

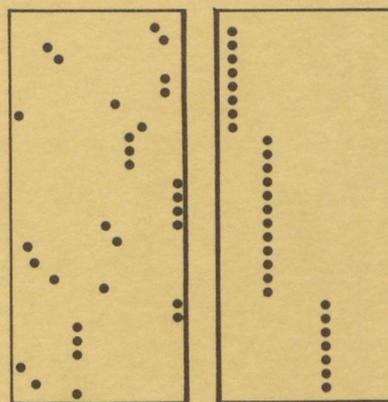
626

2
S
N
E
I
N
N
A
M
S
S
U
A
H
S
E
L
B
U
E
M
M
I

M. DARIN

FORMATION

DU BOULEVARD
SAINT-GERMAIN



B.R.A.

ECOLE D'ARCHITECTURE DE NANTES

MICHAEL DARIN

immeubles haussmanniens 2

FORMATION DU BOULEVARD SAINT-GERMAIN

ECOLE D'ARCHITECTURE DE NANTES.

BUREAU DE LA RECHERCHE ARCHITECTURALE

Ministère de l'Équipement du Logement

des Transports et de la Mer

"Le présent document constitue le rapport final d'une recherche remise au Bureau de la Recherche Architecturale en exécution du programme général de recherche mené par le Ministère de l'Équipement, du Logement, des Transports et de la Mer avec le Ministère de la Recherche et de la Technologie. Les jugements et opinions émis par les responsables de la recherche n'engagent que leurs auteurs"

Contrat no. 89 01240 00 223 75 01
Exercice 1989
Chapitre 57.58 article 9241

Recherche pluri-annuelle 1987-1989, rapport final, novembre 1989

RESUME

En étudiant la percée, nous espérons contribuer à un certain dépassement de l'histoire de l'urbanisme qui s'intéresse à l'action de quelques intervenants privilégiés. En effet, le percement du boulevard Saint-Germain implique une multitude d'acteurs sociaux plus "mineurs", les 250 propriétaires des immeubles bordant la nouvelle voie, par exemple.

A partir de l'observation sur place et d'un travail sur plusieurs sources d'archives, nous pouvons mieux comprendre aujourd'hui quelques phases du processus de formation compliqué qu'est le percement et indiquer comment l'action de l'administration s'y imbrique avec celle des autres intervenants.

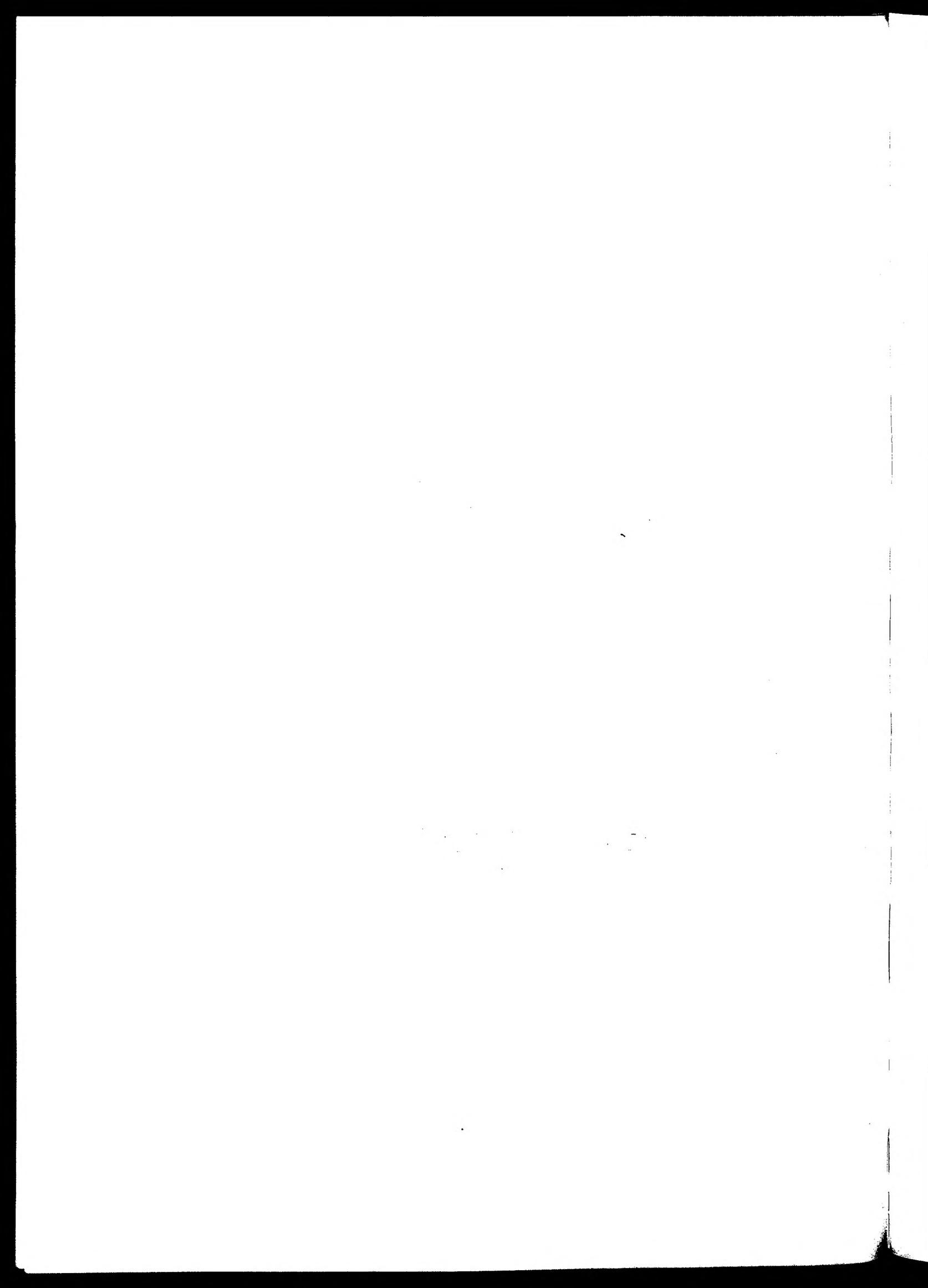
Nous présentons ici quatre études.

1. Percement en trois temps. Le boulevard Saint-Germain, qui le long de ses 3km traverse des quartiers très variés, comporte aussi des phases historiques assez différentes les unes des autres. La première (1855-1860) correspond au percement de la partie orientale pendant la période de grand enthousiasme du Second Empire ; le percement se fait cependant dans un quartier peu prisé où la majorité des constructeurs d'immeubles sont des petits propriétaires. La deuxième (1865-1869) s'effectue essentiellement sous l'euphorie qui précède la grande exposition de 1867 ; l'initiative vient alors de l'architecte Blondel qui représente quelques grands investisseurs. La troisième (1874-1876) est conduite par l'administration qui manipule désormais à merveille les divers mécanismes de percement, quelquefois au détriment des anciens propriétaires qui misent sur l'indemnité d'expropriation.

2. Percement Boiteux. Le percement utilise parfois la mécanique d'élargissement des voies préexistantes. Il en résulte des modifications parcellaires et des constructions en bordure de la nouvelle voie dont les résultats ne correspondent pas aux idées premières concernant une grande percée.

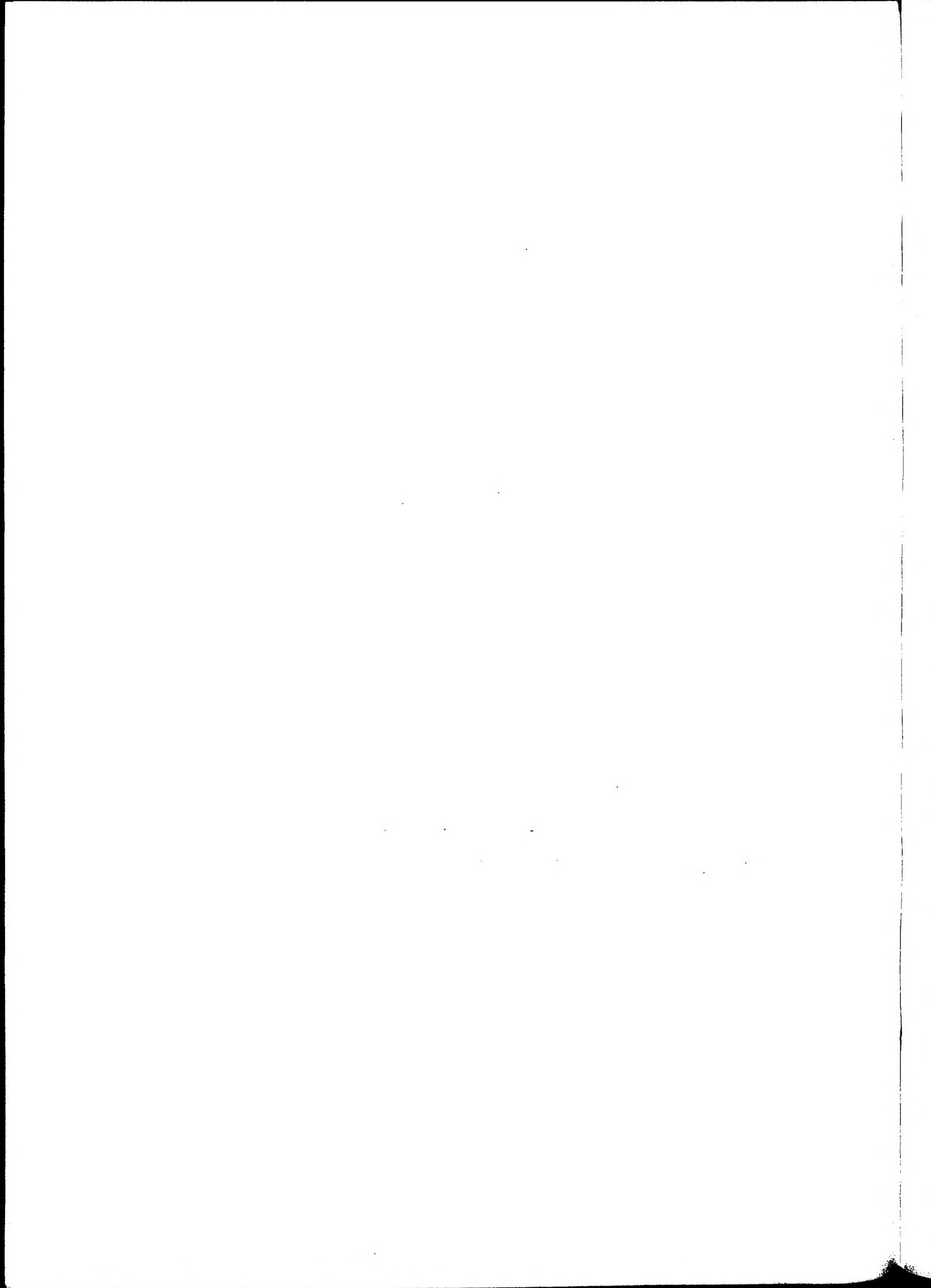
3. Percement comme lotissement. Entre expropriation et vente de terrains, l'administration, qui joue le rôle de courroie de transmission entre anciens et nouveaux propriétaires, procède à un remembrement du sol en bordure de la nouvelle voie. Pour comprendre comment elle forme des nouvelles parcelles à partir des anciennes, nous examinons quelques documents des Archives de la Seine.

4. Les temps d'une percée. Le percement n'est pas une simple suite d'expropriation, de démolition, de création de voie, et de construction d'immeubles de rapport. Notre étude basée sur la datation de 220 immeubles sur les 250 du boulevard indique que le percement n'est pas un mode de formation urbaine unitaire mais plutôt un agglomérat de plusieurs processus qui crée une percée où la variété se mêle allègrement à l'homogénéité, pourtant censée régner sans entraves.



SOMMAIRE

INTRODUCTION	
Etude d'une oeuvre collective	7
Une partie de chasse... bribes de réflexion sur une méthode	8
Présentation	9
PERCEMENT EN TROIS TEMPS	13
Premier acte : 1865-1860, la partie orientale	13
Deuxième acte : 1865-1869, la partie occidentale	19
Troisième acte : 1874-1876, la partie centrale	29
PERCEMENT BOITEUX	35
Percement économe	36
Tactique de persuasion	39
Élargissement radical	41
Ressemblance entre élargissement et percement : remembrement	41
Reconstruction au coup par coup	45
Conservation de l'ancien alignement	46
Percement et réalignement	48
Protestation des propriétaires	51
LE PERCEMENT COMME LOTISSEMENT	60
Adjudication et plans de lotissement	61
Bandes de terrains expropriés	64
Prix de parcelles	65
Largeur de parcelles	72
Fixation de limites parcellaires	73
Simulation du bâti	77
Expropriation partielle	79
Négociations après adjudication	81
Lotissement complet	85
LES TEMPS D'UNE PERCEE :	
OUVERTURE DE VOIE ET CONSTRUCTION D'IMMEUBLES	93
Démarche de datation des immeubles	94
Présentation des résultats	96
Phases de percement et construction d'immeubles	99
Construction immédiatement après ouverture de la voie	101
Construction différée	102
Non construction	105
Construction sur tronçons d'anciennes rues	106
Temps et paysage urbain	110



INTRODUCTION

Etude d'une oeuvre collective

La percée est souvent pensée comme un passage forcé pratiqué par les autorités politiques et administratives à travers le tissu social de la ville. Or, comme toute intervention urbanistique de grande envergure, elle dépend de l'interaction d'une multitude d'"acteurs sociaux". Parmi lesquels se trouvent tous ces acteurs anonymes qui sont les propriétaires fonciers et immobiliers, des acteurs qui pèsent lourdement sur les destinées de la ville.

Une bonne entente entre un empereur, un préfet et quelques grands spéculateurs (qui d'ailleurs ne sont pas intéressés par une opération aussi complexe) ne suffit pas, en effet, pour assurer le succès du percement. Cette opération, basée sur l'échange entre propriétaires et sur le transfert des terrains privés au domaine public, dépend aussi de l'adhésion d'un grand nombre de petits propriétaires à cette intervention. Mais qui dit adhésion ne veut pas dire harmonie sociale se traduisant par des belles réalisations. Souvent le percement se fait sur un fond de confusion et de disharmonie d'intérêts, ce qui contribue, en réalité, à donner à chaque percée son allure particulière.

Noter le rôle majeur des propriétaires dans le percement permet de souligner les difficultés que cela pose pour l'étude de la percée. Il nous semble que ce genre d'obstacle explique en partie pourquoi l'histoire de

l'urbanisme prime celle, plus complexe, de l'évolution morphologique lente de la ville. En effet, il est beaucoup plus aisé d'étudier une opération qui dépend de l'action de quelques intervenants privilégiés, notamment quand ceux-ci laissent derrière eux une bonne documentation.

Or, une création urbaine où se jouent, par exemple l'expropriation de quelques centaines de propriétaires, l'indemnisation d'autres centaines de locataires et la reconstruction de 250 immeubles est d'une toute autre nature. Car, même si la documentation exhaustive existait, combien difficile en aurait été le dépouillement !

En tout cas, ce genre de danger de surdocumentation ne guette aucun chercheur, surtout à Paris où les pétroleuses ont eu pitié des futurs chercheurs... Au contraire ici on bute contre le manque de séries entières de la voirie disparues dans les flammes. Toutefois, les archives ont toujours leur part de bonnes surprises, dont nous parlerons plus loin, qui nous permettent aujourd'hui de comprendre un peu mieux les mécanismes de formation urbaine mis en oeuvre pour mener à bien le percement du boulevard Saint-Germain.

Une partie de chasse...

Bribes de réflexion sur une méthode

Le début du parcours d'une recherche commence au moment de la rédaction de son projet (avec ses indications d'hypothèses, de sources, de pistes méthodologiques...). Il est équivalent à l'acte de délimitation d'une réserve de chasse. Pas en tant qu'établissement d'un territoire interdit aux autres, mais comme définition d'une frontière à un va-et-vient personnel.

Bien évidemment, la délimitation de cette aire de recherche n'est pas arbitraire. Elle correspond à une certaine idée de ce que s'y trouve, de ce que le chercheur

espère y découvrir. Cela étant dit, il n'y jamais un seul gibier. Le chercheur est ouvert aux suggestions du hasard. En collectant les informations, il reste vigilant, il guette en espérant rester toujours éveillé quand la bonne fortune lui présentera une belle proie.

Cependant, il ne reste pas immobile en un seul endroit. Il parcourt son territoire, il change d'angle de vue, de fusil et d'épaule. Parfois, il utilise le filet et exploite systématiquement un secteur de la réserve. Sachant que son matériel est déficient, il ne s'irrite pas outre mesure quand à la fin de la manoeuvre les résultats sont relativement maigres. La chasse n'a jamais été une occupation ayant un rendement assuré. Mais au moment de la rédaction du rapport final de la recherche, c'est plutôt les résultats positifs qui retiennent l'attention.

Présentation

Voici donc quatre chapitres concernant la formation du boulevard Saint-Germain, chacun pouvant servir comme exemple d'un cheminement particulier.

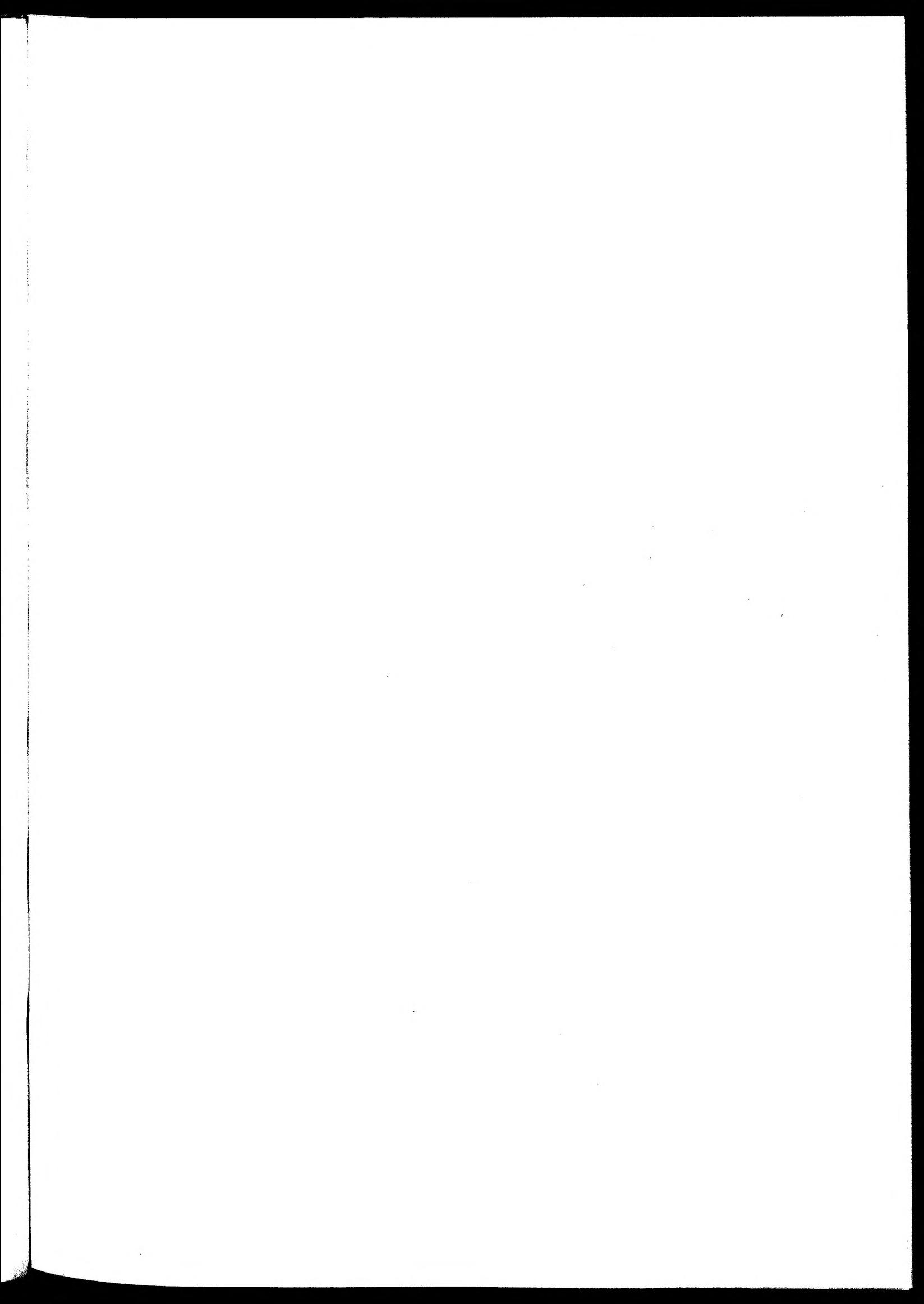
Le premier, "Perçement en trois temps", était au début un simple rappel retraçant en deux pages les divers phases d'ouverture de la voie. Or petit à petit, nous avons compris qu'il s'agissait bien de trois manières de percer, chacune prenant sa place dans le contexte social de son époque, chacune correspondant à un rapport de forces particulier entre les divers "acteurs sociaux".

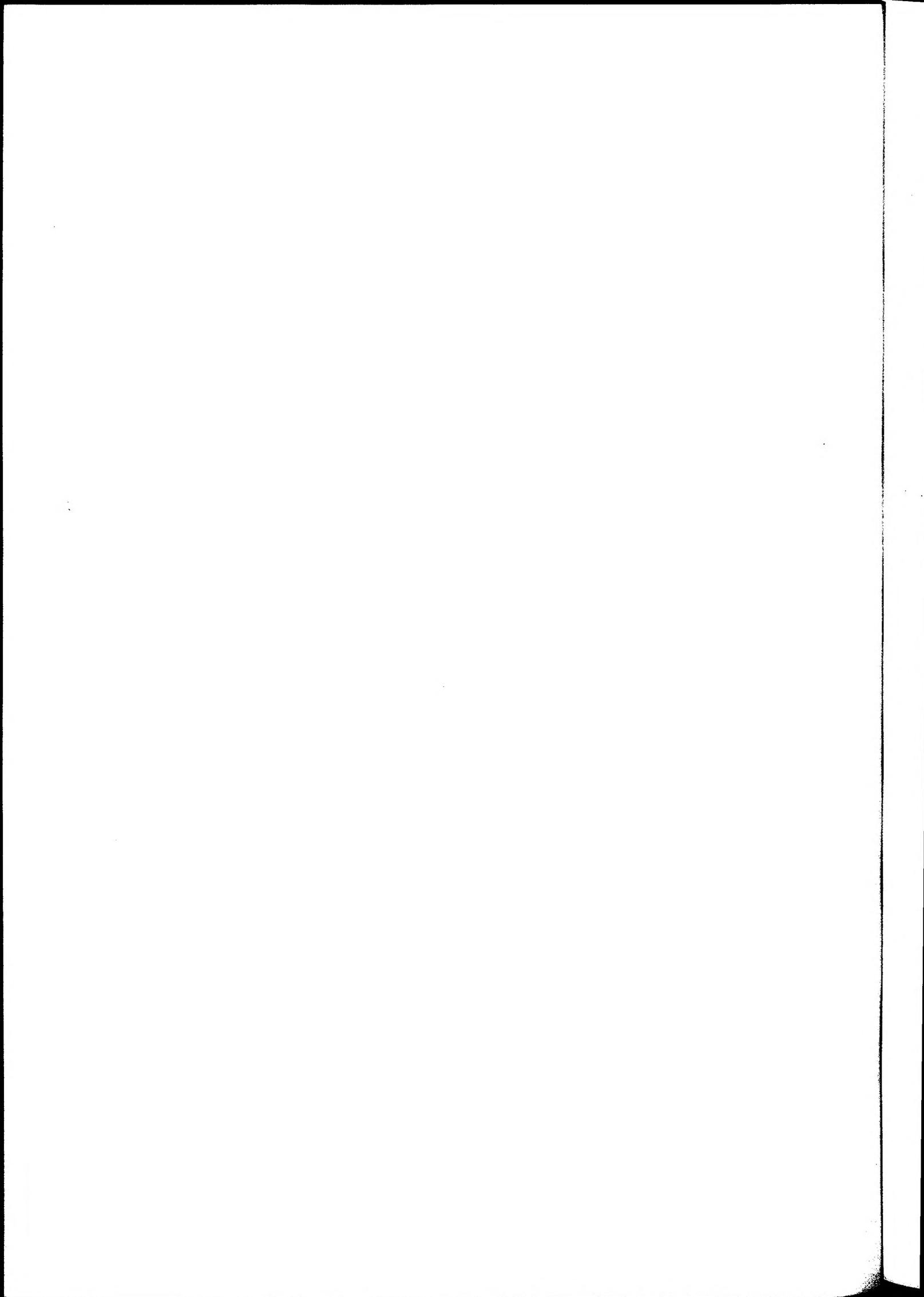
Le deuxième, "Perçement boiteux", a débuté par le simple constat de l'existence de beaucoup d'immeubles sur le boulevard Saint-Germain antérieurs au perçement. Comme souvent, c'est la morphologie qui pose des questions auxquelles les documents d'archives tentent de

répondre ; ce qui aboutit parfois à une frustration car tout n'est pas jamais élucidé.

Le troisième, "le percement comme lotissement", suit la découverte de quelques plans de lotissement dans la série VO11 dans les Archives de la Seine. Le dépouillement systématique de cette série (pour ce qui concerne le boulevard Saint-Germain) a été effectué avec l'idée d'y puiser des informations concernant divers aspects de l'expropriation. Pour la première fois dans nos travaux sur le percement, on a mis la main sur des documents qui expliquent comment l'administration divisait le sol exproprié. On peut désormais dépasser les conjectures.

Le quatrième chapitre, "Les temps d'une percée", a débuté comme une simple annexe à notre recueil de plans (voir "Les immeubles du boulevard Saint-Germain"). L'idée était que la connaissance précise de la date de construction de tous les immeubles analysés est nécessaire pour l'étude de l'évolution de la typologie haussmannienne. Or, en traquant les sources, il est peu à peu devenu clair que l'importance du matériel accumulé (les dates de 220 immeubles sur 250) dépassait l'objectif initial. En réalité, c'est toute la vision du percement qui était en cause : le fait que seulement la moitié des immeubles du boulevard ont été construits immédiatement après l'ouverture de la voie mettait en cause l'association étroite (normalement faite) entre percement et construction privée. Une nouvelle piste d'investigation s'ouvre.





PERCEMENT EN TROIS TEMPS

Le boulevard Saint-Germain est une drôle de percée. Lui, qui a eu tant de mal à établir son identité et dont le tracé se démarque ostensiblement de celui des autres créations de son type(1) , a aussi connu d'énormes difficultés pour frayer son chemin à travers l'histoire du Second Empire.

En effet, le grand Préfet qui le conçoit déjà en 1854/1855, ne trouve pas, avant sa chute, le financement nécessaire à sa réalisation dans son ensemble : il exécute donc seulement la moitié du parcours, 950m à partir de 1855 et 550m dix ans plus tard. Il laisse ainsi les soins d'achever cette voie, une des seules percées dont l'idée lui incombe, à ceux qui l'ont tant critiqué justement pour ce genre d'opérations. Ceux-ci s'attelleront d'ailleurs à cette tâche sans trop de gêne à partir de 1874.

De ce fait cette percée, qui le long de ses 3km traverse des quartiers très variés, comporte aussi des phases historiques assez différents les unes des autres que nous passerons, maintenant, en revue.

(1) Voir la partie *Idee du boulevard Saint-Germain*

Premier acte : 1855-1860, la partie orientale

Le percement de cette partie est annoncé officiellement le 11 août 1855 par l'article 3 d'un décret concernant, en premier lieu, le prolongement du boulevard "du centre" dans la rive gauche. Ce décret mentionne, parmi les opérations qui se rattachent à ce futur boulevard Saint-Michel, l'ouverture d'un nouveau boulevard de 30m de largeur entre le boulevard du Centre prolongé (le boulevard Saint-Michel) et le quai Saint-Bernard.

La partie orientale du boulevard Saint-Germain sera exécutée, elle-même, en trois tronçons successifs, selon la pratique de division d'un percement en plusieurs campagnes annuelles adoptée aussi pour la création du boulevard Sébastopol divisé en cinq parties.

*

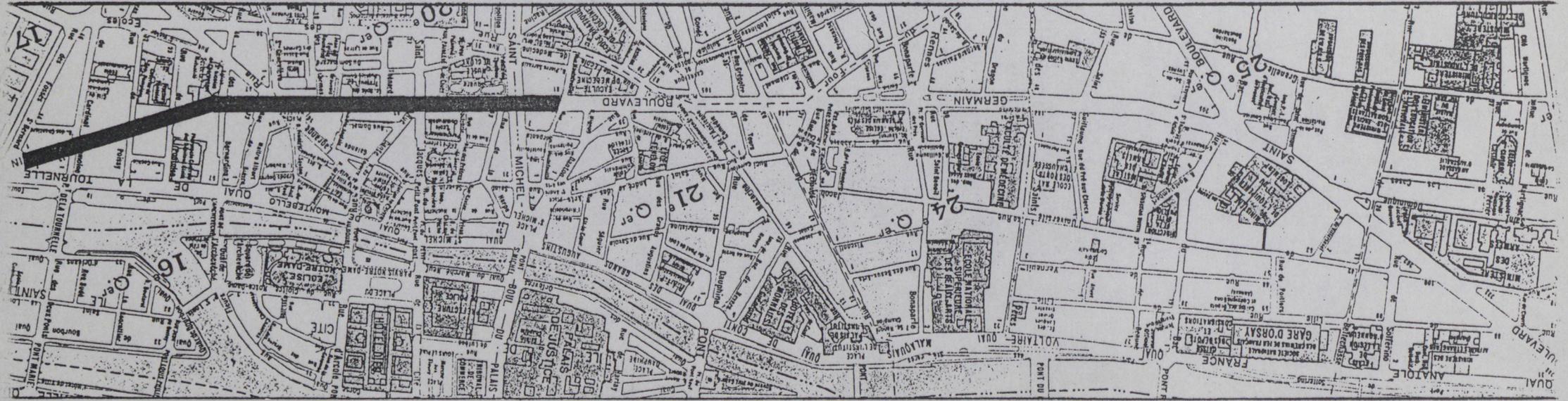
L'ouverture du premier tronçon est signalée, le 1er février 1857, par la Revue municipale annonçant qu'un plan parcellaire concernant l'ouverture du futur boulevard Saint-Germain dans sa partie allant de la rue Hautefeuille jusqu'à la rue Saint-Jacques a été exposé, du 1er au 8 janvier 1857, à la mairie du XIème arrondissement.

