



**HAL**  
open science

# Spécialisation, privatisation. Les transformations de l'usage commercial de l'espace urbain à Paris, XVIIe - XVIIIe siècles

Nicolas Lyon-Caen

► **To cite this version:**

Nicolas Lyon-Caen. Spécialisation, privatisation. Les transformations de l'usage commercial de l'espace urbain à Paris, XVIIe - XVIIIe siècles. Pascal Bastien et Simon Macdonald. Paris et ses peuples au xviiiè siècle, Éditions de la Sorbonne, p. 101-114, 2020. hal-02918438

**HAL Id: hal-02918438**

**<https://hal.science/hal-02918438v1>**

Submitted on 30 Aug 2020

**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.

## Spécialisation, privatisation. Les transformations de l'usage commercial de l'espace urbain à Paris, XVII<sup>e</sup>-XVIII<sup>e</sup> siècles.

La répartition des activités économiques dans la ville ancienne est souvent attribuée aux dynamiques propres aux différentes professions. Des éléments de topographie, physique ou sociale, constituent certes des attracteurs, comme les cours d'eau, ou, au contraire, des repoussoirs comme les résidences des élites. Sur le temps longs, la persistance des usages des lieux demeure du reste un phénomène notable<sup>1</sup>. Les négoce parisiens n'échappent pas à ces règles très générales : certains se regroupent, ainsi des marchands de draps de soie, installés autour du Petit Pont au milieu du XVII<sup>e</sup> siècle. D'autres se répartissent dans tout l'espace urbain parce qu'ils rendent des services de proximité, comme les vendeurs d'aliments. La localisation est parfois significative de l'activité réelle au sein d'un métier. Chez les épiciers, les marchands en gros se concentrent aux Halles, quand les moyens et les petits sont plus équitablement répartis<sup>2</sup>. Au final, la cartographie des boutiques montre à la fois un enchevêtrement et de fortes concentrations sectorielles, comme dans le luxe, et la bibliographie récente insiste sur le mouvement d'ouverture vers la rue et la clientèle au moyen des techniques de vente ou de présentation (vitrine, éclairage..) qui marque le XVIII<sup>e</sup> siècle<sup>3</sup>.

Comme si ces implantations résultaient essentiellement des choix des acteurs et de dynamiques économiques, l'action des pouvoirs politiques est rarement mise en avant pour expliquer cette géographie commerciale d'ancien régime<sup>4</sup>. Leurs tentatives d'organiser leurs territoires sont pourtant récurrentes, par exemple lorsqu'ils tentent de limiter les nuisances artisanales<sup>5</sup>. Il est vrai que leur diversité particulièrement accentuée à Paris (le roi, la ville, les multiples cours de justice) brouille la perception d'une volonté cohérente. Le rapport à l'aménagement n'est cependant pas inexistant, mais passe par des voies détournées qui ne renvoient pas directement à notre perception architecturale des choses.

---

<sup>1</sup> Gaëtan Desmarais, *La morphogénèse de Paris*, Paris, L'Harmattan, 1995.

<sup>2</sup> Mathieu Marraud, « Permanences et déplacements corporatifs dans la ville. Le corps de l'épicerie parisienne aux XVII<sup>e</sup>-XVIII<sup>e</sup> siècles », *Histoire et mesures*, 36-1, 2010, p. 3-46.

<sup>3</sup> Jan H. Furné, Clé Lesger (ed.), *The Landscape of Consumption: Shopping Streets and Cultures in Western Europe, 1600-1900*, Basingstoke, Palgrave Mac Millan, 2014 ; Natacha Coquery, *Tenir boutique à Paris au XVIII<sup>e</sup> siècle. Luxe et demi-luxe*, Paris, éditions du CTHS, 2011.

<sup>4</sup> Bernard Gauthiez, Elisabeth Zadora-Rio et Henri Galinié (dir.), *Village et ville au moyen-âge*, Tours, Presses universitaires François Rabelais, 2003.

<sup>5</sup> Thomas Leroux, *Le laboratoire des pollutions industrielles. Paris 1770-1830*, Paris, Albin Michel, 2011.

Et cela, dès avant les grandes réflexions du XVIII<sup>e</sup> siècle qui inaugurent l’ère de la ville mise en chiffres. Par ailleurs, les enjeux en terme de propriété foncière et d’investissements sont peu invoqués pour les périodes antérieures au XIX<sup>e</sup> siècle, du moins à Paris<sup>6</sup>. Sous cet angle, ces notions ne sont pourtant pas inadéquates pour décrire la ville d’avant, qui, elle aussi, est prise dans des logiques capitalistiques. Multiplier et agréger les lieux de commerce constitue en effet un des fils rouges de la « fabrication ordinaire de la ville » par les pouvoirs urbains, les détenteurs du sol, mais aussi par ceux qui parvenaient à s’approprier l’usage de celui-ci<sup>7</sup>. Se dessine pourtant, sous l’influence des instances policières et de la spéculation foncière, une tendance à séparer plus nettement la rue des espaces de vente, en chassant les échoppes ou en favorisant les marchés clos. Pour autant, les bâtiments spécialisés demeurent rares, alors que leur multiplication sous forme de passages et de grands magasins marquera le XIX<sup>e</sup> siècle<sup>8</sup>. Ce mouvement ne saurait cependant être réduit à l’émergence d’une modernité commerciale. Il existait en effet depuis longtemps des lieux fermés rassemblant commerces et distraction, comme dans les *malls* actuels<sup>9</sup>. Et ce dès avant l’émergence vers 1780 du Palais royal — ancêtre totémique des nouvelles formes d’immobilier commercial —, provisoirement lors des foires ou de manière pérenne au Palais de justice.

