprend maisons, fabriques, ateliers etc. 2 710 personnes, soit 61,2% des propriétaires, possèdent un seul immeuble, généralement leur maison d'habitation. On rencontre encore beaucoup de propriétaires de deux immeubles : 803 soit 18,1%. Au-delà, les pourcentages diminuent et seuls 10% des propriétaires possèdent cinq immeubles ou plus. En effet, ce sont principalement des petits propriétaires que l'on trouve à Anvers. Parmi les propriétaires privés, seules neuf personnes détiennent plus de trente immeubles au centre-ville. Rappelons que le tableau n'inclut pas les plus grands propriétaires de la ville que sont l'établissement charitable « De Burgerlijke Godshuizen » et la ville d'Anvers.

Tableau 2. Nombre d'immeubles appartenant à des propriétaires privés à Anvers *intra muros* en 1834

Nombre d'immeubles	Propriétaires privés	
	Nombre	Pourcentage
1	2 710	61,2
2	803	18,1
3	321	7,2
4	166	3,7
5-9	277	6,3
10-19	127	2,9
20-29	16	0,3
30-39	5	0,2
40-49	0	0,0
> 49	4	0,1
	4 429	100,0

Source

Ministère des Finances, Administration du cadastre, cadastre primitif 1834

43 Malgré l'aspect rudimentaire de l'indication sur la profession dans le cadastre primitif, il est possible d'établir un premier profil des propriétaires privés. Toutes les indications concernant la profession sont classifiées d'après le schéma établi par de Vries. Celle-ci distingue les « professions indépendantes » (entrepreneurs, marchands, artisans et boutiquiers), les « professions dépendantes » (employés et ouvriers), les « professions libérales » (médecins et avocats), et les personnes qui vivent de leur fortune (rentiers ou personnes sans profession). Ce schéma de classification professionnelle a été également utilisé par Van der Heijden dans son identification des spéculateurs immobiliers à Tilburg (de Vries 1986 : 37 ; Van der Heijden, 2000 : 207-208, 213-214), ce qui permettra la comparaison de nos résultats.

44 Le tableau ci-dessous reprend l'ensemble des propriétaires privés d'Anvers regroupés d'après le nombre d'immeubles qu'ils possèdent *intra muros* en 1834 (d'un seul immeuble à plus de 49). Le nombre total des propriétaires privés (n) est indiqué juste en dessous. Pour les propriétaires dont on connaît la profession, les valeurs sont reprises dans la colonne correspondante. On trouve donc les parts des professions connues selon la division professionnelle utilisée par de Vries. Par exemple, le groupe des propriétaires possédant un seul immeuble en ville compte 2 710 personnes. On connaît la profession de 2 396 d'entre eux (soit 88,4%). Dans ce groupe 2,2% sont des entrepreneurs, 6,1% des marchands.

Tableau 3. Classification des propriétaires privés à Anvers en 1834 par nombre d'immeubles et par profession

Nombre d'immeubles	1	2	3	4	5-9	10-19	20-29	30-39	40-49	> 49
Nombre total de propriétaires privés	n=2710	n=803	n=321	n=166	n=277	n=127	n=16	n=5	n=0	n=4
Dont la profession est connue	n=2396 (88,4%)	n=739 (92%)	n=288 (89,7%)	n=147 (88,6%)	n=256 (92,4%)	n=114 (89,7%)	n=15 (93,8%)	n=4 (80%)	n=0	n=4 (100%)
Entrepreneurs	2,2%	4,2%	5,2%	3,4%	3,1%	7,0%	6,7%			
Marchands	6,1%	9,3%	13,9%	8,8%	8,2%	4,4%	6,7%			
Artisans	30,1%	26,4%	25,7%	25,9%	25,8%	23,7%	20,0%	25,0%		
Boutiquiers	17,2%	14,2%	11,1%	14,0%	12,1%	9,6%	13,2%			
Autres indépendants	8,1%	7,3%	4,5%	10,2%	3,5%	6,1%				25,0%
Employés	7,1%	6,6%	4,5%	7,5%	5,8%	4,4%	6,7%	25,0%		25,0%
Ouvriers	8,8%	4,7%	3,8%	2,1%	2,7%	3,5%				
Professions libérales	3,6%	4,4%	3,8%	4,1%	4,3%	6,1%	6,7%	25,0%		
Rentiers/sans profession	16,8%	22,9%	27,5%	25,1%	34,5%	35,2%	40,0%	25,0%		50,0%