A cet époque, l'administration est surtout concernée par l'ouverture du boulevard Saint-Michel qui nécessite, entre autres, l'amorce du boulevard Saint-Germain ce qui permet de fixer, d'après ce même article, "les encoignures et les pans coupés" des immeubles donnant sur la jonction de deux boulevards.

A propos des expropriations nécessaires pour ce percement, Haussmann précise, dans une lettre du 17 juin 1857, que l'administration se satisfait de l'ouverture du tronçon allant de la rue Hautefeuille jusqu'à la rue Saint-Jacques et que, pour le moment, l'état des finances l'empêche d'exproprier au delà de cette dernière rue (ce qui l'oblige à faire faire des travaux provisoires pour

Fig. 1 Partie Orientale

2ème tronçon 3ème tronçon 1er tronçon



assurer l'écoulement de l'eau des nouveaux égouts) (2) .
Le 1er juillet, un projet d'établissement de bordures de trottoirs et de plantations dans cette partie est signé (3) .

La source du financement nécessaire aux percements sur la rive gauche semble un peu floue. Si l'on se fie au Mémoires d'Haussmann, qui les mentionne dans le chapitre consacré au premier réseau, il semblerait que la moitié de la dépense était ait été couverte par l'Etat.

En réalité, les travaux commencent sans que le financement soit officiellement arrêté : c'est seulement le 19 juin 1857 qu'une loi stipule que "les dépenses faites ou à faire" pour l'ouverture de voies mentionnées dans le décret du 11 août 1855 seront supportées pour les deux tiers par la ville de Paris, et pour un tiers par l'Etat avec une limite de 12,5 millions fixée à la contribution étatique. La formule "faites ou à faire" est là, probablement, pour couvrir rétroactivement les frais déjà engagés.

Notons aussi que les travaux de la rive gauche ne bénéficient donc pas d'une subvention étatique aussi généreuse que celle accordée aux percées du premier réseau : un tiers au lieu de la moitié des dépenses leur est alloué, la même proportion qui sera fixée pour les percées du second réseau lors de l'emprunt de 1858. Ainsi le boulevard Saint-Germain, tout en étant présenté par Haussmann, dans ses mémoires, comme faisant partie du premier réseau devrait appartenir (si les critères de division en trois réseaux étaient vraiment financiers, comme il est dit) au deuxième réseau.

(2)A.S. V011 carton 3238.

(3)A.S. V011 carton 3238.

L'ouverture du premier tronçon n'est pas suivie immédiatement par celle du reste du parcours (la partie allant de la rue Saint-Jacques au quai Saint-Bernard). La Revue municipale commence à s'impatienter. Le 10 juillet 1858 elle explique que la rue du Cardinal Lemoine (assez récente) demeure sans constructions car l'incertitude du tracé du futur boulevard fait hésiter les bâtisseurs potentiels. Le 1er août un lecteur signale que, sur le plan annexé au traité de la ville avec l'Etat (concernant l'emprunt de 180 millions francs), la partie dépassant la rue Saint-Jacques vers l'Est figure comme étant en cours d'exécution ; or il trouve que "c'est là évidemment une métaphore municipale, aucune pierre n'ayant été détachée dans nos quartiers pour faire soupçonner un commencement d'exécution".

Et quand l'administration va finalement agir, elle le fera d'une manière un peu surprenante. Contrairement à ce à quoi on peut s'attendre, elle n'ouvrira pas le deuxième tronçon dans la continuation du premier. Après le croisement des boulevards Saint-Germain et Saint-Michel, l'administration s'attaque à un autre point névralgique de la percée : son extrémité Est, près de la Halle aux Vins. Ainsi, le deuxième tronçon du boulevard Saint-Germain est celui compris entre le quai Saint-Bernard et la place Maubert.

L'arrêt concernant son ouverture est signé le 19 novembre 1858 (4) et 10 jours plus tard le plan parcellaire concernant l'expropriation des parcelles touchées est transmis à la mairie ; la Revue municipale lui fera son écho le 1 décembre. Un détail estimatif pour les travaux de viabilité de cette partie est donné le 20 avril 1859 (5) . Et déjà le 1 mars 1860 la Revue critiquera l'immeuble d'angle

(4) Recueil des actes administratives op. cit. VOL. V p. 190.

(5) A.S. V011 carton 3238.

du boulevard Saint-Germain et du quai Saint-Bernard (le n° 2) : "une construction en lame de couteau, qui coupe le visage et cause le préjudice le plus fâcheux à cette belle voie qui exigeait une place convenable, un vestibule digne d'elle".

Le 20 juillet la Revue municipale indique le dépôt du plan parcellaire du troisième tronçon. Cette partie du boulevard qui lie les deux premiers, puisqu'elle va de la rue Saint-Jacques à la place Maubert. Le 19 septembre 1860 un avant métré et un détail estimatif des travaux de viabilité de cette partie sont soumis à l'administration (6) . Puis, le 17 octobre, c'est le tour d'un détail estimatif pour l'établissement des contre-allées et des appareils d'éclairage (7) . Cinq ans après la signature du décret appelant à sa création, la partie orientale du boulevard Saint-Germain est donc réellement ouverte.

Avant de quitter cette partie, notons que déjà en 1857 elle est baptisée "boulevard Saint-Germain" (8) d'après l'illustre quartier que son prolongement ne traversera vraiment que vingt ans plus tard. Donner le nom de Saint-Germain à cette percée qui dévorera le noble faubourg, est-ce un signe d'expiation anticipée pour le saccage à venir ? Ou un crime encore plus subtil : une démolition du quartier aristocratique boudant le monde des nouveaux riches qui prend l'illustre nom de sa victime pour se donner un peu de cachet ?

(6) A.S., V011, carton 3239.

(7) A.S., V011, carton 3238.

(8) Le boulevard est mentionné sous ce nom déjà le 23 novembre 1857 dans le "Mémoire présenté par le Préfet de la Seine à la commission départementale".

Deuxième acte : 1865-1869, la partie occidentale

Le 25 février 1858, Napoléon III écrit à Rouher : "Je voudrais qu'on ajoutât au boulevard à construire toutes les annexes dont parle le préfet dans son mémoire, et de plus la prolongation du boulevard Saint-Germain sur la rive gauche jusqu'à la rencontre de la rue des Saints-Pères".(9) Mais, la volonté de l'empereur n'est pas suivie d'effet. Le boulevard Saint-Germain, malgré sa largeur exceptionnelle et ses deux lignes d'arbres, ne fait pas partie des travaux les plus urgents.

D'ailleurs, un petit détail illustre la position secondaire de cette percée : en 1859, divers entrepreneurs du service municipal de la voie publique demandent l'autorisation de travailler les dimanches à l'ouverture du boulevard Saint-Germain et du boulevard Sébastopol dans sa partie traversant la Cité (aujourd'hui boulevard du Palais). L'inspecteur général des Ponts et Chaussées, directeur du service municipal, répond que l'administration n'autorise le travail ce jour là que dans des cas d'urgence exceptionnels, ce qui est valable pour le boulevard Sébastopol (du Palais) mais pas pour le boulevard Saint-Germain(10) . Ainsi, la création du boulevard Saint-Germain, même si, plus tard on l'intégrera, au moins en paroles, dans le "premier réseau", n'est pas jugée aussi pressante que celle des autres grandes percées.

Etant donné ce caractère non urgent, le boulevard Saint-Germain aurait pu devenir une de ces multiples percées dont l'exécution est perpétuellement retardée et qui finissent par s'arrêter en cours de route, comme la rue

(9) cité par MASSA-GILLES (G.), Histoire des emprunts des la ville de Paris, Paris 1973 p.255

(10) A.S. V011 carton 3239

Foch à Montpellier ou la rue du Calvaire à Nantes (11) ou encore l'avenue Victoria à Paris.

Cependant, à partir de 1865 on s'occupera de nouveau de cette grande artère de la rive gauche : l'Exposition universelle de 1867 s'approche et l'Empire prépare la fête. Et pour cela elle dispose maintenant d'un savoir faire et des acteurs (économiques) qui lui faisaient défaut dans les années 1850.

En effet, le problème majeur du percement est, bien sûr, son financement. L'administration a toujours voulu, à Paris comme ailleurs, trouver des compagnies concessionnaires qui prendraient en charge ces opérations et mobiliseraient l'essentiel des capitaux nécessaires. Or, les investisseurs qui se ruent sur les chemins de fer (le modèle en la matière) ne s'intéressent pas, dans les années 1850, aux percées urbaines ; les aléas liés aux expropriations de terrains au centre de la ville les effraient.

Cependant, certains osent et, petit à petit, ils apprennent le jeu, et avec eux les instances administratives (le préfet et le Crédit Foncier, par exemple, qui inventent le système de bons de délégation...(12)). Vers 1862, le système est mis en place et en 1866 il atteint son apogée : pour le constater, il suffit de jeter un coup d'oeil sur le nombre et le montant des traités concernant la voirie signés entre la Ville de Paris et divers financiers au long des années 1850 et 1860.

Ce processus d'apprentissage est bien illustré par le cas de Blondel, l'architecte qui prendra en charge le percement de la partie occidentale du boulevard Saint-Germain. Le "Résumé de traités", raconte son histoire comme exemple de quelques architectes et entrepreneurs "intelligents" qui, à l'opposé des financiers boudant ce

(11) voir M. DARIN *La grande Percée*, BRA 1986.

(12) MASSA-GILLES, op. cit. pp. 279-306

**Nombre et montant global de traités de concessions relatifs
aux grands travaux de voirie à Paris 1852-1868**
(A la base des données du "Résumé des traités")

Année	Nombre	Montant (en millions de francs)
1852	1	7,8
1853	-	-
1854	-	-
1855	1	0,3
1856	-	-
1857	2	6,4
1858	1	0,9
1859	3	5,2
1860	-	-
1861	1	2,6
1862	3	60,0
1863	6	47,8
1864	3	129,8
1865	5	89,2
1866	12	235,9
1867	4	22,8
1868	-	-

type d'opération, "étaient parvenus à démontrer aux propriétaires et aux capitalistes " les avantages du percement :

"En 1855, M. Blondel, architecte, s'était présenté au nom des propriétaires de cinq immeubles de la rue Tabletterie, dont l'expropriation était nécessaire pour la suppression de cette rue, absorbée dans le tracé de la rue des Halles, et avait ménagé entre eux et la Ville un traité, d'après lequel ils s'étaient chargés à forfait de la résiliation des baux de leurs locataires, et obligés à démolir leurs maisons et à construire d'autres à toute hauteur sur les terrains bordant la nouvelle voie, moyennant une soulte de 250,000 fr. Ce traité a pu être exécuté sans recours au jury, et partant, sans décret substituant les intéressés aux lieu et place de la Ville pour l'éviction des locataires.

"L'opération fut avantageuse, et devint pour l'architecte qui en avait été l'agent actif et habile, l'origine d'une clientèle, d'abord assez restreinte, puis fort étendue, pour le compte de laquelle il soumissionnera successivement l'acquisition, à charge de construction immédiate, de parties considérables de terrains restés en bordure de voies entreprises en régie par la ville, faute d'entrepreneurs, à savoir : en 1860 rue Berger et le boulevard de Sébastopol, en 1861, rues de Turbigo et de Palestro, enfin, en 1863 quai de la Mégisserie, avant d'associer cette clientèle à des compagnies financières, afin d'aborder des combinaisons plus importantes"(13)

Et les combinaisons importantes vont pleuvoir sur Paris qui se prépare à l'Exposition universelle.

Ainsi, en 1865, l'administration ressort le dossier du boulevard Saint-Germain qui dort depuis quelques années,

(13) Ville de Paris, *Résumés des traités de concession relatifs aux grandes opérations de voirie*, Paris 1869, p. 3

depuis que sa partie orientale avait été ouverte à la circulation. La première question désormais à considérer est la fixation du tracé de cette percée dont la direction même est restée encore inconnue du public : une brochure(14) qui déplore le fait que le boulevard Saint-Germain soit ouvert seulement dans sa partie "la moins utile, mais aussi la moins coûteuse" et qui exige le percement de sa partie centrale, décrit le tracé de la nouvelle voie jusqu'à la rue Saint-Dominique et l'auteur demande, alors, où s'arrêtera la percée : "Sera-ce au pont de la Concorde, sera-ce au pont d'Alma ?"

Le 3 juillet de cette même année, la réponse est prête sous la forme d'un plan signé par l'ingénieur ordinaire et qui embrasse le boulevard Saint-Germain dans toute son étendue allant de la rue Hautefeuille au quai d'Orsay.

L'ingénieur ordinaire, fier de son projet, contemple son oeuvre qui s'étend de la rue Hautefeuille à la rue Saint Guillaume. C'est la ligne droite et plate de la future chaussée qui touche son orgueil : "sur une longueur de 1265m, on constate, que d'un point quelconque de ce vaste développement, la chaussée sera visible dans toute son étendue en exception bien entendu d'une portion de la courbe du raccordement" (15) . Il commente avec moins d'enthousiasme le tracé adopté à partir de la rue Saint-Guillaume, car là, "pour des motifs d'économie, on a décidé de conserver les maisons de la rue Saint-Dominique".

Le tracé étant fixé, le jeu passe des mains de l'administration à celles de financiers. En effet, l'achèvement du boulevard Saint-Germain n'est inscrit dans aucun des grands emprunts, ce qui veut dire que la Ville ne peut le

(14) DELAHAYE (J.), *Les travaux de la rive gauche, lettre à M. le préfet de la Seine*, 1865 B.N. LK7 11575

(15) A.S., V011, carton 3238.

faire qu'avec ses recettes ordinaires ou plutôt attendre l'initiative privée.

Le boulevard Saint-Germain n'est pas le seul qui propose ses charmes aux spéculateurs. A l'époque, dit Massa-Gilles, "les opérations de voirie eurent lieu un peu au hasard, selon les offres des soumissionnaires, c'est-à-dire selon les bénéfices qu'ils espéraient tirer de la revente des terrains"(16) . On peut aisément imaginer les spéculateurs (tel Saccard de "La curée") "penchés" au-dessus du plan de Paris sur lequel sont indiqués les projets de percement et chacun choisissant sa proie... Et dans ce cas, c'est plutôt une logique d'investissement qui guide leur choix plutôt que le hasard.

C'est ainsi que Blondel, pouvant enfin monter des "combinaisons plus importantes", se présente à la Ville sous le nom de Blondel et Compagnie - qui laissera la place, aux débuts des années 1870, à la Société Immobilière de Paris(17) , puis la société Anglo-Française(18) . Son choix tombe sur la partie du boulevard Saint-Germain allant du quai d'Orsay à la rue Bellechasse, la partie qui semble être la plus profitable de cette percée vu l'attrait du faubourg Saint-Germain et la proximité de l'Ouest de Paris.

Toutefois, si, jusqu'alors, la rive droite intéressait les investisseurs presque exclusivement (le traité Blondel est seulement le deuxième traité concernant la rive gauche), il faut constater qu'à l'époque la diversification de la clientèle se fait sentir et la rive gauche attire quelques autres spéculateurs intéressés par le percement des rues Monge et des Ecoles et du boulevard Saint-Marcel. Il est vrai aussi, que les quartiers denses restent toujours à exécuter sous régie.

(16) MASSA-GILLES, op. cit. p. 290

(17) selon rapport de l'ingénieur ordinaire, 5 septembre 1870, A.S., V011 3257

(18) selon une lettre d'Alphand du 14 juillet 1873, A.S., V011 3257

L'intérêt que porte Blondel à l'extrémité occidentale du boulevard Saint-Germain ne doit pas trop gêner l'administration. Le petit tronçon (450m), tracé en diagonale par rapport aux rues préexistantes, qu'il propose d'ouvrir à l'autre bout de la percée déjà en place peut servir, en effet, de stratagème qui assurerait un achèvement ultérieur de l'ensemble du boulevard Saint-Germain. Et en plus les autorités sont probablement soulagées du fait qu'une compagnie privée prend en charge les négociations avec les propriétaires existants dans cette partie sensible de la ville.

Toutefois, il ne faudrait pas penser que la ville attend passivement le réveil de l'intérêt des spéculateurs pour ses percées. En effet, pendant toute cette période, l'administration achète des propriétés mises en vente "normalement" sur le marché et qui intéressent telle ou telle percée. C'est ainsi probablement qu'elle acquiert un terrain sur une partie duquel sera ouvert le bâtiment d'angle du boulevard Saint-Germain et du quai d'Orsay (n° 288), le bâtiment du cercle agricole, avant les débuts des travaux effectués par Blondel et Cie(19) .

Cela étant dit, Haussmann devait être bien content de signer, le 3 mai 1866, le traité entre la Ville et Blondel qui stipule, entre autres que la compagnie concessionnaire se charge de tous les achats de terrains nécessaires à l'ouverture de la voie, qu'elle imposera un cahiers des charges à tous les futurs acquéreurs (cahiers de charges inclu dans le traité) et qu'elle cédera à la Ville les terrains englobés dans la nouvelle emprise de la voirie moyennement 1350 fr le mètre.

L'arrêté qui officialise l'ouverture de ce tronçon du boulevard Saint Germain entre le quai d'Orsay et la rue Bellechasse et qui comporte l'ouverture de la rue Solférino

(19) rapport ingénieur ordinaire 5 septembre 1870 V011 3257

dans l'axe du pont du même nom est signé le 6 octobre 1866 (20) .

Trois ans plus tard, Blondel poursuit son oeuvre. Il s'agit d'un petit tronçon - 100m - entre la rue Bellechasse et la rue Saint-Dominique. Son arrêté date du 14 avril 1869(21) . Et 8 jours plus tard, un traité analogue au premier est signé entre la Ville et l'architecte qui s'engage à acheter 6889m² dont 3372 seront cédés à la voie. Cette petite opération est très intéressante pour la Ville car elle raccorde l'extrémité Ouest du boulevard à la rue Saint Dominique, ce qui assure son intégration dans le réseau de la voirie du 7ème arrondissement.

Notons enfin que, dans un bilan officiel de la Ville(22) , les dépenses faites pour l'ouverture de cette partie du boulevard Saint-Germain (l'annuité de la subvention payée à Blondel) apparaissent sous la rubrique "opérations diverses". Plus tard, elle apparaissent sous la rubrique 3ème réseau. Ce qui ajoutera un niveau supplémentaire aux confusions de notre boulevard : lui qui est signalé par Haussmann comme faisant partie du 1er, ressemble dans le financement de sa partie orientale au deuxième et maintenant on voit que sa partie occidentale, en passant par "opérations diverses" vient d'atterrir dans le troisième réseau. Petite anecdote qui devrait surtout faire réfléchir sur le bien-fondé de la division, souvent évoquée des Grands Travaux de Paris en trois réseaux...

(20) Recueil des actes administratives... op. cit. VOL. VII p. 203.

(21) Recueil des actes administratives... op. cit. Vol. IX, p. 354.

(22) CAISSE DES TRAVAUX DE PARIS compte moral et financier des opérations effectués pendant l'année 1867 B.A.

1866

1881

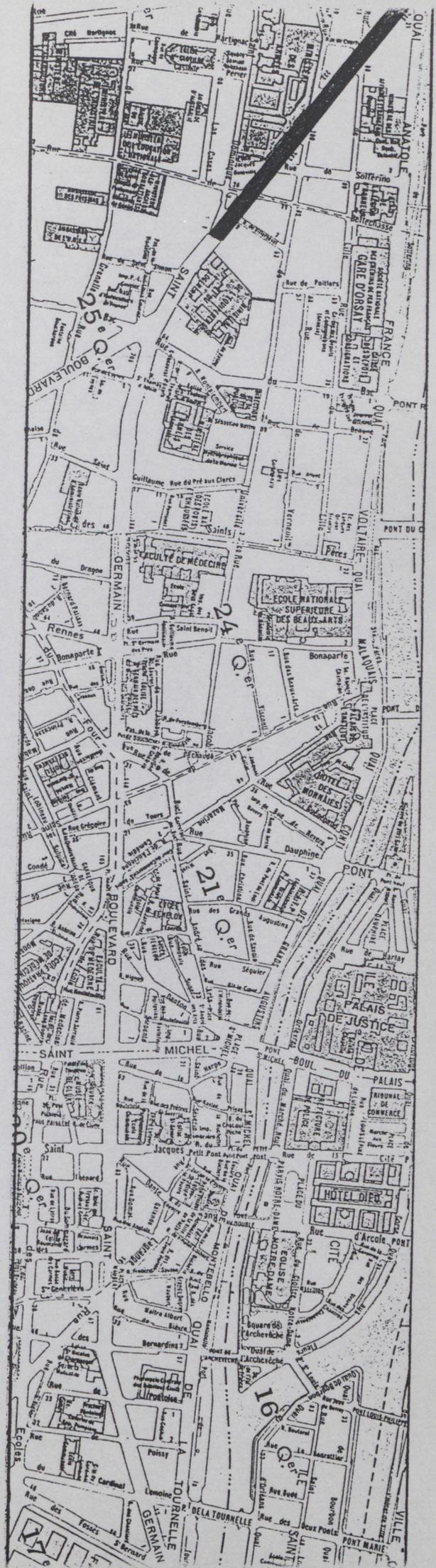


Fig. 2 Partie occidentale

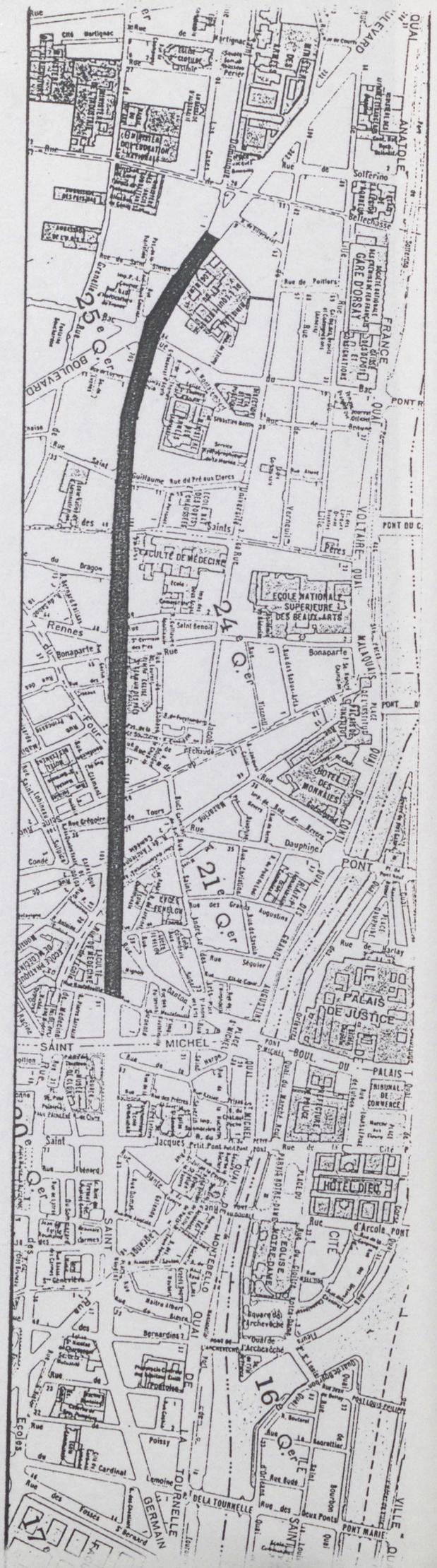


Fig. 3 Partie centrale

Troisième acte : 1874-1876, la partie centrale

Dans sa première phase qui se déroule à l'Est, le boulevard Saint-Germain est percé sous l'impulsion de l'administration. Au deuxième acte, on passe à l'Ouest et les projecteurs se braquent sur la spéculation. C'est maintenant le tour de nouveaux acteurs d'oeuvrer pour l'ouverture de la partie centrale et pour l'achèvement de notre histoire: les commerçants et les industriels de la rive gauche montent sur scène.

Le 11 avril 1869 ces messieurs qui publieront, un an plus tard, une brochure adressée aux députés(23) sont reçus en audience par l'Empereur qui les rassure en affirmant que les travaux qu'ils demandent (concernant le boulevard Saint-Germain, et les rues de Rennes et du Four) "viennent en première ligne".

Hausmann, en effet, prend cette revendication et la promesse de l'Empereur au sérieux : "mon projet pour 1870, auquel on en a substitué un autre...réservait un crédit de 8 millions pour les travaux de raccordement de la rue du Four avec la rue de Rennes...et pour l'achèvement du tronçon du boulevard Saint-Germain qui croise cette rue..." écrit-il au Figaro, le 18 mars 1870, de sa retraite à Nice(24) .

Pour ce qui est du boulevard Saint-Germain, la logique est claire ; cette nouvelle intervention aurait permis de raccorder la partie occidentale, à travers les rues Saint-Dominique et Taranne, à la rue de Rennes et à la rue du Four. Il ne resterait plus qu'un tronçon relativement petit pour achever le tout.

Mais Hausmann tombe, on le sait, et le nouveau Préfet Chevereau doit bannir, au moins pendant un certain

(23) A MM. les députés au Corps Législatif ; les commerçants et industriels de la rive gauche ; boulevard Saint-Germain et annexe 1 mars 1870, B.N. LK7 15416

(24) cité par MASSA-GILLE p. 304

temps, un mot trop employé par son prédécesseur - l'emprunt. Il explique à la délégation des commerçants et industriels de la rive gauche, revenue à la charge et reçue en audience le 25 février 1870, qu'"il n'y aura plus d'expropriations, car il ne faudra plus songer à des nouveaux emprunts" ; et le préfet ajoute, en guise de consolation : "je connais vos souffrances, j'ai visité votre quartier deux fois, je voudrais de tout mon coeur pouvoir vous satisfaire, vous y avez droit, mais je n'y puis rien."(25)

Les temps ont changé.

Mais pas pour si longtemps.

La ville à peine sortie de la Commune et de la guerre, handicapée comme elle est par tous les effets de ces événements et par les indemnités qu'elle doit à l'Allemagne, reprend pourtant, dès 1874, ses percements, ses expropriations, ses emprunts.

Et, enfin, on s'occupe de la moitié restante du boulevard Saint-Germain, un percement important qui implique l'ouverture de 1500m de voirie. On démarre, financièrement parlant, en 1874 avec 8 millions de francs débloqués pour la section allant de rue Hautefeuille à la rue de l'Ancienne-Comédie (sur les 31,5 que l'emprunt de cette année là - 220 millions - consacre à la voirie)(26) .

L'année d'après une commission spéciale étudie la proposition de l'administration de mettre en adjudication cette opération, "...la plus importante des opérations de voirie portées au tableau de dernier emprunt"(27) . La commission refuse cette idée d'engager une compagnie

(25) A MM. les députés...les commerçants et industriels...op. cit.

(26) DEHAYWIN A. rapporteur Rapport de la commission spéciale de l'Emprunt, Conseil Municipal de Paris, rapports et documents 1874, rapport 23.

(27) LEFEVRE E. rapporteur Rapport de la 3ème commission sur un projet tendant à mettre en adjudication l'exécution du prolongement du boulevard Saint-Germain entre la rue Hautefeuille et la rue de l'Ancienne-Comédie 26 mars 1875

concessionnaire car, d'après elle, comme la plupart des propriétaires ont décidé de conserver l'excédent de terrains qui reste en dehors de la nouvelle emprise de la voie, "il ne reste à revendre que 1207m de terrains" et elle trouve que cette petite revente peut se faire par la Ville qui du coup économiserait "la commission" de l'adjudicataire. La Ville exécutera donc ce tronçon en régie contre la volonté première de l'administration.

Cependant, le gros du percement pour l'achèvement du boulevard Saint-Germain reste à faire et l'emprunt de 1876 de 120 millions lui accorde 31 millions de francs. Et l'on revient à une chanson dont l'air semble déjà connu : la pensée qui conduit la ville à ces travaux (l'avenue de l'Opéra étant l'autre grande opération de cet emprunt) est commandée, nous dit la très officielle Commission Spéciale de l'Emprunt, "par l'approche de l'Exposition universelle". Mais attention, il faut vite se justifier : "Ce n'est pas une simple pensée d'embellissement ; ce n'est pas même seulement, chose cependant d'un intérêt majeur et qui suffirait à légitimer les projets, le désir d'ouvrir à la circulation, sur les deux rives de la Seine, des voies considérables, utiles entre toutes, et dont l'Exposition rend la création plus particulièrement opportune et presque urgente ; c'est, en même temps une pensée plus haute, plus humaine et plus féconde, celle de profiter de l'Exposition..." suit toute une liste de bienfaits du percement... qui s'achève ainsi : "Messieurs, une même pensée doit nous unir en ce moment. L'Exposition est proche. Souhaitons en le succès de tous nos vœux. Qu'elle soit pour la France l'occasion d'une revanche aussi éclatante que pacifique". Les percées restent, les arguments changent, encore que...

