

## Construction et grande dépression à Nice dans les années 1880

Véronique Thuin

---



### Édition électronique

URL : <http://journals.openedition.org/cdlm/2663>

DOI : [10.4000/cdlm.2663](https://doi.org/10.4000/cdlm.2663)

ISSN : 1773-0201

### Éditeur

Centre de la Méditerranée moderne et contemporaine

### Édition imprimée

Date de publication : 15 juin 2007

Pagination : 169-178

ISSN : 0395-9317

### Référence électronique

Véronique Thuin, « Construction et grande dépression à Nice dans les années 1880 », *Cahiers de la Méditerranée* [En ligne], 74 | 2007, mis en ligne le 13 novembre 2007, consulté le 08 septembre 2020.

URL : <http://journals.openedition.org/cdlm/2663> ; DOI : <https://doi.org/10.4000/cdlm.2663>

---

Ce document a été généré automatiquement le 8 septembre 2020.

© Tous droits réservés

---

# Construction et grande dépression à Nice dans les années 1880

Véronique Thuin

---

- 1 On a tendance aujourd'hui à oublier, lorsque l'on évoque la Belle Epoque niçoise, image presque publicitaire, que cette période faste succède à une crise profonde qui par contre a marqué les contemporains. Nice vit alors au rythme de la conjoncture internationale et subit cette grande dépression mise en évidence par l'économiste Kondratieff. L'économie de la ville, fondée principalement sur l'industrie du bâtiment, s'en trouve gravement affectée.
- 2 Etant donné le peu de temps qui nous est imparti nous ne reviendrons pas sur la présentation de cette crise dont le déclencheur est dans le domaine bancaire l'effondrement de l'Union Générale le 19 janvier 1882. Nous souhaitons par contre nous intéresser aux différentes manifestations de cette crise à Nice, ainsi qu'à la façon dont les habitants de la ville ont pu réagir.  
I - Les manifestations de la crise
- 3 Tout d'abord, ce n'est pas la première fois que la conjoncture économique subit des fluctuations : en 1863-1864-1865 déjà, des signes de malaise s'étaient fait sentir. Mais la reprise est rapide puisque elle se manifeste dès 1867. Ne parlons pas de l'arrêt du à la guerre de 1870. Par contre, les mauvais indicateurs qui apparaissent dans les années 1880 s'inscrivent dans la durée.  
1 - La crise porte sur les transactions foncières
- 4 La crise est d'autant plus durement ressentie que la prospérité avait été forte. La rupture met fin à une période de forte de hausse des prix. Elle concerne d'abord celui des terrains. Cette augmentation rapide et spectaculaire avait permis de faire d'importantes plus values, voire des fortunes, à un nombre grandissant d'investisseurs, parmi lesquels un grand nombre d'autochtones. On trouve parmi eux un large éventail social « depuis le millionnaire jusqu'au petit boutiquier ».
- 5 Dans la continuité de ces mouvements des propriétaires, constructeurs d'immeubles de rapport, soit revendaient avec bénéfice l'immeuble achevé, soit en tiraient des revenus

locatifs. Le succès grandissant de la station de villégiature permettait la réussite de ces opérations.

- 6 Enfin, des sociétés financières ou immobilières s'étaient intéressées à ce marché, ce qui avait justifié l'ouverture d'une bourse sur le boulevard Dubouchage fonctionnant à partir d'octobre 1881.
- 7 Parmi la presse qui fleurit au début des années 1880, on trouve une presse locale du Bâtiment, tant cette activité a été florissante jusque là :
 

« A Nice plus qu'en aucune autre ville de province, le besoin d'une bourse se faisait sentir car, prenant chaque jour une extension et une importance nouvelle, des sociétés industrielles et financières se sont formées et prospèrent. D'autres sont en voie de formation. Les étrangers qui affluent chaque hiver trouveront sur notre marché l'emploi de leurs capitaux avec un revenu sûr de 7 à 8 % ».<sup>1</sup>
- 8 En janvier 1882, le projet d'une bourse immobilière est en préparation mais il ne verra jamais le jour. La crise entraîne la fermeture de la bourse « générale », remplacée par un temple réformé.
- 9 La première manifestation des difficultés économiques touche le ralentissement des transactions sur les terrains et l'arrêt de la hausse des prix. Ces prix stagnent puis baissent et dans certains cas, s'effondrent littéralement. Quand les propriétés saisies sont vendues aux enchères les prix largement au-dessous de la valeur des biens. On apprend dans Le Petit Niçois du 19-6-1886 qu'une propriété de plus de 16 000 m<sup>2</sup> a été ainsi vendue pour la somme ridicule de 100 f à la veuve Valkenaëre. (De cette opération il nous reste dans la ville le nom d'une rue près du parc Chambrun.)
- 10 Je n'ai plus rencontré aucun lotissement de terrain entrepris entre 1885 et 1892. Le lotissement effectué à cette date est d'ailleurs issu d'une faillite, celle du jardinier François Secco. La propriété, devenue celle du Crédit Foncier, est partagée en lots autour d'une nouvelle avenue : l'actuelle avenue Béatrix. Les opérations démarrées au temps de la prospérité se figent. C'est le cas du lotissement de la colline de Cimiez par la Société Foncière Lyonnaise, associée à une société locale, la Société Immobilière et de Construction de Nice. Elles ont du mal à vendre leurs parcelles. C'est un échec, même si nous savons aujourd'hui que le succès n'a été que retardé.
- 11 Dans les sociétés immobilières, les dividendes des actions qui finançaient la construction ou la mise en valeur immobilière s'effondrent. Ceux des actions de la Caisse de Crédit de Nice passent de 12,4 f en 1883 à 5 f en 1885 pour ne retrouver un niveau de 8 f qu'en 1888<sup>2</sup>.

## 2 - La crise porte sur la construction

- 12 La baisse des transactions immobilières s'accompagne d'un ralentissement de l'activité du Bâtiment. Alors qu'en 1883 le nombre des demandes de permis de construire en bordure de la voirie publique était de 84, il chute brutalement à 34 l'année suivante. Le chiffre ne cesse de diminuer jusqu'en 1890 où il atteint le minimum de 5.
- 13 Les possibilités d'emprunter pour financer la construction étaient nombreuses (soit auprès d'organismes spécialisés comme le Crédit Foncier, soit auprès de particuliers avec un système d'hypothèques.) Avec la crise, l'accès au crédit devient plus difficile. Ainsi, en 1884, Assunto Tonietti qui veut construire un immeuble sur le futur quai du port à la place de son hangar à charbon doit y renoncer car il ne trouve pas les moyens de le financer.

- 14 Des chantiers en cours sont interrompus. Ainsi en 1885, l'entrepreneur Louis Rossi abandonne celui de l'immeuble Domerego et Gaziello à l'angle de la rue Lépante et Assalit car les propriétaires n'ont pas tenus leur engagement. Ils devaient payer les 3/4 de la bâtisse au fur et à mesure que les planchers seraient posés et jusqu'à la mise en place de la toiture<sup>3</sup>.
- 15 Des « chantiers phares », si on ose l'expression, symbolisent les difficultés qu'un grand nombre connaît : celui du casino Lazard, construit sur un emplacement aussi stratégique que la place Masséna (Lazard n'a pas pu honorer le traité signé avec la ville en 1880), et d'autre part celui du Casino de la Jetée Promenade, celui là reconstruit après sa destruction par le feu.
- 16 Les faillites des professionnels du bâtiment se multiplient : entrepreneurs en maçonnerie, en menuiserie, en serrurerie, en peinture et vitrerie, en plomberie... A l'amont, des industries de matériaux sont touchées. Ainsi, le Petit Niçois du 9-11-1886 annonce une vente sur saisie dans la propriété Leth au vallon de Magnan Supérieur d'une machine à vapeur et de 2 machines à l'usage de briquetiers. Les cabinets d'architectes aussi sont mis en difficultés, certains sont déclarés en faillite comme celui d'Alexandre Letorey.
- 17 Des réactions en chaîne atteignent propriétaires, entrepreneurs, commerçants, organismes de crédit. L'immeuble une fois construit qui ne fournit plus le rapport attendu met son propriétaire en difficulté, surtout les propriétaires dont la fortune est récente et qui ayant financé par l'emprunt, n'arrivent pas à rembourser leurs traites par des loyers qui ne rentrent pas, ou par une revente avec bénéfice. Ils sont saisis et c'est la catastrophe. La radiographie des créanciers de l'immeuble de l'entrepreneur de menuiserie Jourdan qui est saisi est de ce point de vue éloquente.
- 18 Outre le Crédit Foncier,  
L'architecte Paris  
L'entrepreneur de menuiserie Dominique Stoppa  
Les serruriers Roustan et Giraud  
Le ferblantier Anfossi  
Le marbrier Tomatis  
Le peintre Peano  
Le carreleur Tordo  
Le stuccateur Rollin  
Le quincailler Giordan  
Les marchands de bois Donat et Blanc.<sup>4</sup>
- 19 Par le biais de l'hypothèque, le Crédit Foncier se retrouve propriétaire de terrains et d'immeubles : ainsi, en 1887, il possède les maisons Secco et Rostan, rue Bottero, la maison Bachialone et l'immeuble Musso, tous deux à l'angle du boulevard Raimbaldi et de la rue Miron, l'immeuble Robin et Servella toujours sur le boulevard Raimbaldi, l'immeuble Chaunax sur l'avenue Villermont.
- 20 Les ventes au tribunal sont la plupart à perte, au dessous de leur valeur.
- 21 Les immeubles de l'entrepreneur Dominique Giordano se sont vendus ainsi si bas que les premières hypothèques n'ont pu être couvertes. Ses immeubles de la rue Bovis sont vendus 53 000 f à Antoine Gauthier alors qu'ils étaient hypothéqués pour 100 000 f.

- 22 **Pierre Rosset** vend aux enchères son immeuble du quartier de Saint Barthélémy pour 8 000 f seulement soit près du 6<sup>ème</sup> de l'argent investi (il avait acheté le terrain en 1879 pour 16 000 f et avait fait construire pour 30 000 f grâce à des emprunts)<sup>5</sup>.
- 23 Certaines faillites de propriétaires sont retentissantes : celle par exemple du négociant en bois Félix Donaudy, avec un passif de plus de 600 000 f de dettes, propriétaire entre autre de l'hôtel des Anglais sur la promenade des Anglais. Dans le Dictionnaire biographique et historique illustré des Alpes Maritimes, on peut lire la curieuse biographie de l'antiquaire Antoine Lambert.
- « Il fut pendant plus de 10 ans un intrépide spéculateur des terrains. Son exemple entraîna d'autres spéculateurs qui, quoique moins courageux s'enrichirent tandis que lui-même, après le krach de Lyon en 1883, le tremblement de terre en 1887, vit un véritable désastre terminer sa carrière de 25 années d'entreprises heureuses. »
- 24 Derrière ces procédures légales, on devine des vies brisées ou du moins de terribles épreuves. Des entrepreneurs redeviennent de simples ouvriers. L'entrepreneur de menuiserie François Brocardi en perd la raison et doit être interné à Saint Pons<sup>6</sup>. L'entrepreneur Antoine Martinoly a pris la fuite<sup>7</sup>. L'architecte Antoine Musso quitte définitivement Nice pour Odessa puis Constantinople. L'homme d'affaire Adolphe Sicard, celui là qui s'est fait construire la villa Paradisio sur le boulevard de Cimiez se suicide (suivi par son fils).
- 25 La crise qui a réduit le nombre de chantiers a aussi des répercussions sur les effectifs de population de la ville. Un grand nombre d'ouvriers (20 000 d'après l'entrepreneur L. Bilbault) la quittent espérant pouvoir retrouver un emploi ailleurs. Ceux qui restent voient souvent leur condition de travail régresser. Ils réagissent rarement par la grève, telle celle des ouvriers plâtriers en février 1886. En 1885, les patrons leur avaient baissé d'1 franc et plus le prix de la journée qui était de 4 fr 40 en leur promettant de revenir aux anciens salaires à la saison prochaine, promesse qui n'avait pas été tenue. Ce sont des grèves que l'on peut qualifier de « défensives » tandis que les grèves « offensives » ne reprendront vraiment qu'à partir de 1897.

### 3 - La crise s'étend

- 26 L'architecte François Aune parle de « *malaise général dont se ressent et se ressentira pour un temps indéfini notre malheureux pays* ». Il pense que :
- « il est même complètement incertain que dans l'avenir une reprise sur les prix puisse avoir lieu, car il pourrait arriver ce qui est déjà arrivé une fois, une deuxième ruine de la ville, qui causerait alors la perte totale de notre pays, sans compter les malchances de la température, des maladies contagieuses, de la guerre et autres perturbations géologiques qui peuvent avoir lieu et qui sont autant de causes qui tendent à éloigner les étrangers de notre pays. »
- 27 Cette accumulation de fléaux est comparable aux sept plaies de l'Égypte, sorte de châtement divin pour punir les opérations spéculatives qui avaient fleuri jusque là. Quand François Aune dresse ce tableau nous sommes en 1887 et les perturbations géologiques sont sans doute une allusion au tremblement de terre qui a secoué la ville, introduisant comme une crise dans la crise. C'est moins par les destructions matérielles (Sur les 5 484 maisons que compte la ville 200 exigent des réparations) que par le climat d'insécurité qu'il crée auprès de la population d'hivernants que le séisme a affecté un peu plus la ville.
- 28 Quant à l'évocation des maladies contagieuses, il faut sans doute y voir une allusion à l'épidémie de choléra qui menace Nice en 1884-1885.

29 Le ralentissement général de l'économie qui se traduit par le retrait des investisseurs étrangers à Nice s'ajoute de façon dramatique à une baisse de la fréquentation des hivernants. Cette baisse avait déjà été constaté en 1884 par Harris J C qui avait publié une brochure au titre éloquent : *Décadence de Nice comme station d'hiver*.

II - Face à la crise, quelles sont les différentes réactions

30 Les contemporains sont partagés entre le fatalisme d'une crise qui vient de l'extérieur et qu'ils subissent, et une crise qu'ils expliquent par des causes internes au pays et sur lesquelles il est possible d'agir peut agir.

1 - Subir

31 Dans la première alternative, les journalistes ont conscience de se trouver face à un phénomène à la fois complexe et général et qui nous révèle que Nice, déjà, est étroitement liée aux mécanismes d'une économie à plus large échelle.

32 Déjà dans la chronologie de la crise, des journalistes spécialisés mettent rapidement en relation directe le krach de l'Union Générale avec la situation niçoise. On peut ainsi lire dans *L'immobilier du Littoral* du 22 octobre 1882 :

« A la suite des désastres qui ont suivi l'effondrement de l'Union Générale et quelques sociétés financières, le mouvement de hausse qui se produisait depuis 2 ou 3 ans à Nice dans le prix des terrains a paru s'arrêter un moment. Quelques prophètes ont poussé des cris d'alarme. »

33 Le phénomène prend une telle ampleur que non seulement la presse spécialisée mais également la presse quotidienne comme *Le Petit Niçois* présente dans ses colonnes une conjoncture internationale dans laquelle Nice se débat. Ainsi, on peut lire le 23 février 1886 :

« Les causes de la crise que traverse l'Europe entière sont tellement multiples, se rattachent à des points si différents qu'il faudrait plusieurs articles pour élucider cette situation économique, pour montrer comment partie de loin, elle a compromis notre prospérité locale. Nous souffrons à Nice des conséquences de plusieurs crises financières : krach de Vienne, krach de Lyon, déconfitures de Berlin, Saint Petersburg, de Rome, de Paris, nous subissons ici le contrecoup de toutes ces catastrophes. »

34 Et le journaliste de poursuivre en se consolant de constater qu'il y a des régions en France où la crise est plus terrible encore qu'à Nice.

2 - Comprendre et s'en sortir

35 Pour certains, les responsables désignés sont sur place. C'est d'abord la municipalité d'Alfred Borriglione qui est accusée.

36 Celle-ci a aussi souffert des effets de la crise. Ses ressources qu'elle tirait de l'octroi accusent une baisse notable, de 130 000 f en 1884<sup>8</sup>. Les droits de voirie qu'elle touche sur les constructions s'effondrent eux aussi.

37 Mais des efforts sont faits pour relancer l'économie par la commande publique. Alfred Borriglione fait ce choix. Pour cela, il a massivement recours à l'emprunt. C'est formulé explicitement dans le *Petit Niçois* du 20-3-1886 qui explique que le nouvel emprunt jusqu'à 1 million de f permettra d'alléger en grande partie la crise économique dont souffrent les ouvriers niçois. Il a entrepris la reconstruction du théâtre municipal (pour remplacer celui détruit par le terrible incendie de 1881) Il est prévu dans le cahier des charges que le travail sera confié aux Niçois.

38 Au niveau départemental, le conseil général vote 1 600 000 francs pour la construction d'un nouveau palais de justice en 1892. Cette politique fait écho avec la politique

nationale lié au programme scolaire dont un des buts est sans doute aussi la relance de l'industrie du bâtiment. C'est ce moment que la ville choisit pour se doter d'un lycée de jeunes filles, notre lycée Calmette.

- 39 Ne parvenant pas à enrayer la crise, la Municipalité en est rendue par certains responsables. D'autres prétendent que cette municipalité au contraire a atténué le marasme. Les membres de la Municipalité sont accusés de participer à la spéculation, en particulier à l'occasion de l'organisation de l'exposition internationale de 1884 qui est d'ailleurs un échec économique pour la ville. Un autre grief adressés à la Municipalité est d'avoir autorisé la construction de grands immeubles<sup>9</sup>. Elle a favorisé ces constructions par l'ouverture de grands boulevards (comme le boulevard Gambetta par exemple). Elle est aussi responsable de la spéculation. L'espoir du gain entraîne une prise de risque avec financement hasardeux. Le surendettement est fréquent. Le montant des hypothèques excède souvent la valeur du bien hypothéqué.
- 40 Les sociétés immobilières sont aussi montrées du doigt. Dominique Durandy a publié une brochure sur Les Sociétés à monopole à Nice, dans laquelle il défend le sérieux de certaines de ces sociétés qu'il souhaite laver de toute démarche spéculative et de toute responsabilité de la crise. La construction était motivée par les bénéfices qu'on entendait en retirer et ne correspondait plus à la réalité d'une demande. Les caractéristiques de cette crise sont finalement celles d'une crise de surproduction.
- 41 Avec la défaite de l'équipe de Borriglione aux élections de 1886, c'est un ambitieux programme édilitaire qui est enterré. Son successeur Alziary de Malausséna refuse le financement de travaux municipaux et développe un programme de stricte gestion budgétaire sans recours à l'emprunt. Sa politique libérale doit permettre en quelque sorte d'écouler le stock d'immeubles en surproduction par rapport à la demande :
- « A mesure que la population augmentera, les propriétés bâties jusqu'ici trop nombreuses, deviendront insuffisantes et le besoin de constructions nouvelles se fera forcément sentir. On peut déjà d'ailleurs constater une amélioration sous ce rapport et la construction, après un arrêt complet de quelques années, tend à reprendre peu à peu. »
- 42 On attribue à d'autres boucs émissaires la responsabilité de la crise. Les attaques se situent à deux niveaux stratégiques. Les journaux étrangers, de la capitale ou d'autres stations de villégiature concurrentes colportent une image négative de la ville. Dans *Le Petit Niçois* du 19 février 1886, on peut lire : « *les fausses dépêches imprimées dans les journaux parisiens ont éloigné de Nice plus d'étrangers que n'auraient pu en attirer les réclames les mieux imaginées.* »
- 43 Sur le terrain immobilier proprement dit, on s'efforce de détruire le portrait d'une Nice ruinée. On dénonce d'hypothétiques complots. On cherche à redonner confiance. « *Nous lisons dans un journal de Marseille que l'on offre à vendre à Nice une grande quantité de terrains à prix bradé.* » On dément la rumeur. Mais on ne se contente pas de subir et d'accuser. Certains réagissent. Dans les années 1890, Aubanel crée une société civile mutuelle et coopérative, sous le nom de Comptoir Immobilier du littoral dont le siège est à Nice, ouverte à tous les propriétaires d'immeubles, quelle que soit leur situation hypothécaire, et qui se donne pour but de leur éviter la saisie<sup>10</sup>.
- 44 A un niveau supérieur, des particuliers comme l'architecte Hyppolite Chevallier prennent dès 1885 l'initiative de former un syndicat pour défendre les intérêts de la ville<sup>11</sup>. Il est difficile de mesurer l'impact de ces actions dans la résolution de la crise.