## La prolifération des boutiques

Les rues du Paris d’ancien régime sont saturées d’activités de toutes sortes : celles où marchands et artisans ne donnent pas le ton sont rares<sup>10</sup>. On dénombre à peine moins de boutiques que de maisons, sans compter les vendeurs étalant dans les rues<sup>11</sup>. La distinction des fonctions ne suppose pas la séparation spatiale que prônera plus tard l’architecture néo-classique. La présence marchande est donc rarement considérée comme attentatoire à la dignité des bâtiments, publics ou privés. Ce phénomène est bien connu, en particulier

---

<sup>6</sup> Sur la culture de l’investissement foncier à Londres, un contexte urbain passablement différent, voir William C. Baer, « The Institution of Residential Investment in Seventeenth-Century London », *Business History Review*, 76, 2002, p. 515-551.

<sup>7</sup> Isabelle Backouche et Nathalie Montel, « La fabrique ordinaire de la ville », *Histoire urbaine*, 19-2, 2007, p. 5-9.

<sup>8</sup> Bertrand Lemoine, *Les passages couverts en France*, Paris, Délégation à l’action artistique de la ville de Paris, 1989 ; Bernard Marrey, *Les grands magasins*, Paris, Picard, 1979.

<sup>9</sup> Sur les évolutions de la géographie commerciale, voir Nathalie Lemarchand, *Géographie du commerce et de la consommation : les territoires du commerce distractif*, mémoire d’habilitation à diriger des recherches, Université Paris IV-Sorbonne, 2008, Hal : <https://tel.archives-ouvertes.fr/tel-00441196/document>.

<sup>10</sup> Jean de Viguerie et Evelyn Saive-Lever, « Pour une géographie socio-professionnelle de Paris dans la première moitié du XVII<sup>e</sup> siècle », *RHMC*, 20, 1973 (3), p. 424-429.

<sup>11</sup> Vincent Milliot, *Les Cris de Paris ou le peuple travesti. Les représentations des petits métiers parisiens (XVI<sup>e</sup>-XVIII<sup>e</sup> siècle)*, Paris, Publications de la Sorbonne, 1995 ; Archives de Paris, 2 ETP/10/3/001 qui compte, en 1776 sans doute, 19 981 boutiques.

pour les espaces sacrés, comme le cimetière des Saints-Innocents, où travaillent et vivent une foule de gens en dépit de l'agacement des partisans d'une stricte légalité tridentine<sup>12</sup>. Il faut se garder de penser que le phénomène ne serait du qu'à l'attractivité spécifique aux corps des défunts, bien attestée par ailleurs. La présence des boutiquiers est visible aux chevets des églises, paroissiales ou conventuelles, sur le parvis de Notre-Dame, etc.<sup>13</sup> L'église de la paroisse de Saint-Germain-le-vieil, dans la Cité, est flanquée depuis au moins 1570 de cinq échoppes donnant sur le Marché neuf et appartenant à la fabrique. Placées sous les charniers, contre le portail du bâtiment, elles abritent fruitiers et grainiers. Qu'ils soient saints ou non, les restes humains ne repoussent en rien vendeurs et acheteurs<sup>14</sup>.

Les résidences royales sont tout aussi convoitées, à commencer par le palais de justice sur lequel on reviendra. Le Louvre n'échappe pas à ce sort commun, enserré littéralement dans des boutiques et ateliers qui le plongent dans l'espace urbain. En face de la colonnade se trouvent des baraques de fripiers, au nombre d'environ 25 vers 1740<sup>15</sup>. Mercier le déplore du reste, suivant cette sensibilité nouvelle à l'unité fonctionnelle.

En face de cette superbe colonnade que tout étranger admire, on voit beaucoup de veilles hardes, qui, suspendues à des ficelles, et tournant au vent, forment un étalage hideux. Cette friperie a tout à la fois un air sale et indécent » mais semble fort fréquentée par « les courtouts de boutique, les maçons et les portefaix.<sup>16</sup>

Nulle prérogative royale en ce domaine. Les hôtels aristocratiques comportent fréquemment des boutiques incrustées dans leurs constructions et ouvrant sur la rue, même si pour des raisons de confort les artisans bruyants ou malodorants en sont exclus. Dans les *Curiosités de Paris*, Saugrain déplore au passage que les somptueuses bâtisses nouvellement construites dans les faubourgs de l'ouest intègrent trop peu de boutiques, ce qui rend les rues désertes et ruine les artisans qui ont besoin de passage<sup>17</sup>. Au cœur de la

<sup>12</sup> Christine Metayer, *Au tombeau des secrets : les écrivains publics du Paris populaire. Cimetière des Saints-Innocents, XVII<sup>e</sup>-XVIII<sup>e</sup> siècles*, Paris, Albin Michel, 2000.

<sup>13</sup> Jeanne Pronteau, « Étude sur le parvis Notre-Dame à Paris et les maisons des enfants trouvés au parvis », *Annuaire de la IV<sup>e</sup> section de l'École pratique des hautes études*, 1973/1974, p. 537-565, part. p. 548.

