

# L'évolution de l'habitat à Cimiez de 1829 à 1939, d'après les archives fiscales

---

Les archives fiscales de la Monarchie absolue, en particulier les rôles de la capitation, sont une source essentielle de l'histoire de la société de l'Ancien Régime. Les archives fiscales du XIX<sup>e</sup> siècle paraissent beaucoup moins utilisées. Elles offrent pourtant deux catégories d'avantages : d'abord, cette documentation fournit, avec l'adresse de chaque chef de famille, sa profession, une analyse rapide de sa fortune foncière, de multiples indices de sa position sociale et de son train de vie, même avant l'établissement de l'impôt sur le revenu ; elle reflète parfois ses malheurs conjugaux sous forme d'une note au crayon. Elle permet enfin de regrouper géographiquement ces faits de structure sociale, de suivre par exemple l'évolution humaine d'un quartier urbain.

Pour décrire l'évolution de l'habitat (1), deux groupes de documents peuvent être utilisés : en premier lieu, évidemment, ceux qui relèvent de l'administration cadastrale ; mais les rôles de l'impôt foncier et de la contribution mobilière permettent une rapide esquisse globale et schématique.

\* \* \*

Pour l'étude de l'évolution du quartier de Cimiez à Nice, pendant la première moitié du XIX<sup>e</sup> siècle, nous possédons une excellente source avec les registres de l'administration de la Restauration Sarde : la technique française y est pres-

---

(1) Nous avons pris le terme d'habitat au sens de lieu défini habité par une catégorie sociale déterminée.

que totalement adoptée. Seuls les rôles des contributions foncières ont été conservés ; je n'ai pas trouvé ceux de *l'Imposta personale e mobiliare* ni ceux de la *Tassa di Patenti* ; nous sommes alors limités au groupe des contribuables propriétaires fonciers et domiciliés à Cimiez. Il n'est pas sûr mais probable que leurs biens sont alors situés à Cimiez et il y a d'autres sujets sardes résidant à Cimiez. Quoi qu'il en soit, on peut établir l'indice de la valeur moyenne du revenu foncier des secteurs de Carabacel, Cap de Croix, Rimier, Brancolar, sur la base 100 de la moyenne de Nice.

Deux conclusions apparaissent avec netteté : ni en 1829, ni en 1859, l'indice de ces secteurs n'atteint la moyenne de Nice ; seul, en 1859, Carabacel s'en rapproche avec l'indice 91 : la valeur foncière de Cimiez n'a pas encore pris son importance contemporaine, sauf peut-être dans la partie Sud, la plus proche de la ville. Mais cette valeur foncière est en train de croître, inégalement selon les secteurs. De 1829 à 1859, l'augmentation de la valeur moyenne du revenu foncier est de 650 % à Carabacel, 230 % à Brancolar, mais seulement de 1,5 % à Cap de Croix ; Carabacel est sur le point de dépasser Nice dont l'augmentation de valeur moyenne foncière n'est que de 118 %.

L'étude des mêmes rôles donne le pourcentage des contribuables fonciers cultivateurs : à Carabacel, il passe de 75 à 20 ; il ne décroît que de 80 à 50 environ dans les trois autres secteurs. Par contre, le nombre des propriétaires non cultivateurs passe de 4 à 45 % à Carabacel et de 0 à 45 % à Brancolar, alors qu'il ne croît pas de 10 % dans les deux autres secteurs. Carabacel et Brancolar, en 1859, deviennent donc des quartiers résidentiels : 15 % des contribuables fonciers dans le premier, 23 % dans le deuxième secteur ont des noms étrangers ; Cap de Croix n'a fait que conserver le nombre exact de ses notables locaux des professions libérales, propriétaires là-haut d'une calme résidence de banlieue.

\* \* \*

A partir de 1860, nous avons négligé les rôles français de l'impôt foncier parce que le domicile du contribuable et la situation de ses biens fonciers ne peuvent plus, sans risque, être confondus. Nous nous sommes contentés des rôles des

contributions personnelles et mobilières. Mais nous nous heurtons à la difficulté insurmontable de la non-conservation des rôles : le plus ancien est de 1932 (1).

Nous avons limité le quartier de Cimiez à l'amande que dessinent le Boulevard Carabacel, l'Avenue Saint-Lambert, le chemin de Brancolar, les Avenues Cap de Croix et de Savoie, la Corniche Frère Marc. Ont une moyenne mobilière supérieure à celle de Nice toutes les rues de ce quartier, sauf le côté extérieur de l'Avenue Saint-Lambert, la cité des Aveugles, les avenues Biasini, Bellanda, Sainte-Rosalie ; ainsi se précisent les contours du quartier résidentiel.

Dans cet ensemble sont nettement définis par l'établissement de moyennes mobilières rue par rue des îlots d'habitations de luxe ; un certain nombre de voies ont une moyenne mobilière supérieure à 4 fois la moyenne de Nice ou 5 fois celle du côté extérieur de l'Avenue Saint-Lambert : l'Avenue des Arènes, les deux côtés du Boulevard de Cimiez avec une nette supériorité du côté pair où se trouve une très forte et très riche colonie arménienne, le Boulevard Edouard VII, l'Avenue Flora, l'Avenue Gustave Nadaud, le Boulevard Prince de Galles, les Avenues Léopold II et Villebois-Mareuil, l'ancien Boulevard Washington, c'est-à-dire le sommet Sud de la colline avec trois taches au Nord : les Avenues Liseib Sainte-Claire et du Parc de Cimiez dans une semblable position dominante. L'ancien secteur de Carabacel paraît avoir achevé l'évolution dont nous avons constaté le début en 1859.

L'étude des rôles de 1939 nous invite à tirer une conclusion plus précise que seul l'examen systématique des rôles décennaires pourrait confirmer. Il n'est plus possible de calculer la moyenne mobilière sur les mêmes bases (2), ce qui gêne les comparaisons ; mais l'indice du côté extérieur de l'Avenue Saint-Lambert peut toujours servir de référence : les rues plus haut signalées ont une moyenne mobilière toujours 5 fois supérieure à celle de cette partie de l'Avenue Saint-Lambert ; mais la différence s'est nettement atténuée ; par contre le nombre des cotes a généralement crû. C'est donc que les logements sont plus nombreux mais moins luxueux.

---

(1) Il existe des récapitulatifs plus anciens aux Arch. Dép.

(2) A l'ancien loyer matriciel s'ajoute la taxe d'habitation.

L'augmentation du nombre des côtes est de 14 % pour le côté pair du Boulevard de Cimiez d'où a disparu presque totalement la colonie arménienne ; elle est de 100 % pour l'Avenue Villebois-Mareuil et le Boulevard Léopold II où la valeur relative des côtes mobilières a baissé de 25 %. Au Nord, les Boulevards Edouard VII et du Prince de Galles conservent le même taux. En 1939, la partie Sud de Cimiez que nous avons vu évoluer dès 1859 conserve la plus forte densité de peuplement résidentiel au prix d'un morcellement de ces résidences.

\* \* \*

Cette esquisse ne donne qu'une faible idée de ce que l'on peut obtenir d'une étude des rôles. Mais la disparition souvent totale des registres fait craindre que nous ne connaissions bientôt beaucoup mieux les sources fiscales de l'Ancien Régime que celles de la III<sup>e</sup> République.

P. GONNET.

*Professeur agrégé*

*Lycée du Parc Impérial,*

---