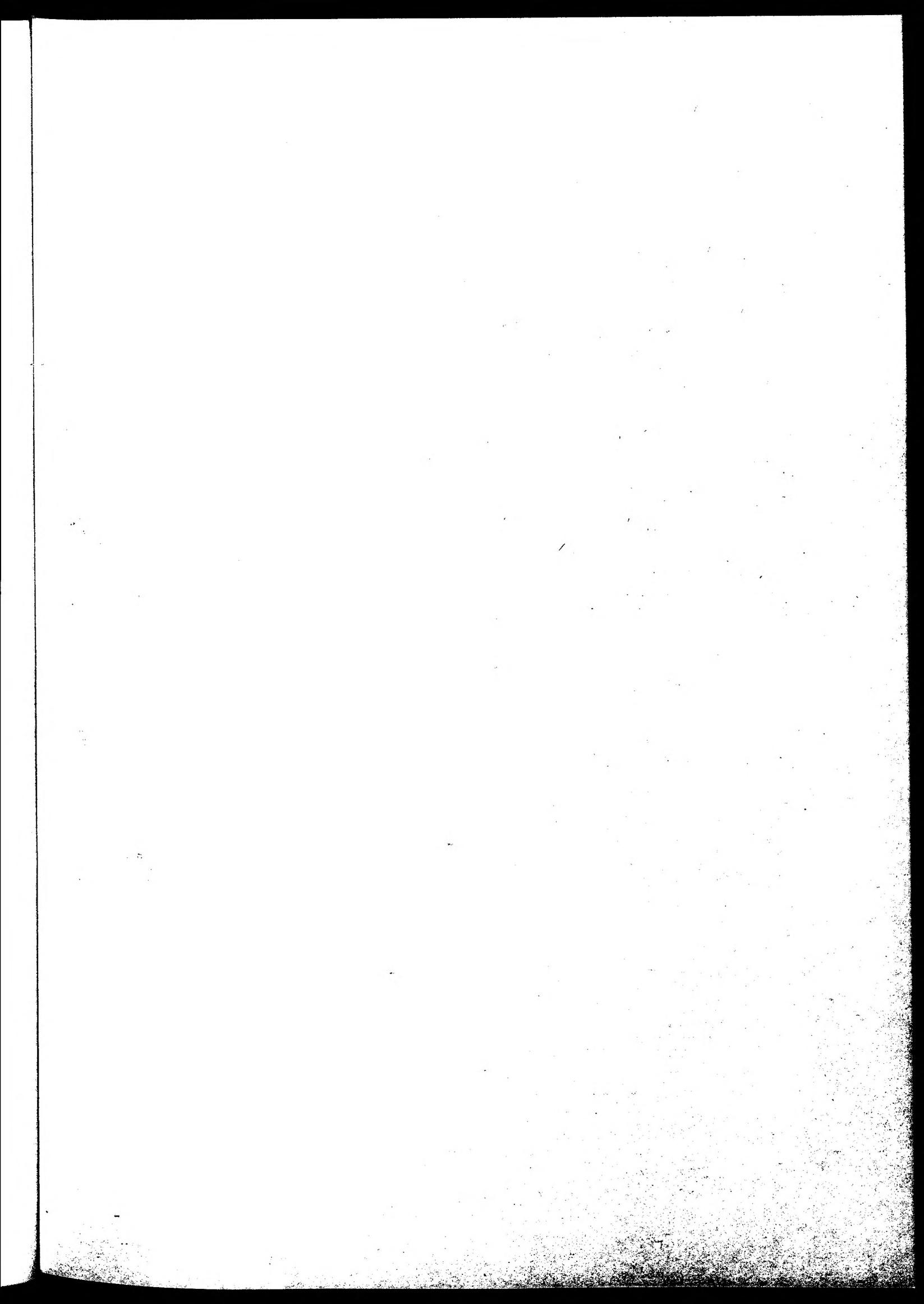
Mais citons un autre passage de cette commission pour considérer sa façon de se débattre avec l'ombre du Second Empire qui la hante : "On a exprimé quelques fois la crainte qu'en vous proposant ces travaux, nous ne paraissons revenir aux traditions de l'Empire. Vous pouvez, Messieurs, chasser cette crainte. Non ! Vous n'imiterez

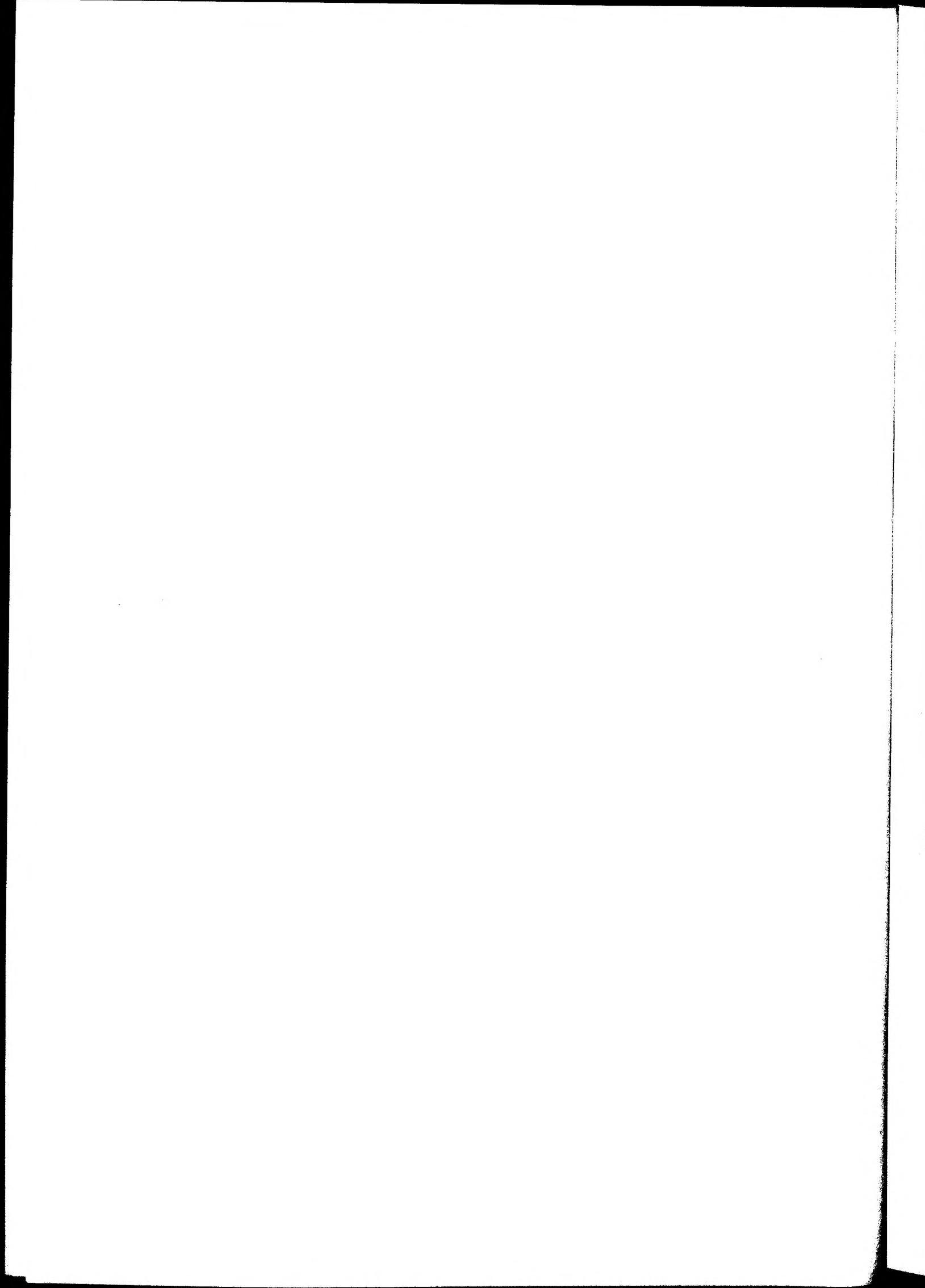
pas l'Empire, quand au lieu d'accumuler les travaux sans réserve et sans frein, vous choisirez, parmi les plus urgents, ceux dont la succession peut le mieux prolonger l'impulsion que vous aurez donnée ; vous n'imiterez pas l'Empire quand vous refuserez de faire le prolongement de la rue de Rennes pour ne pas commencer une série que vous ne sauriez pas comment terminer...quand vous repousserez les concessions amiables, les intermédiaires et les emprunts déguisés..." Sans doute n'imiteront-ils pas la fin du régime, mais avec le reste, rompent-ils totalement ?

Pour ce qui est du boulevard Saint-Germain, cet emprunt, qui lui consacre 31 millions de francs, permettra de l'achever. En effet, la commission rejette la proposition de l'administration d'ouvrir le boulevard Saint-Germain seulement jusqu'à la rue de Rennes et de prolonger, par contre, cette deuxième percée jusqu'à la Seine. La commission déclare que "la véritable utilité du boulevard Saint-Germain consiste dans son percement complet, et dans l'établissement d'un vaste courant de la circulation dans toute l'étendue de la rive gauche".

Les 31 millions seront consacrés donc à la section allant de la rue de Rennes jusqu'à la rue Saint-Dominique et la commission explique que la partie allant de la rue de l'Ancienne-Comédie à la rue Gozlin sera faite à l'aide d'une affectation sur les excédents libres.

Une fois cette décision est prise, la machine administrative peut commencer son oeuvre : les plans d'expropriation sont publiés et l'ouverture de l'enquête sur la partie allant de la rue de Rennes à la rue de Bellechasse est signée le 20 juillet 1876. Par la suite viendront les plans de lotissement, les adjudications, les démolitions et, petit à petit, la reconstruction des immeubles. Nous examinerons une partie de ce processus dans les chapitres qui suivent.





PERCEMENT BOITEUX

Le percement de la partie centrale du boulevard Saint-Germain a l'avantage, pour nous, d'avoir laissé ses traces dans les Archives de la Seine, quand les documents concernant les deux premiers tronçons de la même voie ont disparu dans les flammes de l'Hôtel de Ville.

Nous pouvons, ainsi, étudier comment l'administration des années 1870, qui prend en charge les opérations - nous venons le voir, remanie le parcellaire préexistant afin de le préparer à la réception des immeubles de rapport, le complément immobilier de toute grande percée.

Mais, avant de passer à l'étude du remembrement parcellaire qui a s'opère en bordure du boulevard Saint-Germain, nous soulignerons dans ce chapitre la particularité de cette percée qui provient, d'une part, de l'approche économe des instances municipales de ces années 1870 (qui, en partie, suivent une certaine pratique haussmannienne peu mise en évidence) et, d'autre part, des coïncidences morphologiques entre l'emprise de la nouvelle voie et le tissu urbain préexistant.

Parfois, ces coïncidences sont préméditées ; c'est le cas de l'adéquation totale entre le tracé de la nouvelle voie et celui de la rue Saint-Dominique, prévue par Haussmann. Ailleurs, elles sont beaucoup plus aléatoires : dans sa plus grande partie, le boulevard Saint-Germain est tracé, plus ou moins, parallèlement à l'ancienne trame viaire, ce qui crée, ici et là, des rencontres entre tronçons du nouveau

et vieux tracés, dont l'emplacement précis est dû au hasard.

Normalement, on oublie un peu ces rapprochements morphologiques entre la percée et son passé. Souvent, un conférencier parlant du percement dessinera sur le tableau quelques îlots disposés en damier approximatif, puis il tracera deux traits (épais) en diagonale pour expliquer la superposition de la nouvelle voie au tissu urbain préexistant. Ce conférencier n'a pas tort, ce dessin est très expressif et, de plus, ce genre de disposition existe bel et bien : l'avenue de l'Opéra, la percée idéale, est là pour nous le rappeler.

Cependant, le boulevard Sébastopol, l'autre référence récurrente, illustre une deuxième option, d'ailleurs plus fréquente que la première, selon laquelle la percée suit les directions de l'ancienne trame viaire. Cette configuration, par son parallélisme, montre déjà que le percement n'ignore pas totalement la ville dans laquelle il s'insère. Mais elle se prête encore davantage à des combinaisons peu conformes à la réputation du percement en tant qu'opération dévastatrice du passé. L'étude de la partie centrale du boulevard Saint-Germain nous donne l'occasion d'examiner l'usage qu'on fait, avant et après la chute d'Hausmann, de ce type de coïncidences morphologiques entre la percée et son environnement.

Percement économe

Une des particularités du boulevard Saint-Germain consiste dans la décision prise en 1865 de suivre fidèlement la rue Saint-Dominique pour prolonger le boulevard dans sa partie allant de la rue des Saints-Pères jusqu'à (ou presque) la rue Bellechasse.

Généralement, on le sait, l'une des règles de base du percement veut que la nouvelle voie s'écarte des artères existantes : il est préférable d'exproprier des terrains

moins coûteux qui donnent sur des rues secondaires, ou encore mieux sur des impasses.

Mais, en pénétrant dans le faubourg Saint-Germain, Haussmann, car il s'agit bien de lui, ignore ce principe élémentaire au nom duquel on a fait passer le boulevard Sébastopol, par exemple, entre les rues Saint-Denis et Saint-Martin plutôt que d'élargir l'une d'entre elles. Devient-il, tout d'un coup, respectueux des droits acquis des propriétaires de l'artère aristocratique ? Veut-il sauver, au moins, quelques anciens hôtels en épargnant un côté de la voie ? Le peu de références dont nous disposons à cette décision insolite nous oblige à émettre quelques suppositions.

Tout d'abord, il se peut que, dans le faubourg Saint-Germain, le prix des terrains ne varie pas autant que dans les quartiers commerçants. Il est fort possible, en effet, que la différence entre propriétés donnant sur une artère et celles qui s'ouvrent sur une rue secondaire ne soit pas si grande dans un quartier où, d'une part, l'activité commerciale ou artisanale n'est pas la source de richesse et, d'autre part, toutes les rues sont bien ouvertes et bonnes pour recevoir des hôtels particuliers.

Dans ces conditions, il est fort probable qu'exproprier ici des propriétés d'un seul côté d'une artère revient moins cher que de le faire des deux côtés d'une rue plus mineure, où même dans le centre d'un grand îlot. D'ailleurs, l'ingénieur ordinaire qui regrette le fait qu'on ait choisi le tracé de la rue Saint-Dominique pour celui du boulevard Saint-Germain, dit bien que "pour des motifs d'économie, on a décidé de conserver les maisons de la rue Saint-Dominique"(28) .

D'autres circonstances atténuantes existent ici pour préférer l'élargissement au percement : dans cette partie

(28) A.S. V0 11 carton 3238

riche de la ville, les propriétés sont très grandes et leur amputation de la partie tombée dans la nouvelle voie laisse encore suffisamment de terrain pour la construction de nouveaux immeubles bien amples. Ce qui n'est pas possible dans les quartiers anciens où l'élargissement va de pair avec l'érection d'immeubles "placards" sur de minces lanières de terrain créées par l'expropriation d'un seul côté d'une ancienne artère, un fait souvent critiqué dans le passé.

Notons, enfin, que l'élargissement implique aussi le maintien tels quels des bâtiments anciens se trouvant sur la bordure non touchée par ce type d'opération. Ceci gêne, bien sûr, tous ceux qui aimeraient voir les deux côtés de la percée bordés d'immeubles "dignes de l'époque". Mais, peut être, dans le faubourg Saint-Germain la conservation d'anciens hôtels, qui ne sont pas si démodés que cela, choque moins que dans les parties plus vétustes de la ville.

Tactique de persuasion

Continuons dans nos suppositions. Et si les charmes de l'élargissement, ici, ne tenaient pas seulement aux économies et aux résultats passables. On peut lui trouver, en effet, d'autres avantages ; parmi lesquels, et ce n'est pas le moindre, la possibilité de différer la décision d'élargir ou non cette "partie" du boulevard Saint-Germain. Car, du point de vue du bon fonctionnement de la circulation au moins, une nouvelle artère Est-Ouest de la rive gauche pourrait percer les anciens XIIème et XIème arrondissements (5ème et 6ème actuels) pour venir se raccorder à la rue Saint-Dominique, restée intouchée, et continuer, ainsi, sa route jusqu'à l'esplanade des Invalides. On aurait, dans ce cas, d'un côté de la rue des Saints-Pères une voie très large et, de l'autre, une plus

étroite, mais on obtiendrait une traverse satisfaisant le trafic.

Il se peut, en effet, qu'Haussmann tienne là un argument propre à convaincre Napoléon III d'abandonner la rue des Ecoles en tant que vraie artère Est-Ouest de la rive gauche. Dans cette hypothèse, Haussmann lui aurait "vendu", dans un premier temps, l'idée d'ouvrir le boulevard Saint-Germain seulement jusqu'à la rue Saint-Dominique, en laissant en attente le reste du parcours.

L'empereur, en effet, dans sa lettre à Rouher du 25 février 1858, ne demande-t-il pas l'ouverture du boulevard Saint-Germain jusqu'à la rue des Saints-Pères, c'est-à-dire jusqu'à la jonction avec la rue Saint-Dominique ? Il se peut que, pour lui et à l'époque, elle ne devait jamais aller plus loin. En tous cas, il est intéressant de noter que sur le plan qu'il dessine pour Merruau, aux débuts des années 1870, il maintient la rue Saint-Dominique intacte, malgré l'ouverture de la partie occidentale.

Dans ce cas, le flou dans lequel est resté longtemps le choix du tracé du boulevard Saint-Germain relève d'un vrai brouillage de pistes. Seulement, dans les années 1860, quand Haussmann a la mainmise sur la ville, il passe à la phase suivante. Cette fois-ci il contourne la rue Saint-Dominique par l'Ouest, et fait ouvrir le tronçon "diagonal" du boulevard allant du quai d'Orsay à la rue Bellechasse. Et voici que la rue Saint-Dominique est prise en tenaille : de ses deux côtés arrivent des voies 30m de large. Dans ces conditions, maintenir une section large d'une douzaine de mètres n'a pas de sens et la rue Saint-Dominique n'a plus beaucoup de chances de survie...

L'administration d'Alphand le sait bien qui achève l'oeuvre et élargit cette vieille artère du faubourg en faisant tomber plusieurs hôtels prestigieux dont la destruction est toujours imputée (avec une injustice chronologique qui, sur le fond n'est pas si injuste que cela) à Haussmann.

Elargissement radical

La transformation d'une partie de la rue Saint-Dominique en un tronçon du boulevard Saint-Germain est bien celle désignée, dès la fin du XVII^{ème} siècle, comme élargissement de voie. En effet, l'opération consiste dans le maintien tel quel d'un côté de l'ancienne rue et dans l'amputation des propriétés d'en face de leur partie se trouvant dans la nouvelle emprise de la voie.

Cependant, deux siècles se sont écoulés depuis qu'on a commencé d'élargir des rues. A l'époque l'amélioration de la voie impliquait le "recul" de deux ou trois mètres des vieilles maisons, ce qui entraînait "seulement" la destruction de l'ancienne façade et la reconstruction d'une neuve sur le nouvel alignement. Or, pour créer la chaussée du boulevard Saint-Germain à partir de celui de la rue Saint-Dominique il faut enlever plutôt environ 18m aux terrains, ce qui nécessite la destruction d'immeubles entiers.

Face à cette exigence, la réaction des propriétaires est très variée.

Similitude entre élargissement et percement : remembrement

En réalité, beaucoup de propriétaires qui voient leur propriété amputée de sa partie englobée dans l'emprise du boulevard Saint-Germain décident de vendre à la Ville l'ensemble de leur parcelle.

Comme ces terrains, dans cette partie de la ville, sont d'une grande ampleur, ils peuvent, même après avoir été tronqués par la voie, être divisés avant d'être revendus. Ainsi une parcelle à l'angle de la rue Saint-Guillaume et du boulevard Saint-Germain, dont approximativement 800m² sont pris par la nouvelle voie, est lotie en trois parcelles nouvelles. N'oublions pas, en effet, que si le percement au centre de la ville entraîne le remplacement des petites parcelles par des plus grandes, souvent à la

périphérie son effet s'inverse même si on aboutit à des nouvelles parcelles ayant une surface comparable à celles créées au centre.

Ainsi, dans cette partie de la ville, quand l'administration se trouve en possession de plusieurs délaissés adjacents elle peut procéder à leur remembrement comme s'il s'agissait d'une bande de terrain libérée par le percement. Ces bandes peuvent aller d'une rue à l'autre dans les tronçons courts de la rue Saint-Dominique (entre la rue des Saints-Pères et la rue Saint-Guillaume et de la rue du Bac à la rue de Saint-Simon), mais dans les tronçons plus longs, elles ne représentent que des parties de la bordure (entre la rue Saint-Benoît et la rue des Saints-Pères ou entre la rue Saint-Guillaume et la rue du Bac).

Etant donné la similitude entre le remembrement de ces bandes de terrains créées par l'élargissement et ceux relevant du percement, nous étudierons ce phénomène dans le chapitre suivant ("le percement comme lotissement") qui se basera sur des exemples tirés de ces deux cas de figure.

Toutefois on peut déjà observer que comme les anciens terrains du faubourg Saint-Germain sont grands et relativement récents, le remembrement ne doit pas prendre en compte, ici, des limites parcellaires aussi fréquentes et aussi biscornues qu'en bordure de l'ancienne rue de l'Ecole-de-Médecine, par exemple. D'où la possibilité d'aboutir à des nouvelles parcelles dont la forme et le contour sont relativement réguliers.

Notons, enfin, que la grande propriété de l'ancien hôtel de Luynes n'est pas cédée à la ville au temps de la création du boulevard Saint-Germain. Les conséquences de l'amputation de cet hôtel de ses parties englobées dans la nouvelle voie prendront une génération pour faire leur effet. C'est seulement au tournant du siècle que cet hôtel sera totalement démoli et son énorme terrain loti pour créer, entre autres, la rue qui commémore toujours son nom.

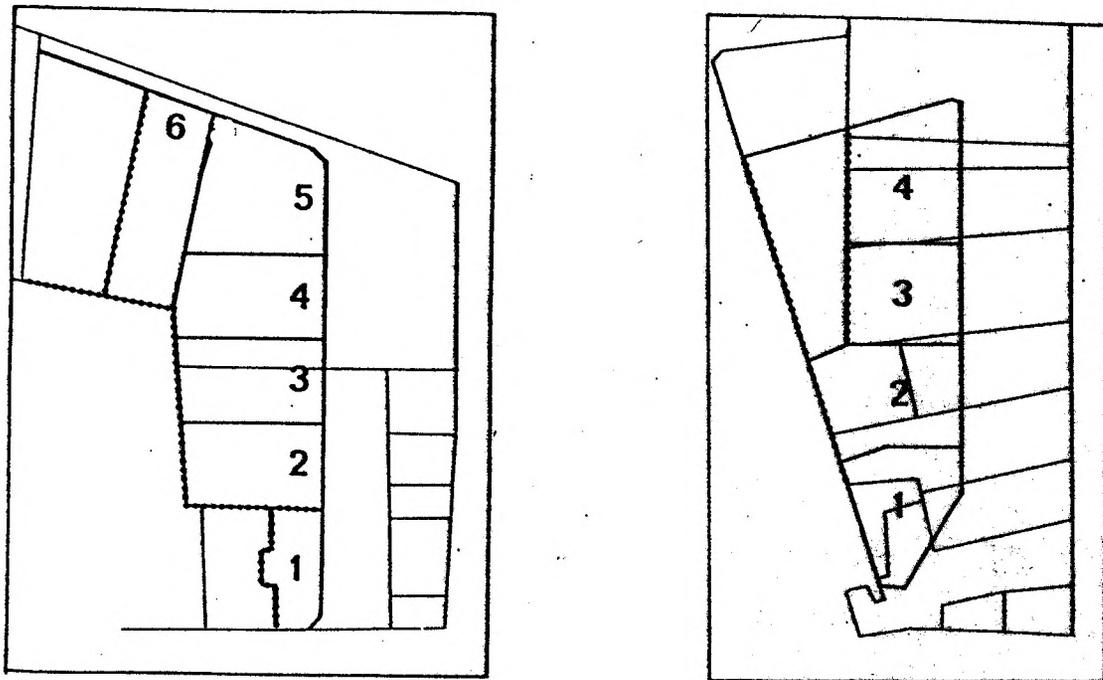


Fig. 5 Remembrement

- 1) entre rues des Saint-Pères et Saint-Guillaume
- 2) entre rues du Bac et Saint-Simon

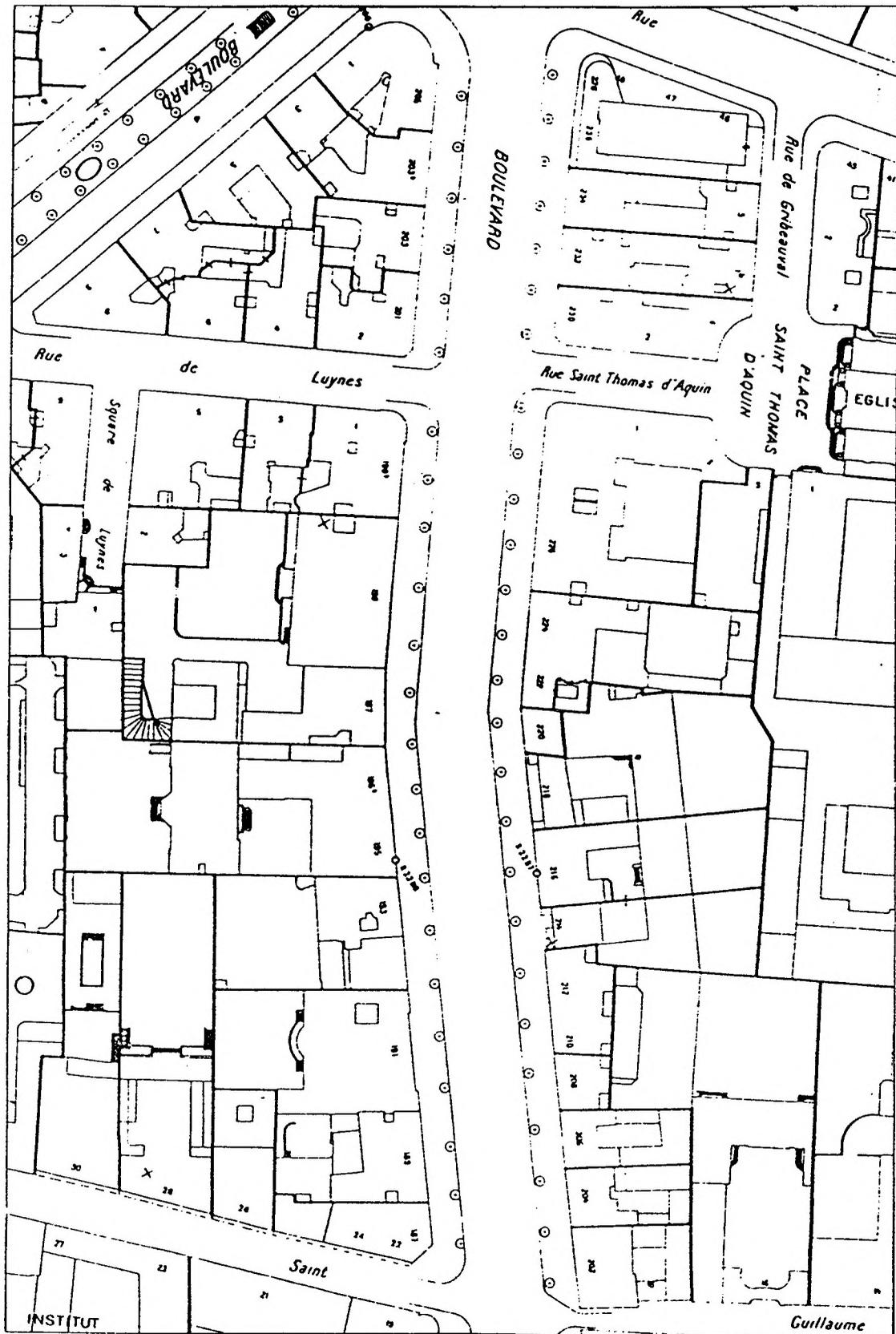


Fig. 6 Boulevard Saint-Germain entre rues Saint-Guillaume et boulevard Raspail / rue du Bac

Reconstruction au coup par coup

Jusqu'ici rien ne distinguerait l'élargissement du percement. Cependant, le côté tronqué de la rue Saint-Dominique ne ressemble pas tout à fait au côté "normal" d'une percée, surtout entre la rue Saint-Guillaume et la rue de Luynes.

Dans ce tronçon, la ville n'exproprie des parcelles entières que très ponctuellement dans la mesure où la plupart des propriétaires préfèrent garder leur terrain qui, malgré l'amputation de sa partie englobée dans l'emprise du boulevard, reste de surface considérable. Ainsi, la ville n'acquiert pas l'ensemble de la bande bordant la voie et ne peut pas remembrer le parcellaire. Chaque propriété continue ici à vivre sa propre vie, ce qui se traduit par une variété assez intéressante d'immeubles.

Sans rentrer dans un examen exhaustif de ce tronçon, d'ailleurs très difficile, mentionnons quelques faits notables.

Le propriétaire de l'actuel n° 191 (voir photo 1), le baron de Lareinty, par exemple, préserve sa parcelle et remanie son hôtel (il semblerait que la façade actuelle est construite contre un ancien corps de bâti). Par ailleurs, ce propriétaire achète à la ville le terrain voisin sur lequel il construit, en 1879, le n°189.

Au n° 193, Mme de Terray, la vicomtesse de Tourcy, préserve aussi ce qu'il lui reste de son hôtel auquel divers éléments ajoutés par la suite (le dernier corps de bâti est érigé en 1909) viennent former un immeuble aujourd'hui plutôt hétéroclite (voir photo 2).

Le n° 195 était destiné, dans un premier temps, à devenir une école et deux immeubles de rapport ("plan de lotissement" de la ville). En 1881, il est acquis par M.

Hachette qui s'y installe avec sa librairie et met en location plusieurs appartements.

Le n° 197 contient la partie restante de la propriété de M. Trumet de Fontarce, augmenté de part et d'autre de deux bandes de terrain achetées à la ville. C'est au milieu de la façade future de cet immeuble que l'ingénieur de la ville avait fixé le changement d'angle de l'alignement du boulevard. Mais, ce propriétaire s'étant plaint de cette disposition, il est autorisé, le 17 septembre 1879, à avancer légèrement sur l'alignement fixé pour créer une façade droite. D'où la double brisure d'alignement (à chaque limite parcellaire) créée à cet endroit.

L'histoire de ce tronçon se complique davantage avec la disparition tardive de l'hôtel de Luynes et le lotissement de cet énorme terrain vers 1900, qui entraîne l'ouverture de la rue de Luynes et la construction, entre autres, des nos. 199bis et 201 compris dans notre échantillon (voir "Les immeubles du boulevard Saint-Germain").

Conservation de l'ancien alignement

L'aspect le plus étonnant de la création du boulevard Saint-Germain par l'élargissement tient au fait que l'administration accepte que l'ancien côté nord de la rue Saint-Dominique borde celui du boulevard Saint-Germain.

En considérant l'ancien alignement comme étant le nouveau les autorités perdent leur contrôle sur le renouvellement immobilier en bordure de la percée. De ce fait, elles abandonnent leur volonté déclarée d'aligner des deux côtés de la nouvelle voie des immeubles plus au moins homogènes.

En effet, laisser les anciennes constructions subsister "telles quelles" veut dire que chaque bâtiment vivra sa vie propre et subira les décisions de ses propriétaires. La variété des immeubles préexistants s'enrichira, en

conséquence, des décisions individuelles à venir. Nous le verrons dans le chapitre intitulé "Les temps d'une percée".

Pour ce qui est de l'acceptation totale de l'ancien alignement on peut noter un détail assez révélateur. Sur les plans haussmanniens des années 1865 et encore en 1868, l'administration prévoit une rectification mineure de l'alignement des numéros 2-14 de la rue Saint-Dominique pour aboutir à un joli raccordement de l'alignement de cette rue avec celui de la partie du boulevard venant de l'Est. Mais, dans les années 1870, on ne se soucie plus de ces petits détails et l'on admet sans trop de scrupules que les quelques constructions existants du côté Ouest de la rue des Saints-Pères soient en légère avancée sur l'alignement de ceux du côté Est.

Dans le tronçon allant de la rue Saint-Guillaume à la rue Saint-Thomas-d'Aquin, il faut décider ce qu'est "l'alignement existant" : celui fixé par l'administration au début du siècle et suivi par les immeubles des nos. 214 et 218, ou celui de la plupart des constructions qui restent sur leur ancienne limite ? C'est la majorité qui l'emporte et l'on revient donc à l'alignement original. Le décalage entre les nos. 214 et 218 et leurs voisins est encore là pour témoigner de ce changement de politique municipale (voir photos 3 et 4).

Le maintien d'alignement ancien, ce type de compromis avec le passé, est plus étonnant pour ce qui concerne le côté Sud de la rue Taranne qui se trouve légèrement diagonale (2-8m) en arrière de l'alignement prévu pour cette partie du boulevard. Le plan de 1865 prévoyait, il est vrai, de faire "avancer" les anciennes propriétés sur la percée. Cependant, déjà le 14 décembre 1868, on baisse les bras : on admet désormais le fait que le boulevard aura, à cet endroit, une largeur allant de 33m (à la jonction de la rue des Saints-Pères) à 39m (près de la rue de Rennes). Pour donner, quand même, une forme unie à la percée, on prévoit, sur un plan de plantations signé à cette date, de créer à cet endroit une contre-allée séparée de la voie

principale par une rangée d'arbres qui prolongerait celle bordant "normalement" le boulevard (aujourd'hui disparue presque entièrement pour cause d'accès à un parking souterrain).

Cette décision, prise il faut le souligner sous Haussmann, est très spectaculaire. Jusqu'alors la percée était, presque par définition, une artère forcément bordée de deux lignes parallèles d'immeubles semblables. Habituellement, on tient à ce concept même s'il nécessite parfois la destruction des bâtiments qui ne gênaient aucunement la voie : rue Taranne, par exemple, on veut éliminer des immeubles qui sont en recul par rapport à la percée ce qui laisserait un dégagement encore plus grand pour la chaussée. Cet acharnement au nom de l'uniformité est particulièrement extravagant dans un contexte juridique où l'amélioration de la voirie, qui est toujours le motif d'expropriation, se fait au nom de l'utilité publique.

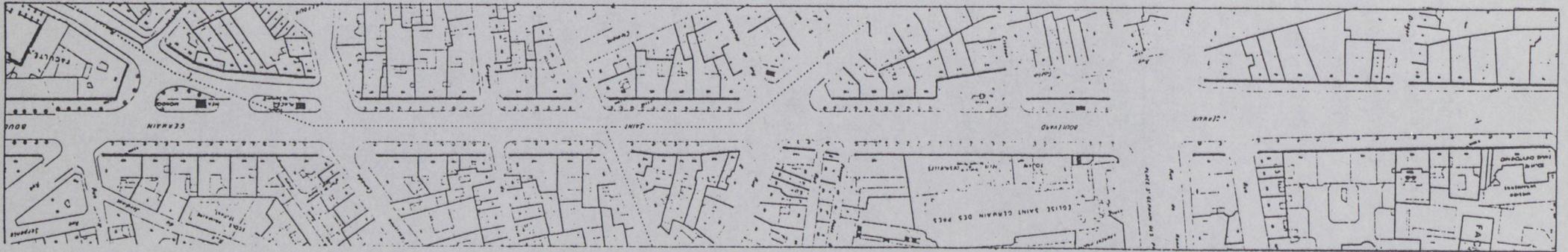
Et voilà qu'on change d'optique. L'économie commence-t-elle déjà à prendre la relève, dans ces années qui suivent la fièvre de l'Exposition universelle ? En tout cas, ce ne sera pas l'administration d'Alphand qui remettra en cause de telles décisions.

Perçement et réalignement

La création du boulevard Saint-Germain par élargissement représente une bonne moitié de l'oeuvre. Le reste de la partie centrale est ouvert plus normalement par le biais du percement, c'est-à-dire, par expropriation des deux côtés d'anciennes rues se trouvant sur le tracé de la nouvelle voie.

Or, la coïncidence morphologique entre ancien et nouveau tracé joue, ici, un mauvais tour au projet initial. En effet, dans plusieurs endroits, la bordure prévue pour le boulevard Saint-Germain passe près des tronçons d'anciennes rues. Sous Haussmann, on ne prêtait pas trop

Fig 7. Alignement actuel entre rues des Saint-Pères et Danton



attention à ces rapprochements dus au hasard. On allait tout exproprier et tout aligner comme il se doit. Mais à l'époque d'Alphand, l'administration, quoique décidée de continuer la politique d'ouverture de voies, est bien plus économe que la précédente et quand le tracé le lui permet, elle préfère minimiser les expropriations.

Ainsi, elle aperçoit, dans les années 1870 un parallèle entre la situation de la rue Taranne et celle d'un tronçon sud de la rue de l'Ecole-de-Médecine à l'Est du carrefour de l'Odéon qui se trouve en arrière de l'alignement du boulevard. Pourquoi donc l'exproprier dans la seule optique de le faire avancer ? On rectifie le plan de 1865 et on applique, ici, la même solution prévue pour la rue Taranne en ouvrant une contre-allée entre le tronçon existant, dont on modifie légèrement l'alignement, et la chaussée du boulevard proprement dit. Entre les deux, on crée un trottoir pourvu d'une ligne d'arbres dans le prolongement de celui du boulevard. Or ici on fait mieux : on érige sur le terre-plein une statue de Danton, ancien habitant du passage du commerce tronqué par la percée et on nomme l'ensemble "place" ! Plus tard, les sorties du métro déboucheront sur ce terre-plein.

Ailleurs, à l'endroit où la rue Gozlin devait être supprimée entre la rue des Ciseaux et le carrefour de Buci, on improvise avec le temps. Le plan de 1865, qu'on suit pendant longtemps, compte, là encore, sur l'avancement des terrains donnant sur le côté Sud de la rue Gozlin (qui se trouvent également "en arrière") pour créer l'alignement parfait du boulevard Saint-Germain. Ainsi, en 1877 et 1878 sont construits les actuels immeubles no. 133 (immeuble d'angle avec la rue du Four) et no. 135 puis, en 1893 le no. 139 et, enfin, en 1898 le no. 137 ; tous sur l'alignement prévu du boulevard Saint-Germain. Mais après 1898 rien ne bougera plus.

Si les premiers immeubles sont touchés par l'élargissement de la rue du Four, il n'y a aucun moyen pour

encourager l'avancement des autres constructions de la rue Gozlin, puisqu'on a laissé ses propriétés sous la seule servitude d'alignement.

Vu la résistance ou l'inaction des propriétaires on décide - nous ne savons pas quand exactement - d'admettre que la rue Gozlin n'avancera jamais et de considérer l'ancien alignement de la rue Gozlin comme étant celui du boulevard Saint-Germain entre le numéro 141 et la rue des Ciseaux. En 1924 l'immeuble n° 143 - le Madison Hôtel - est donc érigé sur l'ancien alignement entre les numéros 141 et 145 restés inchangés jusqu'à nos jours.

Les hésitations de l'administration et les changements de sa politique sont marqués à jamais, dans ce lieu, par deux détails. Premièrement, dans la forme du petit renfoncement du boulevard créé à cet endroit, qui est traité comme les autres tronçons se trouvant "en arrière" ; il a son terre-plein, ses arbres, sa statue, etc,... Et deuxièmement, dans les murs arrières du n° 139, en principe des murs de cour intérieure, mais qui deviennent des murs de façade extérieure assez insolites puisque les nos. 141-145 n'ont jamais avancé (voir photo 6).

Protestation des propriétaires

Laisser d'anciens tronçons subsister "en arrière" de la percée est une chose mais admettre qu'ils devancent son alignement en est une autre. Toutefois, dans ces années 1870, on n'en est plus à une petite infraction des normes haussmanniennes près. Ainsi, les constructions des tronçons Nord de la rue de l'École-de-Médecine qui se trouvent entre la rue de Seine et la rue de l'Echaudé et qui dessinent une légère courbe autour de l'alignement du boulevard sont, à partir de 1875, simplement soumis à la servitude d'alignement (voir photo 5). Les propriétaires qui attendaient impatiemment l'expropriation, sont horrifiés

d'apprendre qu'ils ne toucheront pas les indemnités comme prévu.

Leur réaction ne se fait pas attendre. Contrairement à ce qu'on pense souvent ces "pauvres particuliers" ne sont aucunement soulagés de voir leur patrimoine laissé dans leurs mains. Ils se précipitent à l'enquête publique qui a eu lieu du 27 mai au 3 juin 1875 pour exprimer leur fureur. Ils ont attendu si longtemps la manne des indemnités, certains ont même investi dans le mouvement de spéculation lié au percements parisiens et tout cela pour voir maintenant leur propriété frappée d'alignement !

Leur indignation s'exprime à travers plusieurs arguments :

Premièrement ils attaquent l'administration par des considérations qu'autrefois celle-ci aurait utilisé elle-même, en évoquant la splendeur d'un grand boulevard : - "Les maisons conservées ... sont d'un triste aspect et empêcheront le Boulevard de devenir ce qu'il doit être, la grande voie aristocratique industrielle et commerciale de la rive Gauche, le pendant de la ligne des grands Boulevards de la rive Droite..."(29)

- "L'opération, de grandiose qu'elle doit être, tant par son utilité première que par la rectitude et la richesse de ses lignes architecturales, se réduirait aux proportions mesquines d'une trouée... et ce dans un but de mauvaise économie qui laisserait en pleine lumière des constructions sans style, délabrées et que le service de la salubrité aurait dû depuis longtemps faire disparaître"

- Le propriétaire du 103 rue de l'école de Médecine dénonce quant à lui cette "percée tortueuse" et se demande

(29) Cette citation comme celles qui suivent sont extraites du procès-verbal de l'enquête A.S. V0 11 carton 3247

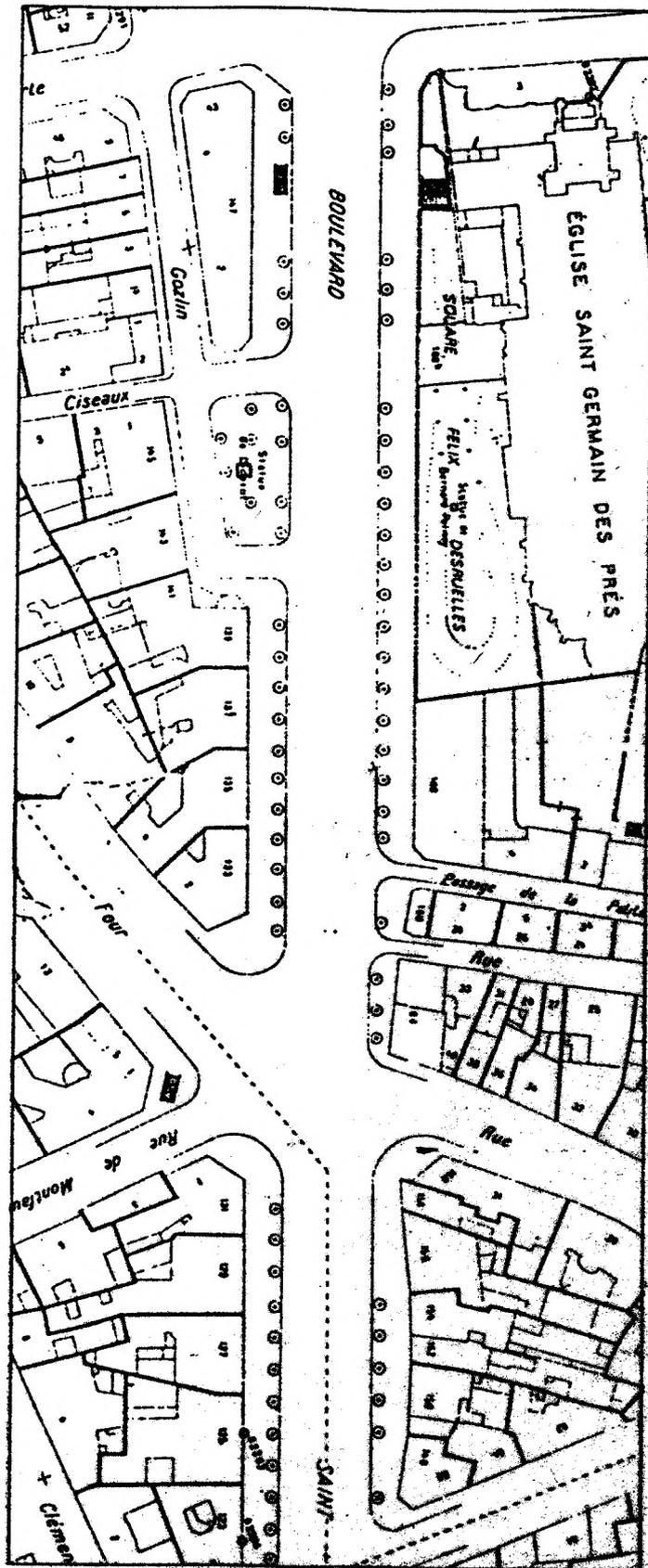


Fig. 8 Tronçons des rues Ecole-de-Médecins (nos. 148-158 et 164) et Gozlin (nos. 141-145) incorporés dans le boulevard Saint-Germain

- "ne dirait-on pas qu'en raison de la proximité du musée de Cluny on veut laisser subsister cela (les vieilles maisons) comme jalon d'antiquité ?". Et il conclut "Au lieu d'avoir des boutiques et des installations dignes d'un boulevard nous n'aurons que le ridicule".

Après la splendeur du Boulevard, on passe à la vieille jalousie de la rive gauche face à sa rivale qui à l'époque se dote de la magnifique avenue de l'Opéra :

- "De quel droit l'avenue de l'Opéra est-elle achevée avant le boulevard Saint-Germain, décrété depuis 1855 ? Est-il urgent que les travaux d'embellissement passent avant l'utilité?"

- "Si la rue Gozlin était sur le parcours de l'avenue de l'Opéra la laisseriez vous ? - "...pourquoi le Conseil municipal traite-t-il avec moins d'égards la rive gauche que la rive droite?"

C'est oublier un peu que l'avenue de l'Opéra est tracée en diagonale par rapport aux rues environnantes et que de ce fait elle se prête moins aux compromis possibles en bordure du boulevard Saint-Germain.

On vient aussi à comparer les habitants qui ont le bonheur d'être expropriés et ceux qui ne sont qu'alignés :

Les propriétaires et commerçants des 84, 86, 88, 90, 92, 94 (aujourd'hui 146-158 boulevard Saint-Germain, par exemple), 96 et 98 rue de l'Ecole-de-Médecine, 2 rue Gozlin, 40, 42, rue de Buci et 33 rue de l'Echaudé (toutes les maisons du tronçon concerné) demandent ainsi : "... à partager le sort de leurs voisins d'en face et à disparaître comme eux d'un quartier où les attendent la gêne, la détresse et l'épuisement de leur fortune commerciale"

- L'architecte Faire, qui habite au 33 rue de Buci, va beaucoup plus loin en faisant appel à la notion surprenante du droit à l'expropriation : "Tandis que leurs voisins expropriés recevront une indemnité, ceux-ci, qui se trouvent avoir les mêmes droits, verront au contraire leur situation gravement compromise puisqu'ils ne sont que de

trois ou quatre mètres en saillie ou retrait sur l'alignement projeté ! Il y a là une inégalité que nos administrateurs ne voudront pas laisser subsister"

L'administration reste imperturbable devant des tels arguments, et exproprie seulement les parcelles qui tombent franchement dans l'emprise de la voie. Heureusement pour nous, il y reste assez de propriétés à exproprier et les archives contiennent des documents utilisés par les autorités pour le faire : ainsi nous pouvons examiner comment le percement est aussi une opération de lotissement.



Photo 1 n° 191

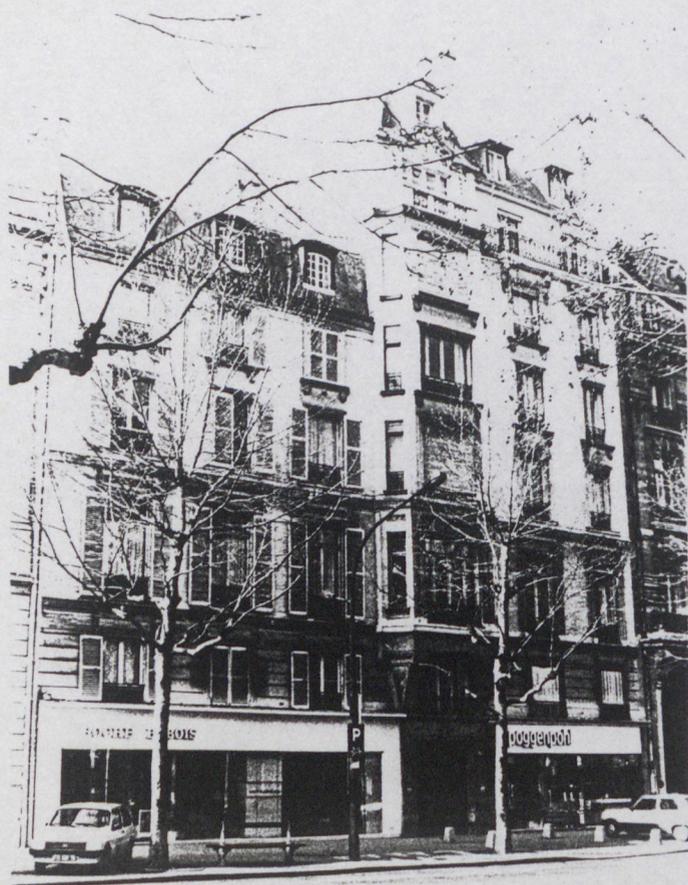


Photo 2 n° 193

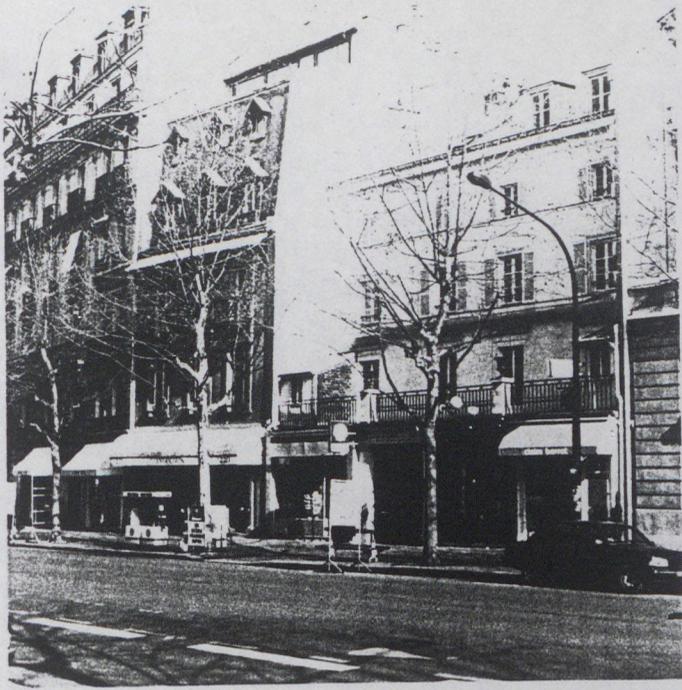


Photo 3 n° 218

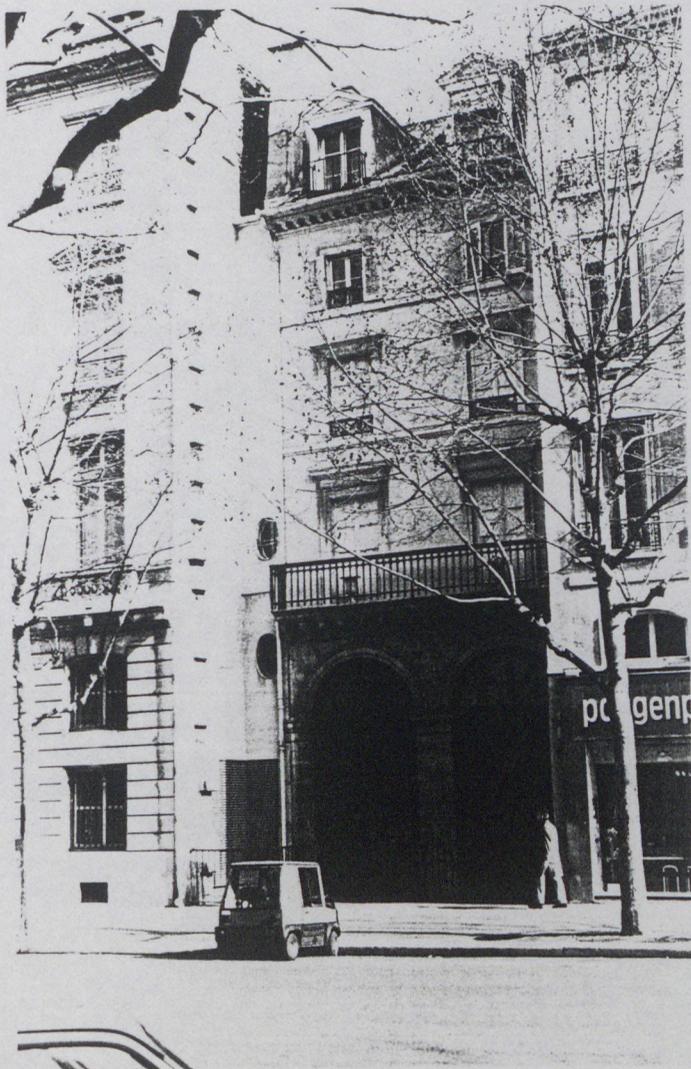


Photo 4 n° 214



Photo 5 nos. 148-164

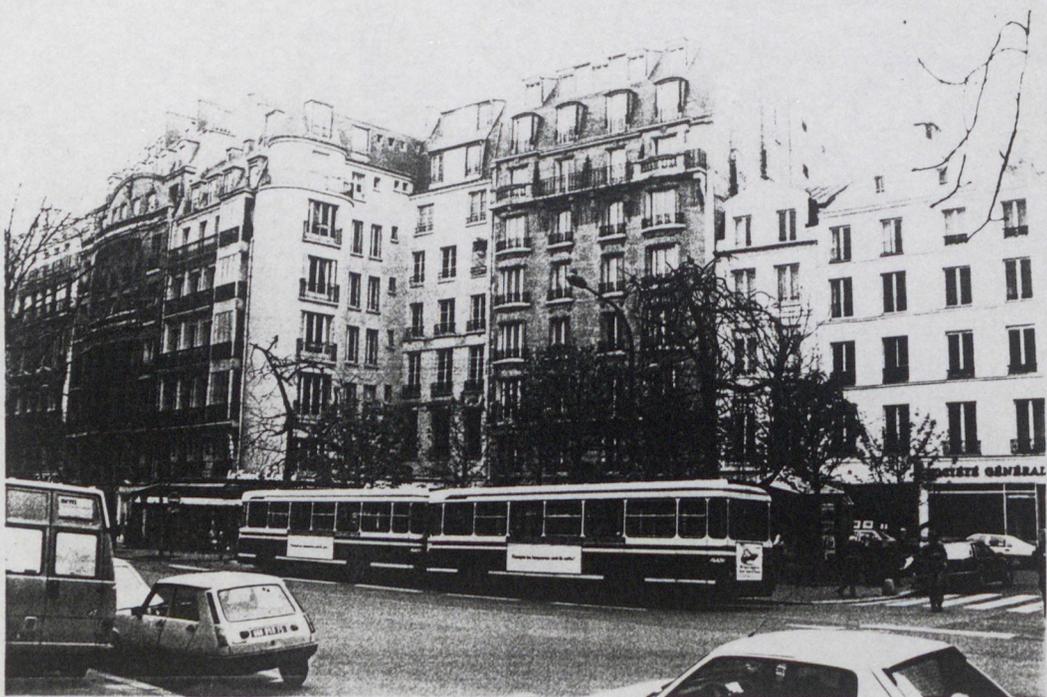
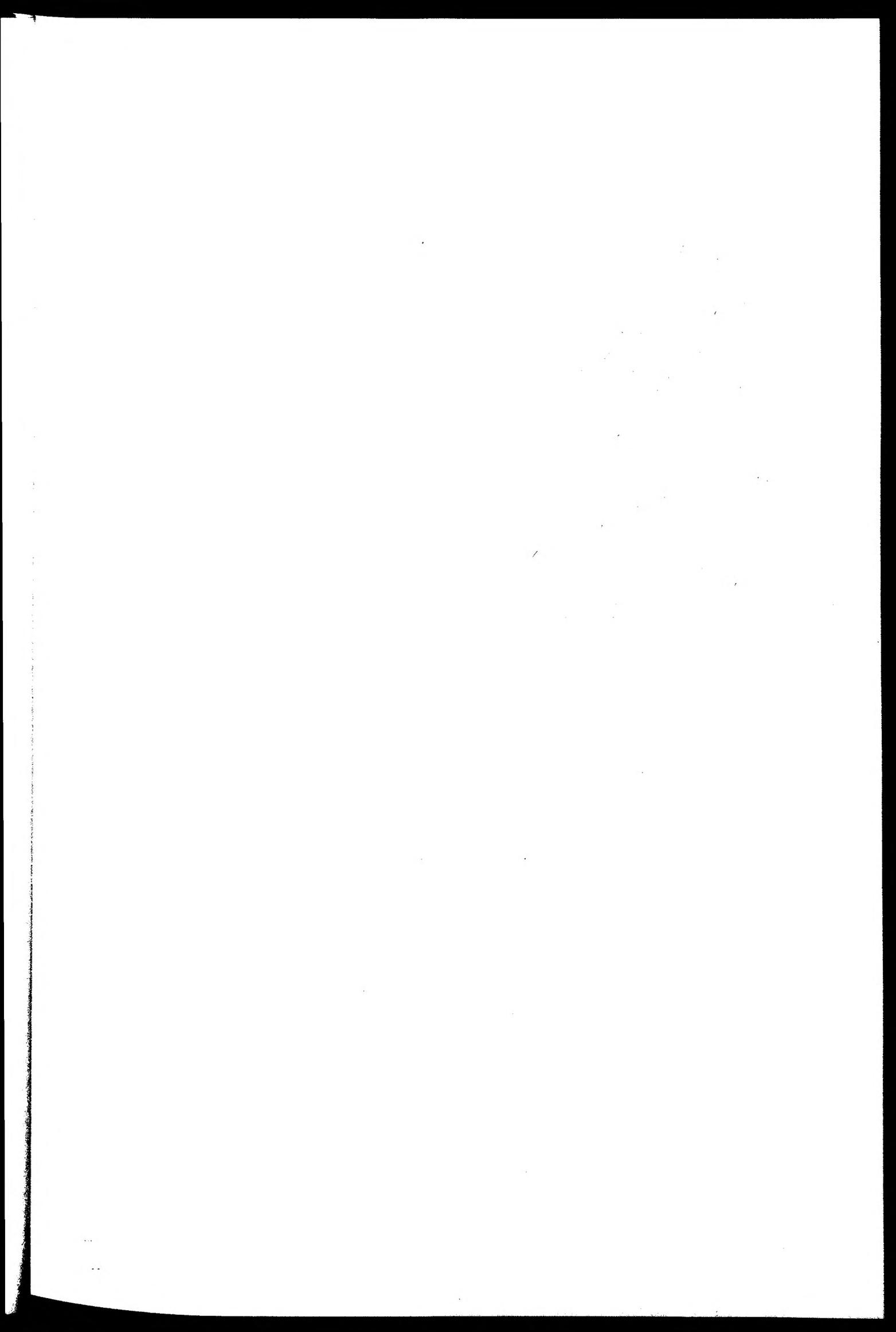


Photo 6 nos. 141-151



LE PERCEMENT COMME LOTISSEMENT

Les enjeux liés au percement concernent aussi bien la structure de la propriété citadine que la voirie urbaine. En effet, un des objectifs majeurs de cette intervention urbanistique est la refonte du parcellaire au centre de la ville ancienne pour permettre d'y introduire un nouveau type d'habitat : l'immeuble haussmannien.