Source : Ministère des Finances, Administration du cadastre, cadastre primitif 1834

- 45 La constatation que les grands entrepreneurs et marchands ne sont pas intéressés par l'achat d'immeubles au centre-ville se reflète clairement dans ce tableau. Au centre-ville, on trouve donc surtout des propriétaires appartenant aux classes moyennes (artisans et boutiquiers), des rentiers ou des gens sans profession. La situation devient encore plus manifeste lorsque l'on tient compte du nombre d'immeubles. Le cadastre primitif décrit 10 683 parcelles de terrain et, pour environ 85% des propriétaires (pour 9 181 parcelles de terrain), la profession est connue : 38,8% des parcelles sont la propriété d'artisans (25,8% des propriétaires) ou de boutiquiers (13% des propriétaires). Les rentiers ou personnes sans profession en possèdent 26,8%. C'est donc dans ces milieux que l'on aurait toutes les chances de trouver les spéculateurs.

Une première impression du milieu des spéculateurs immobiliers à Anvers

- 46 Naturellement, les données du cadastre primitif ne fournissent qu'une idée du milieu où l'on peut trouver les spéculateurs immobiliers. Cela ne suffit pas pour les identifier. Pour une analyse de fond, il est nécessaire de savoir quelles sortes d'immeubles ils possèdent, en portant notre attention sur la valeur, l'état de la maison, le nombre de chambres et en tenant compte de la convenance pour une occupation permanente. Ce travail doit être complété par l'utilisation d'autres sources informant sur le nombre de personnes y séjournant et les conditions de logement. On doit tenir compte, en plus, de l'état du quartier et de la rue. En tout cas, même s'il est limité, le cadastre primitif offre des renseignements utiles.
- 47 On découvre par exemple l'aubergiste Jos Beuckelaer, propriétaire de 87 immeubles dont le revenu cadastral ne vaut au total que 66 855 francs. Le noyau de ses propriétés – 83 maisons voisines – se trouve au Vuilrui (Rue Sale), un des taudis les plus connus de la ville. Il est alors le plus grand propriétaire dans l'une des rues les plus pauvres d'Anvers. Jacques Janssens (avec dix maisons), l'artisan Jan Koeckx et le journalier Paulus Oyen (chacun ayant huit maisons) sont les autres propriétaires importants de la Rue Sale.
- 48 La veuve et les enfants du « rentier » Daniël Batkin possèdent, quant à eux, 86 parcelles de terrain correspondant au revenu cadastral considérable de 1 395 053 francs. Au vu de ce montant, on peut dire que les héritiers de Daniël Batkin sont les plus grands propriétaires

privés de la ville en 1834. Le noyau de leur propriété foncière se trouve également dans un quartier misérable de la ville, avec une concentration dans quelques rues pauvres.

