

Habitat et cadre de vie à l'époque moderne





L'habitat est un marqueur social susceptible de révéler bien des us et coutumes. Ce volume fait partager les récentes découvertes, obtenues à partir d'enquêtes de terrain et de recherches dans les archives (inventaires après décès, plans d'architectes), pour mieux faire comprendre l'évolution des implantations et les structurations de l'espace habité dans lequel pénètre le lecteur.

À travers l'habitat aristocratique et clérical et ses différentes formes, les locaux professionnels et les maisons ordinaires en ville, et l'évolution des habitats ruraux, un large éventail d'études permet d'aborder bien des aspects de la vie des hommes et des femmes aux Temps modernes, une piste de recherches féconde, car le cadre de vie conditionne ou reflète souvent la façon de penser et d'agir.

Couverture : Brueghel le Jeune, dit Brueghel d'Enfer, *L'Adoration des mages, hiver*, huile sur bois, ca 1617-1633, Venise, musée Correr © De Agostini Picture Library/A. Dagli Orti/Bridgeman Images

ISBN 979-10-231-0515-5



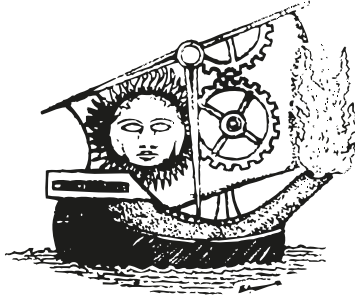
9 791023 105155

SODIS
F388090



12 €

HABITAT ET CADRE DE VIE À L'ÉPOQUE MODERNE



Bulletin de l'Association des historiens modernistes
des universités françaises
dirigé par Lucien Bély

DANS LA MÊME COLLECTION

*Les Monarchies française et espagnole
(milieu du XVI^e siècle-début du XVIII^e siècle)*

La Renaissance

*Révoltes et révolutions
en Amérique et en Europe (1773-1802)*

Les Sociétés anglaise, espagnole et française au XVII^e siècle

Les Paysages à l'époque moderne

*Les Affrontements religieux en Europe
1500-1650*

*Turcs et turqueries
(XVI-XVIII siècles)*

*L'Opinion publique en Europe
1600-1800*

*Les Circulations internationales en Europe
(1680-1780)*

*Les Universités en Europe
(1450-1814)*

*La Péninsule Ibérique et le monde
(1470-1640)*

Habitat et cadre de vie à l'époque moderne

Préface de Lucien Bély

SORBONNE UNIVERSITÉ PRESSES
Paris

Ouvrage publié avec le concours de la faculté des Lettres de Sorbonne Université

Les Presses de l'université Paris-Sorbonne, désormais Sorbonne Université Presses,
sont un service général de la faculté des Lettres de Sorbonne Université.

© Presses de l'université Paris-Sorbonne, 2016

© Sorbonne Université Presses, 2020

ISBN PAPIER : 979-10-231-0515-5

ISBN DU PDF GLOBAL : 979-10-231-1045-6

I. Marjorie Meiss-Even : 979-10-231-1046-3

I. Nicolas Courtin : 979-10-231-1047-0

I. Natacha Cocquery : 979-10-231-1048-7

I. Frédéric Meyer : 979-10-231-1049-4

II. Linnéa Rollenhagen Tilly : 979-10-231-1050-0

II. Youri Carbonnier : 979-10-231-1051-7

III. Michel Figeac : 979-10-231-1052-4

III. Martine Caminade & Jean-Pierre Lacombe-Massot : 979-10-231-1053-1

Maquette : 3D2S, mise en page : Emmanuel Marc Dubois
d'après le graphisme de Patrick VAN DIEREN

SUP

Maison de la Recherche

Sorbonne Université

28, rue Serpente

75006 Paris

sup@sorbonne-universite.fr

<https://sup.sorbonne-universite.fr>

tél. : (33)(0)1 53 10 57 60

fax : (33)(0)1 53 10 57 66

PRÉFACE

Lucien Bély

Un homme doit d'abord se nourrir, s'abriter et se chauffer pour survivre : c'est une évidence à laquelle nous ne pouvons qu'être sensibles aujourd'hui encore, alors qu'une partie de la population française n'a pas de domicile fixe.

L'habitat est bien une préoccupation essentielle et son étude historique pour les Temps modernes constitue donc une piste de recherche féconde qui permet d'aborder bien des aspects de la vie humaine. La maison devient souvent l'objet de grands efforts et de sacrifices consentis tout au long d'une existence. Elle sert de cadre à la vie familiale comme à la sociabilité ordinaire. Elle protège les enfants, ainsi que les meubles ou le bétail. Elle contribue parfois à l'affirmation dans la société, comme signe d'une ascension. Elle montre le rang dans un monde hiérarchisé, en particulier pour bien distinguer les seigneurs. Elle reflète aussi les activités humaines auxquelles elle sert de cadre, qu'il s'agisse de la fabrication du vin ou du travail d'un ministre.

Nous avons déjà une idée assez précise de l'habitat à l'époque moderne en visitant de magnifiques hôtels particuliers dans les villes et de splendides châteaux dans les campagnes. Si ces monuments offrent d'utiles indications sur les anciens modes de vie, ils ne correspondent qu'à une élite sociale, celle des différentes noblesses. L'historien de l'art a bien déblayé le terrain en rendant compte avec précision des choix esthétiques qui prévalent dans ces belles demeures.

Celles-ci ne peuvent suffire à l'historien. Les maisons plus simples, celles des petites gens, lui ont longtemps échappé alors qu'il laissait l'ethnologue et l'anthropologue prendre de l'avance sur ce terrain essentiel. Ce livre montre qu'un renouveau s'opère et que des études historiques se sont multipliées sur l'habitat de tous les groupes sociaux.

Cet ouvrage offre en effet un large éventail d'études pour aborder des milieux très divers, de la haute noblesse au monde des gentilshommes

campagnards, du palais de l'évêque au presbytère du curé, de la maison des villes à celle des champs. Au fil des pages, nous découvrons des moments différents et des contextes très variés.

Ce recueil montre aussi quelles sources nouvelles ont stimulé un véritable renouveau historique et comment elles peuvent être confrontées aux vestiges qui sont conservés aujourd'hui, dans une démarche proche et complémentaire de l'archéologie.

8 Ce livre donne sa place à l'habitat rural qui n'est peut-être pas le plus facile à étudier. Alors que la plus grande partie de la population vit dans les campagnes, nous avons souvent des idées très générales sur les maisons des paysans. La recherche se trouve facilitée lorsque le chercheur peut se rendre sur le terrain pour observer des témoins du passé. La maison rappelle la nature qui l'entoure et qui lui fournit des matériaux commodes. De même, cet ouvrage nous permet de pénétrer chez les artisans et les boutiquiers des villes, ainsi que chez les pauvres vicaires.

Une telle approche historique ne se contente pas d'une description des bâtiments. Elle propose des questions sur leur usage réel, ainsi sur la destination des différentes pièces, et la tâche reste ardue pour le XVII^e siècle. Dans les maisons ordinaires, nous découvrons les espaces communs, avec les escaliers, mais aussi les puits et les lieux d'aisances.

À partir du cadre de la vie quotidienne, une approche sociale et culturelle s'avère possible. Pour les très grands seigneurs, l'habitat se démultiplie et se disperse : la manière d'habiter devient alors une errance de demeure en demeure. Pour l'artisan ou pour le paysan, l'activité professionnelle se trouve imbriquée dans la vie familiale. L'habitat révèle aussi des évolutions sociales, par exemple dans la noblesse où les écarts se creusent au XVIII^e siècle.

L'habitat connaît une transformation, une évolution continue qui traduit sans doute un progrès général. Les espaces habités se dilatent, les pièces ont une attribution plus précise, les immeubles gagnent en hauteur. Parallèlement, la construction fait de plus en plus partie des activités majeures de l'économie qu'elle contribue à stimuler. Elle s'accompagne de spéculation et cela renvoie à l'histoire financière et politique d'une période donnée. Cela s'oppose ou cela rencontre la

volonté, plus ou moins forte selon les périodes, des autorités urbaines ou de l'État de donner à la ville cohérence et beauté.

Ces études précises, riches d'informations historiques et de problématiques nouvelles, évoquent avec sensibilité ce cadre matériel où se déroulait la vie des femmes et des hommes d'autrefois, riches ou pauvres, campagnards ou citadins.

Au nom de notre association, j'exprime notre gratitude à Nicolas Le Roux, notre Secrétaire général, qui a organisé le colloque à l'origine de cet ouvrage, et à Françoise Dartois-Lapeyre, notre Secrétaire générale adjointe, qui a préparé cette publication avec l'excellente équipe des PUPS.

PREMIÈRE PARTIE

Spécificités de l'habitat aristocratique et clérical

L'HÔTEL ARISTOCRATIQUE,
LIEU DU CHANGEMENT URBAIN.
PARIS AU XVIII^e SIÈCLE

Natacha Coquery
Université Lumière-Lyon 2 / LARHRA

L'hôtel particulier occupe au XVIII^e siècle une place de choix dans le marché immobilier parisien, comme en témoigne la fréquence des baux et contrats de ventes dans les archives notariales et certaines annonces immobilières dans les *Affiches de Paris*¹. Propriété et location vont souvent de pair : nombre de familles aristocratiques parisiennes possèdent des hôtels et des maisons qu'elles rentabilisent, tout en étant locataires ailleurs. À la différence du château provincial, qui incarne l'ancrage terrien d'une dynastie, l'hôtel, symbole de luxe, est un bien de consommation qui, comme les autres (vêtements, équipages, mobilier) est échangé ou transformé car sa valeur repose précisément sur son aptitude à exprimer la différence. Les maisonnées aristocratiques ne sont pas nécessairement attachées à une rue, à un quartier, tissant une fois pour toutes à partir de ce centre la toile de leurs relations. Pour les courtisans avides de changement et de nouveautés, pris dans la société de cour et son modèle de consommation, l'hôtel est un élément de la constellation d'objets qui marquent la distinction. Le signe le plus clair du respect de la mode se lit dans le déplacement massif de l'aristocratie de l'est vers l'ouest de la capitale entre le dernier tiers du XVII^e et le premier tiers du XVIII^e siècle² : dès 1730, l'Ouest attire près de 90 % des nobles relevés dans l'*Almanach royal*, près de 95 % en 1790. La construction en 1705 des hôtels de Soubise et de Rohan dans le Marais est une

- 1 *Annonces, affiches et avis divers, ou Journal général de France*, Paris, Bureau des Affiches, 1751-1814.
- 2 Natacha Coquery, *L'Hôtel aristocratique. Le marché du luxe à Paris au XVIII^e siècle*, Paris, Publications de la Sorbonne, 1998, p. 181-227. Cet article est une version actualisée d'un chapitre de ma thèse de doctorat.

splendide exception ; à la veille de la Révolution, entrepôts, hangars, boutiques et ateliers ont pris place dans les hôtels désaffectés de l'ancien quartier royal³.

Mode, prestige du rang, volonté de distinction, consommation et société de cour sont intimement liés : changer d'hôtel est un bel exemple de « consommation de prestige, de consommations imposées par la lutte pour le statut social et le prestige⁴ ». Comme l'a écrit Alexandre Gady, l'histoire des hôtels parisiens est celle « d'une succession de quartiers à la mode, recherchés pour leur entre-soi⁵ ». L'historien de l'art décrypte le système architectural et la typologie de l'hôtel, à la fois lieu d'habitation privée et espace de représentation sociale, où les œuvres d'art participent de l'exceptionnel⁶. Le point de vue de l'historienne de l'économie est complémentaire. Sans doute est-ce à force de considérer leur hôtel comme une marchandise que les nobles en viennent à tenir pour normale une mobilité résidentielle qui révèle qu'à Paris, la maisonnée aristocratique n'est pas enracinée dans son bien⁷. Or cette conception a eu une double conséquence : des transformations architecturales et urbaines, des changements sociaux. Les aristocrates ont fait partie des acteurs qui, par la valorisation de leur patrimoine en immeubles de rapport, ont provoqué une nouvelle densification de l'espace parisien ; celle-ci a pu engendrer une métamorphose sociale du quartier.

-
- 3 Bernard Lepetit, « Le temps des villes », *Villes, histoire et culture*, 1, 1994, p. 8-17 ; Isabelle Derens, « Le Marais néo-classique. 1760-1790 », *Cahiers du CREPIF*, 59, 1997, p. 35-64.
 - 4 Norbert Elias, *La Société de cour* [1969], Paris, Flammarion, 1985, p. 49.
 - 5 Alexandre Gady, « L'hôtel dans la ville », *Connaissance des arts*, hors-série, 506, « L'hôtel particulier, une ambition parisienne », 2011, p. 18. L'exposition s'est tenue du 5 octobre au 19 février 2012, à la Cité de l'architecture et du patrimoine.
 - 6 Alexandre Gady, « L'hôtel parisien et ses types. Une architecture aux mille visages », *Dossier de l'art*, 189, « L'hôtel particulier », 2011, p. 5.
 - 7 La situation varie selon les capitales : à Milan ou à Naples, les nobles et les patriciens vivent dans des demeures en pleine propriété. Voir Albane Cogné, *Patriciat et propriétés urbaines à Milan (XVII^e-XVIII^e siècles)*, thèse de doctorat, Université Pierre-Mendès-France Grenoble 2, 2007 ; Michela Barbot, « La résidence comme appartenance. Les catégories spatiales et juridiques de l'inclusion sociale dans les villes italiennes sous l'Ancien Régime », *Histoire urbaine*, 36, 2013, p. 29-48.

On se propose de questionner la métamorphose de ces « fragments de ville⁸ », où se trouvèrent modifiés à la fois le bâti, son usage et le tissu urbain, dans un contexte de désengagement royal. L'étude des liens tissés entre vente, spéculation et urbanisme permet de démonter les mécanismes spéculatifs, restituer les transformations du tissu urbain, saisir les mutations sociales. Le cas du comte de Choiseul-Gouffier, dynamique homme d'affaires qui sut exploiter la vogue des quartiers du nord-ouest, est à cet égard exemplaire, d'où l'intérêt d'observer les opérations qu'il dirigea dans un secteur en pleine mutation dans les années 1770-1780, rues Coqhéron et neuve Saint-Augustin (hôtels de Gouffier et de Choiseul).

L'ARISTOCRATE, ACTEUR URBAIN

L'expansion économique du siècle se traduit spatialement par une extension urbaine particulièrement nette à partir des années 1750-1755. Les traits marquants sont l'urbanisation des faubourgs, l'ouverture et le désenclavement. Emmanuel Le Roy Ladurie a daté les premières mises en place des quartiers neufs : 1755 pour Reims et Caen ; 1765 pour Nantes ; la fin des années 1760 pour Lyon ou Strasbourg ; 1770 pour Besançon ; 1750, puis 1765 et 1780 pour Paris⁹. Après des dizaines de règlements et de bornages visant sans succès, depuis le début du XVII^e siècle, à freiner l'extension de la capitale, le roi finit par étendre en 1765 l'autorisation de bâtir à l'ensemble du faubourg Saint-Honoré, situé à l'ouest du vieux centre¹⁰. Le souverain se contente désormais d'autoriser les ouvertures

- 8 Pierre Pinon, « Les lotissements de la rue Taibout et du couvent des Capucins. La chaussée d'Antin à la fin du XVIII^e siècle », *Bulletin de la Société d'histoire de Paris et de l'Île-de-France*, t. CXIII-CXIV, 1986-1987 [1988], p. 264 ; « Lotissements spéculatifs, formes urbaines et architectes à la fin de l'Ancien Régime », *Les Cahiers de la recherche architecturale*, supplément au n° 6-7, 1980, p. 179 sq.
- 9 Emmanuel Le Roy Ladurie (dir.), *Histoire de la France urbaine. La ville des temps modernes*, t. III, *De la Renaissance aux Révolutions*, Paris, Éditions du Seuil, coll. « Points. Histoire », 1998, t. III, p. 295 sq.
- 10 Gaston Bardet, *Naissance et méconnaissance de l'urbanisme. Paris*, Paris, Sabri, 1952, p. 247-248 ; Maurice Halbwachs, « Les plans d'extension et d'aménagement de Paris avant le XIX^e siècle », *La Vie urbaine*, 2, 1920, p. 5-28 ; Pierre Lavedan, *Histoire de l'urbanisme à Paris*, dans *Nouvelle histoire de Paris* [5], Paris, Hachette, 1975, chap. III, p. 201-270 ; Louis Bergeron (dir.), *Paris. Genèse d'un paysage*, Paris, Picard, 1989.

de rues par lettres patentes et de fixer les alignements. De 1774 à 1793, 139 rues sont ouvertes, près de 8 000 chantiers entrepris, notamment dans les faubourgs de la rive droite¹¹. En 1789, l'enceinte des Fermiers généraux renferme plus de 3 000 hectares (contre 400 en 1610) et la ville flotte dans ses limites. Louis-Sébastien Mercier célèbre la « fureur de la bâtisse », qu'il attribue à la construction d'hôtels particuliers :

[...] On a de l'argent que pour bâtir ; des corps de logis immenses sortent de terre comme par enchantement et des quartiers nouveaux ne sont composés que d'hôtels de la plus grande magnificence. La fureur de la bâtisse [...] imprime à la ville un air de grandeur et de majesté [...]¹².

50

Le pouvoir, en renonçant à organiser la croissance de la capitale, laisse le champ libre à l'initiative privée. L'essor d'un urbanisme privé explique que le développement de la ville ait été mené sans plan d'ensemble : les lotissements s'émancipent de la tutelle royale et deviennent des opérations spéculatives, la plupart sans préoccupation urbanistique globale, avec pour principal mobile l'argent. Au XVIII^e siècle, en effet, le capital immobilier double de valeur en moyenne tous les 25 ans, d'où l'intérêt d'investir dans le foncier. Loué en l'état ou converti en immeuble de rapport, l'hôtel représente pour son propriétaire un placement sûr et rentable, favorisé par la hausse continue des loyers¹³ ; rasé, puis loti, il permet de mener de profitables spéculations immobilières. L'environnement spatial est favorable : la périphérie de la capitale offre de larges terrains encore inhabités aux initiatives privées : Marais du Temple, des Filles-Dieu, de Saint-Lazare, des Mathurins, Pépinière d'Artois... Le quartier de la Chaussée d'Antin (délimité par les rues du Faubourg-Montmartre à l'est, Caumartin à l'ouest, des Porcherons au nord et le boulevard au sud) est celui où vont se réaliser les lotissements

11 Jeanne Pronteau, « Construction et aménagement des nouveaux quartiers de Paris (1820-1826) », *Histoire des entreprises*, 2, 1958, p. 5-32.

12 Louis-Sébastien Mercier, *Paris le jour, Paris la nuit...*, éd. Daniel Baruch et Michel Delon, Paris, Robert Laffont, coll. « Bouquins », 1990, p. 75.

13 Emmanuel Le Roy Ladurie, Pierre Couperie, « Le mouvement des loyers parisiens de la fin du Moyen Âge au XVIII^e siècle », *Annales ESC*, 1970, p. 1002-1023.

les plus nombreux et les plus variés dans leurs processus et leurs formes¹⁴. Des communautés religieuses, des architectes, des entrepreneurs, des fermiers généraux et des banquiers mais aussi des aristocrates participent de ce mouvement, avec à leur tête les premiers d'entre eux, Orléans, Artois, Provence, Condé, Conti... Le comte d'Artois tente de lotir la Pépinière du Roule au milieu des années 1770 tandis que son frère, le comte de Provence, essaie d'urbaniser une partie des jardins du Luxembourg. Évoquons aussi les cas emblématiques du Palais-Royal, vaste opération spéculative du duc de Chartres entreprise au milieu des années 1780 (le « palais marchand » décrié par des courtisans persifleurs), du Théâtre-Français bâti sur le jardin de l'hôtel de Condé (1763-1785) ou du théâtre des Italiens élevé sur le terrain de l'hôtel de Choiseul (1779-1785). Les opérations sont motivées par le besoin d'argent. La finance prime sur l'architecture et l'urbanisme. Le prince de Carignan a envisagé très tôt le lotissement de son immense jardin : en plein cœur de Paris, l'hôtel de Soissons occupe 5 000 toises (près de 20 000 m²)¹⁵. Après la mort du prince, en 1741, les projets des architectes Bruand, Boffrand et consorts, qui imaginaient une composition urbaine monumentale conçue autour d'un point fort, opéra, place, statue royale, fontaine... font long feu. Les créanciers optent pour le lotissement intégral du terrain avec construction d'une halle et d'immeubles de rapport. L'ensemble, réalisé entre 1763 et 1769, est confié à l'architecte Le Camus de Mézières et aux frères Oblin, intéressés dans les affaires du roi. Piganiol de la Force critique amèrement le lotissement :

Qui ne sera pas indigné de voir qu'un si vil intérêt que celui du loyer de quelques maisons l'a emporté sur la perfection de cet édifice public et sur les facilités nécessaires pour les voitures qui apportent dans Paris une

- ¹⁴ Pierre Pinon, Patricia Boniface, Patrick Gullon, *Lotissements spéculatifs et formes urbaines. Le quartier de la Chaussée d'Antin à la fin de l'Ancien Régime*, Paris, École d'architecture de Paris-La Défense, 1986; Werner Szambien, « La rue des Colonnes. Une spéculation immobilière à l'époque révolutionnaire », *Bulletin de la Société d'histoire de Paris et de l'Île-de-France*, t. CXIII-CXIV, 1986-1987 [1988], p. 303-338.
- ¹⁵ Françoise Boudon, « Urbanisme et spéculation à Paris au XVIII^e siècle. Le terrain de l'Hôtel de Soissons », *Journal of the Society of Architectural Historians*, 32/4, 1973, p. 267-306.

denrée aussi précieuse que celle du blé? [...] Tout ce qui peut contribuer au bonheur et à l'avantage des citoyens ne saurait balancer aujourd'hui l'avidité du gain et l'enrichissement des propriétaires par toutes sortes de voies, pour fournir aux dépenses excessives d'un luxe sans bornes¹⁶.

L'historien, sensible aux théories aéristes de l'époque qui lient circulation de l'air et santé, s'en prend à la densification du tissu urbain :

Si ceux qui ont présidé à ce bâtiment [...] avaient pris quelque intérêt à la santé des citoyens, eussent-ils laissé couvrir de maisons un emplacement dont le vuide étoit si important pour donner de l'air à un des quartiers les plus peuplés de Paris et pour laisser respirer librement ceux qui y habitent et qui sont presque étouffés?

52

Un autre auteur, plus moderne, loue au contraire le monument « patriotique » de la nouvelle Halle, dont il apprécie le plan circulaire et l'utilité publique.

Ce bâtiment rond, parfaitement isolé, percé à jour de toutes parts [...] est, dans Paris, un de nos plus agréables morceaux [...]. Ce vaste édifice, entièrement consacré au service du public est [...] véritablement patriotique¹⁷.

L'essor de la spéculation, concomitante de la croissance urbaine, donne en effet naissance à une architecture et un urbanisme inédits¹⁸. Les immeubles à loyer prennent une importance nouvelle¹⁹. Les galeries du Palais-Royal surmontées d'appartements masqués derrière une façade uniforme et sans ressaut, le pourtour de la Halle au blé, les projets pour le lotissement du marché de Saint-Martin-des-Champs ou de la pépinière du Roule du comte d'Artois manifestent bien cette

16 Jean-Aimar Piganiol de La Force, *Description de la ville de Paris*, Paris, Libraires associés, 1765, t. III, p. 492.

17 Le Sage, *Le Géographe parisien*, Paris, Valleyre l'aîné, 1769, t. II, p. 38.

18 Voir l'étude de l'architecte et historien de l'architecture, Jean-François Cabestan, *La Conquête du plain-pied. L'immeuble à Paris au XVIII^e siècle*, Paris, Picard, 2004.

