

**Zeitschrift:** Tracés : bulletin technique de la Suisse romande  
**Herausgeber:** Société suisse des ingénieurs et des architectes  
**Band:** 142 (2016)  
**Heft:** 4: Spéculation urbaine

**Artikel:** La spéculation urbaine : une approche historique  
**Autor:** Concheiro, Isabel  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-630477>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 30.03.2025

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# LA SPÉCULATION URBAINE: UNE APPROCHE HISTORIQUE

L'émergence de dynamiques spéculatives et leurs impacts sur le développement de trois métropoles : Londres, New York et Los Angeles.

Isabel Concheiro

« Si l'architecture devait devenir une science rationnelle au 20<sup>e</sup> siècle, elle devrait incorporer toute la connaissance des spéculateurs qui fut utilisée pour contrôler la production de l'espace durant le 19<sup>e</sup> siècle. »

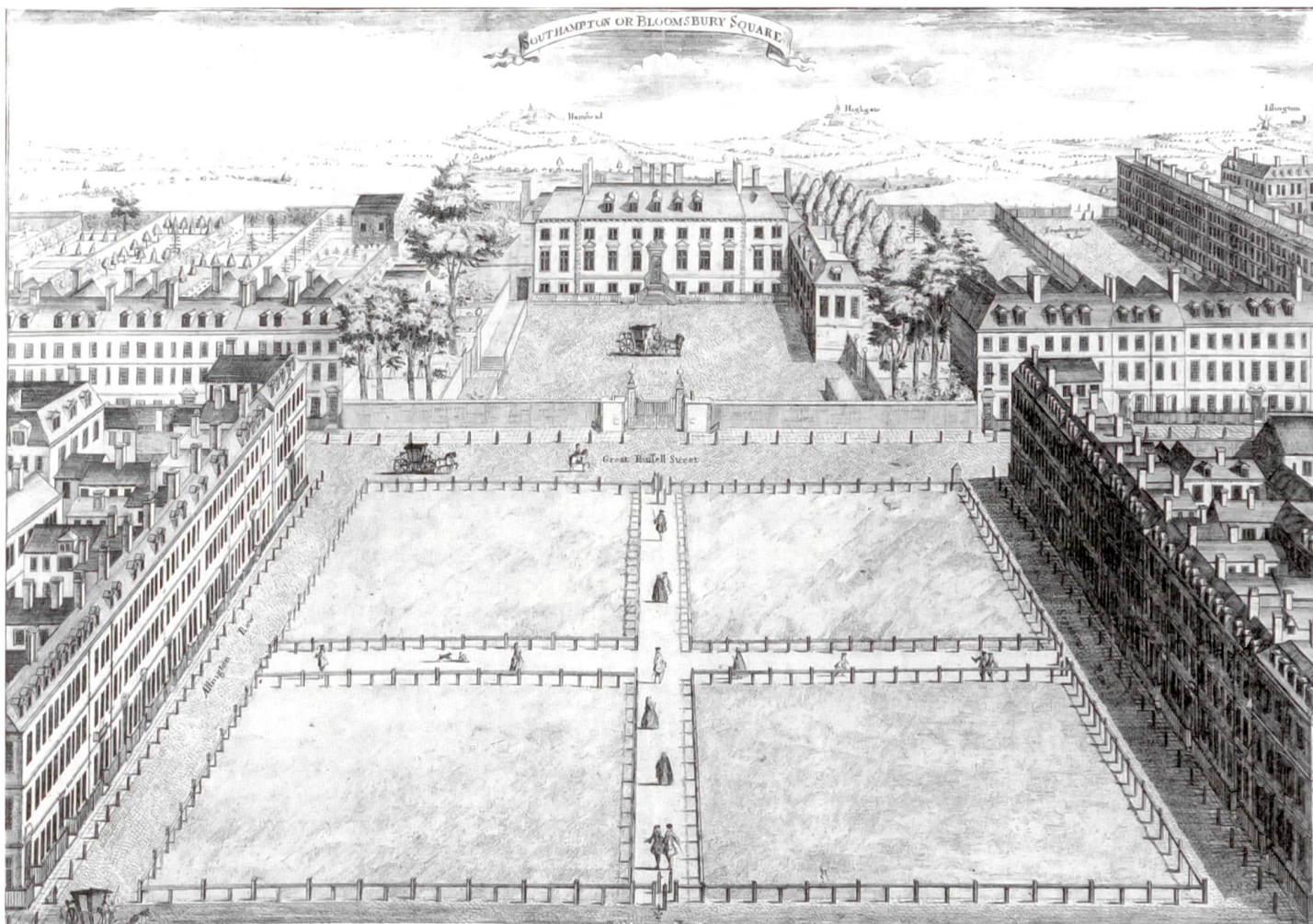
Christine Boyer, *Manhattan Manners*, Rizzoli, New York, 1985

L'ampleur de la bulle immobilière des années 2000 a mis en évidence l'impact global de la construction à caractère spéculatif dans l'urbanisation contemporaine et ses conséquences négatives tant sur l'économie que sur l'environnement bâti et la production de l'habitat, comme en témoignent de nombreux exemples aux Etats-Unis, en Irlande ou en Espagne<sup>1</sup>. Historiquement, la spéculation avait déjà joué un rôle important dans la formation des bulles immobilières – dont l'exemple le plus marquant est donné par celle des années 1920 aux Etats-Unis<sup>2</sup> – et dans la production d'un habitat destiné à maximiser les profits en dépit d'autres considérations – dont l'un des premiers exemples de grande ampleur remonte au 2<sup>e</sup> siècle avant J.-C. avec la densification des *insulae* dans une Rome d'un million d'habitants.

En dépit de ces aspects négatifs, la spéculation, dans le sens de construire sans commande spécifique en vue d'une demande et de profits potentiels, et qui porte tant

sur le développement du foncier que sur la construction de bâtiments, a également constitué un moteur du développement urbain au cours de l'histoire. Le changement de paradigme économique et culturel lié au développement du commerce en Europe au 16<sup>e</sup> siècle a eu des conséquences directes sur la ville qui devint alors un « terrain pour la réalisation de bénéfices ». <sup>3</sup> La spéculation commença à y jouer un rôle important, un des premiers exemples de projet d'extension spéculative étant *Nieuwstad* à Anvers, colporté par le banquier et spéculateur Gilbert van Schoonbeke en 1540 avec l'objectif de développer « une source lucrative de terrains à rente ». <sup>4</sup>

En rapport avec le développement progressif des économies capitalistes, des booms cycliques de la construction se sont déployés à partir du 17<sup>e</sup> siècle en Angleterre, puis en Europe et en Amérique depuis le 19<sup>e</sup>. Ces booms impliquent une hausse soudaine de la valeur du foncier et de la construction, en lien avec la croissance économique, l'augmentation de la population, les innovations techniques et des transports et la disponibilité du crédit, entre autres facteurs tant globaux que locaux. <sup>5</sup> Les perspectives de profits importants conduisent alors à un optimisme et à des prises de risque de la part des investisseurs et attirent, conjointement aux promoteurs professionnels, une nuée de spéculateurs conjoncturels qui accentuent la



1 Sutton Nicholls, Southampton or Bloomsbury Square, 1730 AD - 1732 AD (© Museum of London)

hausse.<sup>6</sup> Ces périodes contribuent à diffuser largement et rapidement un modèle foncier et une typologie de logement spécifiques, ainsi qu'à leur standardisation en tant que produit d'investissement, modifiant très rapidement la physionomie des villes, et influençant ainsi les modèles de développement à venir.

Étant donné le caractère cyclique de ces processus et leur échelle, il est pertinent d'explorer le rôle que la spéculation a joué historiquement en tant qu'outil opérationnel du développement urbain. Dans ce sens, cet article propose de

mettre en évidence l'impact physique de différents mécanismes de développement du foncier sur la formation de la ville et sur la diffusion de typologies de logement par l'analyse de l'émergence des dynamiques spéculatives à l'origine du développement à grande échelle de trois métropoles: Londres au 17<sup>e</sup> siècle, «première capitale commerciale globale»<sup>7</sup>, New York (et plus particulièrement) Manhattan et Los Angeles au 19<sup>e</sup> siècle, «toutes deux villes du capitalisme américain primitif, dirigées par la recherche du profit».<sup>8</sup>

### Londres au 17<sup>e</sup> siècle: l'émergence d'un modèle spéculatif par répétition typologique

*«Les maisons n'étaient pas seulement des habitations, c'étaient des biens comme n'importe quel autre, et dont l'approvisionnement serait régulé par le marché.»*

Nicholas Barbon, *An apology for the builder*, Printed by Cave Pullen, London, 1685

Depuis le 17<sup>e</sup> siècle, des booms cycliques de la construction ont largement contribué à donner forme à la ville de Londres. Celui des années 1660, issu à la fois de la reconstruction faisant suite au grand incendie de 1666 et de l'expansion de la ville liée à l'essor économique de l'Angleterre, est à l'origine de la transformation de Londres

1 Sur les conséquences physiques de la bulle immobilière des années 2000 en Espagne voir Isabele Concheiro, «Interrupted Spain» dans *After Crisis*, Lars Müller Publishers, Baden, 2011, 12-25.

2 Sur le rôle de la bulle immobilière dans la crise économique de 1929 voir William N. Goetzmann et Franck Newman, «Securitization in the 1920's», *NBER Working Paper* 15650, National Bureau of Economic Research, Cambridge, 2010.

3 Sur l'évolution de la ville commerciale au 16<sup>e</sup> siècle voir Lewis Mumford, *The City in History: Its Origins, Its Transformations, and Its Prospects*, Harcourt, Brace & World, Inc., 1961.