49 Mais, qui est Daniël Batkin ? Au recensement de la population de 1796, il vit rue des Tailleurs de Pierre et on le décrit comme un homme aisé¹³. Ses héritiers habitent toujours au même endroit en 1834. Ces maisons forment le noyau de leurs propriétés dans le quartier pauvre – le quatrième quartier – avec une présence supérieure dans les rue des Beguines (19 maisons), rue du livre (14 maisons), rue Saint-Jean (11 maisons), rue des Tailleurs de Pierre (5 maisons) et rue des Chevaliers (4 maisons). En 1814, Daniël Batkin compte parmi les cent personnes les plus aisées de la ville¹⁴. Cependant, son ambition va plus loin. En 1824, il sollicite un titre de noblesse, mais le gouverneur de la province et le directeur de la police ne soutiennent pas sa requête. Leurs arguments permettent de se faire une idée de l'origine de sa fortune ainsi que de son caractère. Selon le rapport, sa petite boutique d'étoffes ne rapporte certainement pas assez d'argent, celui-ci ayant surtout été amassé dans des spéculations lors de l'achat et de la vente des biens nationaux pendant la période française. Il est vrai, admettent les fonctionnaires, qu'il possède une grande fortune, cependant il est issu d'une famille extrêmement modeste, ses mérites personnels sont nuls et il est surtout connu pour son avarice¹⁵. Daniël Batkin ne reçoit pas son titre de noblesse et quand, au milieu du XIX^e siècle, les grands travaux sanitaires commencent dans les quartiers pauvres de la ville, ses héritiers refusent de collaborer (Lis, 1969 : 116). C'est donc dans ce type de milieu que l'on devra poursuivre la recherche des exploitants de logements misérables à Anvers.

En guise de conclusion

50 Le problème de l'exploitation des logements misérables est actuellement très présent dans les grandes villes. Les journaux dénoncent l'exploitation des taudis et les spéculateurs immobiliers qui profitent de la fragilité de certains groupes dans la société. De même, au XIX^e siècle, les transformations sociales importantes génèrent des problèmes semblables dans les grandes villes de Belgique.

51 La transformation d'Anvers en un centre portuaire après la réouverture de l'Escaut au trafic maritime n'a pas pour seul effet d'enrichir la ville et ses habitants, mais entraîne aussi des tensions importantes sur le marché du travail et du logement. La conjonction de la poussée démographique, du travail devenu plus irrégulier et de l'impossibilité d'agrandir la ville se traduit par une hausse des loyers. Le marché du logement représente alors un investissement lucratif.

52 Nous nous demandions, ici, à qui ces frictions sur le marché du travail et du logement ont profité. En théorie, les hommes d'affaires qui se sont enrichis suite à la réouverture de l'Escaut peuvent aisément devenir des spéculateurs sur le marché de logement. De plus, l'instabilité économique et politique fait de l'achat de biens immobiliers un investissement sûr et stable.

53 Les données rassemblées montrent pourtant que les spéculateurs immobiliers ne sont pas issus de ce milieu-là. Les grands négociants et entrepreneurs sont avant tout intéressés par l'achat d'une grande maison bourgeoise en ville et, peut-être, de quelques entrepôts, magasins ou fabriques. Par ailleurs, les grands investissements fonciers de leur part s'effectuent en dehors de la ville et consistent surtout dans des maisons de plaisance et des terres.

54 Sur base des données cadastrales de 1834, on peut conclure, bien que prudemment, que c'est plutôt parmi les classes moyennes – les artisans et les boutiquiers – qu'il faut rechercher les spéculateurs et les exploitants de logements misérables. Cela confirme la recherche déjà faite dans d'autres villes (comme Van den Eeckhaut, 1990 ; Teijmant, 1993 ; Bonke, 1996) et souligne la nécessité de poursuivre la recherche sur les classes moyennes et leur comportement en réaction aux grandes transformations économiques et sociales du XIX^e siècle.