19 La première vague de construction d'immeubles à loyer date des années 1720, suite à la banqueroute de Law, qui incita les détenteurs de capitaux à investir dans les immeubles locatifs.

nouvelle architecture urbaine. Près du Luxembourg, le lotissement de l'hôtel de Condé en 1779 aboutit à la création d'un quartier neuf articulé autour du Théâtre-Français (1767-1782), avec la formation de voies convergentes, Comédie-Française, Crébillon, Racine, Voltaire²⁰... Par leurs réalisations ou leurs projets, les architectes Ledoux, rue Saint-Georges, Antoine, rue Saint-Honoré, Bélanger, au Roule, Lenoir, rue d'Angivillers, Louis, au Palais-Royal, Le Camus de Mézières, aux Halles, participent activement de ce mouvement²¹.

Le comte de Choiseul-Gouffier fait partie de ces aristocrates promoteurs. Parmi ses différentes activités dans le domaine immobilier, il prit le risque de faire construire un vaste bâtiment destiné à la vente qui, acheté par le roi, devint l'hôtel de la Régie générale. Simultanément, sur deux autres terrains, il lotit une de ses demeures et en convertit une autre en immeuble de rapport²². Il ne semblait pourtant pas formé à ces affaires : Marie-Gabriel-Florent-Auguste, comte de Choiseul-Gouffier (1752-1817), abandonne le métier des armes pour mener de pair une carrière de diplomate et d'homme de lettres archéologue. Nommé à l'ambassade de France à Constantinople en 1784, il emmène avec lui savants et hommes de lettres. En 1779, il avait été admis à l'Académie des inscriptions puis, cinq ans plus tard, à l'Académie française ; le

20 L'hôtel occupait le triangle compris entre les rues de Condé, Monsieur-le-Prince et de Vaugirard ; les nouvelles rues sont reproduites sur le plan de Jugnié. L'ancien théâtre, rue des Fossés-Saint-Germain, menaçait de tomber en ruine. Sur la genèse du Théâtre-Français, voir Monika Steinhauser, Daniel Rabreau, « Le théâtre de l'Odéon de Charles de Wailly et Marie-Joseph Peyre, 1767-1782 », *Revue de l'art*, 19, 1973, p. 9-49 ; Monique Mosser, Daniel Rabreau (dir.), *Charles de Wailly : peintre architecte dans l'Europe des Lumières*, exposition organisée par la Caisse nationale des monuments historiques et des sites, Hôtel de Sully, 23 avril-1^{er} juillet 1979, Paris, Caisse nationale des monuments historiques et des sites, 1979.

21 Voir Françoise Boudon, André Chastel, Hélène Couzy, Françoise Hamon, *Système de l'architecture urbaine. Le quartier des Halles à Paris*, Paris, Éditions du CNRS, 1977, chap. III : « Le petit parcellaire et l'architecture mineure. Essai de typologie », p. 127 ; Jean-Michel Bertrand, *Architecture de l'habitat urbain. La maison, le quartier, la ville*, Paris, Dunod, 1980, p. 65 ; Pierre Pinon, « À travers révolutions architecturales et politiques 1715-1848 », dans Louis Bergeron (dir.), *Paris, genèse d'un paysage*, op. cit., p. 180 ; Emil Kaufmann, *Trois architectes révolutionnaires : Boullée, Ledoux, Lequeu* [1952], Paris, Éditions de la SADG, 1978, p. 151 ; Jean-Marie Pêrouse de Montclos, *Histoire de l'architecture française : de la Renaissance à la Révolution*, Paris, Mengès, 1989 p. 449.

22 N. Coquery, *L'Hôtel aristocratique*, op. cit., p. 253-272.

premier volume de son *Voyage pittoresque en Grèce* parut en 1782²³. Ses activités intellectuelles et professionnelles ne l'empêchèrent pas, entre la fin des années 1770 et son départ pour la Porte, de mener des opérations immobilières d'envergure dans les deux quartiers occidentaux de la rive droite où il possédait des hôtels : près des Halles, les rues Coqhéron et Pagevin (hôtel de Gouffier) ; plus au nord-ouest, les rues neuve Saint-Augustin et de Gramont (hôtels de Choiseul et de la Régie).

LA CONVERSION DE L'HÔTEL ARISTOCRATIQUE EN IMMEUBLE DE RAPPORT : UN ÉVENTAIL SOCIAL ÉLARGI

54 La conversion de l'hôtel en immeuble de rapport revêt des formes diverses, depuis la location entière ou partielle à une autre famille aristocratique, cas les plus fréquents, jusqu'au compartimentage du bâtiment en bureaux ou en logements, avec un rez-de-chaussée converti en boutiques²⁴. Laissons de côté le premier cas puisque l'usage originel perdure plus ou moins (malgré l'utilisation mercantile de la façade sur rue avec aménagement de boutiques) et que le bâti demeure. Dans le second cas, en revanche, les transactions mettent en rapport des milieux sociaux divers et l'édifice est transformé, à la fois socialement et architecturalement. Il y a désadaptation, altération, discontinuité. La partition de l'hôtel, verticale et horizontale (par corps de logis), entraîne l'hétérogénéité sociale. Plus on monte dans les étages, plus diminuent la taille des logements et le luxe des aménagements intérieurs, et plus se réduit le loyer. L'hôtel offre dès lors un large éventail de conditions sociales. Rez-de-chaussée, entresol et étages supérieurs sont occupés par des membres de la bourgeoisie, artisans, boutiquiers, officiers, voire des classes laborieuses, petits commis, compagnons, ouvriers. Le mélange social ne touche pas seulement l'immeuble mais aussi le quartier. Le « noble faubourg », en dépit de son appellation, est loin d'être socialement homogène au XVIII^e siècle. Il regroupe, parfois

23 Jean-Baptiste-Pierre Jullien de Courcelles, *Histoire généalogique et héraldique des pairs de France*, Paris, chez l'auteur, 1826, t. VI, p. 163-167.

24 Natacha Coquery, *L'Espace du pouvoir. De la demeure privée à l'édifice public*, Paris 1700-1790, Paris, Seli Arslan, 2000.

dans les mêmes rues, résidences aristocratiques, demeures bourgeoises, hôtels de rapport et simples maisons ; les domestiques y sont spécialement nombreux puisque leurs employeurs vivent là. À l'exception du vieux centre qui est en grande partie le Paris du peuple²⁵, le brassage caractérise la géographie sociale parisienne du XVIII^e siècle, même si s'amorce à partir des années 1770 une ségrégation zonale corrélative de l'essor des quartiers occidentaux, particulièrement de ceux du nord-ouest.

Près de la place des Victoires, l'hôtel de Gouffier s'étendait sur environ 500 toises (2 000 m²) ; il se composait d'un bâtiment sur la rue Coqhéron, d'une aile droite sur la rue Pagevin qui se prolongeait jusqu'à la rue des Vieux-Augustins, et de deux maisons en retour sur cette rue dont l'une formait l'encoignure de la rue Pagevin (**fig. 1**)²⁶. En 1781 et 1782, le comte se lance dans d'importants travaux. Son beau-père, le marquis de Gouffier, en avait déjà entrepris de considérables à la fin des années 1730. Dans un terrain joignant alors le bout de son jardin, sur la rue des Vieux-Augustins et au coin de la rue Pagevin, le marquis avait édifié une maison de rapport de trois étages qui remplaçait des bâtiments délabrés composés de boutiques et d'écuries. L'ensemble des travaux, surveillés par l'architecte du roi Constant d'Ivry, coûta près de 168 000 livres. En 1741, le marquis donna à bail moyennant 2 500 livres une partie de la maison à un locataire principal, marchand mercier : deux boutiques, une arrière-boutique, l'entresol, trois étages de chambres avec le grenier au-dessus, une cour et des caves²⁷.