En se servant de l'expropriation, faite au nom de l'utilité publique (amélioration de la voirie), l'administration joue le rôle de courroie de transmission entre anciens propriétaires et nouveaux. Car elle seule peut libérer une si grande quantité de terrains aux endroits stratégiques de la ville et les mettre ensuite sur le marché.

Entre expropriation et vente de terrains, le lotissement est l'acte par lequel l'administration remembre le sol en bordure de la nouvelle voie : à partir de l'ancien parcellaire (tronqué par la percée), elle en crée un nouveau apte à recevoir des immeubles de rapport. Pour comprendre comment on forme de nouvelles parcelles à partir des anciennes, nous examinerons quelques documents écrits et surtout quelques plans de lotissement du percement du boulevard Saint-Germain entre le carrefour de l'Odéon et la rue Saint-Dominique, la partie du boulevard percée entre 1876 et 1878.

Adjudication et plans de lotissement

Le 7 mai 1875, le préfet suggère au conseil municipal, dans un mémoire concernant l'achèvement du boulevard Saint-Germain (30), de vendre les terrains en bordure de la percée par une adjudication restreinte qui aura l'avantage d'assurer la qualité d'adjudicateurs. Il précise que les acheteurs de futurs terrains devront les tenir directement des propriétaires expropriés et construire immédiatement les immeubles en bordure de la voie. Son idée est d'appliquer à une plus petite échelle la procédure utilisée pendant l'âge d'or du percement, dans quelques cas exceptionnels, et qui consistait à employer une compagnie concessionnaire pour ouvrir une percée : cette procédure épargnait à l'administration le travail pénible de l'achat de terrains, la démolition des vieux bâtiments, la vente de terrains et le contrôle de la reconstruction.

Or dans les années 1870, l'administration veut percer plus économiquement qu'auparavant et elle doit donc s'impliquer dans les diverses phases de l'intervention pour garantir le bon déroulement des opérations. A la base de l'expérience acquise depuis une vingtaine d'années, elle fait appel aux adjudicataires que lorsque les terrains sont prêts à être vendus.

A cet effet, elle publie, à plusieurs reprises en 1877 et 1878 (selon la disponibilité de terrains), de plans intitulés "plans de lotissement" sur lesquels elle désigne les lots (parcelle par parcelle) vendus en précisant, pour chacun, son prix (au mètre carré) de mise en vente.

En réalité, l'administration n'est pas au bout de ses peines une fois que la séance de l'adjudication a été tenue. Car il arrive que certains terrains ne sont pas vendus : ils n'atteignent pas le prix de la mise en vente, le plus

(30) A.S., V011, carton 3250

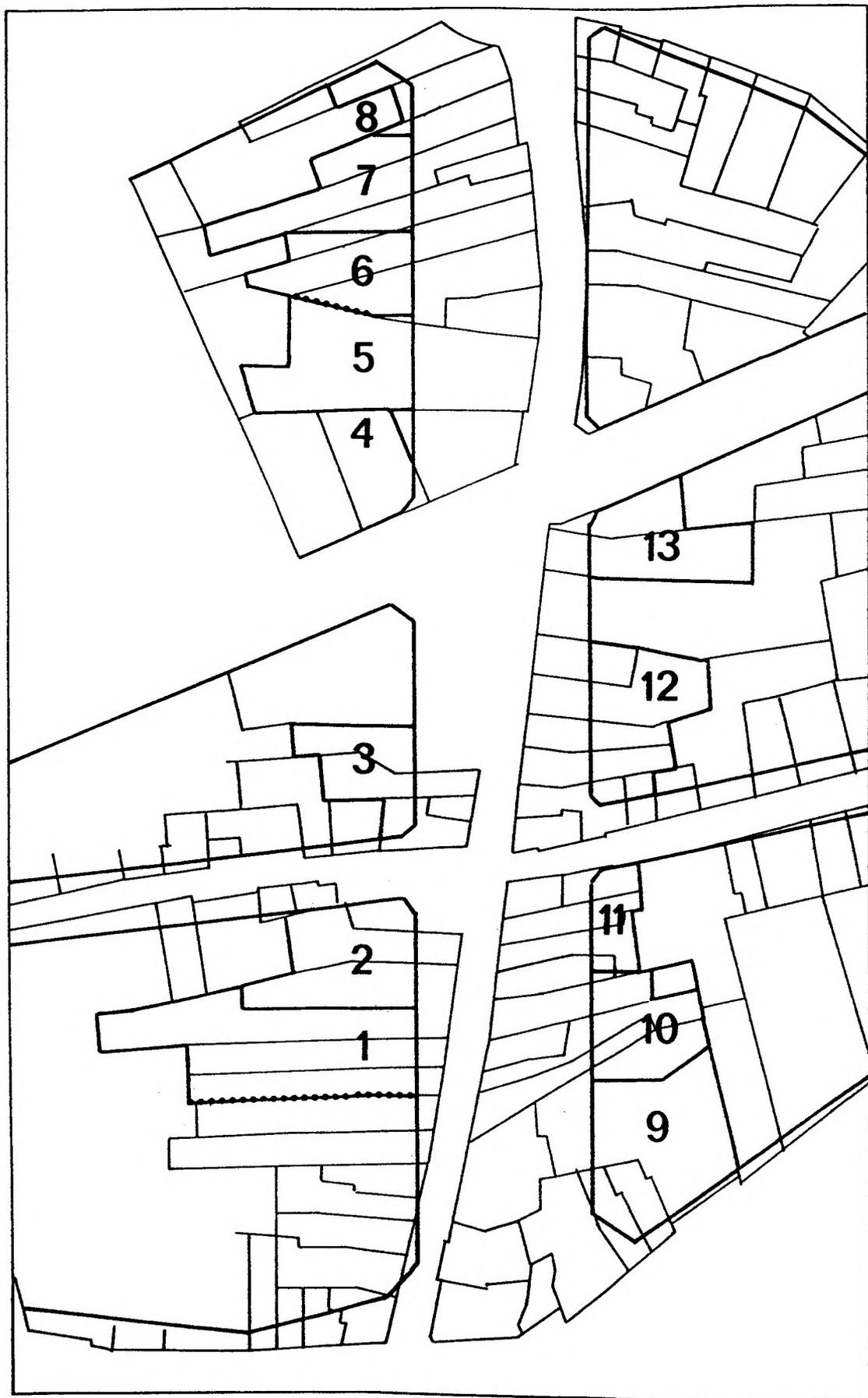


Fig. 9 Plan de lotissement entre rues de l'Ancienne-Comédie / de Montfaucon

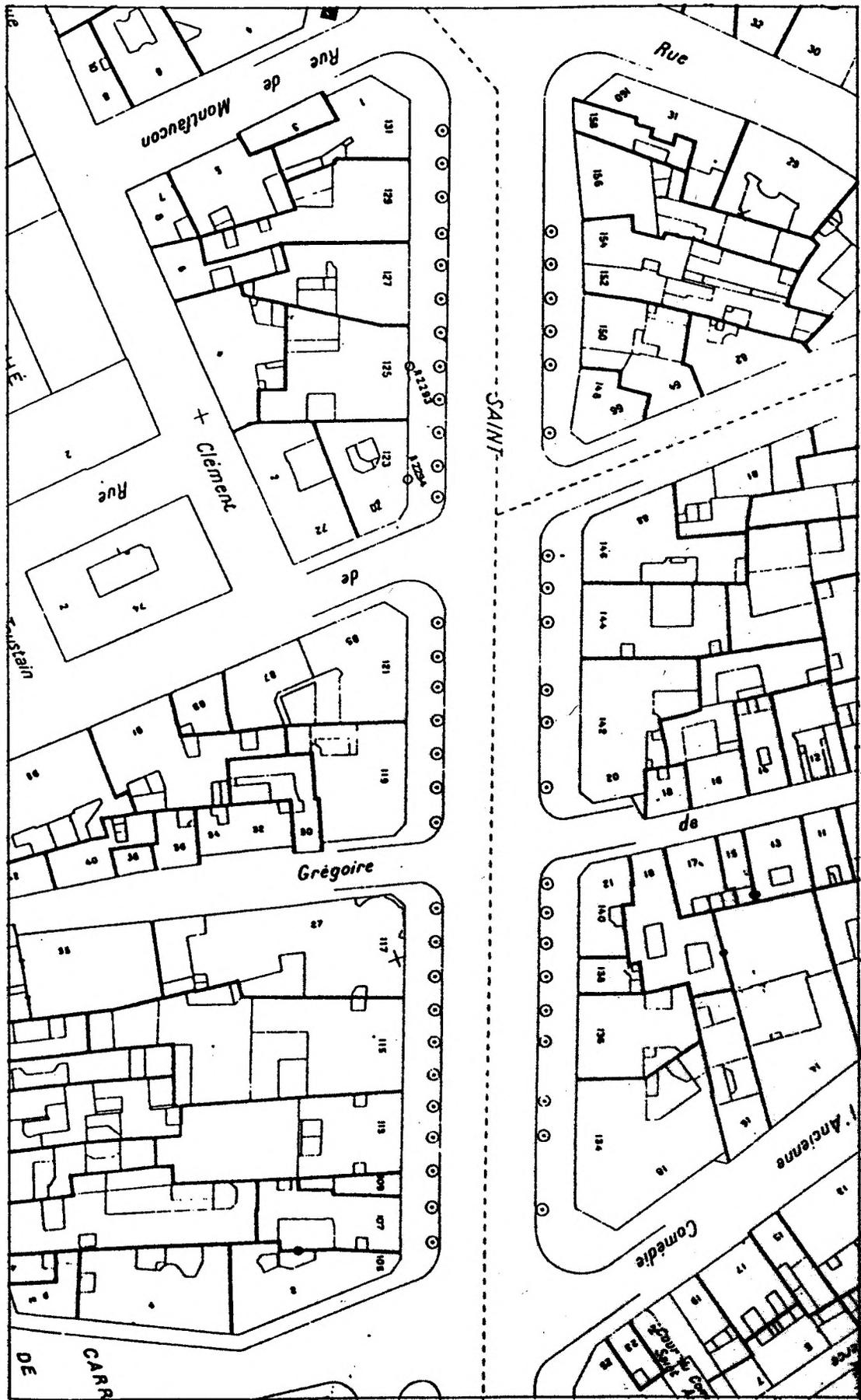


Fig. 10 Plan parcellaire actuel entre rues de l'Ancienne-Comédie / de Montfaucon

souvent parce qu'ils sont frappés de servitudes gênantes vis à vis des immeubles voisins, ce qui compliquerait la construction future. L'administration doit donc continuer à oeuvrer et à renégocier avec les propriétaires voisins ou avec d'autres acquéreurs potentiels. Il en résulte de nouveaux plans pour des adjudications partielles. Parfois, la vente finale n'est pas publique et se fait de gré à gré avec un acheteur qui possède une parcelle adjacente à celle vendue ou avec un autre qui offre un prix avantageux.

Dans la série de la voirie des Archives de la Seine (cartons 3247, 3250 et 3252), on trouve divers plans concernant les tronçons suivants, plans qui forment la base de notre étude (figures 16, 18, 20 et 22) :

- 1) du côté Nord du boulevard, entre le carrefour de l'Odéon et la rue Montfaucon (actuellement nos. 105 et 131) et du côté Sud, entre la rue de l'Ancienne Comédie et la rue de Seine (nos. 134 et 146)
- 2) du côté Sud, une partie du tronçon allant de la place Saint-Germain des Près à la rue des Saints-Pères (nos. 180-184)
- 3) du côté Nord, de la rue des Saints-Pères à la rue Saint-Guillaume (nos. 177-185)
- 4) du côté Nord, du boulevard Raspail à la rue Saint-Simon (nos. 207 - 213bis).

Bandes de terrains expropriés

En examinant ces plans et en les comparant avec les plans d'expropriation(31) , il apparaît que dans cette partie de la ville et à cette période, on n'exproprie pas des îlots entiers en bordure de la nouvelle voie.

(31) Une série de ces plans se trouve à la B.H.V.P.

L'administration s'appuie toujours sur le décret du 26 mars 1852 (qui lui permet d'exproprier au delà de l'emprise de la percée) sans l'exploiter à fond : elle englobe dans l'aire d'intervention "seulement" les parcelles touchées par la percée, en laissant le reste de l'îlot intact.

Elle crée ainsi, de chaque côté de la nouvelle voie, une bande de terrains expropriés. La longueur de cette bande dépend de la distance entre deux rues croisant la percée et sa profondeur est fonction des dimensions des parcelles expropriées (desquelles on a amputé une partie pour l'emprise de la nouvelle voie). Le contour de cette bande est très irrégulier : du côté de la nouvelle voie, la limite est, bien évidemment, droite ; mais sur le côté "arrière" (par rapport à la percée) la limite de la bande conserve toutes les limites de parcelles anciennes restées intactes dans le reste de l'îlot.

Notons que parfois, l'administration laisse même subsister presque telles quelles d'anciennes parcelles en bordure de la nouvelle voie (voir par exemple les quelques tronçons des rues de Taranne et de la rue Saint-Dominique qui demeurent dans le nouveau boulevard) mais cette manière de percement ne nous concerne pas ici (voir "Percement boiteux").

Prix de parcelles - parcelles mitoyennes, parcelles d'angles

En règle générale, le percement crée un parcellaire plus uniforme que l'ancien où des grandes disparités existaient entre parcelles du centre ville et celles de la périphérie ainsi qu'entre parcelles donnant sur des rues commerçantes et celles se trouvant au centre de grands îlots. Toutefois, cette plus grande homogénéité ne devrait pas cacher la différence entre parcelles "mitoyennes" (bordées par deux limites latérales) et parcelles d'angle. Cette distinction devient très apparente une fois que l'on

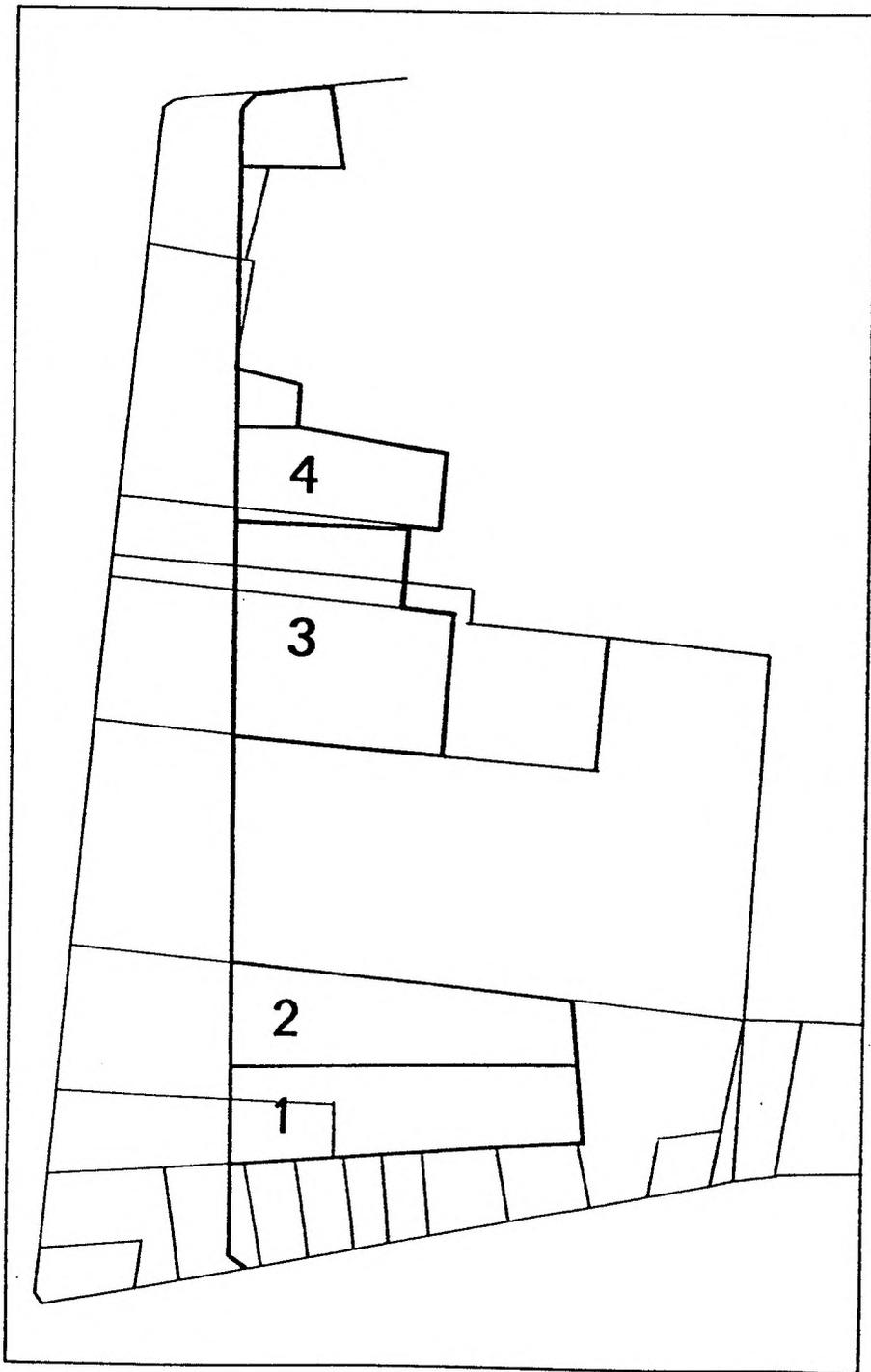


Fig. 11 Plan de lotissement entre rues Saint-Benoit / des Saints-Pères

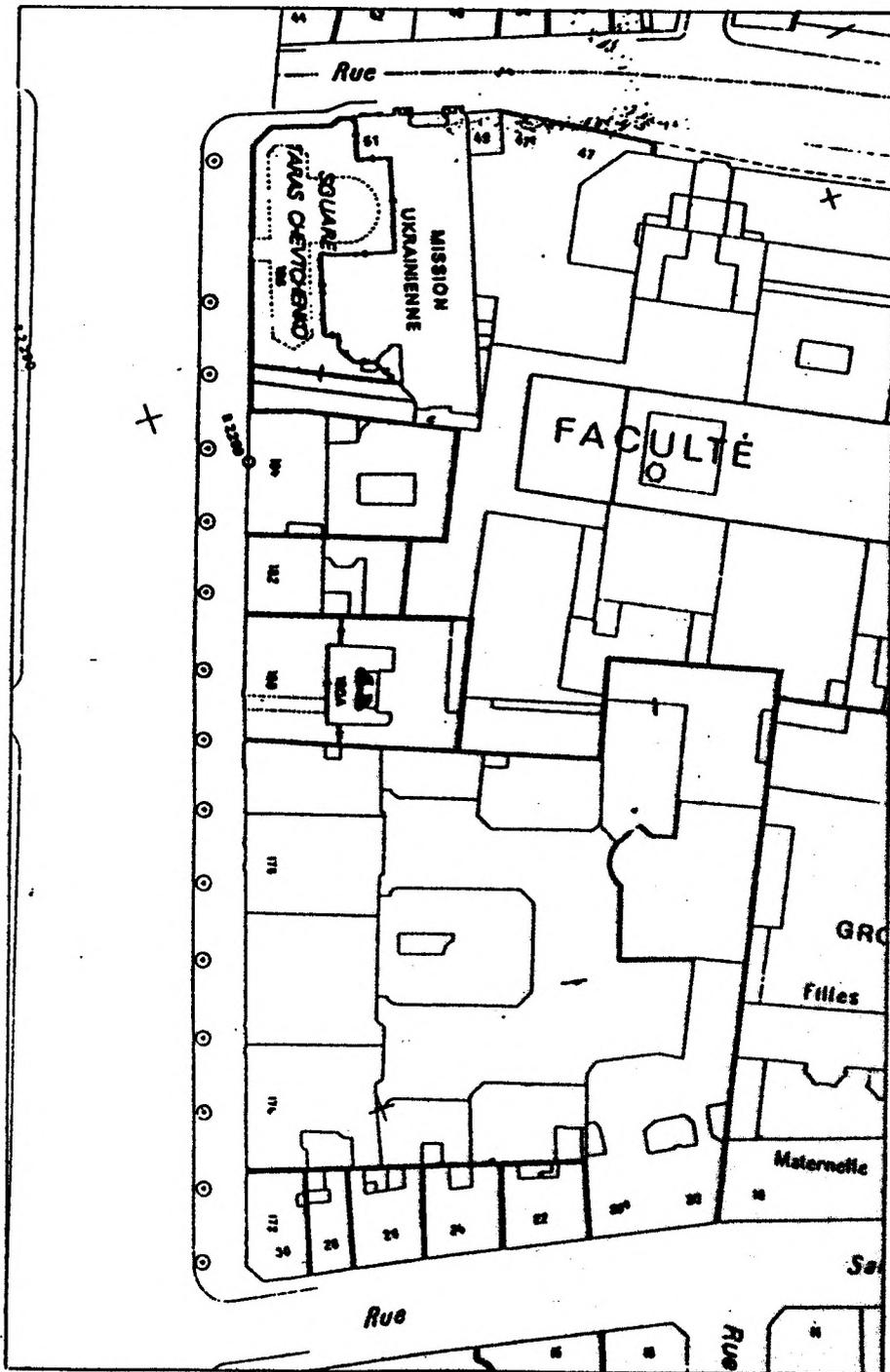


Fig. 12 Plan parcellaire actuel entre rues Saint-Benoit / des Saints-Pères

compare le prix (au mètre carré) de la mise en vente de différents terrains soumis à l'adjudication:

tronçon rue des Saints-Pères / rue Saint-Guillaume

parcelle d'angle rue Saints-Pères (no. 177) - 400F

parcelles mitoyennes (nos. 179, 181, 183) - 250F

parcelle d'angle rue Saint-Guillaume (nos. 185) - 300F

tronçon boulevard Raspail / rue Saint-Simon

parcelle d'angle boulevard Raspail (no. 207) - 475F

parcelles mitoyennes (no. 209, 211) - 300F

parcelle d'angle rue Saint-Simon (nos 213 et 213bis) - 400F

tronçon rue Grégoire-de-Tours / rue de Seine

parcelle d'angle rue Grégoire-de-Tours (no. 134) - 300F

parcelles mitoyennes (nos. 138, 138) - 250F

parcelle d'angle rue de Seine (no. 140) - 400F

Ces chiffres indiquent deux règles simples de fixation de prix :

1. Une parcelle d'angle vaut plus qu'une parcelle mitoyenne (à noter que les parcelles d'angle ne sont plus aussi minoritaires qu'elles l'étaient dans le parcellaire ancien, désormais elles représentent approximativement la moitié des terrains).

2. Le prix relatif de parcelles d'angle dépend de l'importance de la rue sur laquelle elles donnent.

Ces deux règles se confirment par les prix qu'obtiennent en définitive les parcelles du tronçon rue de l'Ancienne-Comédie / rue Grégoire-de-Tours lors de l'adjudication :

parcelle d'angle rue de l'Ancienne-Comédie (no 134) - 500F

parcelle mitoyenne (no. 136) - 345F

parcelle d'angle rue Grégoire-de-Tours - 472F.

Pour comprendre les arguments pris en compte dans la fixation du prix des parcelles, citons deux cas de négociation de gré à gré entre la ville et un acheteur.

1) En mars 1877, le notaire de M. Leautey, un imprimeur qui avait son atelier au 23 rue Saint-Guillaume (près de l'angle de la percée) propose suite aux "...observations qui m'ont été faites dans vos bureaux..." de payer 300F le mètre carré pour une partie de la grande propriété Lecamus (aujourd'hui nos. 183 et 185 du boulevard). L'imprimeur, un locataire, aimerait conserver son atelier et il propose donc d'acheter le bâtiment et de le mettre au nouvel alignement de la rue Saint-Guillaume. Le préfet trouve cette proposition intéressante car, de l'ensemble de la propriété Lecamus, elle laisserait suffisamment de terrain pour créer deux lots sur le boulevard Saint-Germain. Quant au prix de 300F, il note qu'"...il paraît plus élevé que le chiffre qu'on pourrait espérer d'une adjudication publique, et n'est évidemment motivé que par les convenances personnelles de M. Leautey. La rue Saint-Guillaume, en effet, est une rue dans laquelle la circulation est presque (le mot presque remplace le mot absolument qui est rayé) nulle et où, par suite, les terrains auraient beaucoup moins de valeur que sur le boulevard Saint-Germain"(32) .

2) En août 1877, le préfet commente une proposition de la Société Géographique pour l'achat du no. 184 (son siège actuel). A l'époque l'administration fixe le prix de ce terrain à 400F. , Le préfet trouve que ce prix est élevé d'une part, compte tenu du fait que la salle des morts de l'Hôpital de la Charité est contiguë à la parcelle, "ce qui rendrait la vente difficile dans les conditions ordinaires" (phrase rayée) ; par ailleurs, il cite le cas de trois terrains, "quoique bien situés et bien lotis", qui ont été adjugés à raison de 262F par mètre. En notant, enfin, que la Société de Géographie s'est engagée à mettre la nouvelle salle des séances à la disposition de la ville de Paris, il

(32) A.S., V011, carton 3252.

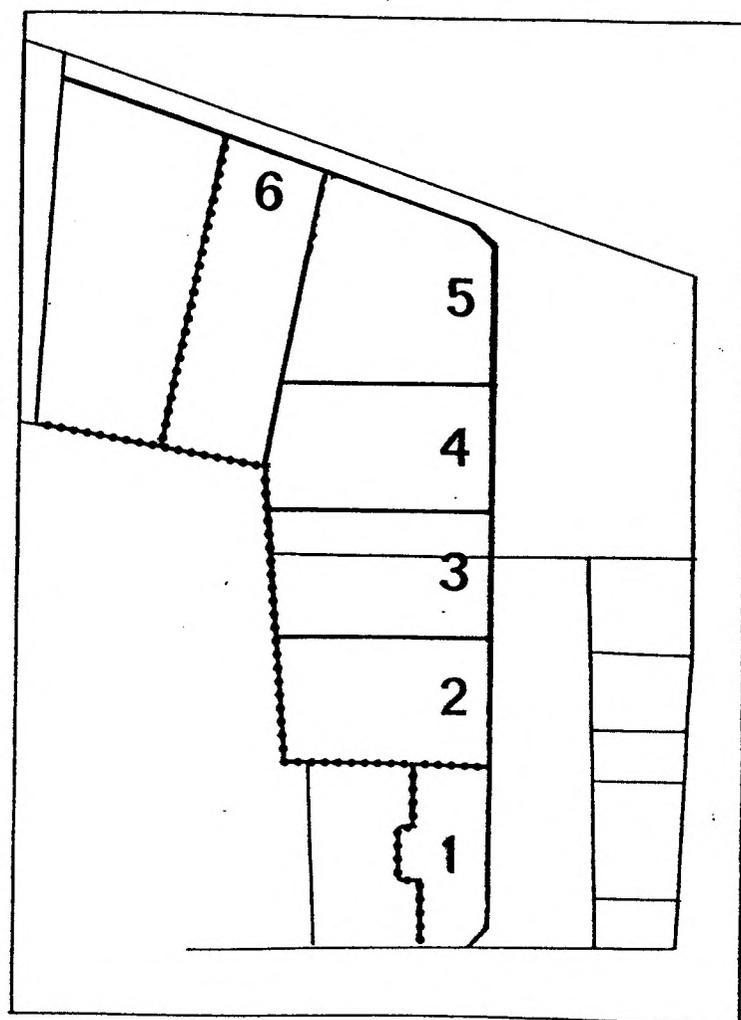


Fig. 13 Plan de lotissement entre rues des Saints-Pères / Saint-Guillaume

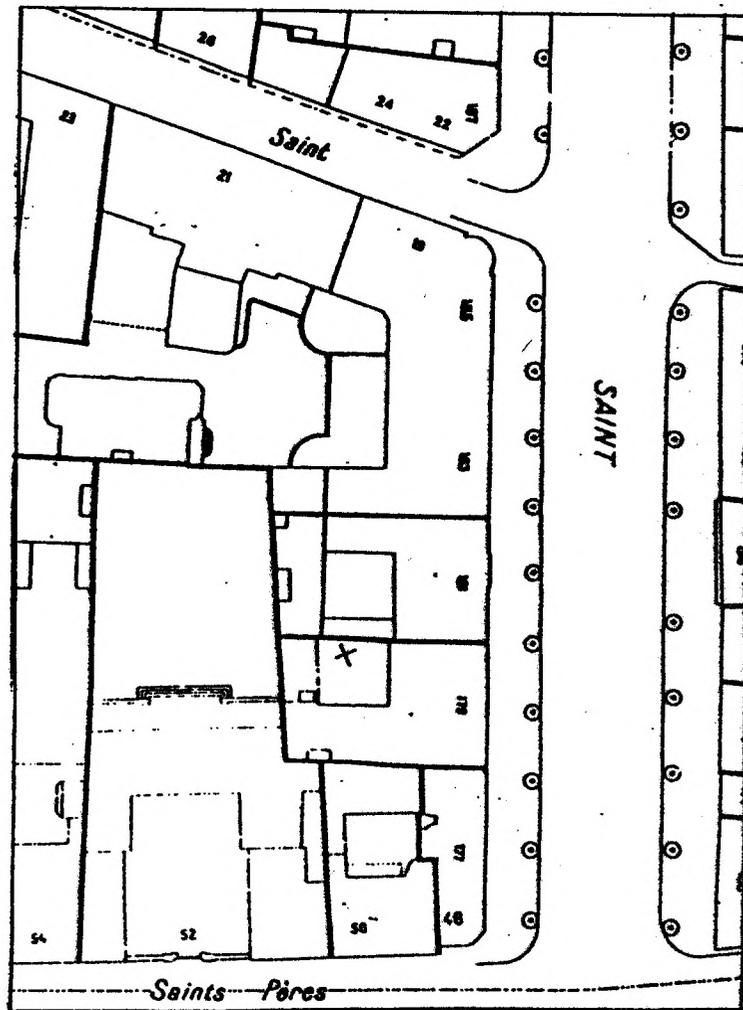


Fig. 14 Plan parcellaire actuel entre rues des Saints-Pères / Saint-Guillaume

propose de fixer le prix de vente du terrain à 300F (33) . Le Conseil Municipal qui délibère sur ce mémoire du préfet, précise que la valeur de terrain est de 400F, mais que la ville est d'accord pour baisser à 300F, à titre de subvention (34) !