Bibliographie

- BAETENS Roland, 1998, « Het ontstaan en de groei van een familiale onderneming », in BAETENS Roland (dir.), *Spiegels van Mercurius. Plouvier & Kreglinger. Tweehonderd Jaar Handel en Maritiem Transport te Antwerpen*, Anvers-Bruxelles, pp. 17-73.
- BERGERON Louis, 1989, « Le négoce international de la France de la fin du XVIIIe au début du XIXe siècle : quelques remarques en guise de conclusion », in CROUZET François (dir.), *Le négoce international, XIIIe-XXe siècles*, Paris : Economica, pp. 199-203.
- BONKE Hans, 1996, *De kleyne mast van de Hollandse coopsteden. Stadsontwikkeling te Rotterdam, 1572-1795*, Amsterdamse Historische Reeks kleine serie 32, Hilversum.
- BONCQUET Wilfried, 1971, *De administratie der registratie en domeinen en haar archief*, Handzame: Familia et Patria.
- BRACKE Nele et GREEFS Hilde, 2003, « Puzzelen met bronnen. Een selectie van bronnen buiten het bedrijfsarchief voor de ondernemersgeschiedenis (19^{de} eeuw) », *Belgisch Tijdschrift voor Nieuwste Geschiedenis* 3-4, p. 357-398.
- DAUMARD Adeline, 1971, *Les bourgeois de Paris au 19e siècle*, Paris : Flammarion.
- DAUNTON Martin J. (dir.), 1990, *Housing the Workers. A Comparative History, 1850-1914*, Londres et New York: Leicester University Press.
- DE BELDER Jos, 1977, « De behuizing te Antwerpen op het einde van de XVIIIe eeuw », *Belgisch Tijdschrift voor Nieuwste Geschiedenis* 8, pp. 367-446.
- DE CAIGNY Sophie, 2000, *Het eilandje, snijpunt van stad en haven. Een studie naar het urbanisatieproces en de sociaal-economische betekenis van de Antwerpse havenwijk, 1830-1914*, Katholieke Universiteit Leuven, Mémoire de licence.
- DEGRYSE Karel, 1977, « Fortuin en sociaal prestige. Enkele beschouwingen over het verraad van de burgerij tijdens het Ancien Régime », *Tijdschrift voor sociale geschiedenis* 9, pp. 283-293.
- DEGRYSE Karel, 2005, *De Antwerpse fortune. Kapitaalaccumulatie, investering, en rendement te Antwerpen in de 18^{de} eeuw*, Bijdragen tot de Geschiedenis 88, Anvers.
- DEPREZ Paul et VANDENBROEKE Christian, 1989, « Population growth, distribution and urbanization in Belgium during the demographic transition », in LAWTON Richard et LEE Robert (éds), *Urban Population Development in Western Europe from the Late-Eighteenth to the Early-Twentieth Century*, Liverpool: Liverpool University Press.
- DE VRIES Boudien, 1986, « Amsterdamse vermogens en vermogenbezitters, 1855-1875 », *A.A.G.-Bijdragen* 28, pp. 199-215.
- GREEFS Hilde, 2004a, « De zakenelite en de woningschaarste in Antwerpen tijdens de eerste helft van de negentiende eeuw: een terreinverkenning », *Bijdragen tot de geschiedenis* 87, pp. 305-320.
- GREEFS Hilde, 2004b, *Zakenlieden in Antwerpen tijdens de eerste helft van de negentiende eeuw*, Université d'Anvers, Département d'Histoire, document non publié.
- GREEFS Hilde, 2008a, « Exploiting international webs of relations. Immigrants and the reopening of the harbour of Antwerp on the eve of the nineteenth century », *Research in Maritime History* 38, pp. 81-107.
- GREEFS Hilde, 2008b, « De terugkeer van Mercurius. De divergerende keuzes van de zakenelite in Antwerpen en het belang van relatienetwerken na de heropening van de Schelde (1796-1850) », *Tijdschrift voor sociale en economische geschiedenis* 5(2), pp. 55-86.
- HANNES Jules, 1967, « De voorbereiding van het parcellair kadaster. Een bronnenstudie », *Driemaandelijks tijdschrift van het Gemeentekrediet van België*, pp. 81-90.
- HOUTMAN-DE SMEDT Helma, 1997, « Symbolische leegverkoop of monopoliespel ? De verkoping van de nationale domeinen in het Departement van de Twee Netten in de Franse tijd », *Noordbrabant historisch jaarboek* 14, pp. 108-122.
- JONES Charles A., 1987, *International business in the nineteenth century. The rise and fall of a cosmopolitan bourgeoisie*, Brighton: Harvester Wheatsheaf.

- KRUIITHOF Jaap, 1964, « De demografische ontwikkeling in de XIXde eeuw », in *Bouwstoffen voor de geschiedenis van Antwerpen in de XIXde eeuw. Instellingen - Economie - Cultuur*, Uitgaven van het Genootschap voor Antwerpse Geschiedenis 4, Anvers, pp. 508-543.
- LIS Catharina, 1969, « Woontoestanden en gangsaneringen te Antwerpen in het midden van de negentiende eeuw », *Belgisch Tijdschrift voor Nieuwste Geschiedenis* 1, pp. 93-131.
- LIS Catharina, 1975, « Krotten en ghetto's: exponenten van verpaupering en polarisering. Een concreet voorbeeld : Antwerpen, 1780-1850 », *Tijdschrift voor Geschiedenis* 88, pp. 626-636.
- LIS Catharina, 1977, « Proletarisch wonen in Westeuropese steden in de 19de eeuw: van wildgroei naar sociale controle », *Belgisch Tijdschrift voor Nieuwste Geschiedenis* 8, pp. 325-366.
- LIS Catharina, 1986a, *Social change and the labouring poor. Antwerp, 1770-1860*, New Haven: Yale University Press.
- LIS Catharina, 1986b, « De wederopbloei van Antwerpen als handelsmetropool », in VAN ISACKER Karel et VAN UYTVEN Raymond (dirs), *Antwerpen. Twaalf eeuwen Geschiedenis en Cultuur*, Anvers: Mercatorfonds, pp. 234-249.
- LOTTIN Alainet SOLY Hugo, 1981, « Aspects de l'histoire des villes des Pays-Bas méridionaux et de la Principauté de Liège (milieu du XVIIe siècle à la veille de la Révolution française) », in POUSSOU Jean-Pierre (dir.), *Etudes sur les villes en Europe Occidentale (milieu du XVIIe siècle à la veille de la Révolution française)*, Paris : Sedes, pp. 213-306.
- MATHIAS Peter, 1995, « Strategies for Reducing Risk by Entrepreneurs in Early Modern Period », in LESGER Clé et NOORDEGRAAF Leo (dirs), *Entrepreneurs and Entrepreneurship in Early Modern Times. Merchants and Industrialists within the Orbit of the Dutch Staple Market*, La Haye: Hollandse Historische Reeks XXIV, pp. 5-24.
- MOCH Leslie Page, 1992, *Moving Europeans. Migration in Western Europe since 1650*, Bloomington: Indiana University.
- POSSEMIERS Jan, 1991, *De voorstad groeit. Antwerpen, Zurenborg, 1900. Een bouwmaatschappij creëert haar wereld*, Verhandelingen van de Koninklijke Academie voor Wetenschappen, Letteren en Schone Kunsten van België. Klasse der Letteren CXXXVIII, Bruxelles.
- PRIMS Lut et DE MEYER Ronny 1993, *Het Zuid. Antwerpen 1875-1890. Architectuur en Maatschappij. Tekst en Atlas*, Louvain: Kritak.
- RUBINSTEIN William D., 1987, *Elites and the Wealthy in Modern British History*, New York: The Harvester Press – St. Martin's Press.
- SCHOLLIERS Etienne, 1962, « Un indice du loyer : les loyers anversoïses de 1500 à 1873 », in *Studi in Onore di Amintore Fanfani*, Milan : V. Giuffrè.
- SEGERS Yves, 2003, *Economische groei en levensstandaard. Particuliere consumptie en voedselverbruik in België, 1800-1913*, Leuven: Presses Universitaires de Leuven.
- SEGERS Yves, 1999, « De huishuren in België, 1800-1920. Constructie en analyse van een nationale huurprijsindex », *Tijdschrift voor Sociale Geschiedenis* 25, pp. 207-232.
- SHAPIRO Ann-Louise, 1985, *Housing the Poor of Paris, 1850-1902*, London: University of Wisconsin Press.
- SMAIL John, 2005, « Credit, Risk, and Honor in Eighteenth Century Commerce », *Journal of British Studies* 44, pp. 430-456.
- THIJS Alfons K.L., 1986, *Van "werkwinkel" tot "fabriek". De textielnijverheid te Antwerpen (einde 15de-begin 19de eeuw)*, Gemeentekrediet. Historische Uitgaven 8, 69, Bruxelles.
- THYS Augustin, 1892, « Commerçants anversoïses en 1810 », *Recueil des bulletins de la propriété publiés par le journal l'Escaut d'Anvers* 24, pp. 60-68.
- TEIJMANT Ineke, 1993, « Huisjesmelkers, een portret van de particuliere huiseigenaar rond 1900 », *Amsterdams Sociologisch Tijdschrift* 19, pp. 122-123.
- VAN DEN EECKHOUT Patricia, 1990, « Brussels », in DAUNTON, Martin J. (dir.), *Housing the workers, 1850-1914. A Comparative Perspective*, Leicester: Leicester University Press, pp. 78-80.
- VAN DER HEIJDEN, Cor G.W.P., 2000, « De pandjesbaas als kop van Jut. De Tilburgse huiseigenaren aan het begin van de twintigste eeuw », *Tijdschrift voor Sociale Geschiedenis* 25, pp. 190-196.