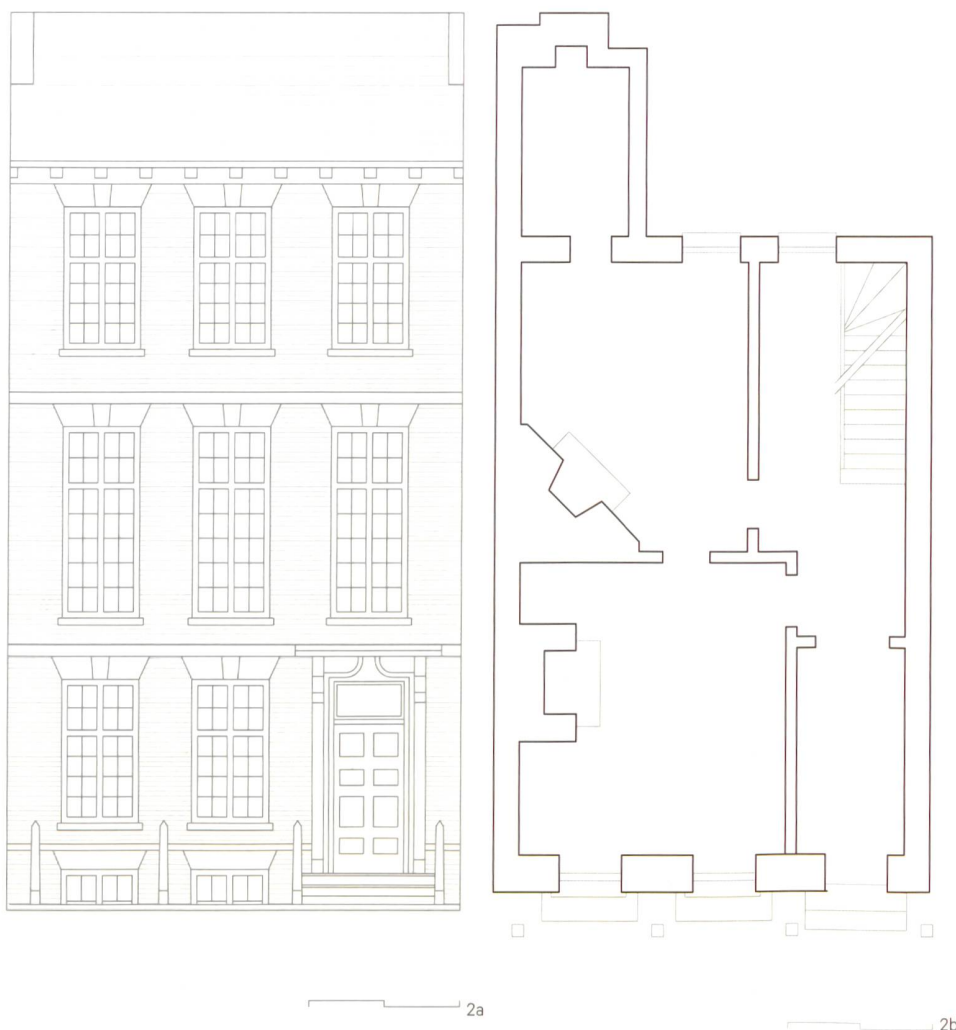
4 Christopher Heuer, *The City Rehearsed*, Routledge, London and New York, 2009

5 Sur les cycles de construction voir Richard Barras, *Building cycles: growth & instability*, Wiley-Blackwell, Chichester, 2009.

6 Sur le rôle des différents types de spéculateurs voir William C. Baer, «Is speculative building underappreciated in urban history?», dans *Urban History*, v. 34, issue 2, 2007, 296-316.

7 Ibid.

8 Peter Hall, *Cities in civilization*, Phanton books, New York, 1998.



- 2a Elévation d'une maison représentative de celles construites par Nicholas Barbon entre 1670 et 1700
- 2b Plan d'une maison typique de Londres de la période d'après le grand incendie (plans redessinés par l'auteur d'après John Summerson, *Georgian London*, MIT Press, 1978, pp. 47, 51)
- 3a Carte de New York, 1898. Tissu de tenements dans le Lower West Side. Lionel Pincus and Princess Firyal Map Division. Plate 5, Part of Section 4: [Bounded by W. 77th Street, Central Park West, W. 71st Street and Amsterdam Avenue], Maison d'édition G. W. Bromley & Co. (The New York Public Library Digital Collections, 1899. <http://digitalcollections.nypl.org/items/510d47e2-5554-a3d9-e040-e00a18064a99>)
- 3b Carte de New York, 1899. Tissu de townhouses et le Dakota Building dans le Upper West Side. Lionel Pincus and Princess Firyal Map Division, The New York Public Library. Plate 13, Part of Section 1: [Bounded by East Broadway, Montgomery Street, (East River) South Street, Pike Slip and Pike Street], G. W. Bromley & Co. (The New York Public Library Digital Collections, 1898. <http://digitalcollections.nypl.org/items/510d47e2-55a8-a3d9-e040-e00a18064a99>)

en une capitale mondiale et du renforcement de la figure du promoteur immobilier dans le développement urbain. John Summerson décrit cette période comme «le début d'un système de spéculation initié par les propriétaires par hérédité qui amena la moitié de la ville à l'existence»<sup>9</sup>. Par ce système, les domaines royaux ou de l'aristocratie étaient développés par des spéculateurs (en général banquiers et investisseurs) par unités complètes intégrant services et espaces publics, soit en achetant des terres à crédit, comme par exemple pour l'Essex House, opération réalisée par Nicholas Barbon (1640-1699), soit grâce au nouveau système de baux emphytéotiques à 40 ou 60 ans qui favorisaient l'aménagement de terrains du fait d'avantages partagés entre propriétaires et promoteurs, comme par exemple dans le cas de Bloomsbury Square<sup>10</sup> (fig. 1).