Largeur des parcelles :

différence entre parcelles mitoyennes et parcelles d'angle

Le prix des terrains est un des facteurs pris en compte par l'administration lors du lotissement de la bande expropriée en bordure de la percée, elle influe surtout sur la largeur assignée aux diverses parcelles.

On sait que la substitution parcellaire due au percement élargit les parcelles : la largeur moyenne de nouvelles parcelles de diverses percées que nous avons étudiées(35) varie de 14 à 21m, quand celle de parcelles substituées se situe entre 5,5m et 20m. Ce sont surtout les parcelles étroites, les parcelles médiévales qui abritent les immeubles type "Le Muet" (maisons à une ou deux travées), qui sont éliminées par le percement. A leur place, on crée des parcelles pouvant recevoir des immeubles comportant l'enfilade "haussmannienne" de trois pièces.

Mais l'élargissement de parcelles ne se fait pas d'une manière totalement égale. Le prix relativement élevé qu'on peut obtenir d'une parcelle d'angle influe sur la largeur qu'on assigne aux différentes parcelles d'une bande. Les parcelles d'angle reçoivent ainsi une plus grande façade sur la percée que les parcelles mitoyennes, comme le montrent les chiffres qui suivent:

(33) A.S., V011, carton 3247.

(34) A.S., V011, carton 3252.

(35) La grande percée op. cit.

tronçon rue des Saints-Pères / rue Saint-Guillaume

largeur parcelle d'angle rue Saints-Pères (no. 177) - 23m

largeur parcelles mitoyennes (179, 181, 183) - 17m

largeur parcelle d'angle rue Saint-Guillaume (185) - 20m

tronçon boulevard Raspail / rue Saint-Simon

largeur parcelle d'angle boulevard Raspail (no. 207) - 29m

largeur parcelles mitoyenne (no. 209) - 20m

largeur parcelle mitoyenne (no. 211) - 19m

largeur parcelle d'angle rue Saint-Simon (213, 213bis) - 29m

Toutefois, les parcelles d'angle ne sont pas toujours plus larges que les parcelles mitoyennes, car d'autres facteurs entrent en ligne de compte et notamment la position des limites parcellaires préexistantes (voir plus loin). Certaines parcelles d'angle ont donc une façade relativement petite sur le boulevard :

- no. 105 (angle du carrefour de l'Odéon) - 5m

- no. 146 (angle rue de Seine) - 13m

- no. 187 (angle rue Saint-Guillaume) - 13

- no. 213bis (angle rue Saint-Simon), suite au scindement du lot mis en vente - 16m

Fixation de limites parcellaires

La largeur nécessaire à la façade de l'immeuble haussmannien et l'importance relative des parcelles d'angle sont les facteurs qui établissent le canevas général du lotissement. Or, pour déterminer la forme exacte de nouvelles parcelles, le lotisseur se base, souvent, sur le parcellaire hérité.

Il fixe, par exemple, les limites latérales nouvelles en partant d'un des angles de limites parcellaires arrières préexistantes et en projetant, à partir de celui-ci, une ligne perpendiculaire à la percée. Utiliser cet angle formé

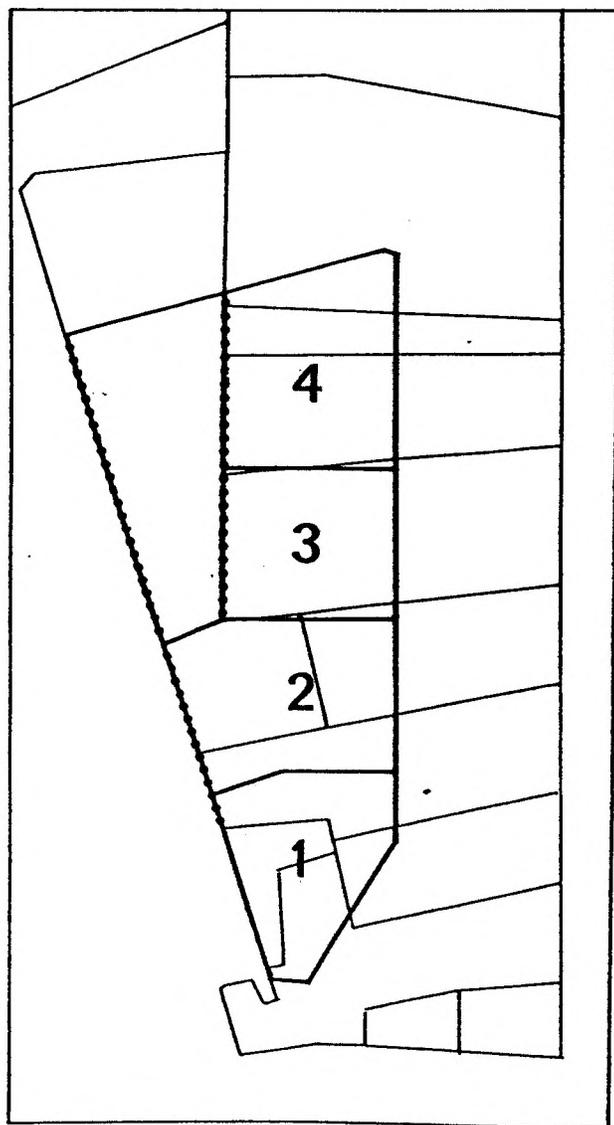


Fig. 15 Plan de lotissement entre rues du Bac / de Saint-Simon

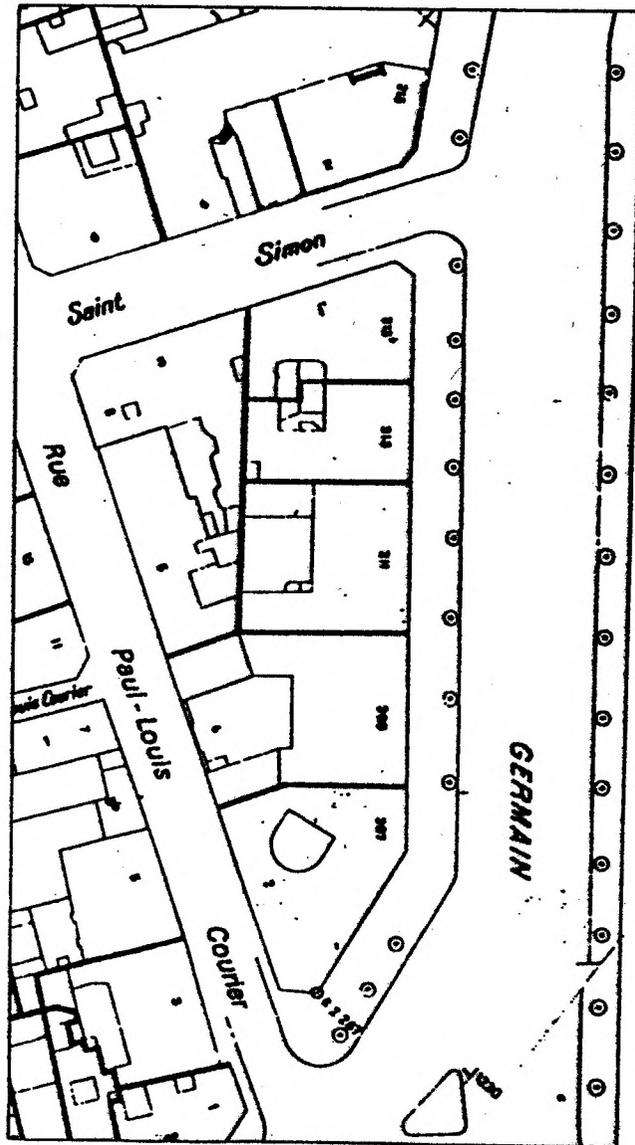


Fig. 16 Plan parcellaire entre rues du Bac / de Saint-Simon

par les multiples transactions foncières anciennes permet d'éviter un contour encore plus compliqué à l'arrière de la parcelle haussmannienne, déjà assez biscornue.

Pour comprendre cette pratique regardons la limite entre les nos. 127 et 129 : son positionnement sur un angle du no. 6 de la rue Clément évite la création d'une languette très incommode au no. 127 ou d'un angle rentrant aussi difficile au 129.

Les limites entre les nos. 180, 182 et 184 sont déterminées de la même manière, ce qui donne une largeur relativement petite au no. 182 n'ayant que 11m.

Parfois, le lotisseur ne se gêne pas trop et considère l'ancienne limite comme la nouvelle. Ceci arrive, bien sûr, quand cette ligne est en légère diagonale par rapport à la percée - voir par exemple la courte limite entre nos. 123 et 125. Pour arranger un peu mieux les pièces d'enfilade, le lotisseur peut donner un léger infléchissement à la ligne diagonale, 5-6m du nouvel alignement, pour mettre la façade en angle droit par rapport au boulevard (voir l'angle entre nos. 125 et 127).

Cependant, les éléments préexistants servent comme base au nouveau parcellaire seulement lorsque le tracé fixé sur eux donne une forme adéquate à la nouvelle parcelle : quand les limites anciennes ne sont pas convenablement situées pour le nouveau parcellaire, le lotisseur n'a aucune peine à s'en passer.

Ainsi, les limites préexistantes qui auraient pu servir comme limite entre les nos. 129 et 131 se trouvent à 6m et à 12m de l'angle de la percée ; le lotisseur les juge incommodes pour la répartition de la bande et fixe la limite à 9m sans relation directe à l'ancien parcellaire.

De manière analogue, il détermine la limite entre les nos. 115 et 117 au centre d'une ancienne parcelle de sorte à donner une largeur adéquate aux futures parcelles (15m - parcelle mitoyenne - et 18m - parcelle d'angle - respectivement). Mais l'ancienne parcelle est très longue (53m), et continuer la nouvelle limite jusqu'à la limite arrière

préexistante aurait créé une parcelle nouvelle de forme bizarre ; le lotisseur fixe donc la profondeur du nouveau terrain à 29m en tournant la limite nouvelle vers la parcelle adjacente.

Simulation du bâti

Un plan de travail trouvé dans les dossiers de la voirie (36) permet de comprendre comment l'administration tient compte du futur bâti lorsqu'elle lotit les terrains en bordure de la percée.

Le document en question est un des innombrables plans d'expropriation utilisés par l'administration : un plan à l'échelle de 1/500 figurant l'ancien parcellaire sur lequel on a colorié la partie qui, dans les anciennes parcelles, se trouve en dehors de l'emprise de la nouvelle voie, partie à exproprier selon les dispositions du décret de 1852. Ce plan indique également les nouvelles limites parcellaires.

Sur le plan particulier, une main inconnue a tracé au crayon un dessin hachuré montrant l'emprise du futur bâti. Cette simulation est, en réalité, très sommaire ; elle consiste à disposer sur toutes les nouvelles parcelles des corps de bâti de 12m de profondeur, puis leur adjoindre des cours de formes et dimensions variables. Ce dessin indique, par exemple, comment il sera possible de construire sur une parcelle aussi profonde que celle du no. 115 : en y disposant trois corps de bâti de 12m de profondeur et trois cours de 7m, 4,5m et 6m.

Ce plan illustre, incidemment, les difficultés de la fixation de limites parcellaires face à un cas aussi délicat comme celui des nos. 115 et 117 ; vu la proposition simulée, on peut se demander si le lotisseur de l'époque a

(36) A.S., V011, carton 3247.

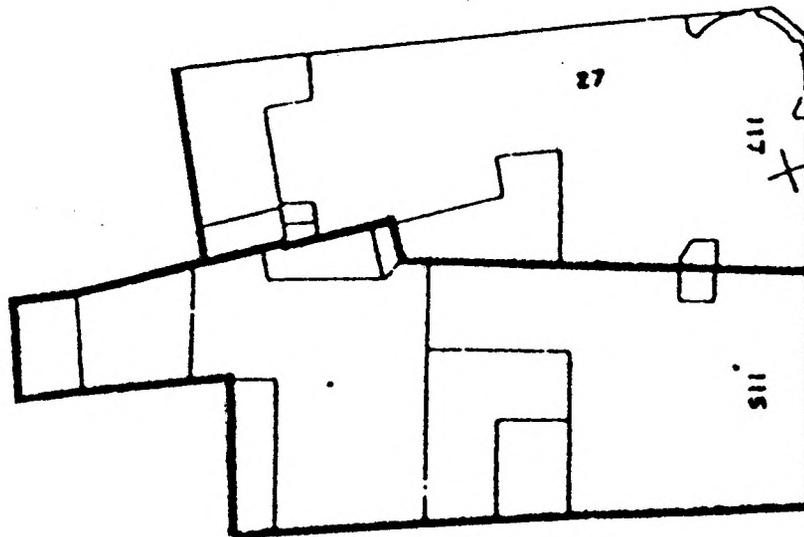
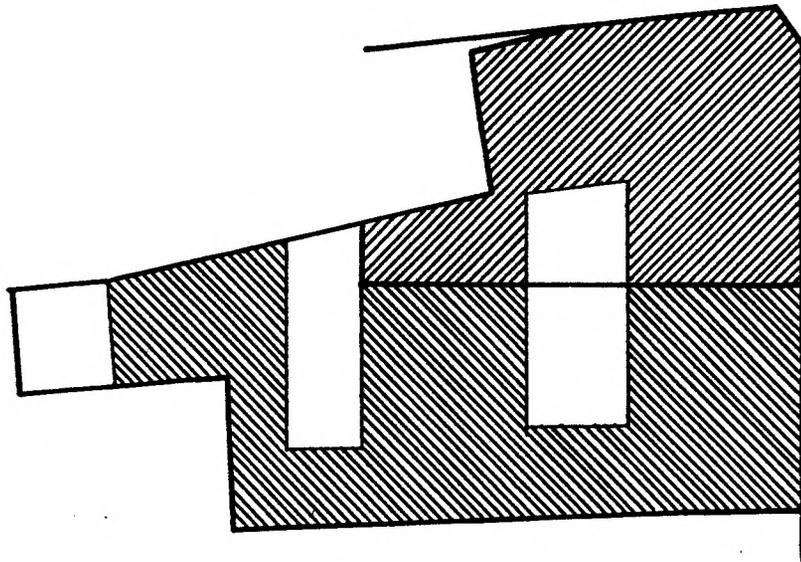


Fig. 17 Emprise du bâti simulée et actuelle

choisi la meilleure solution. Notons en tous cas que le bâtiment construit comporte lui aussi trois corps de bâti et trois cours mais que la répartition dans l'espace est toute autre (fig.).

Expropriation partielle

Il serait erroné de présenter la parcelisation en bordure de la percée comme un lotissement qui s'opère sur un terrain vierge. D'une part, on vient de le voir, même dans le cas où une bande entière est lotie d'un seul coup, le parcellaire préexistant influe souvent sur les limites parcellaires nouvelles. D'autre part, il faudra souligner que souvent on n'exproprie pas une bande entière, ce qui limite d'avantage les possibilités du lotisseur (et nous ne parlons ici que du percement "pur" - parfois la création de la nouvelle voie passe par l'alignement et l'élargissement - voir "Percement boiteux").

Prenons, comme exemple, le plan du lotissement de la partie du boulevard allant du carrefour de l'Odéon aux rues du Four et de Buci. Sur les cinq tronçons, un seul offre toute une bande à la vente - le tronçon rue de l'Ancienne-Comédie / rue Grégoire-de-Tours (nos. 134 - 140). Dans les autres quatre tronçons, certaines parcelles sont retirées de la vente :

Dans le tronçon carrefour de l'Odéon/rue Grégoire-de-Tours, la moitié Est de la bande est soumise à la servitude d'alignement ; c'est seulement par la suite, qu'on négociera au cas par cas avec les propriétaires des futurs nos. 105-113 pour assurer la reconstruction de cette partie. De ce fait, le lotissement de ce tronçon ne concerne que la division des 33m de linéaire sur le boulevard en deux parcelles.

Le petit tronçon (39m) qui se trouve entre les rues Grégoire-de-Tours et de Seine (côté Sud) contient déjà, au moment de la vente, une nouvelle parcelle (probablement

un achat du propriétaire voisin). De trois délaissés restant on ne peut que former une seule parcelle.

Le tronçon rue de Seine / rue Montfaucon comporte cinq lots à vendre. Or, comme cela arrive souvent, les petits délaissés aux angles sont négociés avec les voisins des rues adjacentes (ce qui évite l'expropriation de ces derniers immeubles). Il ne reste donc à la vente publique que trois parcelles. Toutefois, ici le lotisseur doit fixer toutes les, limites même celles des parcelles d'angle. La relativement petite largeur sur le boulevard de ces parcelles d'angle (contrairement à ce que nous avons indiqué plus haut comme règle de lotissement) s'explique par la forme des parcelles voisines auxquelles sont annexés les délaissés restant après la formation de la nouvelle voie.

Contrairement aux autres tronçons, celui allant de la rue Grégoire-de-Tours à la rue de Seine (côté Nord) soustrait à la vente une parcelle mitoyenne. Ici, les négociations avec l'ancien propriétaire de ce grand terrain ne sont pas terminés au moment de la première adjudication. Cet état des choses fixe, au moment de la mise en vente, les limites latérales des deux parcelles d'angle qui sont les limites de la parcelle non vendue.

Compte tenu de toutes ces exceptions, le lotisseur ne fixe pas, au moment de la première vente, dans ces cinq tronçons, que cinq limites parcellaires sur les 15 qui existent aujourd'hui.

Cependant, il ne faudrait pas penser que l'expropriation était aussi tâtonnante tout le long de la percée : les plans de lotissement entre les rues des Saints-Pères / Saint-Guillaume et entre boulevard Raspail / rue Saint-Simon) concernent des bandes entières en bordure de la percée. Il est vrai que même dans ces lotissements, la marge de manoeuvre du planificateur est restreinte puisque, vu la grande largeur relative de l'immeuble haussmannien, dans un cas comme dans l'autre, la bande ne contient que quatre nouvelles parcelles.

Négociations après adjudication

Pour rendre les choses encore plus difficiles à l'administration, l'histoire du lotissement en bordure de la percée ne se termine pas avec la mise en vente à l'adjudication : soit certaines parcelles n'atteignent pas le prix minimum, soit d'autres, soustraites auparavant à la vente font leur apparition sur le marché. En tout cas, les négociations continuent après l'adjudication et la configuration de parcelles change en conséquence. Pour illustrer ce phénomène, nous relevons trois petites histoires dans le secteur de notre étude :

no. 138.

Le plan d'adjudication de février 1877 du tronçon rue de l'Ancienne-Comédie / rue Grégoire-de-Tours comporte une seule parcelle mitoyenne, elle a 18m de largeur. En son angle arrière le plan indique un carré, désigné par les lettres ABCD. Une remarque en marge du plan explique que ce carré correspond à un petit bâtiment dont le rez-de-chaussée appartient à la ville (probablement suite à l'expropriation) et les étages supérieurs dépendent de la propriété du no. 19 de la rue Grégoire-de-Tours, et correspond aussi à une courette sur laquelle le propriétaire du no. 19 a des droits de jour.

Il semblerait que cette condition dissuade les acquéreurs potentiels et que l'administration décide donc de modifier son lotissement : quatre mois plus tard, un autre plan de lotissement est préparé pour une autre adjudication. Ce deuxième plan crée une seconde parcelle mitoyenne, 6.5m de large (l'actuelle no. 138) : 5m sont enlevés à la parcelle mitoyenne originale (l'actuelle no. 136) et le reste de la parcelle d'angle (no. 140). Notons en passant que, ce faisant, le lotisseur abandonne son idée de baser la nouvelle limite parcellaire sur l'angle arrière de l'ancien parcellaire.



Fig. 18 Plan parcellaire actuel entre rues de l'Ancienne-Comédie / de Montfaucon

De l'arrière de la nouvelle et petite parcelle, on soustrait le carré gênant, qui apparaît sur le deuxième plan non coloré, c'est-à-dire hors du périmètre de la vente. C'est à cette époque, ou un peu plus tard, que ce carré (donc le rez-de-chaussée du petit bâtiment et la courette) est annexé au no. 19 de la rue Grégoire-de-Tours.

no. 125

Ici aussi, les servitudes auxquelles est soumise cette parcelle nuisent à sa mise en vente en février 1877. Il s'agit, d'une part, d'un passage faisant partie de la nouvelle parcelle, passage "de la Treille" qui menait de la rue de l'Ecole de Médecine à la rue Clément et qui se rattachait au no. 4 de cette dernière rue ; d'autre part, sur un des anciens délaissés composant ce lot se trouvait une cour commune avec un bâtiment adjacent. Respecter ces deux servitudes semble trop difficile pour les acheteurs intéressés par ce lot qui proposent, lors de l'adjudication un prix plus bas que celui de la mise en vente de 250F, comme le dit le préfet dans son mémoire adressé au Conseil municipal en septembre 1878(37) . Depuis, les discussions entre l'administration et les acheteurs continuent : le propriétaire du no. 4 de la rue Clément propose de payer 175F le mètre et celui de l'immeuble no. 127, 200F ; le préfet propose d'accepter cette deuxième offre. Or, le calepin du cadastre signale que la vente a été effectuée en 1878 et qu'un certain M. Deschanoux a acheté ce terrain pour 137,000F, ce qui donnerait approximativement 315F le mètre carré. Notons que le passage a disparu de cette parcelle ce qui expliquerait son prix élevé.

(37) A.S., W011, carton 3247.

no. 144

Cette parcelle est soustraite du plan de l'adjudication de février 1877. Les négociations avec le propriétaire continuent et, enfin, sur le plan de juin, cette parcelle fait partie du lotissement. Notons qu'entre-temps elle a perdu sa partie arrière annexée à la parcelle de l'actuel no. 15 de la rue de Buci. Le fait que la parcelle mitoyenne fait désormais partie de la bande expropriée permet au lotisseur de rectifier les limites parcellaires du premier plan et qui étaient basées sur les limites anciennes ; désormais il trace les nouvelles lignes perpendiculairement par rapport au boulevard.

no. 109

Le fait que l'administration ne libère pas la bande expropriée d'un seul coup et qu'elle se résigne à des négociations différées de gré à gré avec divers particuliers peut conduire à des résultats désastreux (de son point de vue). Ainsi, dans le tronçon carrefour de l'Odéon / rue Grégoire-de-Tours, elle n'exproprie au début que la moitié de la bande (l'actuels nos. 115 et 117), laissant les autres propriétés préexistantes sous le couperet de la servitude d'alignement.

Les parcelles vendues aux enchères sont vite construites : le no. 117 en 1879 (Garnier y construit le Cercle de la librairie) et le 115 en 1881. En réalité, la ville a, entre temps, changé d'avis et a exproprié aussi le 113, adjugé en 1878 et construit en 1880.

Cette activité de construction semble promettre un prompt achèvement de ce tronçon. Mais les anciennes maisons qui se trouvent en arrière de l'alignement du boulevard (nos. 3 et 5 de l'ancienne rue de l'Ecole de Médecine remplacées par l'actuel no. 107 du boulevard) tiennent bon et ne bougent pas. Elles résisteront encore longtemps - en 1887 la ville décide de les exproprier et

elle met la nouvelle parcelle à l'adjudication le 26 avril. Toutefois, les anciennes bâtisses resteront encore sur place jusqu'en 1898 et c'est seulement au début de 1899 qu'une demande de permis est déposée pour l'actuel immeuble.

Entre les trois premiers immeubles construits immédiatement après l'ouverture de la voie (113-117) et l'immeuble différé (107), reste une petite ancienne parcelle de 60m² (no. 7 de l'ancienne rue de l'Ecole de Médecine). En principe, elle aurait du être adjointe aux anciens numéros 3 et 5 pour former une parcelle "normale" du boulevard. Or, la ville ne se décide pas à exproprier ces deux dernières, tout en étant gênée par l'avancement du no. 7 sur le nouvel alignement.

Elle décide donc de s'attaquer à la petite maison indépendamment de ses deux voisines. Puisqu'elle abhorre le bricolage en bordure d'un boulevard aussi prestigieux, elle refuse l'offre de l'ancien propriétaire de trancher le bâtiment existant de sa partie dépassant l'alignement et de construire une nouvelle façade devant la partie restante. Elle exproprie donc la petite parcelle et la propose à l'adjudication en 1882. Il en résulte un petit bâtiment ayant une hauteur de deux étages et une largeur de 5,5m, un bâtiment qui forme une des anomalies les plus frappantes du boulevard.

Un lotissement complet

Dans ce chapitre nous avons surtout examiné comment le lotisseur transforme les anciennes parcelles expropriées en nouvelles parcelles capables de recevoir les immeubles haussmanniens. Or, un lotissement n'est pas seulement une opération de division du sol et les autorités ne se contentent pas seulement de faciliter une substitution immobilière. Pour arriver à créer des "rues dignes de l'époque", l'objectif principal du percement, l'administration veut

aussi contrôler l'aspect des constructions en bordure de la nouvelle voie.

Or, la loi en vigueur ne lui donne pas assez d'instruments pour ce contrôle de la façade car elle ne se prononce que sur la hauteur de bâtiments (et les dimensions de saillies), pas sur leur aspect. Le fait que le terrain, entre l'expropriation et la vente, passe aux mains des autorités publiques, donne à celles-ci la marge de manoeuvre supplémentaire dont elles ont besoin. En effet, puisqu'elles deviennent, un moment donné, propriétaires foncières, elles peuvent vendre "leurs" terrains greffés d'un cahier des charges, comme cela se fait dans un lotissement ordinaire.

Ce cahier des charges(38) est relativement complet. Il stipule, par exemple, que si l'immeuble futur était en retrait par rapport à l'alignement, les propriétaires devraient clore leur terrain sur la voie par des murs décorés ou des grilles. Il mentionne que les égouts, la chaussée et les plantations devant l'immeuble sont à la charge de la ville. Il spécifie que les propriétaires ne pourront construire de fosses fixes mais qu'ils seront tenus d'établir des appareils "... connus sous le nom de tinettes, filtres qui laissent écouler le liquide à l'égout d'une manière continue..."

Pour ce qui est de la façade de l'immeuble, citons le passage suivant : "Les façades seront construites en pierre de taille avec balcon, corniche ou moulure...Les acquéreurs et leurs voisins pourront s'entendre afin que dans chaque îlot de construction, il y ait les mêmes hauteurs d'étages, de manière à continuer les lignes principales de façades et à faire ainsi de tout l'îlot un seul ensemble architectural. A défaut...les lignes...les

(38) Il s'agit du cahier de charge d'un des bâtiments vendu par Pierrequin dans le tronçon de nos. 207-213bis

corniches, les balcons et autres saillies...seront arrêtés et supportés à leurs extrémités par des pilastres ou consoles établis en dehors du mur mitoyen de manière à former dans chaque propriété ou de chaque partie d'îlot distincte un ensemble d'architecture complet et à laisser entièrement libre toute l'épaisseur du mur mitoyen".

Ainsi, l'expropriation et le lotissement qui s'ensuit permettent à l'administration de compléter les règlements dont elle dispose et d'élargir son contrôle sur la construction privée au-delà de ce qui est inscrit dans la loi.