- VANDERMEERSCH Peter, BLONDÉ Bruno et MARYNISSEN R., 1991, « Typologie sociale du parc de logements à Anvers basée sur le cadastre de 1834 », in BAETENS Roland, et BLONDÉ Bruno (dirs), *Nouvelles approches concernant la culture de l'habitat. Colloque International*, Université d'Anvers, Turnhout, pp. 49-67.
- VAN HONACKER Karin 2001, *Het archief van Adriaan Janssens en de familie Legrelle met inbegrip van de archieven van de katoendrukkerij van Dambrugge en de suikerraffinaderij Huysmans & Cie*, Bruxelles:Algemeen Rijksarchief.
- VAN UYTENHOVE Pieter (dir.), 1993, *Tussen kant en wal. De 19de-eeuwse gordel van Antwerpen : elementen voor een cultuur van de stad*, Anvers: Kritak.
- VERAGHTERT Karel, 1986, « From inland port to international port, 1790-1914 », in ASAERT G., DEVOS A., THIJS A. et VERAGHTERT K. (dirs), *Antwerp, a Port for All Seasons*, Anvers: MIM, pp. 274-422.
- VERHELST Jules, 1982, *De documenten uit de ontstaansgeschiedenis van het modern kadaster en van de grondbelasting (1790-1835)*, Miscellanea Archivistica, XXXI, Bruxelles.
- WILSON R.G., 1971, *Gentlemen Merchants. The Merchant Community in Leeds, 1700-1830*, New York: Manchester University Press.
- WINTER Anne, 2006, « De microcontext van stedelijke groei. Posities en trajecten van immigranten op de Antwerpse arbeidsmarkt in de tweede helft van de achttiende eeuw », *Stadsgeschiedenis* 1/2, pp. 122-147.
- ZOETE Antoine, 1979, *De documenten in omloop bij het Belgische kadaster (1835-1975)*, Bruxelles: Algemeen Rijksarchief.