Conclusion

- 45 A Nice comme pour le reste de la France et l'Europe, il n'est pas facile d'arrêter une année précise pour dater la fin de la crise. La littérature classique la situe aux alentours de 1896. Les témoignages locaux confirment cette date. Des signes se multiplient : diminution du nombre des dossiers de faillite, hausse des permis de construire avec de nouveaux grands chantiers comme celui du Régina en 1896, reprise des transactions sur les terrains, retour des investisseurs avec de nouvelles créations de lotissement (celui du Parc Impérial en 1896), le retour des hivernants, dont la plus prestigieuse est la reine Victoria. On peut alors parler de « *la Belle Epoque* » une belle époque de bien courte durée, comprise entre la Grande Dépression et la Grande Guerre. La nouvelle prospérité qui s'inscrit dans les années 1920 se déroule dans des conditions différentes de celles d'avant la crise . Quant à l'étude de ces conditions, je dirai que c'est un autre sujet.
- 

## NOTES

1. - *L'Immeuble*, 14 décembre 1881.
  2. - 3U1 1166 N°59.
  3. - 3U1 1155 N°76.
  4. - 6U4 712.
  5. - 6U4 734.
  6. - 6U4 715.
  7. - 6U4 737.
  8. - 1D1 N°16 p.83.
  9. - *Le Petit niçois* 18-2-1886.
  10. - Aubanel, A propos de la crise immobilière, moyen pratique d'arrêter la crise et de rendre à la propriété foncière sa valeur réelle par la mutualité et la capitalisation Ed. Imprimerie niçoise, 1890.
  11. - 4M308.
- 

## RÉSUMÉS

A la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, l'industrie du bâtiment connaît à Nice une très grave crise. Les fermetures de sociétés, les faillites se succèdent, les prix de l'immobilier s'effondrent et de nombreux ouvriers quittent la ville. Après avoir subi cette crise, les acteurs politiques, économiques et sociaux se mobilisent pour relancer l'activité et, au début du XX<sup>e</sup> siècle on peut parler pour Nice de l'installation dans la « Belle époque ».

At the end of XIXth century building industry known in Nice a very serious crisis. Closing of societies, failures followed one another and an important lot of workers left the city. After that

serious crisis the political, economical and social's actors mobilized themselves in order to start again the activities. At the beginning of XXth century we may talk about Nice the sitting up of the « Belle époque »

## INDEX

**Mots-clés** : belle époque, Nice, crise de la construction, réactions à la crise.

**Index chronologique** : XIXe siècle

## AUTEUR

**VÉRONIQUE THUIN**

Docteur en Histoire