Quarante ans plus tard, l'édifice en aile (parcelles n° 12 à 17 rue Pagevin) est rebâti sous forme de maisons à location de cinq étages avec boutiques ; l'hôtel est profondément remanié. L'ensemble des travaux coûte 300 000 livres. La grande demeure aristocratique disparaît ; le vaste jardin orné de compartiments, dont la superficie dépassait 500 m², a diminué de plus de moitié au profit des nouveaux bâtiments et cours.

25 Daniel Roche, *Le Peuple de Paris. Essai sur la culture populaire au XVIII^e siècle*, Paris, Aubier, 1981, p. 35.

26 AN, IV Seine 64, *Atlas des plans de la censive de l'archevêché dans Paris*, feuille vingt-quatrième, 1786 : l'hôtel de Gouffier est constituée de la parcelle n° 7 rue Coqhéron, des parcelles n° 12 à 17 rue Pagevin et des parcelles n° 50 et 51 rue des Vieux-Augustins.

27 AN, T 153/24.

Le nouvel hôtel de Gouffier, de taille modeste, conserve toutefois la traditionnelle aile entre cour et jardin. Dès 1782, les rez-de-chaussée commencent à être loués en boutiques et les étages en appartements et en chambres. L'hôtel a d'abord été destiné à une famille aisée, et l'intendant le propose à la location pour 9 000 livres :

Cet hôtel est composé de 6 appartements de 4 pièces, 3 avec salon. Six chambres à cheminées pour officiers, logement pour 10 à 12 domestiques, cuisine, lavoir avec pompe dans les souterrains, office, garde manger ; 4 remises, écuries pour 8 chevaux avec terrasse audessus. Cour de 4 à 5 voitures et un petit jardin d'environ 56 toises de superficie [...] ²⁸.

56

Mais, par bail passé le 27 juillet 1782, l'hôtel est finalement loué 7 500 livres à un locataire principal qui le transforme en hôtel garni. Ce genre de conversion n'est pas une nouveauté et Françoise Hamon a noté l'essor du phénomène dès la seconde moitié du xvii^e siècle, soulignant le risque de confusion puisque, souvent, l'ancienne appellation demeure, comme c'est le cas de l'hôtel de Gouffier ²⁹.

Le rendement des maisons voisines de l'hôtel est appréciable. Les loyers des 53 locataires s'élèvent en 1784 à 26 000 livres, en 1787, à 32 000 livres, en 1791, à 37 500 livres. La partition verticale des bâtiments entraîne l'hétérogénéité sociale : plus on monte dans les étages, plus se réduit le loyer ³⁰. L'immeuble offre un large éventail de conditions sociales : membres de la bourgeoisie (artisans, boutiquiers, officiers) et des classes laborieuses (petits commis, compagnons, ouvriers). La maison n° 17 (qui joint l'hôtel et forme l'aile sur la cour et la rue Pagevin) contient six boutiques en rez-de-chaussée. Les trois premiers étages se composent chacun de deux appartements avec antichambre, chambre à coucher, salon, cabinet, garde-robe, cuisine, entresol pour domestiques et cave. Le quatrième étage est distribué en trois petits

²⁸ AN, T 153/2 : estimation de l'hôtel de Gouffier, janvier 1782.

²⁹ Françoise Hamon, « L'évolution de la terminologie », dans F. Boudon *et alii*, *Système de l'architecture urbaine*, *op. cit.*, p. 182-183.

³⁰ Pierre Couperie, Madeleine Jurgens, « Le logement à Paris aux xvi^e et xvii^e siècles : une source, les inventaires après décès », *Annales ESC*, 17/3, 1962, p. 488-500.



1. L'hôtel de Gouffier, rue Coquéron. Arch. nat., IV Seine 64,
Atlas des plans de la censive de l'archevêché dans Paris, feuille 24^e, 1786

appartements, les combles en six chambres. En 1784, la maison est habitée par 15 locataires qui paient entre 1 400 livres, la grande boutique du rez-de-chaussée, et 34 livres, la minuscule chambre sous les combles ; elle rapporte au total plus de 4 300 livres par an. Les boutiques sont occupées par un limonadier (1 400 livres), un layetier (550 livres) et un épicier (500 livres). Deux appartements au troisième sont loués 400 livres au sculpteur du duc de Chartres, 300 livres à un valet de chambre ; deux chambres 170 livres à un courrier (porteur de dépêches). Au quatrième étage se sont installés deux musiciens (250 et 140 livres) et un commis à la poste (260 livres). Dans les six chambres du cinquième étage vivent le peintre du comte, un frotteur, une ouvrière, deux domestiques et un compagnon bourrelier ; du peintre au frotteur, les loyers décroissent de 100 à 34 livres. Certains locataires sont des artisans ou des domestiques qui travaillent ou ont travaillé pour les Choiseul : un modelleur-sculpteur du comte vit dans trois petites chambres au quatrième étage, à côté d'un ancien cocher de Mme de Choiseul mère ; un garçon de cuisine employé à Constantinople est installé dans les combles près du graveur qui s'est consacré au *Voyage en Grèce* ; une ouvrière n'est autre que la femme du

valet de chambre tapissier du comte ; un miroitier, à qui ce dernier doit encore plus de 1 000 livres, a deux années payées d'avance tandis que le peintre voit son loyer retenu sur ses honoraires.

Aux n° 14 et 15, deux bâtiments de remises sont loués 4 000 livres. L'aile de la rue Pagevin comporte deux autres immeubles de rapport, les n° 16 et n° 12-13 : le premier accueille vingt artisans, commerçants, domestiques et employés et rapporte 4 000 livres ; les loyers varient entre 650 et 40 livres. Le second abrite 16 personnes pour 6 000 livres, avec des loyers compris entre 1 000 et 48 livres. L'éventail des loyers trahit l'inégalité des conditions : petits commerçants (limonadier, épicier, traiteur, marchand de tabac), artisans (perruquier, coiffeur, tailleur, tourneur, sculpteur), serviteur qualifié (valet de chambre) occupent boutiques ou appartements ; commis et domestiques subalternes (garçon de caisse, frotteur, garçon de cuisine, portière), apprentis et compagnons (perruquier, bourrelier), ouvriers, voire talents méconnus (musicien) se contentent de chambres. L'employé à la Compagnie des Indes paie 200 livres, le garçon de caisse 60 ; le valet habite dans un « appartement » (300 livres), le garçon de cuisine dans une « chambre » (60 livres).

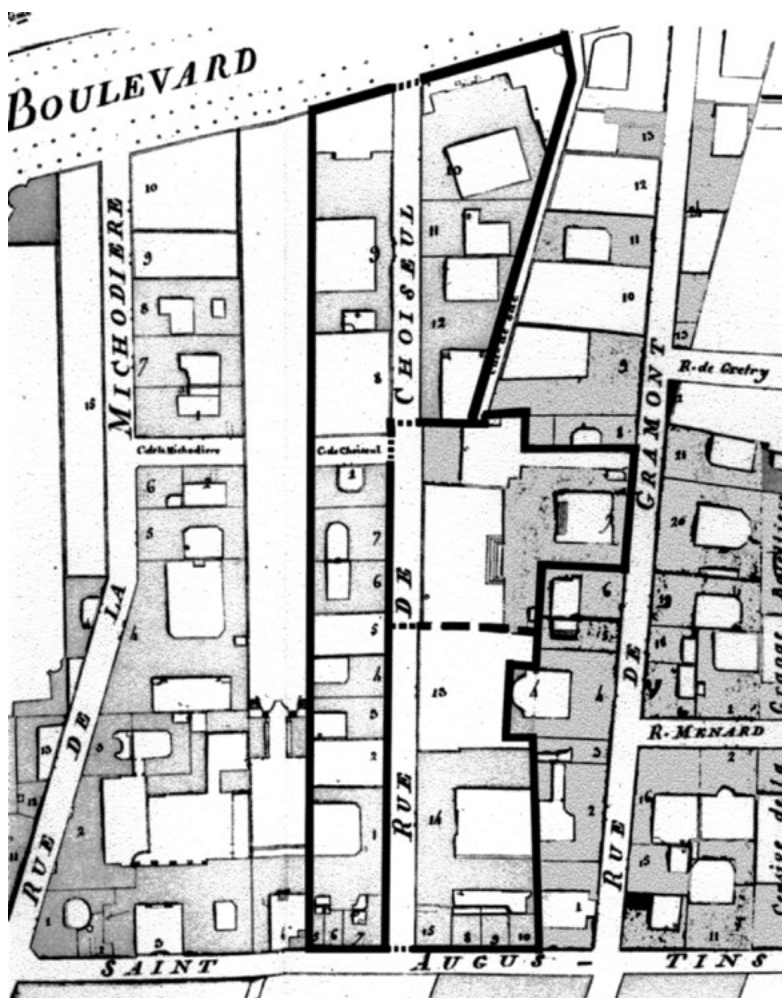
58

Demeure aristocratique jusqu'à la mort du marquis, l'hôtel de Gouffier, rénové par son gendre, accueille dès lors un milieu beaucoup plus modeste, composé de boutiquiers et d'artisans, de talents, de domestiques et d'ouvriers. C'est ainsi que la diversité sociale parisienne peut être organisée par la noblesse même, à partir du nouvel usage qu'elle fait de ses hôtels.

PROMOTION IMMOBILIÈRE, RESTRUCTURATION URBAINE ET SÉGRÉGATION GÉOGRAPHIQUE : LES HÔTELS DE CHOISEUL ET DE LA RÉGIE GÉNÉRALE DU ROI

Le comte mène simultanément, entre 1777 et 1782, une opération d'envergure dans un endroit en vue, entre le boulevard et la rue neuve Saint-Augustin (fig. 2)³¹. Du côté de la rue de la Michodière, il fait

31 AN, IV Seine 64, *Atlas des plans de la censive de l'archevêché dans Paris*, feuille 8^e, 1786. L'hôtel de Chalabre est composé d'une maison construite sur un terrain acheté en 1768 par J.-P. de Chalabre (n° 7, rue de Gramont) et de l'ancien hôtel des Marais adjugé au même en 1765 (n° 8, 9, 10, rue neuve Saint-Augustin, et n° 13, 14, 15, rue



2. Les hôtels de Choiseul, de Chalabre et de la Police. Arch. nat., IV Seine 64, Atlas des plans de la censive de l'archevêché dans Paris, feuille 8^e, 1786

abatte l'hôtel de Choiseul, don maternel, lotit le jardin, puis reconstruit trois immeubles (un nouvel hôtel et deux maisons)³². En face, du côté de la rue de Gramont, il achète l'ancien hôtel de la Police, le démolit en grande partie pour percer une rue et rebâtit un édifice qu'il revend quelques années plus tard au roi : l'hôtel de la Régie se compose d'un édifice neuf de quatre étages et de quelques bâtiments en bon état, conservés et réparés³³. Le quartier est alors en pleine transformation, conséquence directe de l'aliénation simultanée de plusieurs propriétés aristocratiques. En quelques années, les quatre grandes demeures qui s'étendaient de la rue neuve Saint-Augustin jusqu'au rempart (d'ouest en est, les hôtels de Richelieu, de Deux-Ponts, de Pons et de Choiseul [plan de Jaillot]) sont loties et de nombreuses rues tracées (fig. 3). En 1778, la rue de la Michodière est percée à travers l'hôtel de Deux-Ponts. En 1779, le duc de Choiseul conduit à proximité une vaste opération sur le jardin de son hôtel, avec la construction du Théâtre-Italien (l'Opéra-Comique), d'une place, de maisons aux façades dessinées par Le Camus de Mézières et de rues nouvelles, Favart, Marivaux, Grétry.

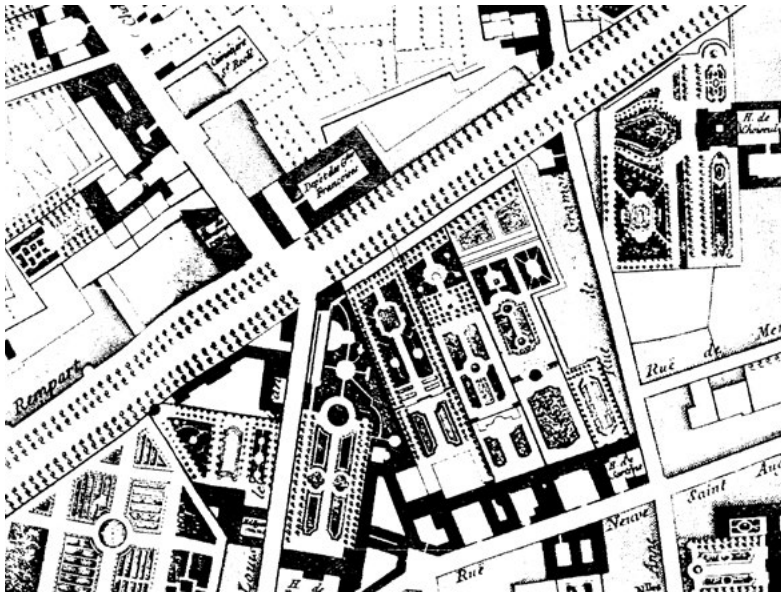
Le lotissement de l'hôtel de Choiseul s'est fait en plusieurs étapes. Dans un premier temps, seule la partie supérieure du jardin, côté boulevard, est divisée en lots et partagée en deux par un cul-de-sac. Le projet, avec cinq ou six parcelles, contient 1 673 toises de superficie (6 300 m²). Deux autres variantes, qui englobent une portion nouvelle de jardin, proposent six et huit parcelles ; le terrain comprend 1 757 toises (300 m² de plus). Le 26 avril 1776, un arrêt du Conseil permet au comte « d'ouvrir un renforcement ou cul-de-sac de vingt-quatre pieds de largeur qui partagerait l'emplacement dudit jardin. Un an et demi plus tard commence la vente des lots³⁴. Onze parcelles vont finalement être achetées de 1777 à 1781, tandis que le cul-de-sac est prolongé en rue et que se dessine la future rue de Hanovre, joignant les rues de Choiseul et de

de Choiseul). Il fut appelé par la suite hôtel de Sartine ou de la Police. Le nouvel hôtel de Choiseul s'étend des n° 1 à 12, rue de Choiseul, et n° 5, 6, 7, rue neuve Saint-Augustin.

32 Les parcelles n° 1 et 2 rue de Choiseul, n° 5 à 7 rue neuve Saint-Augustin.

33 Les parcelles n° 8 à 10 rue neuve Saint-Augustin et n° 13 à 15 rue de Choiseul.

34 AN, T 153/118-119. Cf. Jean de La Monneraye (éd.), *Terrier de la censive de l'archevêché dans Paris 1772*, Paris, Imprimerie nationale, 1981, p. 110-112 (rue de Choiseul).



3. L'hôtel de Choiseul avant son lotissement
Arch. nat., N III Seine 132, plan de Jaillot, 1769

la Michodière. Deux comtesses se sont appropriées en juin et juillet 1778 les parcelles les mieux situées et les plus vastes, en bordure du cours : la comtesse de Boufflers la parcelle n° 10, 400 toises (1 400 m²) pour 114 000 livres ; la comtesse de Lamassais la n° 9, 300 toises (1 000 m²) pour 102 000 livres. Dans ce quartier à la mode, elles font rapidement élever un hôtel avec jardin donnant sur la promenade. Trois ans plus tôt, l'hôtel construit par Boullée pour Mme de Brunoy, entre la rue du faubourg Saint-Honoré et les Champs-Élysées, avait suscité l'admiration des contemporains. En 1777, les parcelles n° 12 et n° 11 sont vendues, la plus grande à un secrétaire du cabinet du roi (253 toises, 36 550 livres), la plus petite à un maître menuisier (123 toises, 24 700 livres). Cependant, s'il veut poursuivre le lotissement, le comte doit percer une rue. Aussi se lance-t-il dans une double opération : d'une part, l'acquisition de l'immeuble contigu au sien rue neuve Saint-Augustin, l'ancien hôtel des Marais, d'autre part la démolition de sa propre demeure. En mai 1779, Jean-Pierre Roger de Chalabre vend 300 000 livres au comte et à la

comtesse de Choiseul-Gouffier une « maison [...] cy devant appelée hôtel Desmarets » ; l'ensemble, y compris les cour, basse-cour, écuries, remises et jardin, contient 500 toises (2 000 m²). Le bâtiment, connu sous le nom d'hôtel de la Police, était loué depuis 1767 au lieutenant général de police. L'intention du comte apparaît explicitement dans le contrat de vente :

62

Ledit seigneur Comte de Choiseul déclare que son intention en faisant la présente acquisition est de prolonger dans son jardin et sur le terrain de la maison présentement acquise le cul-de-sac qu'il a formé sur le rempart dans le terrain qui composait le surplus du jardin de sondit hôtel [...] ou même d'ouvrir sur la rue neuve Saint-Augustin ledit cul-de-sac au travers de son hôtel et de la maison qu'il vient d'acquérir pour former une nouvelle rue qui débouchera de la rue neuve Saint-Augustin au rempart [...] ³⁵.

Rapidement, l'hôtel de la Police est en partie détruit, la nouvelle rue ouverte, l'hôtel de Choiseul abattu. Le lotissement peut reprendre. Les sept derniers terrains situés sur l'ancien jardin de l'hôtel de Choiseul sont vendus entre septembre 1780 et décembre 1781. Selon les superficies varient les conditions socio-professionnelles des acheteurs : les tailles réduites excluent l'aristocratie. Le plus grand lot va à Jauberthon, médecin-inoculateur du roi (68 000 livres) ; les plus petits à des artisans, menuisier, peintre et charpentier (environ 25 000 livres le lot) ; les deux derniers à l'architecte du duc de Penthièvre, Martin Goupy (37 000 et 73 000 livres). Architectes et entrepreneurs sont des acteurs essentiels du changement urbain, de par leur métier bien sûr et parce qu'ils sont bien placés pour maîtriser les règles de la spéculation immobilière et en

35 AN, T 153/146-147 : contrat de vente du 17 mai 1779. Un document intitulé *Privilege sur la maison et dépendances sis rue neuve Saint-Augustin appelée l'hôtel de la Police* précise que « l'objet de cette acquisition a été de faciliter l'ouverture du nouveau cul-de-sac formé sur le rempart et faire la nouvelle rue de Choiseul au travers des hôtel et jardin qui restent à vendre de M. le Comte de Choiseul-Gouffier et la vente des terrains faisant partie de ce jardin [...] ». Le chargé d'affaires du comte, dans *l'Appercu de l'operation de M le Comte de Choiseul-Gouffier sur les terrains de son hotel*, est encore plus net : « La maison que M de Choiseul a acquise de M de Chalabre uniquement pour parvenir a l'ouverture et alignement de la nouvelle rüe [...] ».

bénéficiaire. Ainsi, Goupy, architecte promoteur, délaisse dès 1784 l'une des deux parcelles 180 000 livres à Perrée de la Villestreux, conseiller du roi, réalisant une intéressante plus-value ; entre-temps, il a édifié une maison. Une opération courante parmi les architectes spéculateurs est d'obtenir la maîtrise d'œuvre du bâtiment à construire sur le terrain qu'ils vendent préalablement : le rôle d'agent foncier est un moyen d'accès à la commande architecturale.

Le comte de Choiseul va jouer lui-même le rôle du spéculateur immobilier. Il doit faire face à un investissement de plus d'un million de livres : les reconstructions de l'hôtel de Gouffier ont coûté 300 000 livres, celles de l'hôtel de Choiseul 200 000 et celles de la Régie 400 000, auxquelles il convient d'ajouter 300 000 livres pour l'achat du bâtiment de la Police. La mise est élevée ! Pour mener à bien ces opérations, il lui faut trouver des fonds car l'ampleur des chantiers lancés, qui met au travail quelque 300 ouvriers et artisans pendant les périodes les plus intensives, exige des investissements élevés que le comte est incapable d'avancer en dépit d'une fortune confortable (200 000 livres de revenu annuel, soit 85 000 livres nets une fois déduites les charges et la dépense domestique)³⁶. Il va donc s'ingénier à trouver de l'argent : par la vente de terrains, les emprunts hypothécaires à divers particuliers et l'appel aux banquiers. Sa réussite tient aussi à l'habileté avec laquelle il a su réutiliser son patrimoine : la vente de l'hôtel de Choiseul a été réalisée de main de maître. Le comte est un virtuose de l'emprunt : ce sont surtout des membres de la bourgeoisie aisée tels des notaires qui vont profiter pendant plusieurs années de sa politique immobilière dévoreuse de prêts. Les opérations immobilières de l'aristocratie reposent ainsi financièrement pour une bonne part sur les rentes bourgeoises. Enfin, pour tirer son épingle du jeu, il va savoir tirer profit des besoins en logement de l'administration royale, en vendant au roi l'hôtel de la Régie.

Le comte agit en spéculateur. Il dirige des opérations dont le but est de profiter des fluctuations du marché pour réaliser des bénéfices. Dans une lettre à son notaire, il écrit cette phrase révélatrice du mobile de ses

36 AN, T 153/146-147 : *Tableau du revenu de Monsieur le Comte et de Madame la Comtesse de Choiseul-Gouffier et des charges du revenu*, novembre 1777.

entreprises: « [...] cette affaire [la construction de l'hôtel de la Régie] me devient plus nécessaire que jamais et je la crois avantageuse [...] »³⁷. À partir du début des années 1780, le quartier connaît en effet une flambée des prix, stimulée par la pression spéculative dont le comte de Choiseul est un des acteurs. D'une part, celui-ci a transformé son jardin en terrain à bâtir et le changement de statut induit un accroissement de valeur considérable dont il tire profit; d'autre part, il a fait élever à la place de ses anciens hôtels des maisons de rapport qui s'avèrent d'un rendement bien supérieur, dont un vaste immeuble de bureaux qu'il va bientôt revendre. Le comte a réussi la valorisation de ses biens: l'hôtel de Choiseul et les deux maisons voisines sont estimés 400 000 livres, l'hôtel de Gouffier et les cinq autres bâtiments 750 000 livres, l'hôtel de la Régie et une dernière parcelle non lotie 900 000 livres³⁸. En plaçant son argent dans l'immobilier, le comte fait montre d'une attitude qui, à l'époque, n'est pas si répandue parmi la noblesse. Mais une nouvelle tendance se fait jour, incontestablement, dans le dernier tiers du siècle: le « modèle bourgeois » supposé imité par la noblesse au XIX^e siècle a fait son apparition avant la Révolution.

Les investissements vont se révéler d'un rapport honnête et le comte, qui a risqué gros, possède un savoir-faire indéniable. Il parvient de surcroît à vendre au roi l'hôtel de bureaux qu'il avait dans un premier temps simplement loué à la Régie générale des aides, réalisant au passage, là encore, une belle plus-value. Le bâtiment construit à la place de l'hôtel de la Police est loué à compter du 1^{er} octobre 1781 à la Régie générale des aides et droits, avant même le parachèvement de l'édifice. Le roi a donné son accord pour le prix du loyer, fixé à 26 000 livres par an, le comte se réservant la propriété des rez-de-chaussée et entresols pour servir de boutiques locatives, louées entre 8 et 9 000 livres. Désireux d'en augmenter le revenu pour obtenir un rendement net de 5 %, le

³⁷ AN, T 153/118-119.