Notes

- 1 Je voudrais remercier Louise Babar, Laura Van Aert et Céline Tellier d'avoir apporté les corrections nécessaires pour améliorer la langue.
- 2 Ce débat a coupé les historiens en deux blocs : les « optimistes », d'une part, selon lesquels le niveau de vie s'est amélioré pendant le processus d'industrialisation, et qui utilisent surtout des données sur les salaires ; et les « pessimistes », d'autre part, qui offrent une image beaucoup moins positive et qui en outre se concentrent sur la question du logement. Pour un bilan ciblé sur la situation en Belgique, voir Segers (2003 : 37-61).
- 3 RAB (Archives nationales à Beveren), *Archives du bureau de conservation des hypothèques*, Série 75, vol. 68, case 39; RAA (Archives nationales à Anvers), *Notariat Anvers 7507*, X.A. Gheysens, 9627 (20 juin 1864).
- 4 Base de données de Peter Vandermeersch basé sur les documents du Ministère de Finances, *Administration du cadastre*, cadastre primitif de 1834.
- 5 RAA, *Notariat Anvers* 4540, P.J. Antonissen, 179 (17 août 1857).
- 6 RAB, *Archives du bureau de conservation des hypothèques*, série 75, vol. 115, case 241; RAA, *Notariat Anvers*, 7485, X.A. Gheysens, 22 juin 1853.
- 7 RAB, *Archives du bureau de conservation des hypothèques*, série 75, volume 65, case 111 et volume 90, case 61 (bis).
- 8 RAA, *Notariat Anvers* 7503, X.A. Gheysens, 9007 (10 juin 1862).
- 9 RAA, *Notariat Anvers*, F.J. De Haen, 101 (15 juin 1815).
- 10 RAA, *Notariat Anvers*, P.J. Van Sulper, 10.111 (10 mai 1867).
- 11 RAA, *Notariat Anvers*, X.A. Gheysens, 9417 (12 octobre 1863).
- 12 RAA, *Notariat Anvers*, P.J. Van Sulper, 3117 (14 mai 1853).
- 13 SAA, *Archives Modernes*, 4755/4, Recensement de l'année IV (1796), IV-Steenhouwersvest.
- 14 SAA, *Archives Modernes*, 753/2, nr. 2d : Liste des personnes appelés à concourir à l'avance d'un million de francs, divisés à quatre classes (1814).
- 15 RAA, *Archives de la province d'Anvers*, série L, 76/A, dossier Daniël Henri Batkin (1824).

Pour citer cet article

Référence électronique

Hilde Greefs, « Les tensions sur le marché du logement à Anvers dans la première moitié du XIX^e siècle », *Articulo - revue de sciences humaines* [En ligne], Hors série 1 | 2009, mis en ligne le 27 mai 2009. URL : <http://articulo.revues.org/index984.html>

Hilde Greefs

Docteur en histoire, Hilde Greefs travaille au Centre d'histoire urbaine de l'Université d'Anvers. Elle a publié récemment « Informele netwerken van de zakenelite in Antwerpen (1796-1830) », *De Achttiende Eeuw. Themanummer 'Sociabiliteit' 2* (2007) ; « De terugkeer van Mercurius. De divergerende keuzes van de zakenelite in Antwerpen en het belang van relatienetwerken na de heropening van de Schelde (1796-1850) », *Tijdschrift voor sociale en economische geschiedenis 5* (2008) ; « Exploiting international webs of relations. Immigrants and the reopening of the harbour of Antwerp on the eve of the nineteenth century », *Research in Maritime History*, 38 (2008).

Droits d'auteur

Creative Commons 3.0 – by-nc-nd. Exceptées les images dont les droits sont réservés – ©.

Résumé

Cette contribution examine l'intérêt des élites anversoises pour l'investissement foncier et les procédés mis en oeuvre à une époque de grandes transformations urbaines. Le dix-neuvième siècle s'ouvre sur une phase de forte augmentation démographique, laquelle entraîne des répercussions importantes sur le prix de l'immobilier au centre-ville. Par la reconstruction des investissements fonciers de l'élite d'affaires, l'auteur cherche à savoir dans quelle mesure elle s'est trouvée responsable de l'exploitation (dans un but de profit) des habitations insalubres de la ville d'Anvers.

Mots clés : élites, spéculation, immobilier, Anvers, dix-neuvième siècle