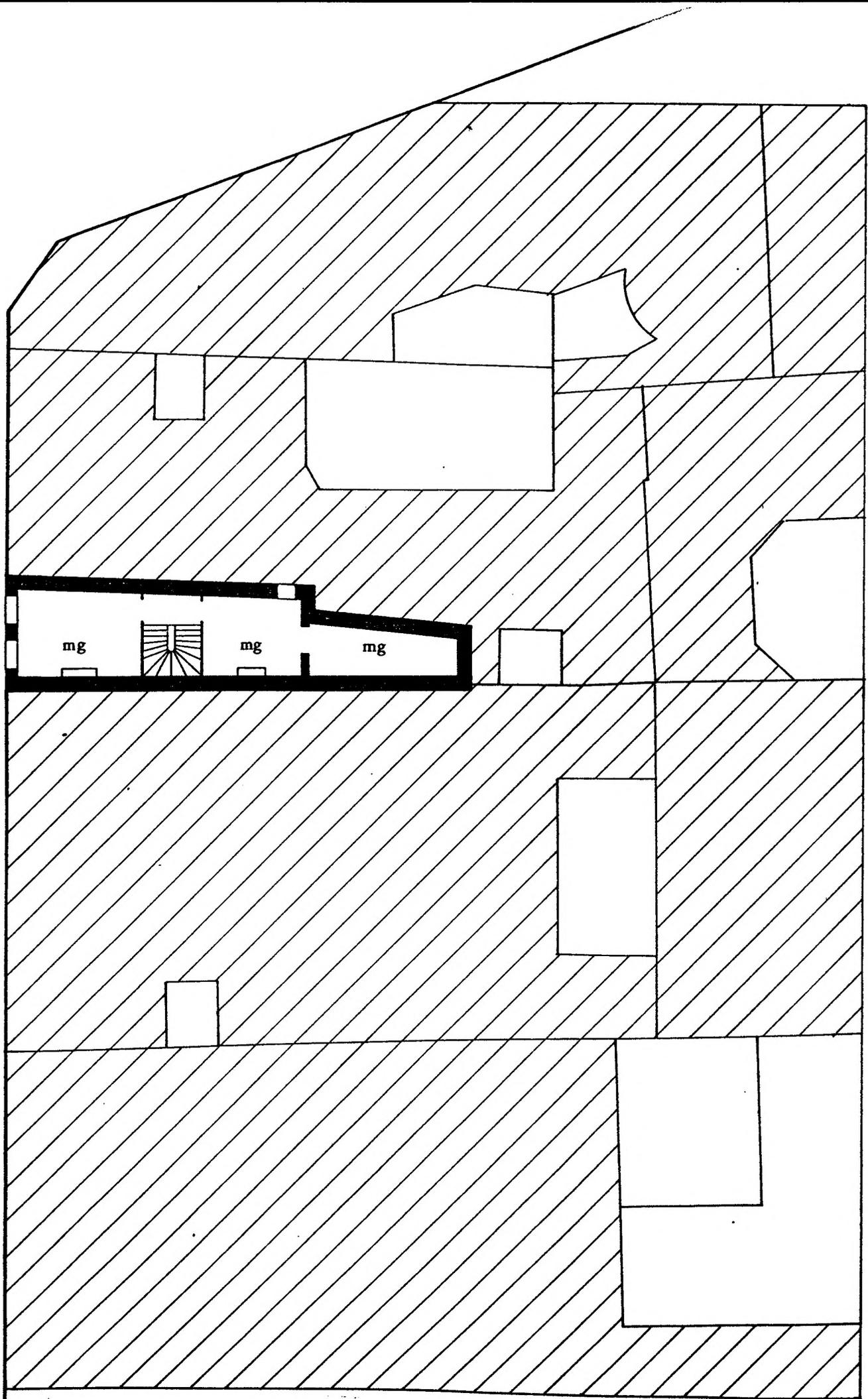


Fig. 19 Plan n° 109

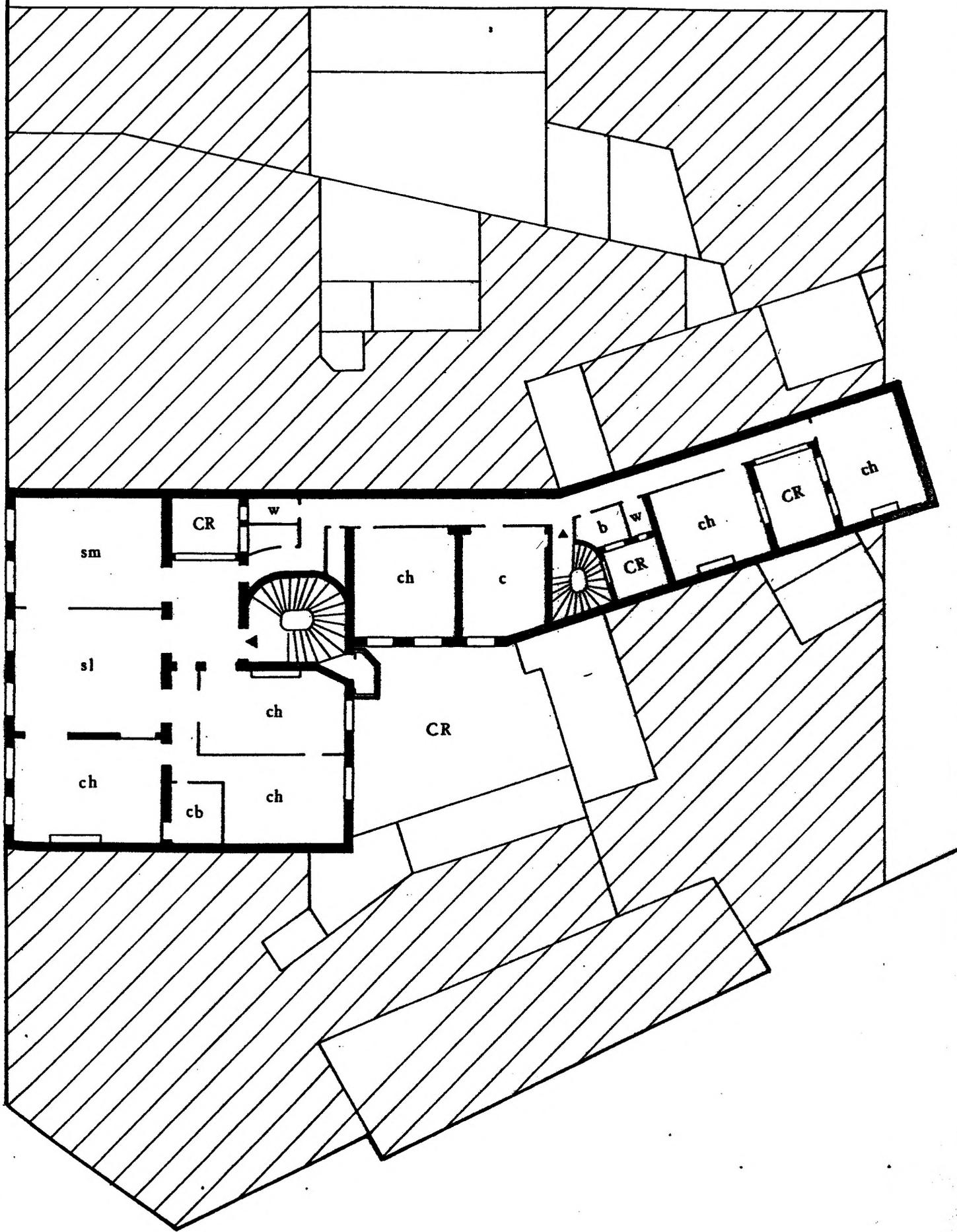
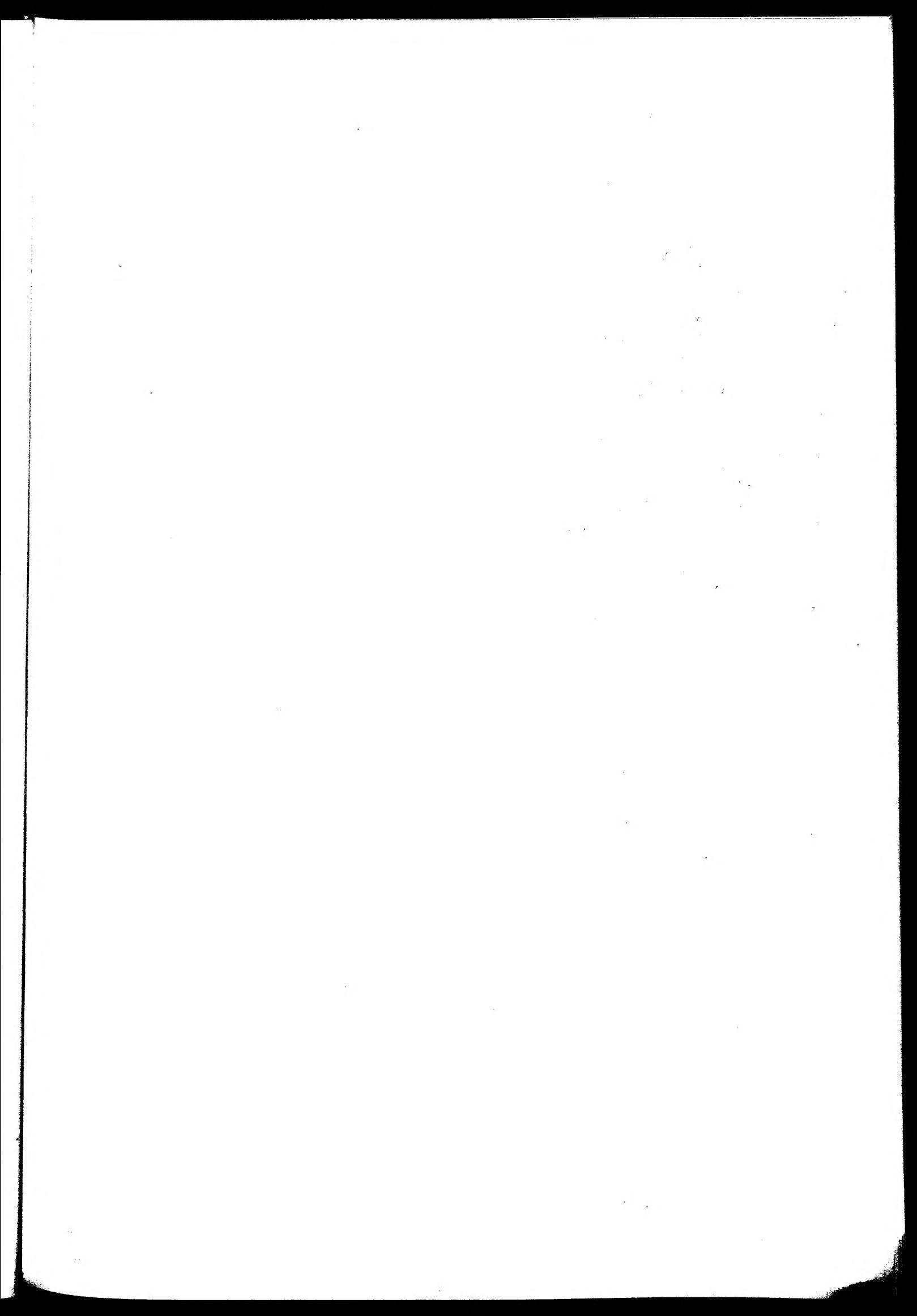
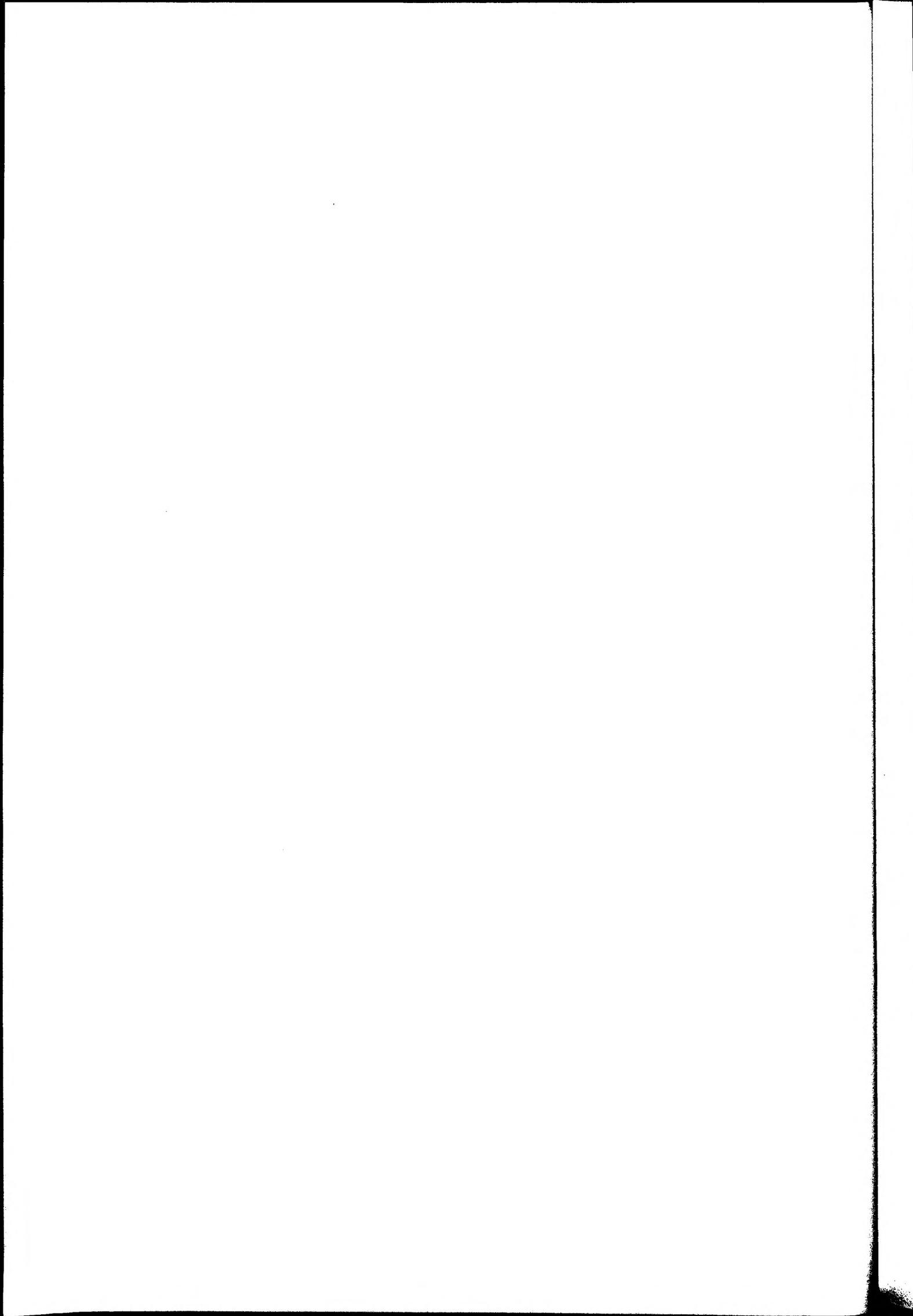


Fig. 20 Plan n° 129

Fig. 21 Plan n° 140







**LES TEMPS D'UNE PERCEE :
OUVERTURE DE VOIE ET CONSTRUCTION D'IMMEUBLES**

Trop souvent, on présente le percement comme si l'expropriation, la démolition, la création de la voie et la construction des immeubles de rapport faisaient partie d'un processus linéaire non interrompu. Or, cette opération, ou suite d'opérations, n'est pas un mode de formation urbaine unitaire mais plutôt un agglomérat de plusieurs processus. C'est justement cette pluralité qui donne à chaque percée son visage particulier qui se démarque habituellement de l'allure lisse et uniforme qu'on voulait lui donner.

La création du boulevard Saint-Germain est, en effet un long labeur étalé sur une quarantaine d'années : seule l'ouverture de cette percée se fait en plus de vingt ans (puisqu'elle est fractionnée en plusieurs phases - voir "Percement en trois temps"), puis la construction des immeubles qui bordent la nouvelle voies traîne à son rythme.

Il en résulte un boulevard très démarqué de l'image habituelle de la percée haussmannienne. L'étude de cette grande forme urbaine, longue de trois kilomètres, qui traverse des quartiers très divers et qui comporte des tronçons créés à des différentes dates permet d'examiner une variété de relations qui existent entre ouvrage urbain et construction privée.

Démarche de datation des immeubles

Pour dater la construction des immeubles, nous avons tout d'abord consulté l'"Etat des démolitions et des nouvelles constructions entraînant des modifications d'impôts"(39) . Il s'agit de formulaires des services du cadastre sur lesquels sont reportées les adresses des immeubles démolis, construits et ceux auxquels on a ajouté un corps de bâti ou des étages. Les Archives de la Seine conservent une série de cartons contenant ces formulaires pour les années 1848-1896, rangés par années et quartiers. Dans la quarantaine de cartons qui nous intéressait, nous avons dépouillé les documents concernant les quartiers traversés par le boulevard Saint-Germain : Saint-Victor, Sorbonne, Monnaie, Odéon, Saint-Germain-des-Près, Saint-Thomas-d'Aquin, Invalides.

Ce premier travail a été complété par la consultation des calepins cadastraux qui comportent les formulaires établis par l'administration fiscale lors d'une révision de la valeur cadastrale des immeubles (ce qui a eu lieu à Paris en 1852, 1862, 1876 et 1900).

Pour ce qui est du boulevard Saint-Germain, les calepins de 1852 ne nous servent à rien puisqu'ils datent d'avant le percement ; quant aux calepins de 1862 (qui ne concernent qu'un petit nombre d'immeubles nouveaux), ils ne varient pas énormément des calepins de 1876, quoique nous y ayons puisé certains détails intéressants. Nous avons donc utilisé surtout les calepins de 1876 qui sont relativement complets pour notre boulevard (mis à part une omission d'un grand nombre d'immeubles entre les nos. 1 à 60). Les calepins de 1900, que nous avons sondés lors de notre travail exploratoire et qui contiennent, il est vrai, très peu d'informations, ont été retirés entre-temps de la

(39) A.S. D7P2.

consultation en raison de leur état jugé trop précaire (état révélé par notre travail préparatoire...)

Une troisième source, très intéressante, s'avérait être la série VO 11 (dossiers de la voirie) que nous avons consultée pour l'établissement de notre recueil de plans d'immeubles. Dans cette série, on trouve des dossiers de demande de permis de construire (à partir de 1880) et ceux-ci nous indiquent, à un ou deux ans près (compte tenu de la durée des travaux) la date de la construction du bâtiment. Cette façon de dater les immeubles a été confrontée avec la méthode basée sur les documents du cadastre et les deux s'affirment mutuellement. Par ailleurs, les demandes d'après 1900 complètent quelques lacunes de notre première source.

Nous avons également répertorié les dates inscrits sur la façade de beaucoup d'immeubles ; ces renseignements supplémentaires concernent une dizaine de bâtiments sur lesquels les documents d'archives sont muets.

Notons incidemment que nous avons exclu de notre démarche l'analyse d'ordre stylistique dans la mesure où cette méthode nous semble valable seulement pour des considérations d'ordre général et devient inadéquat pour dater des cas précis. A cet égard, citons le cas du n° 47 dont la façade est quasiment identique à celle du n° 45 construit en 1865 (date donnée par l'"Etat de nouvelles constructions...", le calepin de 1876 et l'inscription sur l'immeuble). Or, d'après les documents du cadastre (il n'y a pas d'inscription sur l'immeuble), le n° 47 est construit en 1882 ! Le même architecte a-t-il sorti, 17 ans plus tard, les anciens dessins de son carton ? Un autre s'inspirait-il à ce point du "contexte" ? En tout cas, cette petite anecdote illustre les risques de datation de cas individuels d'après le style de leur façade.

Présentation des résultats

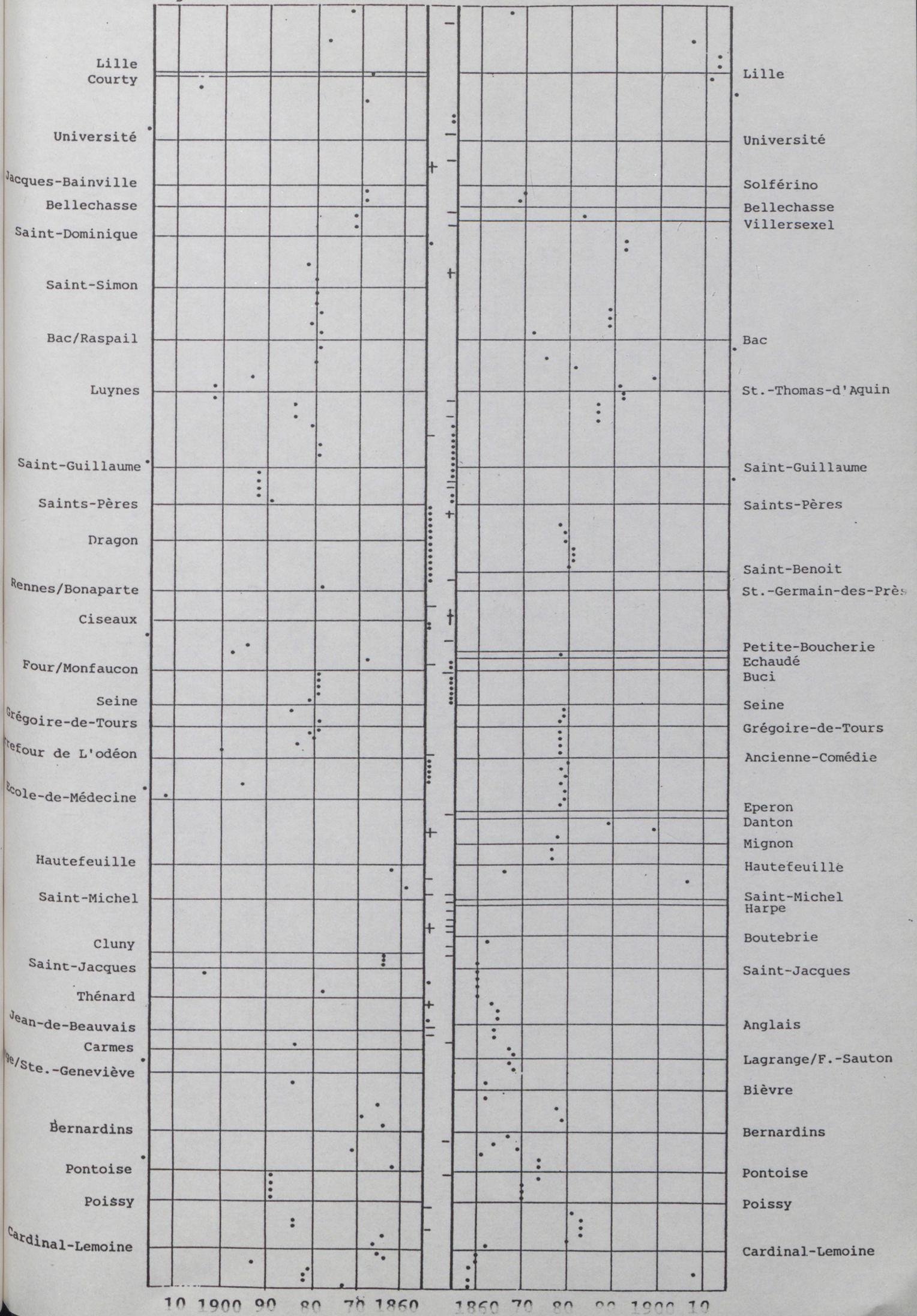
Pour présenter nos informations (fig. 22), qui concernent environ 220 immeubles sur les 250 bordant le boulevard Saint-Germain, il nous fallait conjuguer les données chronologiques et spatiales du processus de la construction en bordure du boulevard Saint-Germain. Il nous importait de ne pas oblitérer le fait que le boulevard se compose de deux côtés et que les numéros pairs et impairs ne sont pas forcément face à face selon leur ordre numérique.

En conséquence, du bas en haut de la page, un axe spatial représente un tracé simplifié du boulevard Saint-Germain qui est traversé par de lignes horizontales indiquant les rues qui croisent la nouvelle voie ; la longueur totale du boulevard et la distance entre rues traversantes est à une échelle fixe (environs 1: 11000). L'axe horizontal du tableau correspond à l'axe temporel qui va, pour chaque côté du boulevard, du centre vers l'extrémité de la page. Cet axe est ponctué par des lignes indiquant les décennies allant de 1860 jusqu'en 1910. Les bâtiments construits avant le percement (bâtiments qui donnaient sur des rues préexistantes) sont situés au delà de la ligne de départ (1855), hors de l'échelle graduée du temps ; c'est le cas aussi à l'autre extrémité du tableau pour les quelques bâtiments construits récemment.

Chaque immeuble est représenté par un point, donc indépendamment de son importance relative (surface, largeur et hauteur). Les bâtiments dont la date de construction est inconnue et les édifices publics (qui ne font pas partie de notre objet d'étude) sont représentés par un trait horizontal (immeubles de rapport) et une croix (édifices publics) figurés au delà de la ligne de départ.

Notons que ce tableau indique, pour chaque immeuble recensé, la date de sa construction, c'est à dire de la construction qui a abouti à lui donner l'essentiel de sa forme d'aujourd'hui (sans rajouts ultérieurs). D'autres

Fig. 22 Date de la construction des immeubles



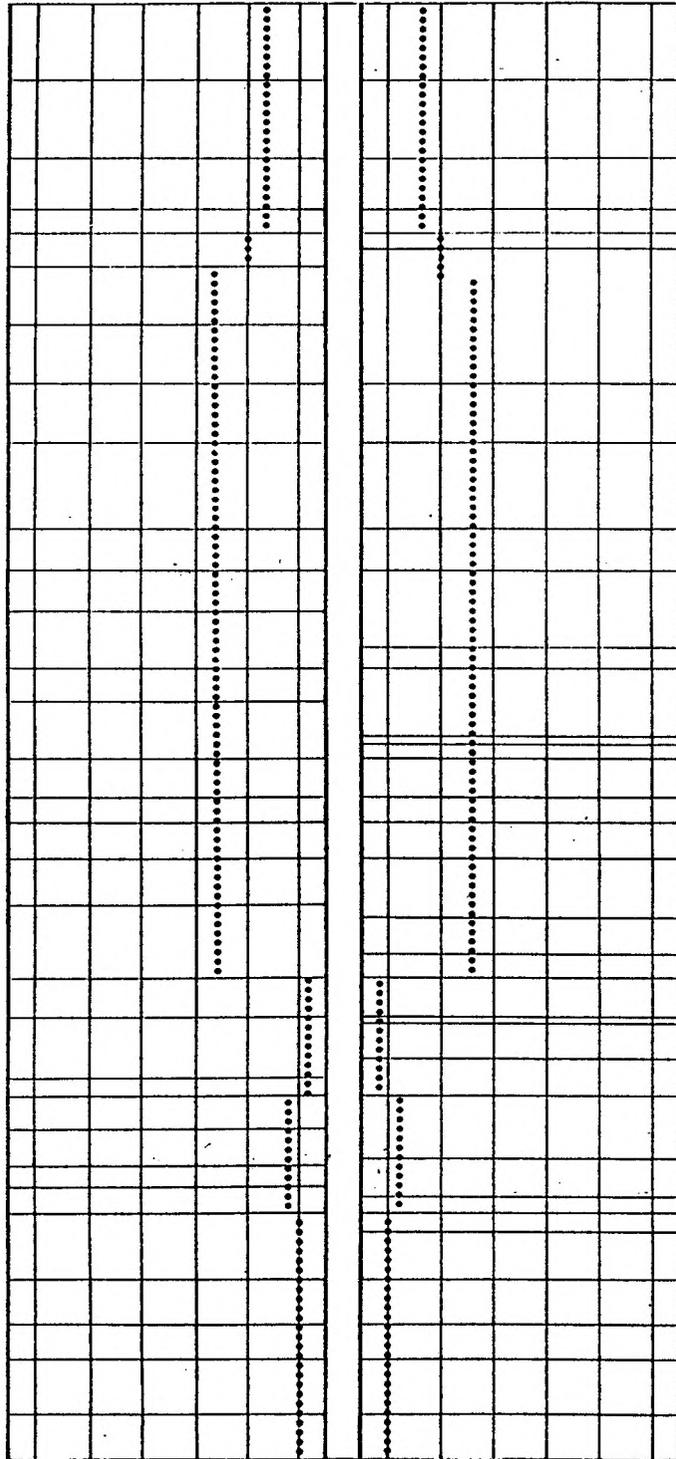


Fig. 23 Hypothèse : tous les immeubles sont construits immédiatement après l'ouverture de la voie

informations, tels que la date de la construction d'un immeuble précédant, la date d'additions ou démolitions partielles sont exclus de ce tableau car elles en brouillent la lecture. Par la suite, lors de l'interprétation de ce tableau, nous introduirons ces éléments supplémentaires.

Phases de percement et construction d'immeubles

L'adéquation totale entre phases de création de la voie et dates de construction des immeubles aurait abouti à un tableau comme celui figurant l'hypothèse selon laquelle tous les immeubles sont construits immédiatement après l'ouverture de la voie (fig. 23).

En comparaison, notre tableau produit une image très différente montrant clairement que la construction privée ne suit pas fidèlement l'ouverture du boulevard. Ceci ne devrait pas surprendre outre mesure puisque le percement n'est pas un mode de formation urbaine absolument unitaire. En effet, la construction d'immeubles en bordure de la percée résulte de plusieurs processus dont seulement un cas extrême ("idéal"?) suit le cheminement attribué, dans les clichés, à toute percée: expropriation massive d'une large zone d'anciens bâtiments, destruction totale de ces immeubles, vente de tous les terrains libres à une seule compagnie concessionnaire, parcelisation rationnelle faite d'un seul coup de l'ensemble et, enfin, construction d'immeubles homogènes (un seul architecte, un seul entrepreneur).

L'exemple type de cette opération est l'ouverture de la partie de la rue de Rivoli en bordure du palais réuni Louvre-Tuileries, opération commencée en 1852 et achevée par la compagnie de l'Hôtel et des immeubles de la rue de Rivoli, compagnie fondée par les Pereire, et qui a acheté l'ensemble de 17 hectares (l'aire d'intervention est élargie pour épater les investisseurs) au prix de quelques 65 (!)

millions de francs(40) et qui construit tous les immeubles en bordure de la nouvelle voie en suivant un dessin de façade imposé. Toutefois, ce type d'intervention est très rare. D'une part, les grands spéculateurs ne sont pas si intéressés par les percements dans le centre de villes (contrairement à ce qu'on laisse entendre souvent) et quand ils le sont leur objectif n'est qu'une petite partie de l'opération.

Le percement du boulevard Saint-Germain, comme celui d'autres percées, dépend des acteurs économiques d'une moindre importance : une multitude de relativement petits propriétaires qui opèrent sur une plus petite échelle. A cet égard notons que même quand un spéculateur comme Pierrequin, probablement celui qui est du trio qui termine le rue Jeanne d'Arc à Rouen, intervient dans le percement du boulevard Saint-Germain, il n'achète "que" les quatre parcelles (nos. 207-213) mises en adjudication en 1878(41) .

La multiplicité des intervenants et le fractionnement des opérations rendent le contrôle de la construction par l'administration très difficile. De ce fait, les immeubles en bordure d'une percée ne suivent pas toujours immédiatement l'ouverture de la voie. D'autres types de relations entre l'oeuvre urbaine et la construction privée coexistent parallèlement. Nous passerons maintenant en revue tous ces cas de figure.

(40) J. AUTIN, *Les frères Pereire*, Paris, 1984, p. 180.

(41) A.S., V011, carton 3252.

Construction des immeubles immédiatement après ouverture de la voie.

Malgré la multitude d'opérations, beaucoup d'immeubles se construisent en bordure du boulevard Saint-Germain dans les cinq ans qui suivent la création de la voie.

En effet, la partie Est, pourtant relativement lente à démarrer, comporte deux douzaines de bâtiments construits juste avant ou après 1860, en liaison avec la partie du boulevard ouverte entre 1857 et 1861. La moitié d'entre eux forment trois tronçons entiers de boulevard qui sont chronologiquement homogènes (2-14, 69-73 et 76-100).

De manière analogue, dans la partie Ouest, créée après 1866, 8 bâtiments sont édifiés avant 1872.

C'est surtout les immeubles de la partie centrale (entre les rues Hautefeuille et Saint-Dominique), celle percée dans les années 1876-1878, qui sont liés étroitement à la création de la voie. Ici, on construit entre 1878 et 1882 huit tronçons entiers (nos. 120-132, 134-140, 142-146, 172-178, 177-185, 187-191, 205-213 et 215-219) qui représentent, avec quelques autres bâtiments "isolés", plus de cinquante immeubles, un quart de la totalité de notre échantillon.

La construction immédiate des immeubles dépend, bien-sûr, de la conjoncture économique du percement : c'est-à-dire, de la période de l'opération (période de boom immobilier ou non) et de l'intérêt spéculatif que les quartiers traversés par la nouvelle voie présentent pour les propriétaires.

Cependant, il ne faudrait pas oublier que la construction privée est aussi fonction de la maîtrise par l'administration du processus qui va de la manière d'exproprier à la volonté d'inclure ou non dans le cahier de charges de l'acte de vente une clause qui oblige l'acquéreur à bâtir dans un délai spécifié . A cet égard notons que les terrains de la partie centrale sont vendus avec une clause

précisant un pareil délai fixé à deux ans. Il va de soi que la clause en elle même n'est pas suffisante, c'est la détermination de l'administration de l'appliquer qui est surtout nécessaire pour garantir la construction immédiate en bordure de la nouvelle voie.

Construction différée

Il suffit d'observer sur le tableau les points qui s'écartent des dates d'ouverture de tronçons de la voie pour constater que tout le long du boulevard, et surtout dans sa partie orientale, une construction à retardement a eu lieu. En réalité, cette activité différée n'est pas un processus unitaire dans la mesure où elle reflète diverses suites d'événements(42) :

1) Parfois, les immeubles qui bordent aujourd'hui la percée ne sont que l'aboutissement des opérations au coup par coup de construction, démolition et augmentation du bâti. Ce phénomène explique, en partie, la grande dispersion de dates de construction des immeubles dans la partie Est. Dans notre tableau ces hésitations n'apparaissent pas puisqu'il ne comporte, comme il a été dit plus haut, que la date de la construction donnant à l'immeuble contemporain "l'essentiel de sa forme". Pour mieux comprendre la situation il faut donc compléter les données figurées au tableau en évoquant quelques histoires particulières :

- sur la parcelle no 1, par exemple, un hangar est construit en 1861 puis démoli en 1869 ; l'immeuble actuel est érigé en 1873 et trois ans plus tard une addition est signalée ;

(42) les données de la série D7P2 sont complétées par ceux de la série V011.

- sur la parcelle du no. 6, le bâtiment de 1858 est partiellement démoli en 1908 et sur son rez-de-chaussée et entresol conservés, on construit quatre étages et un comble (à noter que cette parcelle traversante contient aussi un immeuble donnant sur le quai de la Tournelle qui reste intact, ainsi que la cage d'escalier commune, pendant tout ce remue-ménage);

- l'histoire du n° 11 est plus simple : il est élevé en 1881 en remplacement d'un autre construit en 1864 ;

- la parcelle du n° 12, par contre, abritait un hangar construit en 1866, démoli partiellement en 1871, augmenté en 1876, puis démoli complètement en 1879 ; une nouvelle construction a pris sa place en 1880 , laquelle était augmentée en 1882...

Ces exemples indiquent que, au moins dans les années 1860 et dans cette partie de la ville, le percement n'implique pas une construction immédiate et homogène. Souvent, les nouveaux propriétaires érigent au début une petite construction "en attendant de voir" ; c'est bien plus tard, après la chute d'Haussmann, et avec le boom de la fin du siècle que la percée haussmannienne prend sa physionomie si "typique".

2) La construction différée ne signifie pas toujours tâtonnement et bricolage. Elle résulte aussi des problèmes fonciers qui retardent la libération d'un grand terrain ; mais une fois ces problèmes résolus, on lotit la propriété d'une manière "rationnelle" et sur les nouvelles parcelles on construit quelques immeubles d'un seul coup. Dans la partie Est, les nos. 18-24 et 25-31 sont construits selon un seul projet en 1881, vingt ans après l'ouverture de la voie (voir fig. 24). De la même manière, vers 1900 on lotit l'hôtel de Luyens, près du boulevard Raspail, où l'on ouvre la rue qui porte son nom et à l'angle de laquelle on construit les immeubles nos. 199bis et 201.

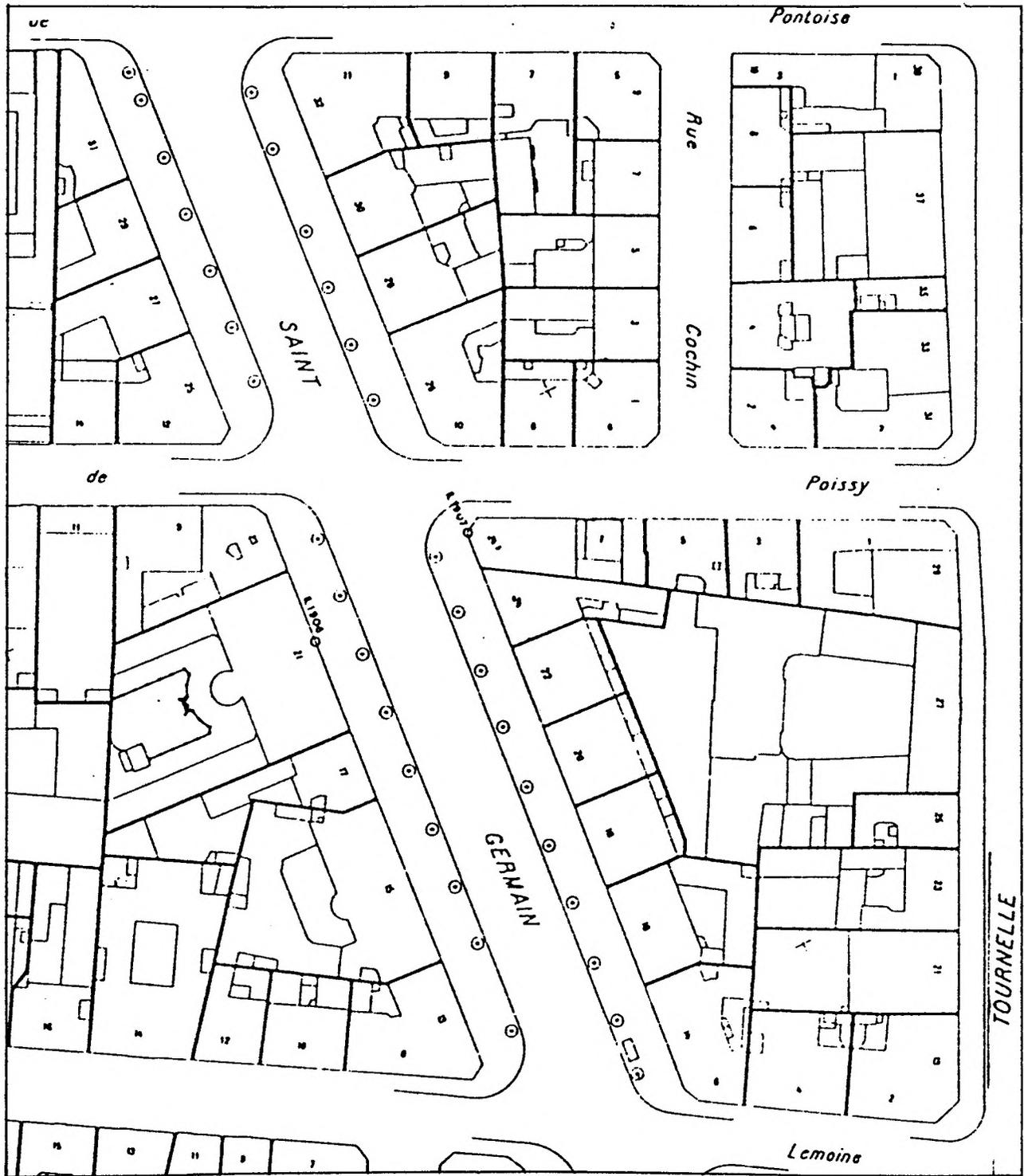


Fig. 24 Plan parcellaire actuel entre rues du Cardinal-Lemoine et de Pontoise (voir nos. 18-22 et 25-31)

3) La construction en bordure de la percée ne se termine jamais. Les immeubles haussmanniens, à leur tour, sont démolis et cèdent leur place à d'autres. A Rouen, par exemple, toute la partie sud de la rue Jeanne d'Arc a été détruite par les bombardements de la deuxième guerre mondiale et reconstruite par la suite. Boulevard Saint-Germain, l'histoire est moins dramatique : quelques immeubles d'habitation "modernes" apparaissent sur la partie ouest cette percée (au 7ème arrondissement) au cours du boom des années 1960-70 (les nos. 187, 196, 236-238 et 276 - voir photos 7 et 8).

Non construction

Dans l'ordre logique des choses, après construction immédiate et construction différée, on arrive au cas de figure de l'échec immobilier d'une percée en bordure de laquelle restent, encore aujourd'hui, des parcelles vidées de leur anciennes bâtisses, parcelles qui attendent toujours la reconstruction. Cette configuration est très rare dans le centre de villes puisque le siècle qui nous sépare de l'époque de grandes percées a eu pleinement le temps pour remplir la plupart des trous béants du percement.

Toutefois, ici et là, on voit encore quelques vestiges des échecs urbanistiques d'antan. Le boulevard Saint-Germain lui-même comporte un tel spécimen en la forme de la parcelle du no. 166. : un petit délaissé qui sépare le voie du no. 28 de la rue de l'Echaudé et qui n'a jamais été annexé a cet immeuble. Et comme la ville n'a jamais décidé d'exproprier l'immeuble adjacent (pour le démolir et créer une grande parcelle à bâtir), elle a autorisé en 1878 l'érection sur le petit bout de terrain en bordure du boulevard d'une construction légère en bois (26m²) qui en

1891 abrite une échoppe(43) ; s'agit-il de la construction où se trouve aujourd'hui le café "La Rhumerie", un simple rez-de-chaussée qui laisse toujours apparaître sur le boulevard le grand mur mitoyen du n° 28 de la rue de l'Echaudé (voir photo 9)?

Construction sur tronçons d'anciennes rues

Le fait que, parfois, la percée englobe quelques fragments d'anciennes rues crée quelques types particuliers de processus de construction. Pour ce qui est du boulevard Saint Germain, notons que cette percée ne fait pas table rase de toutes les anciennes habitations qu'elle rencontre sur son chemin. Bien au contraire, son tracé s'appuie sur celui des quatre rues anciennes dont un côté borde la nouvelle voie (rues des Noyers, de l'Ecole de Médecine, Taranne et Saint-Dominique). Toutefois, conservation des vieilles bâtisses ne veut pas dire gel total de la situation préexistante puisque le fait que d'anciennes maisons donnent sur la nouvelle et grande voie implique souvent divers types de transformations immobilières de celles-ci :

1) Parmi les tronçons d'immeubles anciens qui ne sont pas expropriés en vue de l'ouverture de la voie, certains sont néanmoins voués à avancer sur la nouvelle voie. A cet effet, l'administration leur fixe un nouvel alignement, celui du reste de la percée. Pour réduire ses dépenses, elle passe outre les expropriations immédiates en espérant que la servitude d'alignement suffira pour arriver à donner une forme qui convient au boulevard. Or, souvent, les propriétaires ne se pressent pas de reconstruire leur maison,

(43) selon une annotation sur le le calepin du cadastre 1876

surtout dans des quartiers centraux et denses ou la reconstruction ne leur assurera pas un gain sensible du volume bâti. Cette inaction oblige, parfois, l'administration à revenir sur sa politique et à exproprier, malgré tout et bien après le percement, quelques maisons à la suite de négociations de gré à gré.

Ce type de processus se rencontre, du côté Sud du boulevard entre les rues des Carmes et saint-Jacques, où la percée passe sur l'ancienne rue des Noyers. Il explique les dates tardives de construction des immeubles nos. 49, 63 et 67 (1884, 1878 et 1902 dans un tronçon ouvert en 1860). Notons, par ailleurs, que l'actuel Ecole Spéciale de Travaux Publics remplace les immeubles nos. 55-61. Dans ce tronçon, deux vieux immeubles (nos. 53 et 65 - fig. 25) ont échappé à l'acharnement urbanistique et subsistent toujours ; ils ont résisté à l'alignement et à l'expropriation après coup, et de ce fait ils forment deux anomalies dans cette partie du boulevard. Le fait qu'on ait laissé persister ces maisons est d'autant plus surprenant que le no. 53 a nécessité la création d'une "cour" d'accès en contre bas du trottoir et de quelques marches pour raccorder le nouveau niveau de la voie à l'ancienne (voir photo 10).

2) Il arrive aussi que l'administration accepte, souvent pour des raisons économiques, de considérer l'ancien alignement des vieux tronçons comme étant celui de la percée. Elle abandonne ainsi sa volonté notoire de faire régner, de deux côtés de la voie, deux alignements droits et parallèles. Désormais, elle se résigne à souligner la continuité d'alignement par quelques aménagements en bordure de la nouvelle voie : une contre allée entre la rue de Rennes et la rue des Saints-Pères (dans le tronçon où se trouve le "Drugstore"), un "square" nommé Diderot à la jonction de la rue Gozlin et du boulevard, une "place", Henri Mondor, au confluent de l'ancienne rue de l'Ecole de Médecine (ou débouchent les sorties du Métro Odéon et où est érigée la statue de Danton). Dans tous

ces cas de figure, ce sont les arbres, plantés sur l'alignement du boulevard, qui assurent le parallélisme tant recherché (voir "Perçement boiteux").

Quand l'administration abandonne la servitude d'alignement, la reconstruction dépend totalement de la décision des propriétaires et dépend souvent, entre autres, de la plus-value possible et de la difficulté de l'entreprise.

Souvent, les nouveaux immeubles ne représentent que quelques cas isolés :

- n° 160 dans le tronçon allant de no. 148 à 166 (rue de l'Ancienne Comédie / passage de la Petite Boucherie.
- n° 149 (le "Drugstore"), le seul parmi les numéros 149-175, rues Rennes/Saints-Pères
- n° 143 en bordure du Square Diderot.

Ils sont plus présents en bordure de la place Henri-Mondor (trois immeubles : nos. 87-93).

Sur les anciens tronçons de la rue Saint-Dominique, les choses sont différentes puisque 17 bâtiments nouveaux (entre nos. 188 et 248) y sont érigés. Dans un quartier périphérique (et aristocratique) peu dense, la reconstruction est probablement plus payante qu'ailleurs...

3) Au cours de notre travail, nous avons émis l'hypothèse selon laquelle le fait que des constructions anciennes subsistant "telles quelles" donnent désormais sur une large voie, où le règlement admet des bâtiments plus hauts que sur leur rue ancienne, encouragerait les propriétaires à tirer avantage de cette disposition pour hausser systématiquement leur bâtiment. Dans les tronçons qui subsistent de l'ancienne rue de l'Ecole de Médecine, tous les immeubles (nos. 148-164) semblent, en effet, porter les signes des tels remaniements. Toutefois, à notre grande surprise, les documents du cadastre prouvent que les rehaussements en question ont eu lieu avant le perçement, puisque le nombre d'étages noté en 1852 correspond dans tous les cas au nombre actuel. La hauteur des immeubles avait donc été supérieure, au milieu du XIXème

siècle, à ce que permettait la loi... (un point qu'il faudrait étudier par ailleurs).

Dans des rues moins denses, certaines maisons basses sont cependant rehaussées d'un ou deux étages après le percement. Le n° 163 (donnant anciennement sur la rue Taranne), par exemple, fait l'objet, le 8 octobre 1899, d'une demande de surélévation de deux étages sur la maison existante de deux étages (voir photo 11). Plus loin, la surélévation des nos. 210 et 212 fait suite à la réunion de ces deux propriétés. Il en va de même des nos. 198 et 200 (voir photo - à noter en particulier le balcon continu devant le n° 15 de la rue Saint-Guillaume qui fait partie de la même propriété mais qui ne peut pas être rehaussé puisqu'il donne sur une rue mineure).

4) L'adaptation d'anciennes maisons à la percée prend parfois des formes plus surprenantes, quand la nouvelle voie passe à travers les anciens bâtiments dont le propriétaire décide de conserver la partie restée intacte au-delà de l'emprise de la chaussée. Ces immeubles tronqués, sur lesquels on plaque une nouvelle façade, sont ceux des nos. 217, 270 et 272 du boulevard Saint-Germain. Le premier, la maison de l'Amérique latine, est un ancien hôtel dont une partie de la cour d'honneur a été supprimée par la percée et dont la nouvelle façade est érigée contre l'aile touchée (voir photo 13). Dans les deux autres cas, le percement induit des modifications bien plus complexes (photo 14).

Temps et paysage urbain

La percée n'est pas constituée d'un seul temps mais d'une pluralité de périodes et d'une diversité de rythmes. De ce fait, son allure diffère de l'image présente à sa conception : certes, un regard furtif peut reproduire un boulevard Saint-Germain uniforme et homogène, presque une reproduction digne des espoirs édilitaires de la moitié

du XIX^{ème} siècle. Mais, à voir de plus près, le visage de la percée se creuse.

Déjà l'acte du percement de la voie, qui s'étale sur une vingtaine d'années, est source de diversité architecturale involontaire. En effet, même les constructions privées qui suivent immédiatement l'ouverture de la voie subissent les changements intervenus dans l'intervalle du temps qui sépare les premiers, construits vers 1858, des derniers terminés dans les années 1880. Entre temps, le règlement a changé deux fois : en 1859 il permet d'élever la corniche (fixée auparavant à 17,54m) à 20m et en 1884 il laisse construire dans la toiture un comble supplémentaire (44) .

Mais ces changements sont encore timides par rapport à ce qui suit, quand les parcelles retardataires donneront enfin lieu à la construction différée des immeubles fin de siècle. En effet, "l'effort architectural de deux dernières décennies va viser la réintroduction contrôlée de la variété dans l'ordonnance"(45) . Une rupture stylistique s'ensuit puisque désormais la diversité prime sur l'uniformité et le vertical sur l'horizontal, une rupture introduite dans les règlements de 1893 (sur le bow-window) et de 1902 (qui change de nouveau la silhouette de la toiture).

La variété, quant à elle, est introduite dans la percée par un autre biais, involontaire celui-là : par le maintien, pour des raisons économiques, d'anciens tronçons de rues sur le boulevard. Cette conservation de vieux immeubles produit des effets surprenants qui s'accroissent davantage avec le rajout d'étages en haut de ces constructions.

Construction immédiate (en différentes phases),
construction différée et persistance d'anciens bâtiments

(44) LAISNEY F. *Égale et règlement*, B.R.A. 1986.

(45) Loyer F., *Paris XIX^{ème} siècle*, Paris 1987, P. 388.

auraient pu aboutir à une percée encore quelque peu ordonnée, si les immeubles produits par ces divers processus étaient clairement différenciés en parties distinctes du boulevard. Or, pour aggraver la cause de l'uniformité et homogénéité, ces divers modes (et leurs sous-modes) s'entremêlent dans l'espace de plusieurs manières.

Dans la partie Est, par exemple, 23 immeubles sont construits dans les cinq ans qui suivent l'ouverture de la voie, 24 attendent encore 10 ans et 25 sont construits a peu près 25 ans après les tout premiers !

Et la distribution de ces divers immeubles de deux côtés de la rue est aussi significative : dans l'extrémité Est du boulevard, un tronçon homogène de 1858 fait face à une nébuleuse d'immeubles construits en 1862, 1864, 1873, 1881, 1882 et 1894. Plus loin on trouve trois immeubles de 1870 du côté Sud de la rue et quatre construits en 1888, du côté Nord. En avançant sur le boulevard, on passe entre des tronçons dont les immeubles sont érigés à des dates très variées : 34-60, côté Nord et 35-49, côté Sud. Puis, viennent les immeubles portant les nos 60-100 qui sont construits, tous, dans les années 1860 et qui font face à des bâtiments chronologiquement très variés (c'est là que se trouvent les deux immeubles qui précèdent le percement, le 53 et le 65).

Même dans la partie centrale, pourtant si riche en tronçons entiers d'immeubles construits immédiatement après l'ouverture de la voie (c'est à dire vers 1878-1882), on ne trouve qu'un tout petit bout (entre le carrefour de l'Odéon et la rue de Seine) où de tels tronçons font face. Ailleurs, c'est la conservation de tant de bâtiments anciens et le bricolage auquel elle donne lieu qui contribuent à donner au boulevard Saint-Germain sa physionomie particulière.

La démolition imparfaite et la construction qui s'étale sur plusieurs décennies (et en réalité n'est jamais

terminée) créent un boulevard beaucoup plus varié que le suggérerait une image un peu simpliste qui couplerait percée du second Empire et immeubles haussmanniens comme s'il s'agissait de deux unités, morphologique et typologique, absolument homogènes. Et pourtant le temps qui dévie la percée de sa destinée première s'infiltré aussi subrepticement dans nos esprits et change nos perceptions. Comme la ville contemporaine diffère tant de celles qui la précèdent, la percée, jadis, élément contrastant avec la vieille ville, est devenue à nos yeux une forme urbaine ancienne. Dans la dichotomie qui domine nos représentations (ancien/moderne), la percée haussmannienne a résolument perdu son côté novateur. Elle devient simplement une partie de la ville ancienne et de ce fait on l'homogénéise et on la rend presque aussi uniforme que la voulaient les édiles qui présidaient à sa naissance. La pluralité des temps qui la composent s'estompe désormais et, dès lors, elle paraît faite d'un seul temps, le temps statique des urbanistes.



Photo 7 n° 187

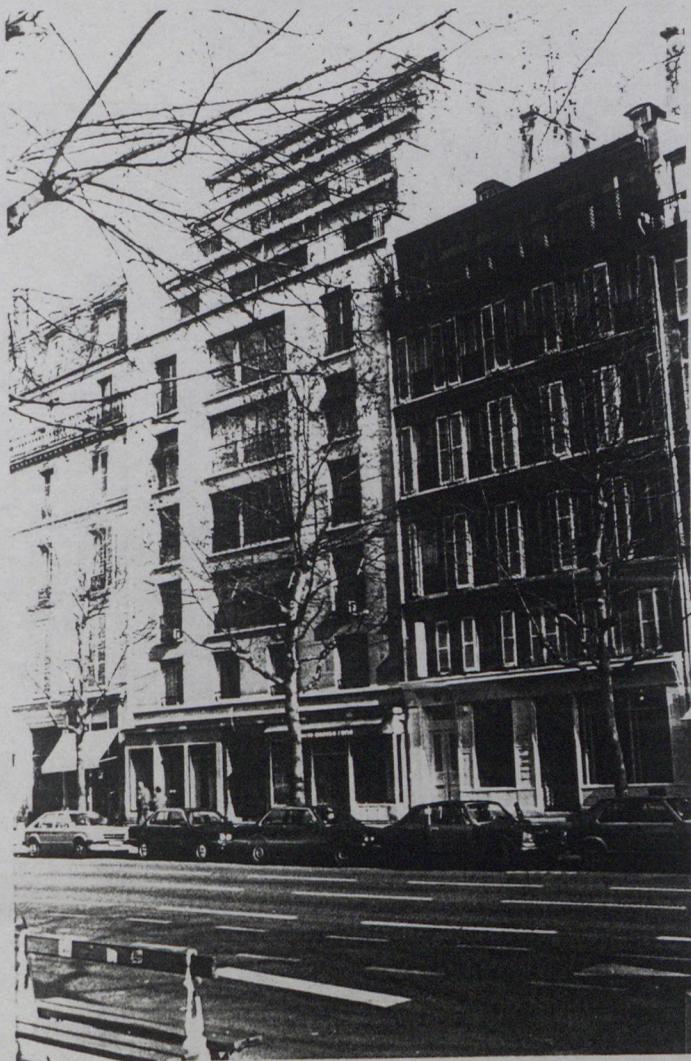


Photo 8 n° 196



Photo 9 n° 166



Photo 10 n° 53

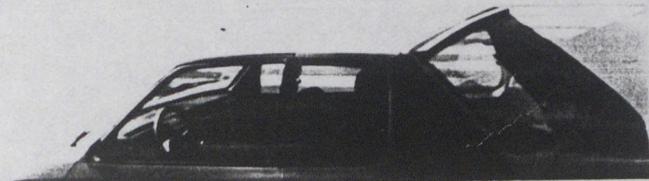
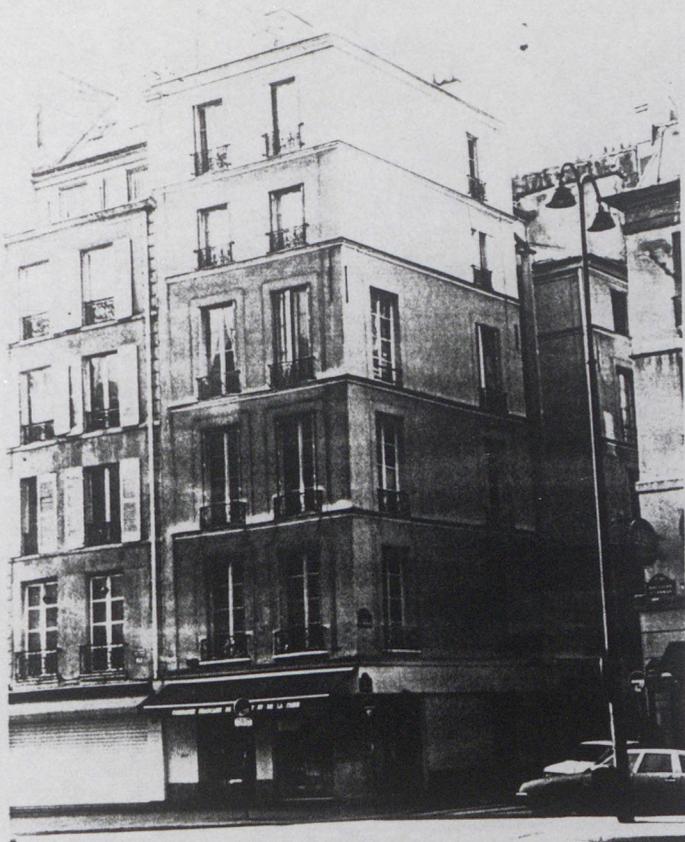


Photo 11 n° 163



Photo 12 nos. 198-200



Photo 13 n° 217

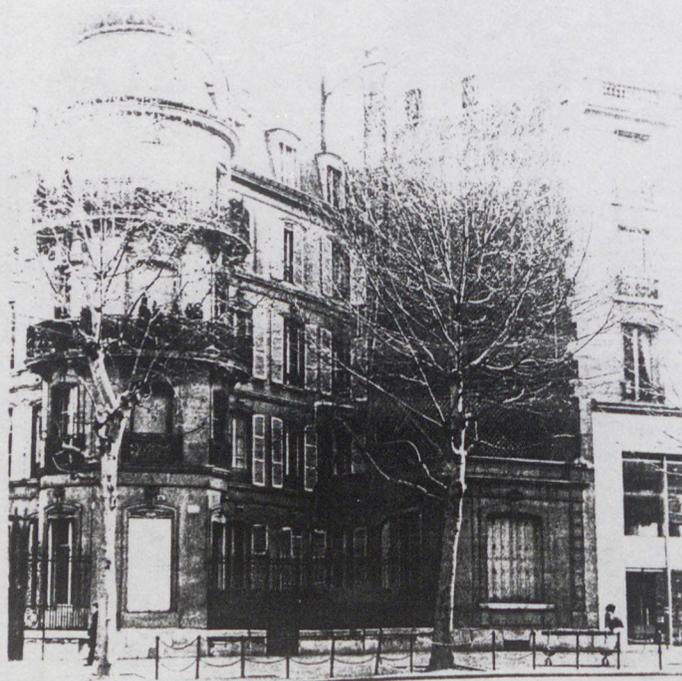


Photo 14 n° 270