³⁸ Vers 1790, un *Etat des biens de Madame la Comtesse de Choiseul* établit ses revenus (elle est séparée en biens de son époux): l'hôtel de Gouffier représente un capital de 150 000 livres, la maison au coin de la rue des Vieux-Augustins 100 000, la seconde maison rue des Vieux-Augustins 96 000 et les trois maisons rue Pagevin 400 000 livres (AN, T 153/144).

comte propose dès l'année suivante d'élever le loyer à 35 000 livres ; un arrêt du conseil le limite à 33 000 livres en juillet 1782. Les autres maisons rapportent environ 90 000 livres en 1782, 70 000 livres de plus qu'en 1777. Globalement, leur rendement brut dépasse 7%. L'affaire s'avère d'autant plus rentable que le 1^{er} avril 1786, le comte revend l'hôtel de la Régie au roi ainsi que ses appartements, dépendances, boutiques et entresols, à titre de propriété privée sans aucune réunion au domaine de la couronne. Le prix est fixé à 800 000 livres payables sur le fonds de la Régie générale (100 000 livres en 1787 et en 1788, puis quatre versements de 150 000 livres les années suivantes). Le comte de Choiseul a largement profité de l'opération immobilière puisqu'il gagne presque 400 000 livres³⁹. Mais son tempérament spéculatif, aiguïté par la promesse d'un fort enrichissement personnel, a des incidences beaucoup plus profondes : la valorisation de son capital ne met pas seulement en jeu sa fortune, elle est à l'origine de changements urbains définitifs. Le comte, qui n'écoute que son intérêt propre et n'a aucune visée urbanistique ni architecturale à la différence d'un duc de Choiseul, agit néanmoins durablement sur la ville.

RÉUTILISATION ET CRÉATION URBAINES

C'est que, dès que cesse la fonction résidentielle, les grandes parcelles aristocratiques deviennent dans l'organisation du tissu urbain des îlots de points faibles, favorables au percement de rues nouvelles et au déploiement de grands lotissements⁴⁰. Ces derniers dépendent morphologiquement de deux nécessités : découper le plus de lots possibles et distribuer commodément les terrains en les reliant à la voirie préexistante. La modification de l'îlot délimité par les rues de Gramont, de la Michodière, neuve Saint-Augustin et le boulevard illustre la mobilité formelle de l'hôtel particulier et, conséquemment, son aptitude à créer un nouveau paysage urbain. Successivement, entre

39 À cette dépense de 400 000 livres, il conviendrait d'ajouter les intérêts des sommes empruntées et les charges liées aux immeubles, vingtièmes et entretien.

40 F. Boudon *et alii*, *Système de l'architecture urbaine*, *op. cit.*, chap. II : « Tissu urbain et architecture », p. 51-52 et 62.

1778 et 1789, tous les hôtels encore intacts qui constituaient l'îlot, de Deux-Ponts, de Pons, de Choiseul et de la Police, à l'exception de l'hôtel de Chalabre, ont été lotis par leurs propriétaires. Les formes parcellaires en sortent bouleversées : aux grandes divisions peu nombreuses succèdent de multiples petits lots. Le tissu urbain est remodelé : les nouvelles voies, de Choiseul et d'Hanovre, séparent désormais trois îlots. Le paysage change : l'hôtel majestueux accompagné de son parc allongé est remplacé le plus souvent par de simples maisons, où une petite cour devient le substitut au jardin orné. Les seules exceptions dans l'opération du comte de Choiseul sont les deux hôtels, de taille médiocre au demeurant, situés en bordure du boulevard. L'emprise bourgeoise sur cet ancien îlot aristocratique est concomitante de la disparition de l'hôtel : huit parcelles sur les onze créées reviennent à des membres de la bourgeoisie dont cinq sont des artisans, maîtres de métier. La conversion de l'hôtel en immeuble de rapport s'accompagne de changements sociaux.

Cependant, en même temps que disparaît ou se transforme le patrimoine ancien, apparaît une génération de nouveaux modèles. La consommation aristocratique entretient un mouvement de construction, de peuplement, d'utilisation de nouveaux hôtels, en particulier dans les quartiers jusqu'alors peu occupés du nord-ouest parisien. De grands lotissements spéculatifs d'extension s'y déploient à la fin du XVIII^e siècle. Le phénomène deviendra systématique dans la première moitié du siècle suivant à la Chaussée d'Antin, au faubourg Poissonnière, aux Champs-Élysées ou dans le quartier de l'Europe : la ville se développe librement sur les terres en culture ou les friches de ses faubourgs. Les conséquences sociales sont à l'inverse de celles provoquées par les lotissements d'hôtels du Paris *intra muros* : la haute noblesse prend possession d'un territoire jusqu'alors occupé par la petite ou moyenne bourgeoisie. Ainsi, les transformations urbaines, quelles qu'elles soient, rénovation du vieux Paris ou lotissements des faubourgs, vont provoquer la scission entre des groupes sociaux qui jusqu'alors cohabitaient. Au XIX^e siècle, le centre de gravité glisse définitivement vers le nord-ouest.

Dans ce long processus de différenciation sociale, l'hôtel, par sa mutation au cours du XVIII^e siècle, joua un rôle essentiel. À la Chaussée d'Antin, l'urbanisation spéculative a commencé dès 1768, lorsque les religieux mathurins, principaux propriétaires, cédèrent à un particulier le premier bail emphytéotique avec obligation de bâtir. À cette date, le quartier, traversé de chemins ruraux, était encore occupé par les marais et les jardins maraîchers ; de 1768 à 1792, de nouveaux partages vont entièrement le remodeler, d'un point de vue à la fois urbain et social. La construction d'un habitat de luxe fit partir les maraîchers et les artisans, charpentiers, forgerons, tailleurs de pierre et marchands de bois, qui y vivaient jusqu'alors, et rapprocha noblesse et bourgeoisie sur le seul critère de l'aisance.

Les lotissements pré-révolutionnaires anticipent ainsi sur les grandes spéculations lancées dans le nord et l'ouest de la ville sous la Restauration, spécialement entre 1821 et 1826, toutes à destination d'une clientèle riche et dirigées par des sociétés immobilières unissant grands banquiers et entrepreneurs, qui vont passer alors maîtres dans la matière, et prendre le relais des aristocrates quand ils ne le seront pas eux-mêmes. L'émergence au XIX^e siècle d'une classe de promoteurs spéculateurs immobiliers est significative de l'essor de la grande bourgeoisie parisienne. Une partie de la noblesse s'insère dans ce mouvement, à l'instar d'un comte de Choiseul-Gouffier quelques décennies plus tôt. Au milieu du siècle et sous le Second Empire, les anciens marais, terrains vagues, jardins, terres maraîchères, enclos conventuels deviennent les quartiers neufs de Paris⁴¹.

41 J. Pronteau, « Construction et aménagement des nouveaux quartiers de Paris... », art. cit.

TABLE DES MATIÈRES

Préface, par <i>Lucien Bély</i>	7
---------------------------------------	---

PREMIÈRE PARTIE

SPÉCIFICITÉS DE L'HABITAT ARISTOCRATIQUE ET CLÉRICAL

Bienvenue chez les Guise : sur l'habitat aristocratique à la Renaissance Marjorie Meiss-Even.....	13
--	----

Habiter un hôtel particulier à Paris au xvii ^e siècle d'après les inventaires après décès Nicolas Courtin	33
--	----

L'hôtel aristocratique, lieu du changement urbain. Paris au xviii ^e siècle Natacha Coquery	47
--	----

Entre notabilité et modestie cléricale : l'habitat du clergé séculier en France à l'époque moderne Frédéric Meyer	69
---	----

DEUXIÈME PARTIE

ESPACES COMMUNS ET LOCAUX PROFESSIONNELS EN VILLE

Habiter ensemble : les espaces communs dans les maisons ordinaires à Paris (1650-1790) Linnéa Rollenhagen Tilly.....	105
--	-----

L'habitat et les locaux à usages professionnels en ville au xviii ^e siècle Youri Carbonnier.....	135
--	-----

215

TROISIÈME PARTIE
HABITAT RURAL ET MODES DE VIE

Vivre en gentilhomme campagnard au siècle des Lumières Michel Figeac	171
Structure et évolution du mas de l'Albera à l'époque moderne Martine Camiade et Jean-Pierre Lacombe-Massot	193
Table des matières	215