Ainsi les grandes propriétés furent divisées en parcelles d'une taille moyenne de 6 mètres par 30, aptes à être développées par l'aménageur du terrain ou par des constructeurs individuels (principalement charpentiers ou maçons). Parmi les promoteurs immobiliers de cette époque, Nicholas Barbon fut considéré comme «l'inventeur de cette nouvelle méthode de construction qui transforme la terre en rues et petites maisons, dont le nombre augmente avec la réduction de leur front»<sup>11</sup> et contribua largement à l'accélération et au changement d'échelle des opérations immobilières spéculatives. Bien que la typologie la plus répandue, la *Georgian Townhouse*, basée sur un plan à deux pièces avant et arrière reliées par un espace de circulation indépendant, fut développée dans la première moitié du 17<sup>e</sup> siècle, «les méthodes qui ont permis son large déploiement

durant le 18<sup>e</sup> et 19<sup>e</sup> siècles datent de cette période»<sup>12</sup>. Du fait d'une part de l'introduction de la première législation sur la construction après le grand incendie, le *Rebuilding Act* de 1667, qui régula les gabarits et modes de construction, et d'autre part de l'optimisation des coûts et des délais de réalisation en vue du bénéfice du promoteur, cette typologie atteignit à cette époque un haut degré de standardisation (fig. 2).

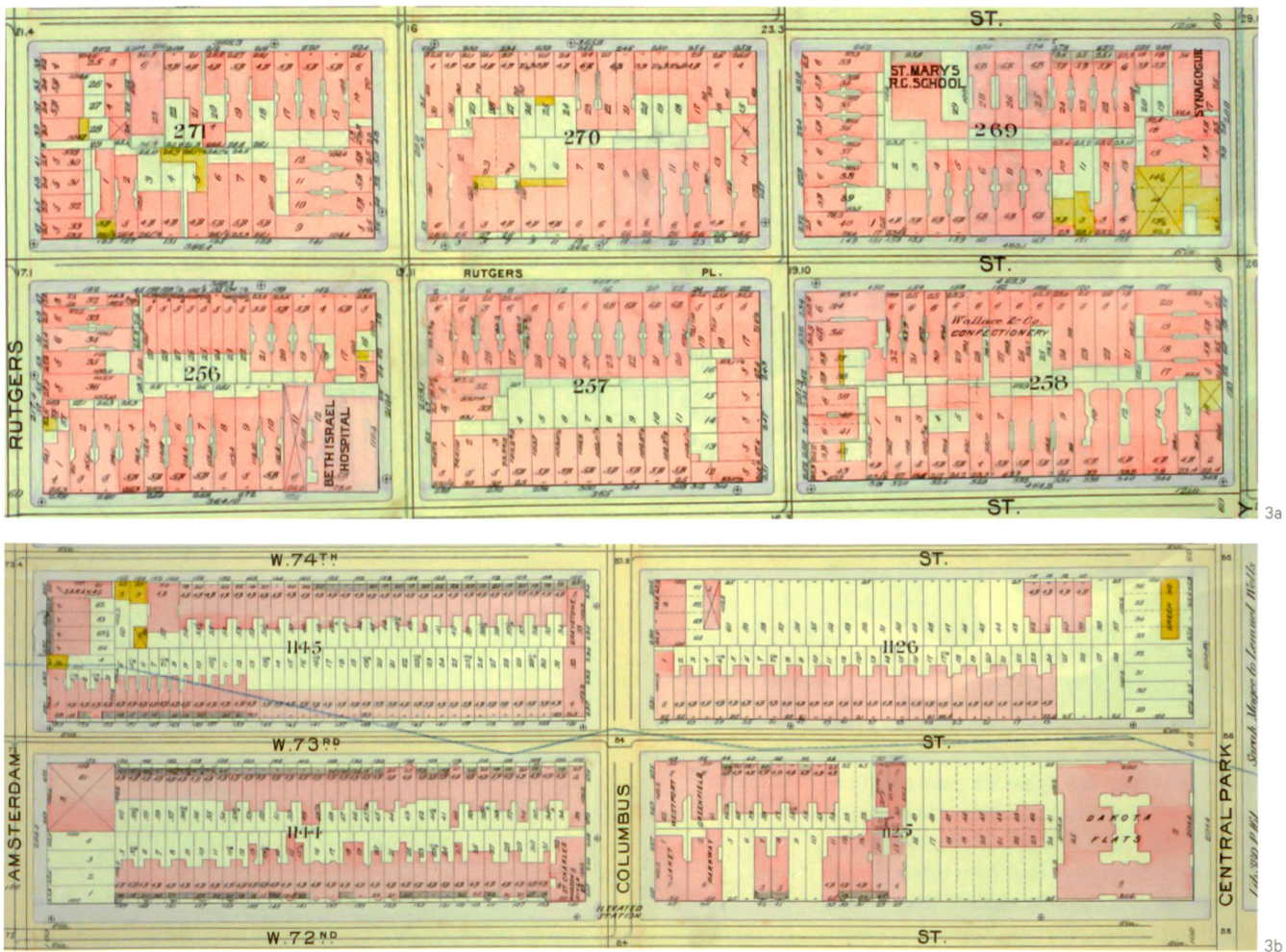
Le boom des années 1660 contribua ainsi, d'une part, à établir un outil d'expansion de la ville fondé sur un système spéculatif de développement du foncier et, d'autre part, à disséminer et standardiser la typologie de la maison de ville, attribuant à l'initiative privée de type spéculatif un rôle moteur dans l'évolution de la ville.