<sup>14</sup> AN, S 3356, doss. 2 et 4 sur les échoppes de St-Germain-le-Vieil. ; *ibid.*, N III Seine, 392 : on trouve des boutiques le long de l'abbaye de Saint-Magloire et jusqu'au seuil d'un tombeau ([https://www.siv.archives-nationales.culture.gouv.fr/siv/media/Fran\\_IR\\_050067/N0298/FRDAFAN87\\_ON3v0002057\\_L](https://www.siv.archives-nationales.culture.gouv.fr/siv/media/Fran_IR_050067/N0298/FRDAFAN87_ON3v0002057_L)).

<sup>15</sup> AN, Q<sup>1</sup> 1109, *état des maisons qui se trouvent dans chacune des rues de la ville et fauxbourgs de Paris, distribuées suivant les vingt quartiers de ladite ville*, 1740.

<sup>16</sup> Louis-Sébastien Mercier, *Tableau de Paris*, Jean-Claude Bonnet (éd.), Paris, Mercure de France, 1994, t. II, p. 711-712, chapitre DCCXLVIII, « Place du Louvre ».

<sup>17</sup> Claude-Marin Saugrain, *Les curiositez de Paris, de Versailles, de Marly, de Vincennes, de S. Cloud, et des environs*, Paris, Saugrain aîné, 1723, t. I, p. 8;

capitale cependant, l'hôtel de Beauvais offre quatre boutiques sur la rue Saint-Antoine et le prince de Soubise loue des échoppes dans les galeries de la grande porte de son hôtel<sup>18</sup>. En fonction de l'attractivité du quartier, le moindre interstice peut se révéler bon à commercialiser. Dans les espaces densément marchands, comme les Halles, s'entassent ainsi des rangées d'étalants au devant des boutiques. Au Marché neuf, sur l'île de la Cité, le chaudronnier Moreau en a autorisé trois à s'établir au pied de sa devanture, aux côtés des ses propres produits<sup>19</sup>.

Cette présence traduit parfois une tolérance généreuse, mais prend le plus souvent la forme d'une véritable location rémunérée en argent, depuis quelques livres jusqu'à deux ou trois cent, ou en nature, comme le balayage auquel les riverains sont astreints. Un recensement effectué en 1778-1779 par les commissaires de police relève ces multiples cas et souligne que plus que de leur survie, les marchands arguent de l'ancienneté de leur installation (certaines personnes âgées prétendent être là depuis leur enfance), conférant des droits-acquis sur l'espace de la rue<sup>20</sup>. En outre, certains tiennent des portions aliénées du Domaine royal. Mais si les riverains, propriétaires et locataires, autorisent, les autorités régulent. Les trésoriers de France condamnent ainsi le 7 septembre 1677 une marchande de toiles cirées pour avoir mis « ses montres et étalages de boutique d'une trop grande saillie incommodant la voie publique », sur le quai des Morfondus, près de l'horloge du Palais. Elle se voit contrainte de les réduire à 8 pouces (21,6 cm), conformément à l'ordonnance de 1666 (les parties fixes saillantes sont elles limitées à 2 pouces soit 5,5 cm)<sup>21</sup>. Le principe du droit à occuper la rue n'était cependant pas contesté : des maîtres s'engageant auprès de leur corporation à ne vendre que de l'occasion pouvaient se voir attribuer par la police des emplacements favorables, tel cette place numérotée 21 sous la voûte du Petit Châtelet concédée en 1769 à un chapelier illettré par les jurés de sa communauté et un commissaire au Châtelet<sup>22</sup>.

---

<sup>18</sup> Alexandre Gady, *Les hôtels particuliers de Paris*, Paris, Parigramme, 2011, p. 54 selon le plan gravé pour Blondel en 1752 : AN, Y 15943, lettre du commissaire Belle (quartier St-Avoye), 21 novembre 1778.

<sup>19</sup> AN, N III Seine 992 (entre 1772 et 1779), image numérisée disponible en ligne : [https://www.siv.archivesnationales.culture.gouv.fr/siv/media/Fran\\_IR\\_050067/N0711/FRDAFAN87\\_ON3v\\_0006510\\_L](https://www.siv.archivesnationales.culture.gouv.fr/siv/media/Fran_IR_050067/N0711/FRDAFAN87_ON3v_0006510_L).

<sup>20</sup> AN, Y 13 613 et 15 943.

<sup>21</sup> AN, Z<sup>1F</sup>/891, cette condamnation de la nommée Dauvergne à 3 lt d'amende est suivie d'une seconde le 25 janvier 1678 pour récidive (20 lt) ; sur la réglementation, voir Joseph-Hippolyte Perrot, *Dictionnaire de voirie*, Paris, Prault, 1782.

<sup>22</sup> AN, Y 12 271, 4 juillet 1769, attribution en faveur de Louis Florimond de Leuze, reçu dans la communauté en avril précédent.

La situation n'est donc en rien anarchique, mais résulte de formes de contractualisation entre les différents ayant-droits de l'espace urbain capables de faire preuve de leur inclusion dans la communauté. L'espace est une ressource commune et par là même appropriable par chacun<sup>23</sup>. Cela ne remet pas en cause la propriété privée : du reste, certains arrivent à se construire un véritable patrimoine immobilier avec ces constructions précaires<sup>24</sup>. L'espace urbain n'est donc pas un bien public au sens où il relèverait d'un pouvoir unique qui ne peut pas en interdire l'usage, mais bien plutôt une sorte de commun<sup>25</sup>.

## Enfermer les transactions : publicisation ou privatisation ?

Cette conception de l'espace urbain comme une sorte de commun subit une profonde modification au cours du XVIII<sup>e</sup> siècle, sous l'effet de deux phénomènes convergents. D'une part une prise en main des rues par la Lieutenance générale de police, sous la tutelle étroite de la monarchie<sup>26</sup> ; d'autre part une privatisation marquée par un fort accroissement des opérations de spéculation foncière des particuliers, propriétaires et investisseurs qui parviennent à accaparer l'usage commercial de l'espace. Le phénomène apparaît dans la chasse aux échoppes, dans le mouvement de clôture des marchés alimentaires, qui quittent progressivement les rues qu'ils encombraient, selon la terminologie des promoteurs du changement, ainsi que dans l'érection après 1780 de bâtiments dévolus à la promenade consumériste et au loisir

Le dégagement des rues pour favoriser la circulation est une constante des Lumières, aussi bien policières que médicales ou esthétiques. Elles valorisent les espaces ouverts, aérés, le caractère monumental et lisible de l'architecture<sup>27</sup>. Ce discours multiforme connaît un début de réalisation pratique à la fin du siècle que facilite la diffusion des vitrines en lieu et place des volets mobiles en bois. Un premier édit, en 1776, vise à déloger les étalants sans titre des rues de la capitale ; il donne lieu à l'enquête de police qu'on vient d'évoquer, ainsi qu'à quelques suppressions effectives. Des lettres

<sup>23</sup> Sur les diverses possibilités de la notion : Angelo Torre, « Un « tournant spatial » en histoire ? Paysages, regards, ressources », *Annales HSS*, 63-5, 2008, p. 1127-1144.

<sup>24</sup> AN, Y 9485/B, 6 septembre 1782, rapport à l'audience de police du commissaire Huguet d'une déclaration à lui faite que la veuve La Malmaison détiendrait au moins une dizaine d'échoppes.

<sup>25</sup> Philippe Minard reconnaîtra ici les traces de sa lumineuse synthèse lors de son séminaire du 18 novembre 2016 ; voir aussi les perspectives ouvertes par le projet Projet ANR-14-CE03-0003 GOVENPRO.

<sup>26</sup> Vincent Milliot, *L'admirable police. Tenir Paris au siècle des Lumières*, Ceyzérieu, Champ Vallon, 2016.

<sup>27</sup> Natacha Coquery, *L'espace du pouvoir. De la demeure privée à l'édifice public, Paris 1700-1790*, Paris, Seli Arslan, 2000 ; Michel Le Moël (éd.), *L'Urbanisme parisien au siècle des Lumières*, Paris, Action artistique de la ville de Paris, 1997.

patentes de mai 1784 prévoient, elles, la disparition définitive de toutes les échoppes sédentaires et semi sédentaires, ne laissant subsister que les installations « purement mobiles, placées le matin et enlevées le soir » (art. III) qui auraient survécu. Cette épuration du tissu urbain sera cependant longue et se poursuivra tout au long du XIX<sup>e</sup> siècle<sup>28</sup>. Ne serait-ce que parce que des dérogations à ce régime d'interdiction ont été prévues, au profit des seules autorités centrales : le lieutenant général de police et le prévôt des marchands pour les espaces relevant de la ville<sup>29</sup>.

Policer les usages de l'espace revient ainsi à affirmer la mainmise des pouvoirs publics sur la rue. Mais cette affirmation s'opère en étroite collaboration avec les propriétaires fonciers, comme le montre clairement l'évolution des marchés alimentaires, dont l'existence est justifiée par le droit seigneurial et qui se multiplient au cours du XVII<sup>e</sup> siècle<sup>30</sup>. Mais au lendemain de la réforme du Châtelet en 1668-1674, qui rattache au tribunal royal l'essentiel des justices de la capitale, nombreux sont les grands propriétaires du sol à vouloir réorganiser le ravitaillement dans leurs possessions, réaffirmant ainsi leurs dernières prérogatives. Ce sont pour l'essentiel des seigneurs ecclésiastiques, comme les abbayes de Saint-Martin-des-Champs, Saint-Germain-des-Prés ou Saint-Antoine ; d'autres investisseurs souhaitent équiper de nouveaux quartiers qu'ils ont promus : ainsi dans le faubourg Saint-Honoré, à l'initiative de la famille du chancelier d'Aguesseau. Construire en dur, entourer de murs ou simplement aménager une place *ad hoc*, permet de faire rentrer l'argent plus facilement, en contrôlant mieux les vendeurs : l'installation peu coûteuse à même le pavé du carreau est remplacée par des « échoppes ou places couvertes avec tables et bancs, comme il est d'usage »<sup>31</sup>. Ces opérations sont encouragées par les officiers du Châtelet car elles facilitent leur grand dessein d'amélioration de la circulation, ainsi que leur possibilité de contrôler l'approvisionnement et les prix. Le message est sensible dès le début du XVIII<sup>e</sup> siècle. Le lieutenant général de police d'Argenson approuve l'extension vers le préau de la foire du marché de Saint-Germain-des-Prés qui pour l'heure

---

<sup>28</sup> ADP, VD\*663, 30 octobre 1791 : sursis à exécution de l'arrêté municipal du 3 octobre 1791 pour les échoppes fixes exclusivement jusqu'au 1<sup>er</sup> avril 1792 ; Manuel Charpy, « L'apprentissage du vide. Commerces populaires et espace public à Paris dans la première moitié du XIX<sup>e</sup> siècle », *Espaces et sociétés*, 144-145, 2011, p. 15-35.

<sup>29</sup> Ars. ms 10 240, permis imprimé prérempli du prévôt des marchands pour l'année 1789 « *de se placer sur les remparts de cette ville* ». Les quais sont un lieu de friction ordinaire entre la ville et le Châtelet : AN, H 1958 (118), délibération du Bureau de la ville du 19 juin 1787 au sujet des plaintes du Lieutenant général de police sur les étalages et échoppes des quais.

<sup>30</sup> Jean-Michel Roy, « Les marchés alimentaires parisiens du XVI<sup>e</sup> au XVIII<sup>e</sup> siècle. Textes et documents », *Mémoires Paris et Île-de-France*, 44, 1993, p. 77-132; Id., « Les marchés alimentaires parisiens et l'espace urbain du XVII<sup>e</sup> au XIX<sup>e</sup> siècle », *HES*, 17-4, 1998, p. 693-710

<sup>31</sup> AN, Q<sup>1</sup> 1240, lettres patentes du 16 février 1777 autorisant la création du marché Beauvau, art. 6.

se tient sur la voie publique<sup>32</sup>. Il se réfère au précédent des Quinze-vingts, une opération qui visait selon lui à retirer les revenderesses de la rue Saint-Honoré pour les placer dans une cour isolée. Mais l'argument ne paraît pas avoir été mis en avant lors de la fondation de ce marché en 1645 ; il apparaît en revanche dans les années 1670<sup>33</sup>. Deux tiers de siècle plus tard, les lettres patentes autorisant la réfection du marché Saint-Martin, en date du 25 mars 1765, rappellent le souhait de voir vendeurs et acheteurs libérer les rues où ils gênent le passage des voitures<sup>34</sup>. L'hostilité au marché de rue est si accusée qu'elle atteint les Halles, lieu de tous les encombrements. Vers 1750 Boffrand propose pour les Saints-Innocents un projet de « forum » alimentaire combinant marchés fermés mais à ciel ouvert et place royale<sup>35</sup>.

Le déploiement de ce dessein policier s'appuie sur l'appel aux investisseurs privés. La réorganisation des marchés est en effet combinée avec des opérations de lotissement immobilier sur leurs pourtours. Elles mobilisent donc des capitaux importants, mais sont aussi l'occasion de profits considérables. Les marchés en tant que tels sont souvent affermés pour des sommes qui varient, dans le dernier tiers du XVIII<sup>e</sup> siècle, de 5 à 20 000 lt annuelles ; en 1787, le propriétaire du marché Sainte-Catherine résilie le bail qu'il avait consenti en 1786 et décide d'exploiter son bien en régie, estimant qu'il rapporterait plus que les 150 000 lt annuelles prévues au contrat, pour le carreau et les halles du marché ainsi que les 27 maisons qui le composent<sup>36</sup>. Les nouveaux immeubles sont cependant souvent revendus par leurs promoteurs, les seigneurs fonciers pouvant ensuite encaisser de substantiels droits de mutation<sup>37</sup>. Au marché Beauvau, on trouve par exemple un consortium de banquiers et financiers de l'entourage des princes<sup>38</sup> ; face à de tels personnages, les entrepreneurs du bâtiment sont en position de faiblesse. Celui du marché

---

<sup>32</sup> AN, S 2841, avis du 12 août 1701. Ce nouveau marché prendra sur préau de la foire.

<sup>33</sup> J.-M. Roy, « Les marchés alimentaires parisiens du XVI<sup>e</sup> au XVIII<sup>e</sup> siècle... », art. cit., p. 124.

<sup>34</sup> Alain Mercier, *La deuxième fille de Cluny. Grandeurs et misères de Saint-Martin-des-Champs*, Grenoble, Glénat, 2012, p. 422-432.

<sup>35</sup> Dessin publié par Mark Deming, « L'embellissement des halles dans l'urbanisme des Lumières », dans M. Le Moël, *L'Urbanisme*, op. cit., p.103-112 ; Céline Renard et Jean-Baptiste Minnaert, « Les lotissements », dans Jean-Baptiste Minnaert (éd.), *Le faubourg Saint-Antoine. Architecture et métiers d'art*, Paris, 1998 p. 137-141, note 2 p. 141 soulignent le déclin des marchés de rue.

<sup>36</sup> AN, MC, XXVIII, 523, 7 septembre 1786, bail et XXIII, 713, 13 août 1787, résiliation.

<sup>37</sup> Jean Nagle, « Les lods et ventes à Paris, XVII<sup>e</sup>-XVIII<sup>e</sup> siècles », *RHMC*, 1977, 24, p. 570-581.

<sup>38</sup> AN, Z<sup>1</sup>, 1212, 4 janvier 1791, expertise à la requête des différents propriétaires indivis (Henri Riboutté, contrôleur des rentes, les créanciers de feu Jean-Baptiste Elie de Beaumont, intendant du comte d'Artois, Jean Louis Papillon de La Ferté, contrôleur général de la Maison du roi et trésorier de Monsieur, Frédéric-Pierre Konnam, ancien banquier, et Sansom-Nicolas Lenoir, architecte).



d'Aguesseau y laisse bien des plumes, ses commanditaires ayant facilement accès au Conseil du roi pour tourner les différends en leur faveur<sup>39</sup>.

Ces réaménagements séparent peu à peu la circulation ordinaire du lieu des transactions marchandes en général, selon un schéma qui n'est évidemment pas propre à Paris<sup>40</sup>. Si les marchés proposent surtout de l'alimentation, ils ne s'y limitent pas. Le marché Saint-Germain abrite par exemple en 1781 au moins une dizaine de fripières vendant des coupons d'indienne, des draps, des chemises, des robes, des bas, des coiffures, etc. Leurs fonds valent parfois, selon leurs dires, plusieurs milliers de livres<sup>41</sup>. Le fait n'a rien de récent. Au Marché neuf, créé par la ville au XVI<sup>e</sup> siècle sur le modèle d'une place civique, on rencontrait déjà des orfèvres, des joailliers, des faïenciers, etc. Mais en tant qu'opération immobilière, le marché clos se rapproche aussi des bâtiments spécifiquement commerciaux qui émergent à la fin du siècle. Nombre de lotissements étaient depuis longtemps pensés autour de la commercialisation de boutiques<sup>42</sup>. Même des manœuvres édilitaires publiques, comme la halle aux blés, prévoient autour d'elles des constructions destinées à abriter des boutiques flambant neuves<sup>43</sup>. Mais vers 1780 éclosent des combinaisons plus originales que sont les « palais à boutiques », comme le Palais royal, propriété du duc d'Orléans. Son succès tient au changement des pratiques culturelles, valorisant la promenade dans les allées et jardins, au besoin sous couvert des arcades<sup>44</sup>.

L'idée a fait des émules, certes de dimensions nettement plus réduites, comme la Rotonde du Temple. C'est ici l'ordre des Hospitaliers qui souhaite rentabiliser des terrains de son enclos. En avril 1788 le Grand prieur accorde un bail emphytéotique à l'ancien notaire Lefebvre de Laboulaye contre un loyer annuel conséquent de près de 18 000 lt. Lefebvre investit environ 400 000 lt pour construire un immeuble à arcades de plan ovoïde, combinant habitations dans les étages et quarante-quatre boutiques en rez-de-

---

<sup>39</sup> AN, T 404/2 ; J.-M. Roy, « Les marchés alimentaires parisiens du XVI<sup>e</sup> au XVIII<sup>e</sup> siècle... », art. cit., p. 101-102.

<sup>40</sup> Voir par exemple l'érection de galeries sur la place principale de Buenos Aires au cours du premier quart du XIX<sup>e</sup> siècle : Silvia Sigal, *La Plaza de Mayo. Una crónica*, Buenos Aires, Siglo XXI editores, p. 70-76.

<sup>41</sup> AN, Y 13 566, 13 avril 1781.

<sup>42</sup> Preston Perluss, « An example of a Pre-industrial shopping street : the rue Dauphine on the Paris Left Bank (1620-1790) », *Shopping and Housing*, n<sup>o</sup> thématique de *Citta e Storia*, 2, juillet-décembre 2007, p. 401-423

<sup>43</sup> Françoise Boudon, « Urbanisme et spéculation à Paris au XVIII<sup>e</sup> siècle : le terrain de l'hôtel de Soissons », *Journal of the society of architectural historians*, 1973, XXXII, p. 267-307 ; Mark. K. Deming, *La Halle au blé de Paris, 1762-1813. « Cheval de Troie » de l'abondance dans la capitale des Lumières*, Bruxelles, Aux archives d'architecture moderne, 1984.

<sup>44</sup> Olivier Dautresme, « La promenade, un loisir urbain universel ? L'exemple du Palais-Royal à Paris à la fin du XVIII<sup>e</sup> siècle », *Histoire urbaine*, 3-1, 2001, p. 83-102.

chaussée<sup>45</sup>. Celles-ci sont unies par une arcade circulaire qui permet de déambuler de l'une à l'autre à l'abri des intempéries et du soleil. Le modèle architectural renvoie au cirque du Palais royal achevée en 1788, et détruit dix ans plus tard, qui comprenait une salle de concert et une quarantaine de boutiques<sup>46</sup>. Comme au Palais royal, une réglementation policière spécifique est prévue, de même qu'un éclairage abondant. Lefebvre visait une clientèle aisée : parmi les premiers locataires figurent un marchand de porcelaine, une marchande de modes ; il espérait en tirer un gros revenu, entre 40 et 50 000 lt. Rapidement pourtant l'échec est patent, peut-être du fait de la suppression des privilèges de l'enclos. Dès 1798, un almanach commercial n'y signale plus qu'un éperonnier et un boursier<sup>47</sup>. La structure reste néanmoins en place jusqu'en 1864, à côté des nombreux revendeurs de fripes installés depuis le tout début du XIX<sup>e</sup> siècle autour de ce qui est devenu le carreau du Temple<sup>48</sup>. On ignore d'autres cas possibles, oubli justifié par l'échec probable pendant la Révolution.

Le schéma de la dépossession progressive des communs au profit d'un individualisme capitaliste et d'un « despotisme propriétaire » qui marquent progressivement les campagnes de l'Europe occidentale pourrait aussi s'appliquer à l'émergence d'une modernité commerciale urbaine articulant accroissement des déplacements, spéculation foncière et spécialisation fonctionnelle, tout en assimilant la consommation aux loisirs culturels<sup>49</sup>. Mais si la Rotonde, comme le Palais royal, constituaient les nouveautés formelles symbolisant ces évolutions, d'un point de vue fonctionnel en revanche, ces constructions avaient des ancêtres.

---

<sup>45</sup> BnF, Ln27-12041, *Réponse de Lefebvre de Laboulaye, ancien notaire de Paris, à un libelliste échappé des Petites-Maisons*, sl, 1802 ; Barillet, *Recherches historiques sur le Temple*, Paris, Dufour, 1809 ; AN, MC, XCI, 1264, 6 novembre 1789, obligation par Lefebvre de La Boulaye envers Joseph Jean-Baptiste Bentabole ; il déclare que la rotonde devrait rapporter 40 à 45 000 lt de loyer, et avoir payé de ses deniers plus de 400 000 lt.

<sup>46</sup> Anne Forray, « Le palais royal de Philippe Égalité », dans *Le Palais royal. Catalogue de l'exposition du musée Carnavalet*, Paris, Musée Carnavalet, 1988, p. 144-214.

<sup>47</sup> AN, MC, XCI, 1260, 18 mai 1789, bail par Lefebvre de La Boulaye à Jean-Baptiste Marinot, marchand de porcelaine ; *ibid.*, 1263, 17 septembre 1789, bail par le même à Angélique-Scolastique Du Sautoir, marchande de modes ; Duverneuill, La Tynna et Bottin, *Almanach du commerce de Paris*, Paris, Au bureau de l'Almanach, 1798, p. 117 et 142.

<sup>48</sup> Manuel Charpy, « Temple de la fripe, fabrique de la mode » dans *Le Carreau du Temple, histoire urbaine*, Paris, Éditions Nicolas Chaudun, 2014, p. 122-158.

<sup>49</sup> David Garrioch, *La fabrique du Paris révolutionnaire*, Paris, La Découverte, 2013, p. 257-261 ; B. Marrey, *op. cit.*, p.17-18 : dès leur arrivée en 1828, les premiers omnibus ont un effet notable sur la fréquentation des magasins. Sur la notion de « communs » et son utilisation depuis sa remise à l'honneur par Elinor Ostrom, voir en dernier lieu Béatrice Parence et Jacques de Saint-Victor, *Repenser les biens communs*, Paris, CNRS éditions, 2014.

## Foires, bazars et espaces publics

Plusieurs lieux de la capitale présentaient en effet la particularité d'articuler étroitement commerce et loisirs. Cela pouvait n'être que de manière provisoire. Ainsi des foires : celles, médiévales, de Saint-Germain, en février-mars, ou de Saint-Laurent, en août, celle plus récente de Saint-Ovide (née en 1665 et se déroulant en août et septembre)<sup>50</sup>. Ces lieux étaient investis par les marchands comme les artistes : comédiens, danseurs de cordes, acrobates, marionnettistes, peintres et vendeurs d'art. Le Palais royal jouera la même carte, concurrençant fortement les foires en attirant acteurs de variétés et autres forains<sup>51</sup>. Loisirs et consommation s'y nourrissaient mutuellement depuis la Renaissance au moins. C'est à la foire Saint-Germain que naquirent, semble-t-il, les nouvelles sociabilités consuméristes autour du café<sup>52</sup>.

Véritable ville éphémère dans la ville, la foire Saint-Germain occupait cependant tout au long de l'année un vaste enclos, équipé de halles construites en dur, abritant en tout environ 800 loges au milieu du xvii<sup>e</sup> siècle. La foire Saint-Laurent eut elle aussi son préau, à partir de sa fixation définitive en 1663. En dehors des temps de foire, ces lieux servaient d'entrepôt à des artisans et des marchands, ce qui rendait ainsi permanente la présence de l'équipement commercial<sup>53</sup>. Mais il existait également dans Paris un véritable bazar, ouvert tout au long de l'année et offrant des distractions en abondance, quoique d'un genre différent des précédents. Au milieu d'une île de la Cité, elle-même commercialement très active, le palais de justice offraient en effet aux Parisiens le spectacle de procès, très courus, de même que la contemplation des prisonniers de la Conciergerie<sup>54</sup>. S'y greffaient tout un ensemble de sociabilités culturelles, autour des marchands de livres, d'estampes ou des cafés ; un théâtre finira même par s'installer en face du Palais, à la place de l'église Saint-Barthélemy, à la fin de 1792. Les visiteurs ayant affaire aux multiples institutions

---

<sup>50</sup> Paul Fromageot, *Études historiques sur le VI<sup>e</sup> arrondissement de Paris. La Foire Saint-Germain des Prés. Extraits du Bulletin de la société historique du VI<sup>e</sup> arrdt, 1901-1910* ; Arthur Heulhard, *La foire Saint-Laurent, son histoire et ses spectacles*, Paris, Lemerre, 1878.

<sup>51</sup> Olivier Dautresme, « Hors la cour, au-delà de la foire : les spectacles du Palais-Royal à Paris à la fin du xviii<sup>e</sup> siècle », dans Robert Beck et Anna Madœuf (dir.), *Divertissements et loisirs dans les sociétés urbaines à l'époque moderne et contemporaine*, Tours, Presses universitaires François Rabelais, 2005, p. 177-194 ; Robert Isherwood, *Farce and Fantasy. Popular Entertainment in Eighteenth-Century Paris*, Oxford University Press, 1986.

<sup>52</sup> Jean Leclant, « Le café et les cafés à Paris (1644-1693) », *Annales. ESC*, 1951, 1, p. 1-14.

<sup>53</sup> Bertrand Lemoine, *Les passages couverts en France*, Paris, Délégation à l'action artistique, 1989, p. 15 note la parenté pour ce qui regarde l'intérieur et les circulations entre la foire et les galeries de bois du Palais royal.

<sup>54</sup> Nicolas Lyon-Caen, « Les boutiques du Palais de justice de Paris aux xvi<sup>e</sup>-xviii<sup>e</sup> siècles », *Revue historique*, 2015, 2 (n° 674), p. 323-352 ; Camille Degez-Selves, *Une société carcérale : la prison de la Conciergerie (fin xv<sup>e</sup>-milieu xvii<sup>e</sup> siècles)*, thèse d'histoire de l'université Paris-Sorbonne, 2013, vol. 1, p. 163 et 156.

administratives et judiciaires qui étaient installées dans ces murs pouvaient surtout flâner dans les boutiques. Depuis le XIV<sup>e</sup> siècle, elles s'étaient multipliées dans les salles, les couloirs, les cours et les jardins, peu à peu grignotés par les magasins. Vers 1700, on dénombre près de 600 boutiques, à l'intérieur ou tenant directement à ses murs, dont 220 dans les seules galeries<sup>55</sup>. Et ce sans compter les arcades, greniers, combles, caves en sous-sol occupés par des dizaines de personnes. Au plus fort de sa splendeur (avec les galeries de bois) vers 1830, le Palais royal n'en comptera lui que 400 environ.

Si le palais est réputé pour ses libraires, ce sont surtout les accessoires de mode qui attirent les visiteurs. On y trouve jouets, parfums, bijoux, montres, dentelles, soieries, porcelaines, portefeuilles ou pantoufles de cuirs (les célèbres mules du Palais), plumes, coquillages etc. Les pourtours extérieurs sont plus diversifiés : rue de la Barillerie et sur les quais sont installés des armuriers, en particulier sous la grande horloge, des ceinturiers, des savetiers etc. Opèrent encore des vendeurs ambulants, qui proposent menus objets et restauration légère (fruits, pâtés) ; si bien qu'« il arrivera que le Palais sera de même façon que les piliers des Halles » comme le déplore le procureur du roi<sup>56</sup>. De fait, l'ambiance rappelle la foire : on joue aux cartes et aux dés sur les marches, au volant dans les galeries, et on attrape le client par l'épaule, quitte à l'insulter s'il préfère la concurrence<sup>57</sup>. Les techniques de vente n'excluent pourtant pas des aspects plus rationnels, dont on vantera le caractère innovant au XVIII<sup>e</sup> siècle. Le Palais royal est réputé abriter les premières boutiques à prix fixes, mais on peut en suspecter l'existence au Palais<sup>58</sup>. En 1689 un litige oppose la bien nommée Claude-Élisabeth Vandresse, veuve Basin, marchande dans une cour, et sa servante, au sujet d'un miroir d'écailles de tortue à rebords d'argent, typique des produits du cru. La première accuse la seconde de l'avoir volé et porté chez un orfèvre. Ce dernier s'est méfié car l'objet portait une étiquette manuscrite qui lui était attachée au moyen d'un ruban rouge. Celle-ci mentionnait probablement un prix, qui ne devait être qu'indicatif, les pratiques de vente portant clients et vendeurs à la négociation<sup>59</sup>.

---

<sup>55</sup> AN, Q<sup>1</sup>\*1099/1.

<sup>56</sup> BnF, F-23722 (101), sentence du bailliage du Palais, 23 novembre 1651

<sup>57</sup> BnF, F-23722 (107), règlement du bailliage du Palais, 20 décembre 1723 ; AN, Y 14 371, 10 septembre 1689, plaintes. Une fille de boutique a traité deux dames venues « marchander une escharpe » de « sottés et d'archisottés ». Michel Simonin, « La culture d'un couple de marchands-libraires : les L'Angelier au premier pilier du Palais (1574-1620) », *Revue française d'histoire du livre, nouvelle série*, 106-109, 2000, pp. 49-70, part. p. 50

<sup>58</sup> Olivier Dautresme, « La magasin à prix fixe au Palais royal à la fin du XVIII<sup>e</sup> siècle », dans Natacha Coquery, *La Boutique et la ville. Commerces, commerçants, espaces et clientèles, XVI<sup>e</sup>-XX<sup>e</sup> siècle*, Tours, Publications de l'université François Rabelais, 2000, p. 239-247.

<sup>59</sup> AN, Y 14371, 26 mars 1689.

Dans la seconde moitié du XVII<sup>e</sup> siècle surtout, de grands noms s'attachent au Palais : Jacques Pérignon, joaillier ordinaire du roi, