



HAL
open science

Combien vaut Paris ? La monarchie, les loyers et les boues de la capitale à l'époque moderne

Nicolas Lyon-Caen

► **To cite this version:**

Nicolas Lyon-Caen. Combien vaut Paris ? La monarchie, les loyers et les boues de la capitale à l'époque moderne. *Annuaire-Bulletin de la Société de l'histoire de la France*, 2018, 552 (2014), p. 179-198. hal-02013079

HAL Id: hal-02013079

<https://hal.science/hal-02013079v1>

Submitted on 13 Mar 2019

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

Combien vaut Paris ? La monarchie, les loyers et les boues de la capitale à l'époque moderne.

La spéculation intellectuelle sur la valeur immobilière de Paris fait régulièrement la une de la presse économique, marronnier visant à attirer le chaland par l'ampleur des chiffres avancés. De multiples classements montrent combien Paris se situe parmi les villes les plus chères du monde, reléguant très loin le reste du pays. Au début de la décennie 2010, certains estimaient à 650 milliard d'euros son stock immobilier, d'autres à plus de 700, le tiers du PIB et plus de 15% de la valeur du bâti métropolitain¹. Cette question n'est pourtant pas tout à fait vaine. En Europe, la composante principale du capital national est passée de part et d'autre du long XIX^e siècle, mais au cours de l'Entre deux guerres seulement pour la France, des propriétés rurales aux immeubles urbains, accompagnant ainsi le basculement démographique vers les villes². Les efforts des états d'ancien régime pour taxer les fortunes des particuliers ont donc porté pour l'essentiel sur les campagnes. Et l'historiographie a généralement lié la capacité à imposer les revenus fonciers à celle de représenter graphiquement des biens sous forme de cadastre, méthode réputée indispensable pour recenser et estimer les propriétés individuelles. Bien des pays voisins sont à cet égard plus précocement et mieux outillés que la France, comme la Lombardie, le Piémont ou la Castille³. Les essais sont en effet assez tardifs dans le royaume, cas des pays de taille réelle mis à part⁴. Mais pour les villes, la mise en pratique d'une telle méthode est bien moins aisée encore. Le cas de Paris le montre à l'envie, qui ne dispose pas de cadastre digne de ce nom avant un XIX^e siècle bien avancé⁵. Les multiples plans des censives, royale et épiscopale notamment, sont pensés avant tout dans un

¹ *Challenge*, 12 septembre 2011: <http://www.challenges.fr/finance-et-marche/20110909.CHA4087/immobilier-paris-vaut-642-milliards-d-euros.html>; Patrice de MONCAN et Gilles RICOUR DE BOURGIES, *Que vaut Paris ? Histoire et analyse de la propriété immobilière*, Paris, Éditions du Mécène, 2013. Ces études sont réalisées par des agences de professionnels de l'immobilier et ne prennent pas en compte les bâtiments publics et monuments. L'enquête INSEE sur le patrimoine des ménages au 31 décembre 2003 chiffre à environ 3 700 milliards le bâti détenu par les ménages, à quoi il faut ajouter 113,5 autres pour les entreprises. Je remercie Robert Descimon pour les nombreuses cotes et multiples transcriptions qu'il m'a communiquées, ainsi que Raphaël Morera. Les passages en rouge correspondent à des ajouts ponctuels par rapport à la version publiée.

² Thomas PIKETTY, *Le capital au XXI^e siècle*, Paris, Le Seuil, 2013, p. 187-193.

³ *La mesure cadastrale. Estimer la valeur du foncier*, dir. Florence Bourillon et Nadine Vivier, Rennes, Presses universitaires de Rennes, 2012 ; *El Catastro de Ensenada. Magna averiguación fiscal para alivio de los Vasallos y mejor conocimiento de los Reinos*, Concepción Camarero Bullón et Ignacio Durán Boo, (dir.) Madrid, Dirección General de Catastro, Ministerio de Hacienda, 2002 ; Antonella ALIMENTO, *Finanze e amministrazione. Un'inchiesta francese sui catasti nell'Italia del Seccecento, 1763-1764*, Florence, Olschki, 2008, 2 vol.

⁴ *Les compoix de Languedoc. Impôt, territoire et société du XIV^e au XVIII^e siècle*, Bruno Jaudon (dir.), Rennes, PUR, 2014.

⁵ Florence BOURILLON, « De continuité et de rupture, l'élaboration de l'évaluation fiscale urbaine au tournant des XVIII^e et XIX^e siècles. L'exemple de Paris », dans *La mesure cadastrale...*, p. 137-150.

but de repérage sommaire des localisations. D'autres villes, en particulier italiennes, sont assurément mieux balisées fiscalement⁶.

On n'a peut-être néanmoins pas suffisamment pris garde qu'au cours du XVIII^e siècle, la monarchie parvient à acclimater une véritable imposition des revenus de la propriété au moyen du dixième, puis des différents vingtièmes⁷. Si l'échec des tentatives de création d'un cadastre général sous Bertin à partir de 1763 fait les délices de l'histoire politique du temps des Lumières, celui-ci n'est pas fondamentalement plus utile que la liste pour imposer des biens fonds⁸. Les impôts proportionnels d'ancien régime fonctionnent assurément sur ces mécanismes rudimentaires, parfois basés sur des valeurs erronées, mal établies et rarement contrôlées ou actualisées. À Caen, en 1787, l'administration se sert encore de déclarations de 1734⁹. Il n'en reste pas moins que, du moins dans le cas parisien, ces impôts fonctionnent, rentrent plutôt bien et ne suscitent guère d'opposition, même auprès des riches et des privilégiés qui en sont les principaux contributeurs. C'est sans doute que la taxation des immeubles constitue en réalité un fait fort ancien dans la capitale. La taxe des boues, une imposition d'essence municipale levée depuis le début du XVI^e siècle pour financer le nettoyage des rues, a probablement servi de matrice à la monarchie pour construire sa propre fiscalité sur les revenus du patrimoine. Le basculement de l'une à l'autre autour de 1700 n'a cependant rien d'évident. On peut même supposer qu'il fut largement aléatoire.

Taxer la propriété : un impôt sur les riches

Taxer les propriétés, c'est taxer les riches et leurs revenus. L'immense majorité des Parisiens sont en effet des locataires. Si la ville compte aujourd'hui un gros tiers de propriétaires occupants leur logement, quand la moyenne nationale est de 53%, ils étaient

⁶ *Ricchezza, valore, proprietà in età preindustriale*, Guido Alfani et Michela Barbot (dir.), Venezia, Marsilio, 2009.

⁷ Michael KWASS, *Privilege and the Politics of Taxation in Eighteenth-Century France: Liberté, Égalité, Fiscalité*, New York, 2000 ; Marcel MARION, *Les impôts directs sous l'Ancien Régime, principalement au XVIII^e siècle*, Paris, Cornély, 1910 ; Augustin RIOCHE, *De l'administration des vingtièmes sous l'ancien régime*, Paris, Rousseau, 1904.

⁸ Antonella ALIMENTO, *Réformes fiscales et crises politiques dans la France de Louis XV. De la taille tarifée au cadastre général*, Bruxelles, P. Lang, 2008 ; Mireille TOUZERY, *L'invention de l'impôt sur le revenu. La taille tarifée, 1715-1789*, Paris, Comité pour l'histoire économique et financière, 1994.

⁹ Jean-Claude Perrot, « Introduction à l'emploi des registres fiscaux en histoire sociale. L'exemple de Caen au XVIII^e siècle », *Annales de Normandie*, 1966, 16-1, p. 33-63, part. p. 38 ; Marie-Laure LEGAY, *La banqueroute de l'État royal. La gestion des finances publiques de Colbert à la Révolution française*, Paris, Éd. de l'École des hautes études en sciences sociales, 2011, p. 111-112.

moins de 20% en 1962¹⁰. Sous l'ancien régime, ce taux est encore beaucoup plus faible (tableau 1).

Tableau 1. Proportion de propriétaires occupants

Date	Localisation	Nombre d'immeubles	Propriétaires occupants	Source
1757	Cité et ponts	490 (dont 3 échoppes et 7 étaux de boucher)	28 (6%)	AN, Q ¹ 1109, <i>état des maisons à démolir tant sur les ponts qu'aux environ d'iceux [...] tant par estimation que suivant les rôles du 20^{me} de l'année 1757.</i>
1786	Halles et quais	348	28 (8%)	N. LYON-CAEN, « Un prix sans aménité. L'indemnisation des propriétaires parisiens à la fin de l'ancien régime », <i>Histoire & mesure</i> , t. 28, n°1, 2013, p. 75-106
1708	Rue de la Barillerie	71 (boutiques)	5 (7%)	AN, Q ¹ 1330, <i>Extrait des rôles faits par les inspecteurs conservateurs des domaines, 1708.</i>
1688	St-Sulpice (paroisse)	2310 (maisons)	451 (19,5%)	AN, MC, XXXIII, 352, 5 mai 1688

Mais il est ici question d'immeubles, et non d'appartements. Cette dernière forme d'accès à la propriété ne se répand qu'au vingtième siècle, même si la copropriété n'est pas inconnue en France, pour ne rien dire de l'indivision¹¹. Il est donc établi que 3 à 4 foyers au moins occupent un même bâtiment, soit environ 25 personnes. Et encore, le taux d'occupation excède-t-il fréquemment cette moyenne, atteignant 45 dans le cœur de Paris¹². Les premières décennies du XIX^e siècle affichent même une moyenne de 8,4 ménages par maison, ce qui laisse songeur sur la faiblesse des chiffres antérieurs¹³. Une telle densité n'est pas de mise partout. Dans les années 1680, William Petty affirme par exemple que 10% seulement des 100 000 maisons de Londres abritent plus d'un foyer (**même si le nombre réel de maisons correspond plutôt à la moitié**)¹⁴. Le taux de propriétaires occupants leur propre logement se situe donc sans doute autour de 5% à Paris. Il atteignait péniblement 3% au milieu des années 1940¹⁵. Par commodité, le propriétaire parisien confie souvent l'ensemble de son immeuble à

¹⁰ Anne CLERVAL, « Le logement et l'habitat dans le processus de gentrification. L'exemple de Paris », dans *Être logé, se loger, habiter. Regards de jeunes chercheurs*, Martine Berger et Lionel Rougé dir., Paris, L'Harmattan, 2012, p. 105-122. L'enquête Logement 2013 de l'Insee donne 34,8% de propriétaires.

¹¹ Alexia YATES, *Selling Paris: Real Estate and Commercial Culture in the Fin-de-siècle Capital*, Harvard University Press, 2015 ; Clément DHERBÉCOURT, « La fortune des héritiers. Essais sur la transmission des patrimoines en France du Second Empire à la Seconde Guerre mondiale », thèse EHESS, 2013. Claude NIÈRES, *La Reconstruction d'une ville au XVIII^e siècle. Rennes, 1720-1760*, Paris, Klincksieck, 1972 signale des associations de construction.

¹² Pierre-Denis BOUURIOT, « La maison parisienne sous Louis XV. Masse et poids », *Cahiers du CREPIF*, 12, 1985, p. 27-35. En 1787, rue de la Pelleterie, le chapelier Mollard occupe sa maison avec 18 autres locataires (Arch. nat., Q¹1261, état des locataires d'une maison rue de la Pelleterie, v. 1788).

¹³ Gaston DUON, *Documents sur le problème du logement à Paris*, Paris, Imprimerie nationale, 1946, p. 66.

¹⁴ Sabine REUNGOAT, *William Petty : observateur des îles britanniques*, Paris, INED, 2004, p. 88-94 ; **Craig SPENCE, *London in the 1690s. A Social Atlas*, London, Centre for Metropolitan History, 2000.**

¹⁵ G. DUON, *Documents...*, p. 71.

un principal locataire, lequel contracte ensuite les sous-baux ; à moins qu'il ne préfère se charger lui-même de louer chaque lot, ce qui est ordinairement le cas lorsqu'il réside dans sa propre maison¹⁶. Cette très forte inégalité dans la répartition de la propriété entraîne donc l'existence de flux considérables d'argent sous forme de loyers¹⁷.

Qu'en savent les pouvoirs parisiens ? Les enquêtes conservées portent le plus souvent sur le nombre de maisons, accompagnées de supputations sur celui des habitants, autant de bouches à nourrir. Après une phase d'expansion qui marque le xvi^e siècle, le stock se stabilise dès la première moitié du siècle suivant. La forte croissance démographique des années 1650-1789 (+50% au moins) s'opère donc dans un espace déjà largement saturé : les immeubles passent doucement d'un peu plus de 20 000 à un peu moins de 25 000 (+25% au maximum). Cela souligne la relative efficacité des mesures de bornage de la ville et montre que le parc immobilier se renouvelle surtout par une reconstruction intense¹⁸. À cet égard, le cas de Madrid donne à penser. La croissance de cette ville, certes bien plus petite, est là aussi étroitement contrôlée par les Habsbourg, et sans doute plus efficacement. En outre, dès la deuxième moitié du xvi^e siècle, une administration chargée de loger la cour réquisitionne une partie des habitations ou impose une taxe compensatoire¹⁹. La connaissance centralisée du tissu urbain y est manifestement très poussée.

Dans la capitale française en revanche, avant le xviii^e siècle, la monarchie semble peu invasive. Le seul essai de taxation généralisée restera sans lendemain. Le 26 février 1528, François I^{er} réclame 100 000 écus à la Ville pour contribuer à sa rançon, montant ensuite modérée d'un quart (75 000 écus soit 140 000 lt). Le 11 mars, l'Hôtel de ville décide de taxer les bourgeois en fonction de leurs loyers, dont les montants sont établis par les baux ou sur l'avis d'autres bourgeois. Il semble que ce soit les résidents qui acquittent cette imposition, laquelle frappe le train de vie estimé par le loyer, plutôt que les revenus immobiliers à proprement parler²⁰. Tous les immeubles sont taxés, y compris les prisons et les moulins, à de

¹⁶ Nicolas LYON-CAEN, « L'immobilier parisien au xviii^e siècle. Un marché locatif » *Histoire urbaine*, 43, 2015/2, p. 55-70.

¹⁷ Pierre COUPERIE et Emmanuel LE ROY LADURIE, « Le mouvement des loyers parisiens de la fin du Moyen âge au xviii^e siècle », *Annales ESC*, t. 25, n°4, 1970, p. 1002-1023.

¹⁸ Allan POTOSKY, *Constructing the Capital in the Age of Revolution*, Basingstoke et New York, Palgrave-Macmillan, 2009 ; Daniel ROCHE, *Le peuple de Paris. Essai sur la culture populaire au xviii^e siècle*, Paris, Aubier, 1981, p. 100-103.

¹⁹ Jose DEL CORRAL, *Las compociones de aposento y las casa a la malicia*, Madrid, Instituto de estudios Madrileño, 1982.

²⁰ Jean-Pierre BABELON, *Paris au xvi^e siècle*, Paris, Association pour la publication d'une histoire de Paris, 1986, p. 49-50 : Sébastien Picotte affirme que cet impôt est dur aux marchands et mécaniques qui habitent des lieux passants, et donc plus chers, et des immeubles appartenant aux rentiers, alors que ces derniers vivent dans des rues retirées dont les maisons valent moins.

rare exceptions près (les maisons des chanoines de Notre-Dame, les collèges, les presbytères). La Ville est ainsi en mesure d'établir que le tiers du total des valeurs de « louages » monte à 104 000 lt²¹. Pour ne pas porter à fâcheuse conséquence, les rôles portant les évaluations des maisons sont aussitôt brûlés dès qu'utilisés²². Les élites municipales identifient très clairement la nature du risque encouru à archiver cette information et veillent ainsi à préserver les (encore) larges avantages fiscaux des « bourgeois de Paris »²³.

En temps ordinaire, les maisons ne supportent donc que des impositions éparses et relativement bénignes. En sus des éventuels cens seigneuriaux (envers le roi, l'archevêque, les grandes abbayes, le chapitre cathédrale, etc.) ou rentes diverses, il existe deux charges plus ou moins universelles. La taxe pour le logement des gens de guerre frappe avant tout les faubourgs (l'extérieur de l'enceinte de Charles V). Cette imposition est initialement perçue en nature : une ordonnance de 1667 rappelle l'interdiction de toute substitution monétaire en obligeant les propriétaires à fournir véritablement des chambres aux soldats²⁴. Avec le casernement des troupes, ce tribut est ensuite acquitté en argent – ce qui est aussi pour les officiers une occasion de profits – mais reste jusqu'aux années 1770 un impôt « personnel » plus que réel, à la perception arbitraire et au montant négociable avec les colonels des régiments bénéficiaires, les Gardes françaises et suisses²⁵. La taxe des boues et lanternes, en revanche, est d'une facture substantiellement différente.

La taxe des boues et lanternes

Depuis la fin du XIV^e siècle au moins, l'évacuation des boues et immondices de la capitale est financée par une taxe permettant de rémunérer les entrepreneurs du nettoyage²⁶. Son assiette et son prélèvement sont organisés localement, dans le cadre des dizaines,

²¹ FÉLIBIEN, *Histoire de la ville de Paris*, Paris, Desprez-Desessartz, 1725, t. V, p. 333-334. Pour les 36 000 lt manquantes, la Ville impose un surcroît de contribution aux plus riches propriétaires et locatifs.

²² *Registre des délibérations du Bureau de la Ville de Paris*, t. 2, 1527-1539, Paris, Imprimerie nationale, 1886, p. 25-29.

²³ Laurence CROQ, « Privilèges fiscaux et hiérarchie sociale : le déclassement des *bourgeois de Paris* du milieu du XVII^e siècle à la Révolution », *Études et documents*, CHEF, XI, 1999, p. 55-95 ; Robert Descimon, « Bourgeois de Paris : les migrations sociales d'un privilège », dans Christophe Charle (dir.), *Histoire sociale. Histoire globale ?*, Paris 1993, p. 173-89.

²⁴ Arch. nat., M 640 (43), ordonnance portant règlement pour le logement des officiers et soldats des compagnies du régiment des Gardes françaises, 14 janvier 1667.

²⁵ Jean CHAGNIOT, *Paris et l'armée au XVIII^e siècle. Étude politique et sociale*, Paris, Economica, 1985, p. 372-389.

²⁶ Jacques BOURGEOIS-GAVARDIN, *Les Boues de Paris sous l'Ancien Régime. Contribution à l'histoire du nettoyage urbain aux XVII^e-XVIII^e siècles*, thèse de l'EHESS, 1985.

subdivision des quartiers municipaux, au XVI^e siècle, puis des quartiers eux-mêmes quand les marchés changent d'échelle au début du XVII^e siècle. Les rôles de contribution sont arrêtés par les commissaires au Châtelet, lors d'une assemblée d'habitants qui comprend les dixainiers, officiers municipaux, des marchands, des artisans et des magistrats des cours souveraines, ces derniers surtout au Grand siècle. Des délégués des habitants, modestes marchands ou simples mécaniques le plus souvent, sont ensuite chargés de collecter la taxe. Puisqu'il s'agit de rémunérer un service utile à tous, les exemptions sont rarissimes. Même les officiers de Ville ne parviennent pas à s'en faire dispenser. Les immunités ecclésiastiques n'ont donc pas cours non plus, à l'exception des hôpitaux et des établissements de charité. En 1749, ces biens de main-morte représentent (couvents non compris) 13,7% des immeubles, même si ce nombre fluctue²⁷. L'emprise ecclésiastique semble bien plus modeste à Paris que dans d'autres capitales catholiques²⁸.

Les commissaires sont aussi chargés de vérifier les comptes des receveurs et s'assurer de la bonne exécution des marchés de nettoyage, puis à partir du XVII^e siècle, d'éclairage des rues. Ces contrats abondent dans les minutes notariales, et quelques épaves de cette fiscalité subsistent chez les commissaires²⁹. Une seule série complète de rôles couvrant l'ensemble de Paris a cependant été conservée, composée en vertu d'une déclaration royale du 9 juillet 1637 (enregistrée le 31 au Parlement), afin de rétablir cette imposition un temps remplacée par une taxe de consommation sur le vin³⁰. Ces rôles se singularisent par la centralisation inédite d'une information qui reste normalement éclatée à l'échelle des quartiers. Leur conservation par le Bureau de la Ville peut même paraître surprenante. Il ne s'agit en tout cas en rien d'un objet mineur : la question est récurrente dans les registres de la municipalité et les sommes en jeu sont importantes. En 1625, la taxe atteint 70 000 lt, 86 000 en 1643, 139 000 en 1666 et

²⁷ Arch. nat., Q/1*, 1099, 56, *état des maisons, boutiques et échoppes dans la ville de Paris appartenantes à la main morte jusqu'à l'édit du mois d'aoust 1749* : leur nombre « varie tous les ans. Cette variation provient 1. des différents legs qui leur sont annuellement faits. 2. des maisons qu'ils donnent à amphitéose ou à vie, et enfin de celles qui leur rentrent soit après l'expiration des baux amphitéotiques, soit après le décès de ceux qui en avoient la jouissance leur vie durant ».

²⁸ Michela BARBOT, « La résidence comme appartenance. Les catégories spatiales et juridiques de l'inclusion sociale dans les villes italiennes de l'ancien régime », *Histoire urbaine*, 36, 2013-1, p. 29-48 : 20% à Milan en 1758, environ 28% des revenus à Madrid vers 1750 ou même 60% à Turin au début du XVIII^e siècle.

²⁹ Delamarre est évidemment la meilleure source (BnF, ms fr. 21 685-21 687), notamment grâce à son action pour le nettoyage de la Cité. Mais d'autres traces subsistent, comme AN, Y 13163, *roolle des taxes et cottisations faites sur les maisons des bourgeois et habitants des rues Notre Dame des Victoires, Vivier et fauxbourg Montmartre, tant pour le nettoyage des boues qu'entretiens des chandelles et lumières qui sont mises par chacune nuit pendant 5 mois 10 jours*, 1696.

³⁰ Arch. nat., KK 1016-1036. La rédaction s'étale jusqu'en 1643. Il en existe une copie à la BnF, ms fr. 18786-18804, provenant du chancelier Séguier, lequel avait supervisé l'opération.

300 000 en 1702. à la fin du XVIII^e siècle, le budget des boues et lanternes représente environ la moitié de celui de la police parisienne³¹.

Les principes qui régissent la taxation tiennent à la fois à la taille et à la qualité des lieux, au train de vie de leurs occupants et à leur production de déchets. En 1527, le commissaire Nicole Chambon demande aux « manans et habitans » du quartier de la rue Saint-Antoine, réunis dans une auberge, de déclarer par serment ce que ceux qui « tiennent et occupent les maisons de notred. quartier, mesment celles qui y ont leurs aigoux en la grande rue Saint-Antoine pourront bien payer chaque mois [...] eu esgard à la scituation de leurs maisons et aux ordures et immondices qui en peuvent venir »³². Ces principes ne changeront pas par la suite, du moins officiellement. Les autorités classent donc les immeubles par catégorie, mais de manière variable. La Ville avait en 1608 tenté de les limiter à quatre³³. Cette simplification à l'extrême laisse quelques traces. Ainsi à Sainte-Opportune en 1640, les immeubles sont-ils effectivement répartis principalement entre boutiques, maisons marchandes et maisons à porte cochère. Les simples emplacements de marché sont aussi frappés, comme ceux de la place Maubert. Mais la taxe diffère légèrement d'une maison à l'autre, couvrant l'ensemble du spectre entre 1 à 22 livres. Exceptionnellement, elle peut grimper : l'église de Sainte-Avoye paie 30 lt, la maison abbatiale de Sainte-Geneviève 80 et l'hôtel de Richelieu 260³⁴. En cas d'accroissement des frais de nettoyage, on augmente simplement les impôts du quartier. Le Lieutenant général de police autorise ainsi le 15 décembre 1699 les directeurs du nettoyage du quartier de Saint-Germain des Prés à porter les rôles de 29 115 à 30 900 lt (14 denier pour livre soit 5,8% d'augmentation) car les dépenses au cours de la période 1695-1698 se sont élevées en moyenne à 30 975 lt³⁵. Cette taxe est acquittée par les résidents, c'est à dire majoritairement des locataires³⁶. Bien que sa base soit réelle (l'immeuble), elle pèse donc sur des individus, dont chacun n'est a priori imposé qu'une fois au plus, pour son domicile.

³¹ Vincent MILLIOT, *Un policier des Lumières*, Seyssel, Champ Vallon, 2011, p. 909.

³² BnF, ms fr. 21 685, f. 95, acte du 15 octobre 1527.

³³ *Registres des délibérations du Bureau de la Ville de Paris*, t. 14, 1605-1610, Paris, Imp. nationale, 1908, p. 290-292 : la première classe comporte les hôtels et grandes maisons à deux corps de logis et cour (7 lt), la seconde les moyennes (4,5 lt), la troisième « les moindres y compris les locataires et surlocataires (*sic*) » (45 sols), la dernière les boutiques et échoppes avec chambre au dessus (1 lt).

³⁴ Arch. nat., KK 1016, f. 24v ; 1022, f. 4 et f.11 ; 1036, f. 5. Les couvent mendiants semblent exemptés, comme les Carmes (KK 1024, f. 1v), mais pas les autres monastères ni les collèges.

³⁵ BnF, ms fr. 21 684, f. 22.

³⁶ Ars ms 10 241, E7-3, recueil d'extraits d'édits tendant à montrer que c'est aux résidents de payer la taxe.

C'est ce système un brin archaïque de grille tarifaire universelle qui servira de socle aux impôts proportionnels au revenu inaugurés pendant la guerre de Succession d'Espagne, puis à leurs prolongements du temps des Lumières. Mais il aura fallu qu'entre temps, la monarchie redécouvre l'existence de cette information, et ce à l'occasion d'une affaire singulière, la déconfiture financière de la paroisse de Saint-Sulpice au cours des années 1680.

La faillite de la paroisse de Saint-Sulpice

Après une éclipse imputable aux deux sièges des guerres de religion, le faubourg Saint-Germain renoue avec une expansion soutenue au début du xvii^e siècle. L'église paroissiale devient rapidement obsolète aux yeux des notables du quartier. De grands travaux sont alors entrepris pour l'agrandir³⁷. Mais les ressources se trouvent bien plus faibles qu'espérées, les aristocrates préférant les chapelles des couvents – un espace sans compétition symbolique avec les bourgeois – et tendant à investir à Versailles après 1680. En mai 1688, la masse des dettes est établie à environ 665 000 lt (467 000 lt de capitaux et 196 000 d'arrérages échus), contre moins de 150 000 lt d'actif. Devant l'énormité du passif, et face à la tournure fort aigre que prennent les discussions entre les ecclésiastiques, les marguilliers et le syndicat des créanciers la monarchie se saisit de la question et, selon une formule bien rodée, décide de socialiser les pertes. L'idée consiste à territorialiser la dette : un arrêt du Conseil du 12 mars 1686 impose la taxation des paroissiens. Ce qui pourrait certes se justifier par l'appartenance communautaire, la paroisse de Saint-Sulpice recouvrant à peu près le quartier de police du faubourg Saint-Germain. La charge du paiement est cependant transférée des résidants aux propriétaires, dont certains habitent en dehors des limites de Saint-Sulpice.

La suggestion vient peut-être d'un grand magistrat du Châtelet, soit le lieutenant civil Le Camus, soit le lieutenant général de Police La Reynie, lesquels siègent régulièrement dans les commissions du conseil chargées de l'affaire de la dette de Saint-Sulpice. Certains créanciers avaient aussi envisagé cette solution dès 1681. C'est qu'elle est d'une grande facilité d'exécution puisque l'outil fiscal existe déjà. L'arrêt de 1686 ordonne en effet « qu'il sera levé sur les propriétaires des maisons du fauxbourg Saint-Germain une taxe semblable à celle qui se lève par chacun an pour le nettoyage des rues », fixant cette contribution extraordinaire payable en deux ans (délai porté à six ans en janvier 1689) à l'équivalent de 10 années de la taxe des boues. Le fermier général Jacques Laugeois d'Hymberecourt, lui-même

³⁷ Mathieu LOURS, *Saint-Sulpice, l'église du Grand siècle*, Paris, Picard, 2014.

propriétaire dans le faubourg, est chargé de la recette. Un arrêt du 4 mai 1688 prescrit la confection de rôles, arrêtés au Conseil le 4 janvier 1689. Sur le passif de 530 000 lt, l'abbaye de St-Germain des Prés, pour son enclos et comme collateur de la paroisse de Saint-Sulpice, est chargée du sixième, soit 88 320 lt. Il reste donc environ 440 000 lt à acquitter par environ 2 300 maisons, soit finalement la valeur de près de 15 ans d'imposition des boues et lanternes. La perception n'en est pas aisée, mais sera menée à bien³⁸. Les créanciers sont obligés de s'en charger eux-mêmes, remettant leurs demandes aux receveurs – bénévoles – des boues et Lanternes, lesquels rechignent à obtempérer et refusant parfois de recevoir l'argent qu'on leur présente³⁹. Les créanciers sollicitent même les commissaires de police pour sermonner les récalcitrants et mandater des huissiers afin de faire payer les locataires, à charge pour ces derniers d'obtenir compensation des propriétaires⁴⁰.

Ces propriétaires sont donc les dindons de la farce, d'autant plus que la remontée de l'affaire au Conseil a probablement attiré l'attention du pouvoir sur le potentiel fiscal des rôles des boues. Celui établi pour Saint-Germain-des-Prés intéresse bien du monde : le maître des requêtes Étienne d'Aligre, futur président à mortier en 1701, en obtient une copie auprès des créanciers, qui eux-mêmes en détiennent deux. Trois rôles au moins sont donc dans la nature, sans compter l'exemplaire conservé par le Conseil⁴¹. La génération des pères de ces Grands robins maniait encore couramment, et sans penser à mal, de tels documents lors des assemblées de direction du nettoyage, où ils avaient siégé jusque dans les années 1660. Les assemblées réunissaient alors normalement plusieurs conseillers de cours souveraines. Mais le contexte fiscal a changé ; les nécessités du financement de la guerre font désormais loi et avec elles la perspective de faire contribuer les riches et les privilégiés.

³⁸ AN, MC, I, 223, 8 octobre 1703, inventaire après décès de Claude Pigal, entrepreneur du nettoyage du quartier Saint-Germain-des-Prés qui contient six quittances de 15 lt 18 en raison d'un terrain imposé pour les dettes de la fabrique à hauteur de 95,4 lt.

³⁹ Arch. nat., MC, XXXIII, 352, f. 198, 6 mai 1687. Un autre exemplaire (non utilisé pour cette étude) se trouve en BnF, ms fr. 11 695.

⁴⁰ BnF, 4FM 23 958, arrêt de saisie par un sergent à verge le 20 décembre 1689 des meubles de Claude Naly, maître teinturier, locataire d'une maison rue Neuve Saint Lambert, pour raison d'un premier paiement de 22 lt 2 sols 8 deniers pour la première des 6 années. Comme à l'ordinaire, les voisins refusent d'être témoins pour l'acte de l'huissier.

⁴¹ Arch. nat., MC, XXXIII, 352, f. 227v. Le secrétaire du conseiller d'état Bignon a touché 80 lt 6s pour l'expédition du rôle, datée du 22 juin 1689, que les directeurs des créanciers déposent devant notaire.

Le rachat de 1704 et le Dixième : taxer les propriétaires

Pressée par le gouffre financier de la guerre de Succession d'Espagne, la monarchie se sert en effet par deux fois des rôles des boues pour imposer les propriétaires parisiens. Par un édit de janvier 1704, elle supprime la taxe des boues contre son rachat au denier 18, promettant de prendre à l'avenir elle-même en charge les frais de nettoyage et d'éclairage. Mais l'obligation du rachat pèse bien sur les propriétaires et non sur les résidents. Il paraît certes difficile de solliciter des locataires qui ne s'imaginent pas rester plus de 18 ans au même endroit. Reste que d'une taxe sur la résidence, on bascule vers une ponction sur la propriété. De cette opération, qui aurait dû produire environ 5 400 000 lt sur le pied d'un produit annuel de 300 000 lt, il subsiste des quittances délivrées par le Trésor royal à partir de l'été 1708⁴².

Dès 1710, l'imposition du dixième renouvelle l'opération. Frappant en théorie à hauteur de 10% tous les revenus des sujets, il repose largement sur leurs propres déclarations. Leur mauvaise volonté est donc difficile à surmonter. Si ce second coup de force du contrôleur général Desmaretz est au moins aussi diplomatique que fiscal – il s'agit de montrer aux ennemis que le royaume a encore de la ressource – il n'est resté pas moins qu'il paraît applicable, notamment parce que l'outillage fiscal existe parfois⁴³. Dans le cas de la ville de Paris, en cas de retard, le Conseil autorise ainsi l'intendant à utiliser le rôle du rachat des boues pour déterminer le revenu de l'immeuble⁴⁴. Les rôles du dixième atteignent finalement 1,2 millions de livres. Un projet, manifestement bien renseigné et de peu antérieur, tablait, en incluant les biens de main-morte, sur une matière fiscale imposable de 14 millions. Les 13 à 15% de biens exemptés ayant finalement été sortis du périmètre d'application, le chiffre semble pertinent. À l'exception d'habitants du faubourg Saint-Germain justement, cette nouvelle imposition ne suscite guère de contestation ; elle ne rentre pas trop mal non plus, même si on ignore quelle part est payée en billets et autres rescrits des caissiers royaux⁴⁵.

⁴² Arch. nat., P 4177-4189 : ces registres semblent cependant loin de couvrir toutes les maisons ; VÉRON DE FORBONNAIS, *Recherches et considérations sur les finances de France depuis l'année 1595 jusqu'à l'année 1721*, t. II, Bâle, Cramer, 1758, p. 150.

⁴³ Richard BONNEY, « *Le secret de leurs familles: the fiscal and social limits of Louis XIV's dixième* », *French History*, 1993, 7(4), p. 383-416; Stéphane GUERRE, *Nicolas Desmaretz (1648-1721). Le Colbert oublié du Roi Soleil*, thèse de l'université Paris VIII, 2015, t. 2, p. 871-943 ; Garry MC COLLIM, *Louis XIV's Assault on Privilege: Nicolas Desmaretz and the Tax on Wealth*, Rochester, University of Rochester Press, 2012.

⁴⁴ M. MARION, *Les impôts directs...*, p. 76, arrêt du 20 janvier 1711.

⁴⁵ Arch. nat., G⁷, 1140, bordereaux de versement du dixième de Paris ; Q^{1*} 1099, 56, *état des maisons, boutiques et échoppes dans la ville de Paris appartenantes à la main morte jusqu'à l'édit du mois d'aoust 1749*.

Cette taxation des propriétaires a été rendue techniquement possible par la transformation de l'information contenue dans les rôles des boues. Au XVI^e siècle, ils ne fournissaient guère qu'un nom de résidant. La leçon des registres de 1637-1641 n'est, elle, pas univoque. La plupart des dizainiers ont gardé les habitudes anciennes : on ne dispose le plus souvent que du nom des occupants (la maison à l'enseigne... occupé par...) ; au faubourg Saint-Honoré, le nom du propriétaire apparaît en revanche fréquemment, en plus de celui du tenancier, peut-être pour avoir un recours contre lui⁴⁶. Mais à la fin du XVII^e siècle, à en juger par les exemples de Saint-Germain-des-Prés et de la rue Notre-Dame des Victoires, les agents précisent systématiquement l'identité du propriétaire, celle du principal locataire ou à défaut l'existence de « locataires », dont il semble difficile de fixer précisément les noms. Surtout, cette imposition a changé de base. Il est probable qu'à la veille du rachat de 1704, les cotes des maisons varient en fonction de leur revenu. La cotisation de chaque immeuble n'était évidemment pas figée, à la différence d'un cens. L'augmentation du nombre de constructions aux alentours est une variable possible. En 1651, les bourgeois du quartier de la Grève s'engagent à laisser aux entrepreneurs l'excédent éventuel du marché de 1 400 lt qui serait porté par les rôles des boues, ceux-ci étant appelés à être actualisés du fait de « l'avalage » du quartier⁴⁷. En 1666, les cotes sont censées être revues en fonction du toisé de la façade, moyen « technique » communément utilisé, comme à Madrid où on taxe par unité de surface, en modulant suivant la qualité de construction et la rue. Mais l'arrimage au loyer aurait aussi été évoqué, à hauteur de 2,5 denier pour livre, soit environ 1%⁴⁸. La référence au revenu de l'immeuble devient à tout le moins un argument courant : en 1687, un particulier demande au commissaire Delamarre une réduction de la taxe dont sa maison est chargée, parce qu'elle était autrefois un cabaret mais plus maintenant⁴⁹. Or les baux des débits de boissons sont plus élevés que ceux des autres commerces qui, il est vrai, produisent peut-être moins d'ordures. Vers 1702, une maison canoniale du palais de justice voit sa cote passer de 10 à 24 lt car elle « a cela de particulier qu'elle fait le coin de la rue Sainte-Anne et que M. Bazire a fait ouvrir une porte sur cette rue et loue une portion de sa maison à un cabaretier. C'est ce cabaret qui a été taxé à 14 lt »⁵⁰. Un changement de destination lucratif engendre donc une augmentation automatique d'impôt.

⁴⁶ Arch. nat. KK 1017.

⁴⁷ Arch. nat., MC, LXXV, 75, 7 février 1651. Cette « descente » du quartier pourrait correspondre à des constructions neuves du côté du fleuve, à moins qu'il ne s'agisse de ravalements, c'est à dire de reconstructions.

⁴⁸ Jacques Saint-Germain, *La Reynie et la police du Grand Siècle d'après de nombreux documents inédits*, Paris, Hachette, 1962, p. 71.

⁴⁹ BnF, ms fr. 21 684, f. 12-13.

⁵⁰ BnF, ms fr. 21 684, f. 33.

Il existe même dans les papiers de Delamarre un projet anonyme suggérant de transférer officiellement l'assiette de cette taxe du toisé au loyer. Il propose d'imposer à hauteur de 9 deniers pour livre (3,5%) du loyer, y compris les églises et collèges. Le produit de cette nouvelle taxe serait d'environ 495 000 lt par an, surpassant l'ancienne de 2/3 (environ 300 000 lt). Ce bref calcul fixerait donc le taux de la taxe des boues alors en vigueur à un niveau de 2,2%⁵¹. Le rôle de 1688 du quartier Saint-Germain des Prés permet de vérifier cette assertion. Un échantillon de 114 cotes pour lesquelles ont été retrouvés des baux indique que ces biens sont taxés au total à raison d'un quart à un tiers de leur revenu annuel. La fourchette des taux d'imposition annuelle est certes large, comprise entre 2% et 9,5% du revenu, mais la plupart des taux se concentrent entre 4 et 5 (43 entre 3,9 et 5,1 ; 90 entre 3 et 5,9). Le taux moyen se situe 4,4% du loyer, soit le double des cotes des boues de 1703⁵². Les gros loyers sont souvent moins fortement taxés que les petits (1476 lt de loyer moyen pour les 48 cotes en dessous de 4% ; 550 lt pour les 31 cotes imposées au dessus de 5%). Reste que la taxe des boues correspond bien, autour de 1700, à un peu plus de 2% du revenu, le fort portant le faible comme on dit alors. La concordance des chiffres et des dates entre le projet anonyme et la taxation de Saint-Sulpice incite du reste à penser qu'ils entretiennent un lien étroit. Plus généralement, on peut supposer qu'élaborés à l'échelle de la rue sous le contrôle des contribuables, et donc soumis de la sorte à une évaluation contradictoire, les rôles sont relativement honnêtes.

La banalisation de l'imposition de la propriété au xviii^e siècle

La première moitié du xviii^e siècle voit la naturalisation progressive de l'impôt proportionnel au revenu foncier ; la seconde moitié est celle de sa routinisation, sous forme des vingtièmes : au nombre de 2 ou 3, agrémentés de 2 ou 4 sols pour livre de droits de perception. La monarchie accepte certes de nombreux rachats et abonnements dans les provinces, et les intendants comme les états s'efforcent souvent de l'arrimer à la taille ou à la capitation. À Paris, cette taxation est en revanche un véritable impôt sur la rente immobilière, avec ses imperfections, mais s'appuyant sur une assiette relativement uniformisée.

⁵¹ BnF, ms fr. 21 684, f. 393 et 425, projet de taxe, sd. Sa répartition serait mixte, un tiers étant imputé au propriétaire, deux tiers au locataire. L'augmentation d'un tiers revient donc largement à une imposition de la propriété.

⁵² J'ai dépouillé les liasses suivantes : Arch. nat., MC, XCI, 448-457, XCVIII, 283-295, ainsi que S 2866. Le revenu des maisons du quartier se situerait donc 1,3 et 1,8 million pour environ 10% de la ville, soit autour de 15 millions de valeur locative totale. C'est un ordre de grandeur vraisemblable.

Les rôles, comme pour feu la taxe des boues, sont dressés par quartier, puis par dizaine, à l'intérieur desquelles chaque immeuble reçoit un numéro⁵³. Par un retournement significatif, ce sont désormais les documents fiscaux de l'administration royale qui permettent de temps à autre de ressusciter la taxe des boues. Cette dernière est en effet rétablies par deux déclarations des 3 et 29 décembre 1743, à hauteur de 450 000 lt annuelles. On consulte alors les représentants bourgeois des quartiers pour prendre leur avis sur la meilleure technique d'imposition. Trois solutions sont proposées : le toisé des façades, l'augmentation de moitié en sus des 300 000 lt imposées en 1702 ; le « prix actuel du loyer des maisons » ; cette dernière piste est très majoritairement considérée comme « la plus juste et la plus prompte, en ce qu'elle pourra se faire d'après l'imposition du 10^e »⁵⁴. Ce choix est aussi celui de l'administration (et sera avalisé par une déclaration du 5 juillet 1746) puisqu'elle dispose déjà des chiffres et des rôles, comme en témoigne l'état fourni par le directeur général du dixième pour l'année 1743, détaillé par quartier⁵⁵. Seule l'évaluation des maisons exemptes fait discussion. Non concernées par les vingtièmes, les biens ecclésiastiques seront en revanche assujettis aux boues. La Ville estime leur revenu à 4 millions (16% du total final) quand le clergé table lui sur 2 millions (environ 9%). La main morte représentant environ 13,5% des immeubles, on peut penser que la proposition de la Ville n'est pas déraisonnable⁵⁶. à ce détail près, qui ne sera jamais vraiment réglé, au début des années 1740, imposer les quelques 22 000 maisons de la capitale est donc réalisable presque sur le champ. Cette taxe des boues rénovée est perçue de 1744 à 1757, puis son rachat est proposé en décembre 1757 mais il n'est pas obligatoire avant 1781. à cette date, il est tarifé au denier 20 d'une imposition calculé au 46^e (2,2%) du revenu annuel, établi en 1744 comme en 1757, d'après les rôles du dixième puis des vingtièmes⁵⁷. On retrouve, ce n'est pas un hasard, le taux d'imposition atteint en 1703.

La matrice fiscale est désormais bien en place. L'administration réactualise régulièrement ses informations, par les déclarations des particuliers ou ses propres contrôles.

⁵³ Voir par exemple Arch. nat., Q¹ 1109, *état des maisons à démolir tant sur les ponts qu'aux environs d'iceux* [...] suivant les rôles du 20^{me} de 1757.

⁵⁴ Citation dans Arch. nat., Y 14017, 8 août 1744, procès-verbal de la réunion du quartier Saint-Germain-des-Prés chez le commissaire Hubert ; sur cette consultation, voir Laurence CROQ et Nicolas LYON-CAEN, « La notabilité parisienne entre la police et la ville : des définitions aux usages sociaux et politiques », *La Notabilité urbaine, X^e-XVIII^e siècles*, Laurence Jean-Marie (dir.), Caen, Publications du CRHQ, 2007, p. 125-157.

⁵⁵ Ars. ms 10 281.

⁵⁶ Ars ms 10 241, E7-2, mémoire sur l'imposition.

⁵⁷ Arch. Nat., H 747 conserve les rôles arrêtés en décembre 1781 de 5 des 6 départements de la ville, mais uniquement pour les constructions « anciennes », et non pour le bâti neuf inexistant en 1757.

Il semble qu'entre 1740 et la fin des années 1760, ces réactualisations soient rares⁵⁸. Aussi le brusque à-coup de 1769 (passage d'une matière fiscale de 22,5 à 26,5 millions), suivi dès 1770 d'une légère baisse correspond-il à une réévaluation autoritaire, suivie de modérations au cas par cas. Ces données sont maîtrisées au point de tendre à organiser d'autres perceptions. À partir de 1770, la taxe sur le logement des gens de guerre est fixée à 3% du revenu déclaré dans les rôles des vingtièmes⁵⁹. Plus étonnant, sans qu'officiellement le principe des classes de capitation (un système de dignité) inauguré en 1695 ait été modifié, en pratique le loyer a été intégré dans les critères d'imposition, au titre du train de vie, comme le nombre de domestiques ou de voitures⁶⁰. Il est vrai que dès l'origine, intendants et subdélégués se sont efforcés d'adapter le tarif à la réalité des patrimoines locaux, et que pour certains groupes, ce principe est devenu opérant au cours du siècle⁶¹. Si le loyer individuel est un élément d'appréciation, son montant est donc connu de l'administration. C'est que sous entend un contribuable en 1789, qui déplore qu'en fonction des quartiers, ce rapport entre loyer et capitation varie sensiblement⁶². Il est difficile d'en obtenir la preuve, faute d'archives adéquates, en dehors des cas spécifiques des corps et communautés, mais il semble que les receveurs recueillent l'information lors des visites d'immeubles ou par questionnaire adressé aux principaux locataires et propriétaires. Le décret de l'Assemblée du 17 avril 1790 réglant l'imposition ordinaire des Parisiens pour 1790 se sert du moins des loyers pour définir des seuils⁶³. Et dès cette année, l'administration des Domaines peut en fournir une répartition statistique. La part importante des faibles montants (entre 40 et 200 lt) ne laisse aucun doute :

⁵⁸ Martine BENNINI, *Livre journal de Jean Baptiste Claude de Bragelongne (1719-1775)*, Paris, Société de l'histoire de France, 2016 p. 15. Le propriétaire d'une maison rue des Arics explique payer les vingtièmes après une hausse de loyer intervenue en 1762 « sur le pied de l'ancien loyer qui n'était que de 900 lt par an, n'ayant point été demandé de nouvelles déclarations des revenus depuis le dixième établi en 1740 ou 1741 ».

⁵⁹ J. CHAGNIOT, *Paris et l'armée...*, p. 384: le principe est généralisé à toutes les maisons concernées en 1783. Il se pourrait que la pratique soit en fait antérieure : en 1755, cette imposition serait sur le pied du 50^e (2%) selon Bibl. de l'Assemblée nationale, ms 1490, *état général de toutes les Impositions, Taxes, et Droits qui ont été levés dans la ville et faubourgs de Paris en l'année 1755*, p. 6.

⁶⁰ DENISART, *Collection de décisions nouvelles*, Paris, Desaint, 1786, t. IV, p. 169.

⁶¹ Noël LANDOU, « Mise en œuvre d'un classement : l'application du tarif de la première capitation à Moulins », *Classement, déclassement, reclassement*, Gilles Chabaud (éd.), Limoges, Pulim, 2011, p. 105-142 ; Bruno TEYSSIER, « Les villes et l'application du tarif de la capitation : l'exemple du Puy-en-Velay (1695-1698) », *Annales du Midi*, t. 112, n° 230, avril-juin 2000, p. 171-182. « L'imposition de la capitation à Paris et dans les autres villes franches est suivant le tarif du 100^e denier seulement (au lieu de 4 sols pour livre dans les villes non franches). Un bourgeois retiré ne faisant aucun commerce vulgaire ayant 3 000 lt de revenu [...] paye par an 30 lt de capitation » (Bibl. Assemblée nationale, ms 1490, p. 17 et 21). Marion attribue à Terray l'invention de « l'impôt mobilier » (*Les impôts indirects, op. cit.*, p. 53) car par le règlement du 24 février 1773, des contribuables se verraient taxés à hauteur de 10% de leur loyer. L'ordonnance ne recèle pourtant rien de tel, ni les instructions du prévôt des marchands à l'usage des receveurs pour la levée de la capitation (par exemple Arch. nat., H 1952/1, 17 décembre 1776).

⁶² BnF, Lb39, 1565 cité par Charles-Louis CHASSIN, *Les élections et les cahiers de Paris en 1789*, t. III, Paris, Jouaust et Sigaux 1889, p. 202-204.

⁶³ Maurice MINORET, *La contribution personnelle et mobilière pendant la Révolution*, Thèse de l'Université de Paris. Faculté de droit, Paris, A. Rousseau, 1900, p. 79 et 86.

il s'agit bien des baux par foyer, c'est à dire majoritairement des situation de sous-locations, ce que ne permet assurément pas l'exploitation des seuls registres des vingtièmes⁶⁴.

La connaissance de ces sous-locations constitue un véritable enjeu. Non pas tant pour des raisons de sûreté publique et d'identification des individus⁶⁵. Mais bien pour des raisons financières. Échappe en effet au fisc, par construction de l'impôt sur la propriété, le profit de « l'entrepreneur en location », principal locataire ou propriétaire baillant par lui-même l'ensemble des lots de son bien. L'idée de taxer ce profit n'est pas totalement inconnue. Dès 1710, certains suggèrent d'imposer d'un côté le propriétaire à raison du bail général et d'autre part son fermier à partir des sous baux⁶⁶. Renonçant à imposer deux fois le même produit, la monarchie se refuse cependant le plus souvent à prendre en considération cette plus-value. Sous l'Empire encore, l'administration hésite à relever la cote foncière d'un immeuble en privilégiant la somme totale des locations plutôt que le montant du bail général⁶⁷. C'est ce qui peut expliquer en partie la divergence entre les chiffres fournis par les rôles des vingtièmes et les évaluations de la valeur totale des loyers. La fraude existe sans aucun doute⁶⁸. L'échevin Pierre de Varennes s'est constitué un patrimoine immobilier conséquent : en 1781 ses revenus locatifs atteignent 35 000 lt par an tandis qu'il ne paie que 2 545 lt en vingtièmes, soit un taux d'imposition de 7,2% au lieu des 11% attendus⁶⁹. L'économie n'est pas négligeable (1 400 lt par an) mais repose sur un véritable travail : Pierre de Varennes administre lui-même ses immeubles et accumule les simples baux oraux.

Le poids de la capitale

Répondre à la question « combien vaut Paris ? » n'est donc pas si compliquée pour les administrateurs du dernier siècle de l'ancien régime, prompts à calculer la part contributive de

⁶⁴ Marcel REINHARD *Nouvelle histoire de Paris. La Révolution*, Paris, Association pour la publication d'une histoire de Paris, 1971, p. 42.

⁶⁵ Arch. nat., G⁷, 698 : projet de faire déclarer les locataires pour la sûreté de Paris, 1703 ; BnF, ms fr. 21 699, f.110-111, lettre de d'Argenson, 10 mars 1711 incitant les propriétaires à ne louer qu'à des gens qui fournissent des garants. Cette sollicitude policière recèle aussi quelques arrière-pensées fiscales.

⁶⁶ AN, G⁷, 1138-1139.

⁶⁷ AD 75, D2P2 11, p.191 et suivantes.

⁶⁸ Arch. nat., Z¹ 1161 : rue de la Grande Friperie, les époux Masson-Dumas ont loué sur le papier 900 lt une maison dont le loyer réel déclaré par le locataire est en fait de 1 300 lt. La fraude est attestée ailleurs : La pratique est attestée ailleurs : Jean-Pierre BARDET, « La maison rouennaise aux XVII^e et XVIII^e siècles, économie et comportement », *Le bâtiment, enquête d'histoire économique, XIV^e-XIX^e siècle. Maisons rurales, maisons urbaines*, Jean-Pierre Bardet, Pierre Chaunu, Gabriel Désert et alii (dir.), Paris, La Haye, Mouton, 1971, p. 315-428, part. p. 331.

⁶⁹ AN, MC, LXXIII, 1021, 18 juin 1781, inv. après décès.

la capitale. On notera d'ailleurs que les célébrités de l'économie politique s'éloignent sensiblement des données fiscales, certains présentant des chiffres tout à fait extravagants⁷⁰. Pour l'historien, les lacunes des sources rendent les choses moins simples, mais possibles (tableau 3). Il faut d'abord souligner que les chiffres des impositions recourent assez correctement les résultats de l'enquête sur les loyers réalisée par Pierre Couperie et Emmanuel Le Roy Ladurie (voir tableau 4)⁷¹. Autrement dit, le bail notarié principal (prédominant mais non exclusif des sous-baux dans l'échantillon travaillé) constitue bien la référence pour le fisc. **Il n'est donc pas étonnant que les estimations des experts immobiliers que sont par exemple les procureurs concordent globalement avec ces chiffres : en 1784, l'un d'eux évalue à environ 50% la progression de valeur d'une maison standard depuis 1750⁷². Leur péremption rapide paraît inévitable :** après tout, notre propre taxe foncière repose sur des valeurs passablement datées. L'administration fiscale a donc acquis un savoir certain et il n'est pas exclu que les contribuables jouent en partie le jeu. C'est aussi ce savoir fiscal nouveau de la monarchie n'est pas pure manifestation d'un absolutisme inquisiteur à tendance égalitariste. Il résulte d'une forme de collaboration des élites dirigeantes et de la population. L'impôt royal est accepté parce que son assiette fut largement élaborée par les contribuables, ce qui singularise peut-être le cas parisien

Tableau 4. Loyers moyens selon les baux et selon les impositions

Date	Maisons imposées (1)	Total des loyers d'après les impôts (2)	2/1	Loyer moyen pratiqués par les communautés religieuses	Loyer moyen d'après les baux du Minutier central
1710	20 679	12 000 000 lt	580	570 (1702-1710)	542,52 (1710)
1757	476	385 560 lt	810	925 (1750-1758)	909 (1760)
1743	19 372	21 400 000 lt	1104	850 (1735-1743)	842,1 (1743)
1790	24 000	40 000 000 lt	1666	1300 (1780-1789)	1697 (1788)

Pour la fin de l'ancien régime, l'estimation de Bénard paraît la meilleure. Les rôles fonciers de 1790 portent sur 40 millions de revenus, dont probablement 6 à 7 pour les 14% de biens exemptés jusqu'en 1789, à quoi il ajoute 1/8^e (8 millions), sans doute au titre des sous

⁷⁰ Ainsi le marquis de Chamlay donne-t-il le double des chiffres connus à l'époque : 40 000 maisons pour 33 millions de livres de loyers (d'après SHD, AG A1 2469, n°53 cité par Jean-Pierre CÉNAT, « La genèse et l'élaboration de la capitation de 1695 : le rôle décisif de Chamlay, conseiller militaire de Louis XIV », *Histoire, économie, société*, 2011/3, p. 29-48).

⁷¹ G. DUON, *Documents...*, p. 43 donne en revanche une série très différente pour la valeur locative moyenne (1702 lt en 1763, 1522 en 1774 et 2107 en 1791) qu'il a obtenue de l'administration des contributions directes.

⁷² AN, Z¹¹ 1126, 26 novembre 1784, évaluation du fief d'Alby et de maisons rue de la Fromagerie.

déclarations. L'impôt ne donnera de toute façon pas plus avant la Restauration. La comparaison avec les villes de province montre un écart considérable.

La survalorisation de Paris est un fait de structure ancien qui ne reflète pas seulement l'écart de population (tableau 5)⁷³. En 1787, les loyers de Lyon sont dans un rapport d'environ 1 à 10 avec la capitale, alors que la population n'est que cinq fois moins élevée. Si on calcule une sorte « d'indice de pression foncière » sous forme d'un loyer moyen par habitant (sans tenir compte des exempts avant 1790, avec eux à cette date), **opération à laquelle procède Dupré de Saint-Maur en 1746 pour le seul cas parisien**, le dégradé est parlant (tableau 6)⁷⁴. Il pourrait s'être nettement accru après 1750, et même, à en croire l'augmentation rapide des vingtièmes, après le retour de la paix en 1767.

Une fois capitalisée, au denier 20 (5%) – le taux ordinaire de valorisation du revenu immobilier –, la valeur du foncier de la capitale représenterait vers 1700 entre 240 et 300 millions de livres et dans les années 1780, environ 1 milliard. Paris, dont la croissance urbaine ralentit au cours du XVIII^e siècle par rapport aux capitales provinciales, verrait néanmoins s'accroître sa part dans la valeur nationale du stock de logements, passant grossièrement de 10 à 20% (tableau 7)⁷⁵.

Tableau 7. Part du foncier parisien dans le revenu national

Année	Revenu national (milliards de lt)	Valeur du foncier parisien (milliards de lt)	Stock national de logement (milliards de lt)	Source
1715	1,200 à 1,8	0,24 à 0,3 (13 à 25%)		Margaret et Richard BONNEY, <i>Jean-Roland Malet, premier historien des finances de la monarchie française</i> , Paris, 1993, p. 79-80 d'après Vauban et Law.
1788	3,5 à 5	0,7 à 1,2 (15 à 34%)		Charles MORRISSON, « La place de Forbonnais dans la pensée économique », dans C. Morriison et René Goffin (dir.), <i>Questions économiques et financières aux XVIII^e et XIX^e siècles</i> , Paris, 1967, p. 1-89.
1788	3,6	3 (83%)	12 (25%)	Jean-Marie HEURTAULT DE LAMERVILLE, <i>De</i>

⁷³ Gérard BÉAUR, *L'immobilier et la Révolution. Marché de la pierre et mutations urbaines, 1770-1810*, Cahiers des Annales, Paris, 1994, p. 58-59.

⁷⁴ Nicolas-François DUPRÉ DE SAINT-MAUR, *Essai sur les monnoies, ou Réflexions sur le rapport entre l'argent et les denrées*, Paris, veuve Méquignon, 1746, p. 60-61.

⁷⁵ Voir le tableau synthétique FR6f de Thomas PICKETTY et Gabriele ZUCMAN, *Welth-Income Data Set, France 1700-2010*, annexe de « Capital is Back: Wealth-Income Ratios in Rich Countries, 1700-2010 », *Quarterly Journal of Economics*, 2014, 129-3, p. 1155-1210, <http://piketty.pse.ens.fr/files/capital21c/Piketty2013AnnexeTechnique.pdf>, mis à jour du 12 juin 2013.

				<i>l'impôt territorial combiné avec les principes de l'administration de Sully et de Colbert, adaptés à la situation actuelle de la France, Strasbourg, imp. de Rolland et Jacob, 1788</i>
1789		0,96	11,52 (12,5%)	BÉNARD, <i>Réflexions d'un citoyen-proprétaire, sur l'étendue de la contribution foncière, et sa proportion avec le produit net territorial</i> , Paris, impr. Du Pont, 1792.

Ces approximations sont bien entendu prises dans des logiques politiques et idéologiques⁷⁶. Du reste, les contemporains proposent des chiffres assez contradictoires : Bénard table sur 12,5%, vraisemblablement parce qu'il surestime la valeur des immeubles hors de Paris ; le comte de Lammerville au contraire, emporté par son zèle physiocratique, chiffre à plus de 80% du revenu foncier national le poids (excessif) de la capitale (55% « seulement » en défalquant la propriété publique et royale). Reste qu'on peut sans doute voir dans cette croissance la trace d'un réel investissement préférentiel du capital à Paris, entraîné notamment par l'urbanisation croissante de la noblesse et le placement des profits coloniaux⁷⁷. **Londres a manifestement suivi une telle trajectoire bien plus précocément⁷⁸**. Ces chiffres tendraient néanmoins à caractériser la part considérable de la valeur foncière de la capitale comme un phénomène assez stable sur la longue durée depuis au moins le milieu du XVII^e siècle.

⁷⁶ Jean-Claude PERROT, *Une histoire intellectuelle de l'économie politique, XVII^e-XVIII^e siècles*, Paris, éditions de l'EHESS, 1992.

⁷⁷ G. BÉAUR, *L'immobilier et la Révolution...* ; Mathieu MARRAUD, *La noblesse de Paris au XVIII^e siècle*, Paris, Le Seuil, 2000 ; Allan POTOFKY, « Paris-on the-Atlantic, from the Old Regime to the Revolution », *French History*, 25-1, 2011, p. 89-107.

⁷⁸ C. Spence, *London...*, *op. cit.*, p. 1.

Tableau 3 : maisons et loyers de Paris

Date	maisons	habitants ⁷⁹	Impôt	Loyers (lt) ⁸⁰	Sources
1527				312 000	FÉLIBIEN, <i>Histoire de la ville de Paris</i> , Paris, Desprez-Desessartz, 1725, t. V, p. 333-334.
1553	12 000				BnF, ms fr. 11 732 d'après Jean-Pierre BABELON, <i>Paris au XVI^e siècle</i> , Paris, Association pour la publication d'une histoire de Paris, 1986, p. 162.
1568	14 000				De Thou, d'après Félibien cité par Dupré de Saint-Maur, <i>Essai sur les monnoies</i> , Paris, veuve Méquignon, 1746, p. 60-61, note
1571	14 625	300 000			BnF, ms fr. 11 692 d'après J.-P. BABELON, <i>Paris...</i> , p. 162.
1637	20 300 à 20 400	440 000			<i>Mémoire de la généralité de Paris</i> , éd. Arthur Michel de Boislisle, Paris, Imprimerie nationale, 1881, appendice XI, p. 656-659.
1666			126 700	12 670 000	Jacques SAINT-GERMAIN, <i>La Reynie et la police du Grand Siècle</i> , Paris, 1962, p. 71.
1685	23 223				Charles LE MAIRE, <i>Paris ancien et nouveau</i> , t. I, Paris, Théodore Girard, 1685, p. 6.
1695 ?				14 140 000 (avec exempts)	BnF, ms fr. 21 684, f. 425 projet de taxe, sd.
1700 c.	24 000	510 000		20 000 000	VAUBAN, <i>La dîme royale</i> , éd. Emmanuel Le Roy Ladurie, Paris, 1992, p. 114.
1704	20 679 (imposées)				Arch. nat., G ⁷ , 723, d'après le rôle de rachat des boues
1712				12 000 000	Arch. nat., G ⁷ , 1140, bordereaux de versement du 10 ^e de Paris.
1714	21 800				<i>Description de la ville et des faubourgs de Paris en vingt planches</i> , Paris, Jean de La Caille, 1714.
1735				18 900 000	Dupré de Saint-Maur, <i>Essai sur les monnoies</i> , Paris, veuve Méquignon, 1746, d'après le 10 ^e
1740	22 868 maisons 151 couvents				Arch. nat., Q ¹ 1108
1743	22 486 dont 3114 exemptes (13,8%)			21 400 000	Ars. ms 10 281, d'après les rôles du Dixième
1749	23 641 dont 3243 de main-morte				Arch. nat., Q ¹ *1099, 56, d'après les rôles du Dixième

⁷⁹ Didier BLANCHET et Jean-Noël BIRABEN, « Essai sur le mouvement de la population de Paris et de ses environs depuis le XVI^e siècle », *Population*, 1998, 53 (1-2), p. 215-248 et Bernard LEPETIT, *Les villes dans la France moderne (1740-1840)*, Paris, Albin Michel, 1988, p. 450-453.

⁸⁰ Exempts exclus sauf mention contraire.

	(13,7%)				
1755	23 565	576 000	2 500 000		J e a n - J o s e p h EXPILLY, <i>Dictionnaire géographique, historique et politique des Gaules et de la France</i> , Amsterdam, 1768, t. V, p. 401 et Assemblée nationale, ms 1490, p. 62)
1763			3 570 000	21 847 736	AD 75, D2P2 10, p. 163, d'après les vingtièmes ; AN, AB XIX, 4221, d. 3
1764				22 440 636	AD 75, D2P2 10, p. 163, d'après les vingtièmes
1765				22 268 563	AD 75, D2P2 10, p. 163, d'après les vingtièmes
1766				22 391 073	AD 75, D2P2 10, p. 163, d'après les vingtièmes
1767				22 463 118	AD 75, D2P2 10, p. 163, d'après les vingtièmes
1768				22 530 173	AD 75, D2P2 10, p. 163, d'après les vingtièmes
1769				26 425 954	AD 75, D2P2 10, p. 163, d'après les vingtièmes
1770				23 681 682	AD 75, D2P2 10, p. 163, d'après les vingtièmes
1771	24 à 25 000			22 916 509	Robert de HESSELIN, <i>Dictionnaire universel de la France</i> , t. 5, Paris, Desaint, 1771, p. 90 et 142 ; AD 75, D2P2 10, p. 163, d'après les vingtièmes.
1772				27 344 173	AD 75, D2P2 10, p. 163, d'après les vingtièmes
1773				25 157 455	AD 75, D2P2 10, p. 163, d'après les vingtièmes
1774			2 865 536	26 023 055	Charles-Joseph MATHON DE LA COUR, <i>Collection de comptes rendus, pièces authentiques, états et tableaux, concernant les finances de France, depuis 1758 jusqu'en 1787</i> , Lausanne, 1788, 2 éd., p. 133 et AD 75, D2P2 10, p. 163, d'après les vingtièmes.
1775				26 848 573	AD 75, D2P2 10, p. 163, d'après les vingtièmes
1776				28 553 673	AD 75, D2P2 10, p. 163, d'après les vingtièmes
1785		660 000		60 000 000	LAVOISIER, <i>De la richesse territoriale du royaume de France</i> , Jean-Claude Perrot éd., Paris, 1988, p. 143-146 et 195.
1787			3 610 000	33 000 000	Montant des vingtièmes cités par C.-J. MATHON DE LA COUR, <i>Collection...</i> , p. 195.
1790				40 000 000 (exempts inclus)	AD 75, D2P2 10

1792		640 000		48 000 000	BÉNARD, <i>Réflexions d'un citoyen-propriétaire, sur l'étendue de la contribution foncière, et sa proportion avec le produit net territorial</i> , Paris, impr. Du Pont, 1792, p. 30.
1806	24 207				AD 75, D2P2 10, p. 199-202.

Tableau 5. Loyers dans les villes de province

Ville	Date	Impôt (lt)	Loyers (lt)	habitants	Source
Rouen	1713		1 053 000	64 000	Jean-Pierre BARDET, <i>Rouen aux XVII^e et XVIII^e siècles. Les mutations d'un espace social</i> , Paris, 1983, t. II, p. 95.
Besançon	1734		350 000	20 000	AM Besançon, CC 422
Lyon	1742		2 900 000	114 000	M. Garden, <i>Lyon...</i> , p. 15.
Bordeaux	1744		2 170 000 ?	67 000	Maurice HOUQUES-FOURCADE, <i>Les impôts sur le revenu en France au XVIII^e siècle. Histoire du dixième et du cinquantième. Leur application dans la généralité de Guyenne</i> , Bordeaux, 1889, p. 243.
Montpellier	1755	45 000	410 000	25 à 30 000	Henri MICHEL, « Une enquête fiscale à Montpellier a u XVIII ^e siècle. La vérification des biens bâtis soumis au vingtième », <i>Hommage à Robert Laurent</i> , Montpellier, 1981, p. 175-191.
Bordeaux	1765	300 000	2 700 000	70 000	M. MARION, <i>Les impôts directs...</i> , p. 69.
Lyon	1759	338 203	3 075 000	114 000	M. GARDEN, <i>Lyon...</i> , p. 15
Lyon	1765	300 000	2 700 000		Antoine-François PROST DE ROYER, <i>De l'administration municipale ou lettres d'un citoyen de Lyon sur la nouvelle administration de cette ville</i> , sl, 1765, p. 309
Rouen	1773		2 900 000	75 000	J.-P. BARDET, <i>Rouen...</i> , t. II, p. 95
Lyon	1787	500 000	4 500 000	150 000	<i>Procès verbal des séances de la première assemblée provinciale de la généralité de Lyon</i> , Lyon, Aimé de La Roche imp., 1787, p. 23.
Rouen	1790	488 000	4 440 000 ?	84 000	A. RIOCHE, <i>L'administration...</i> , p. 164 n.1.
Orléans	1790		934 000	40 000	Georges Lefebvre, <i>Études orléanaises</i> , t. 1, <i>Contribution à l'étude des structures sociales à la fin du XVIII^e siècle</i> , Paris, 1962, p. 152
Chartres	1791		239000	13000	Benoît GARNOT, <i>Un déclin. Chartres au XVIII^e siècle</i> , Paris, 1991, p. 118-110.

Tableau 6. Loyer moyen par habitant

Date	Ville	Loyers/habitants
1713	Paris	28
1713	Rouen	16,5
1734	Besançon	17,5
1744	Bordeaux	32
1755	Paris	37,2
1755	Montpellier	15
1759	Lyon	27
1765	Bordeaux	38,5
1773	Rouen	39
1787	Paris	50
1787	Lyon	30
1790	Rouen	52
1790	Paris	60
1790	Chartres	18,5
1790	Orléans	23,5