### Manhattan au 19<sup>e</sup> siècle: l'émergence d'un modèle de spéculation à forte densité

«Si je pouvais recommencer ma vie sachant ce que je sais maintenant et avec de l'argent à investir, j'achèterais chaque pied de terrain sur l'île de Manhattan.»

John Jacob Astor, 1834, Building the Grid, [thegreatestgrid.mcnyc.org/greatest-grid/john-jacob-astor](http://thegreatestgrid.mcnyc.org/greatest-grid/john-jacob-astor)

Suite à l'expansion économique et démographique très importante de New York au cours du 19<sup>e</sup> siècle, passant de 100 000 habitants en 1810 à deux millions en 1910, l'investissement dans l'immobilier s'est consolidé comme l'un des piliers de son économie. L'histoire du développement de Manhattan à cette époque est celle des dynamiques spéculatives liées tant à son expansion horizontale



qu'au début de sa densification verticale. Le premier plan facilitant l'achat et la vente de la terre, le *Goerck Plan of the Common Lands*, fut établi en 1796 en vue de réduire la dette après la Révolution américaine (1775-1783). Il constitua la base du *Commissioners Plan* de 1811, conçu pour canaliser l'énorme croissance et pour «rationaliser le marché de l'immobilier»<sup>13</sup>, et dont la grille a donné sa forme à la ville, transformant «le territoire non développé de Manhattan en infrastructure pour la spéculation immobilière».<sup>14</sup> Le plan divisait le territoire en blocs de 240 mètres par 60, ensuite subdivisés sur le marché en parcelles d'environ 7,5 mètres par 30, largeur déterminée par les contraintes structurelles et pour faciliter l'autonomie des promoteurs individuels. Cette parcelle fut la base des deux types d'habitation parmi les plus répandus, les *tenements* et les *brownhouses*, destinés respectivement aux bas et hauts revenus et associés à deux formes différentes de spéculation (fig. 3a et 3b).

D'une part, la spéculation par densification des *tenements* – bâtiments de cinq à six étages occupant jusqu'à 90% de la parcelle et qui au nombre de 80 000 au terme du siècle logeaient les deux tiers de la population – fit atteindre des densités sept fois plus élevées que la densité moyenne de la ville<sup>15</sup>, et ne fut freinée que par les législations successives notamment la *Tenements House Act* de 1901. D'autre part, la spéculation sur la valeur du terrain détermina la localisation de nouveaux quartiers résidentiels aisés mettant en œuvre la typologie des *brownhouses*. Ces maisons de ville de trois à quatre étages occupant initialement de 40 à 60% de la parcelle s'implantèrent d'abord dans le Upper East Side en relation avec le développement du système de transports, puis dans le Upper West Side (fig. 4). La dimension de la parcelle de base et le type de constructions associées constituaient dans tous les cas une limite, que ce soit pour l'amélioration des conditions du logement ouvrier ou pour la construction de bâtiments plus hauts permettant l'augmentation des rendements en relation avec la hausse constante des prix du sol. De ce fait commença la «colonisation des parcelles individuelles»<sup>16</sup>. Depuis 1875, les innovations techniques vont rendre possible le développement de typologies résidentielles verticales, appartements et hôtels, en parallèle à la construction d'immeubles commerciaux.

La construction de Manhattan au 19<sup>e</sup> siècle sur un plan conçu pour faciliter les transactions fit ainsi du marché immobilier le moteur essentiel du développement urbain et favorisa l'émergence de modèles spéculatifs de haute densité constituant le germe des modèles de très haute densité du 20<sup>e</sup> siècle.

9 Sur le développement de Londres au XVII<sup>e</sup> siècle, voir John Summerson, *Georgian London*, MIT Press, 1978.

10 Sur les différents modèles de développement foncier à Londres au 17<sup>e</sup> siècle, voir Elizabeth McKellar, *The birth of modern London. The development and design of the city 1660-1720*, Manchester University Press, 1999.

11 Roger North, *Autobiography*, ed. A. Jessop, London, 1887.

12 Ibid 9.

13 Sur le plan d'extension de Manhattan voir Hilary Ballon (ed.), *The Greatest Grid. The master plan of Manhattan 1811-2011*, Museum of the City of New York and Columbia University Press, 2012.

14 Sur le développement de Manhattan au 19<sup>e</sup> siècle, voir Christine Boyer, *Manhattan Manners*, Rizzoli, New York, 1985.

15 Ibid 8.

16 Leslie Martin, «The grid as generator», dans *Architectural Research Quarterly*, vol. 4, n° 4, Cambridge University Press, 2000, 309-320.

## Los Angeles au 19<sup>e</sup> siècle : P'émérgence d'un modèle de spéculation à densité faible

« L'industrie de base à Los Angeles n'était ni l'acier, ni les bateaux, ni le textile, mais le développement foncier »

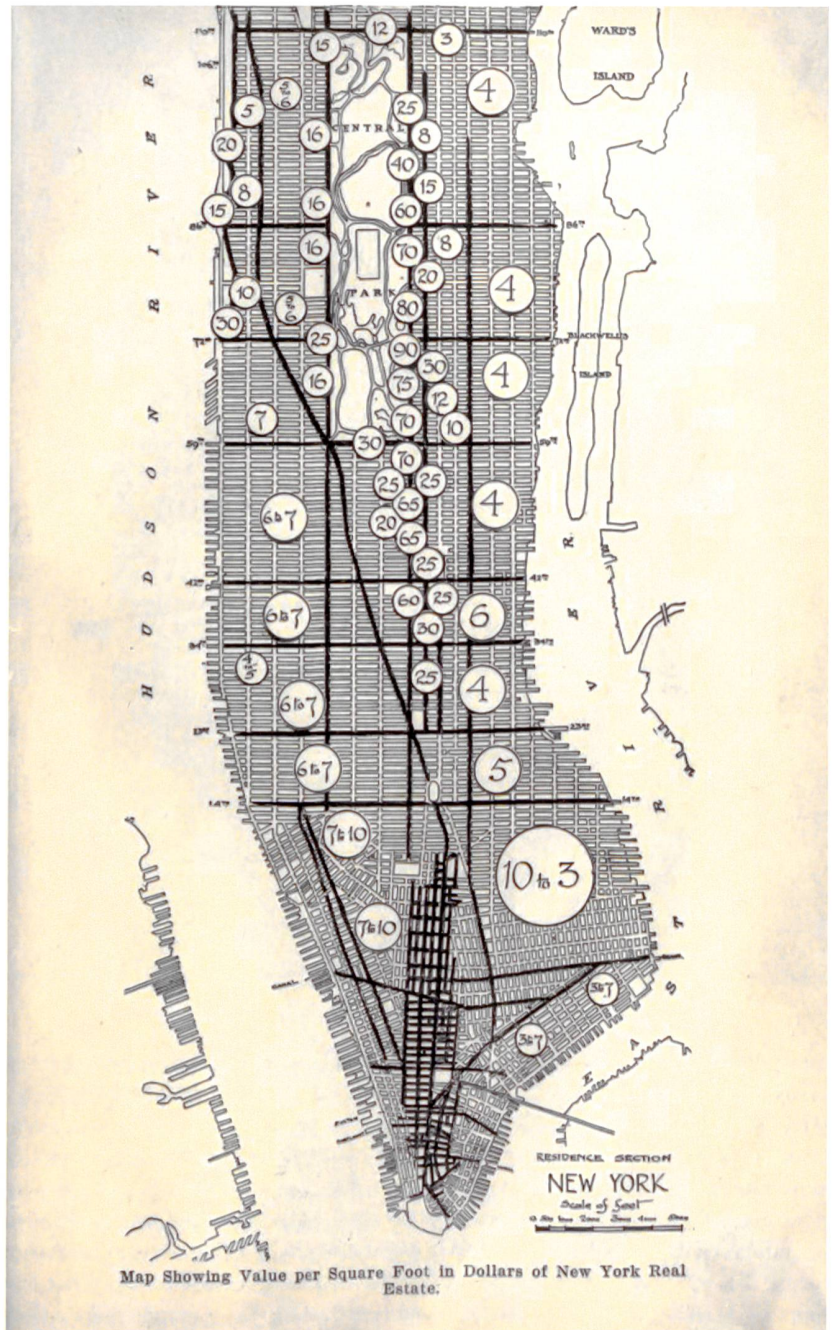
Peter Hall, *Cities in civilization*, Phanton books, New York, 1998

À la fin du 19<sup>e</sup> siècle, Los Angeles a connu une croissance exponentielle, passant de 5000 habitants en 1870 à 100 000 en 1900, conséquence de la grande vague d'immigration de l'Est, liée à l'achèvement de la première ligne ferroviaire transcontinentale en 1869. La nouvelle population est attirée par un nouveau style de vie suburbain colporté par les promoteurs californiens et un grand nombre de spéculateurs professionnels<sup>17</sup>. Durant cette période, et en particulier pendant le boom immobilier des années 1880, les principes du développement dispersé de la ville lié à des dynamiques spéculatives furent mis en place sous l'influence de deux facteurs principaux.

Le premier fut l'expansion du réseau ferroviaire associé aux dynamiques spéculatives portant sur le foncier. Le système de financement mis en œuvre pour le développement du chemin de fer vers l'Ouest, qui exploitait la revalorisation du sol liée à son accessibilité, fut également adopté dans la vallée de Los Angeles, s'appuyant depuis les années 1870 sur le réseau du *Southern Pacific*, puis depuis les années 1880, sur des lignes de transport interurbain consolidées à l'échelle territoriale par le réseau de la *Pacific Electric* en 1901. Ces réseaux définirent la structure dispersée de la ville future, et même « plus que de fournir le squelette, ils fournirent la chair »<sup>18</sup> (fig. 5). Les gains étaient principalement obtenus du développement foncier et résidentiel plus que de l'exploitation du réseau. Ainsi la spéculation foncière se constitua comme le principal moteur économique de la ville<sup>19</sup>. Le deuxième facteur résulta de l'organisation du territoire en grandes propriétés foncières individuelles, les *ranchos*, cessions de la couronne d'Espagne puis du gouvernement mexicain, qui permirent aux spéculateurs d'obtenir de très grandes parcelles qu'ils développèrent dans un ordre aléatoire au gré des ventes<sup>20</sup>.

Durant le boom de la fin des années 1880, la spéculation porta largement sur des projets de villes nouvelles implantées sur ce territoire. Entre 1887 et 1889, soixante villes furent établies, chacune comptant de 2000 à 4000 parcelles d'environ 15 mètres par 30, comme la ville d'Azusa dans la vallée de San Gabriel<sup>21</sup> (fig. 6).

La parcelle résidentielle, dont le développement à cette échelle constitua, selon Peter Hall, une innovation immobilière californienne, devint l'unité de base de la nouvelle ville, et consécutivement, la maison unifamiliale, la typologie principale du nouveau tissu à basse densité. Bien que les villes projetées durant cette époque pour une population de deux millions d'habitants demeuraient



- 4 Carte montrant la valeur immobilière en dollars par pied carré à New York. [Hurt, Richard, *Principles of city land values* (New York, Record and Guide, 1903, page 157). <http://archive.org/stream/principlesofcity00hurdrich#page/156/mode/2up>]
- 5 Smith, O. A., cartographe, carte avec relief du territoire desservi par des lignes du Pacific Electric Railway en Californie du Sud; le plus grand système ferroviaire électrifié dans le monde, 1920 (UCLA, Library Special Collections, Charles E. Young Research Library. <http://content.cdlib.org/ark:/13030/hb638nb72q/?docId=hb638nb72q&layout=printable>)
- 6 Moore, E. S. et Slauson, J. S., *Vue à vol d'oiseau d'Azusa, Los Angeles Co. Cal., 1887* (Library of Congress, [www.loc.gov/resource/g4364a.pm020110](http://www.loc.gov/resource/g4364a.pm020110))

17 Sur le rôle de la spéculation immobilière dans l'expansion du réseau de chemin de fer voir Aaron M. Sakolski, *The Great American Land Bubble*, Harper & Brothers, New York, London, 1932.

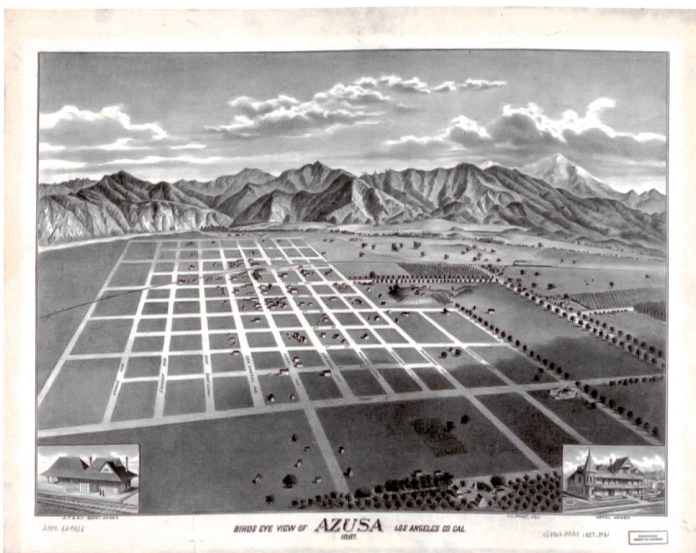
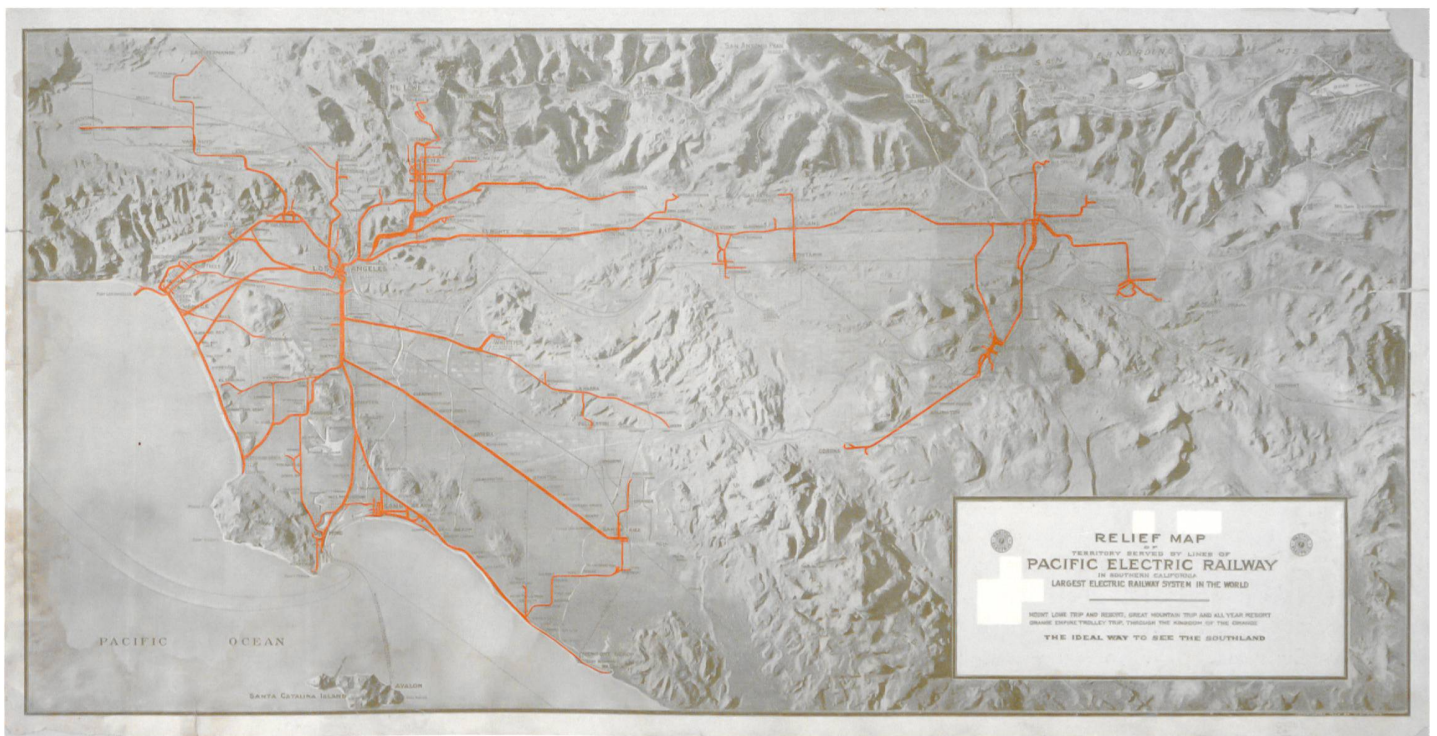
18 Sur le développement territorial de Los Angeles voir Reyner Banham, *Los Angeles. The architecture of the four ecologies*, University of California Press, Los Angeles, 2001.

19 Ibid 8.

20 Marc A. Wiess, « Real Estate History: An Overview and Research Agenda » dans *Business History Review* 63, 1989, 241-82.

21 Sur le boom immobilier de 1887 à Los Angeles voir James N. Guinn, « The great real-estate boom of 1887 », dans *Historical Society of Southern California*, vol. 1 n° 5, University of California Press, Los Angeles, 1890, 13-21.

22 Edward Ruscha, *Real Estate Opportunities*, Self-published book, 1970.



6

essentiellement vides à la fin du boom, le modèle de spéculation à densité faible s'appuyant sur un réseau d'infrastructures à l'échelle territoriale constitua la base du développement ultérieur décentralisé de la ville et de nouvelles «Real Estate Opportunities»<sup>22</sup> comme celles qu'Edward Ruscha photographia presque un siècle plus tard.

L'analyse de ces trois cas d'étude permet d'établir des clés de lecture sur le rôle que la spéculation a joué dans la formation et l'extension de ces villes. Les mécanismes de mise à disposition du foncier à grande échelle ont fortement marqué la configuration du tissu urbain et des typologies d'habitat, en mobilisant et favorisant différents modèles spéculatifs. L'identification de ces modèles en tant qu'empreinte des dynamiques économiques capitalistes constitue l'ébauche d'une étude typologique de la spéculation en tant que phénomène influençant le développement urbain et qui joue un rôle de plus en plus important dans l'urbanisation contemporaine. Les développements spéculatifs liés à une croissance économique et démographique réelle, bien que surdimensionnés lors

des périodes de booms immobiliers, peuvent, à moyen ou à long terme, sédimenter et constituer une base pour le développement urbain. Cependant, les excès constatés lors de la dernière bulle immobilière, soit l'inadéquation des projets face à la demande et la croissance économique, la déconnexion territoriale de certains développements, ou l'instrumentalisation du logement comme valeur de spéculation avec pour corollaire la banalisation de l'environnement bâti, ne présagent pas dans la plupart des cas des effets de sédimentation permettant l'émergence de la complexité et la diversité de l'urbain dans des contextes construits avant tout par les logiques du marché.

*Isabel Concheiro est architecte. Depuis 2008, elle a été assistante du professeur J. Ll. Mateo à l'EPFZ, des professeurs invités de Vylder, Vinck, Tailleu et J. Kuo à l'EPFL. Elle développe sa pratique professionnelle à Lausanne. En parallèle, elle poursuit une recherche centrée sur l'influence des dynamiques spéculatives dans le développement urbain qui a fait l'objet d'articles parus dans plusieurs revues dont Bauwelt et Trans gta Verlag.*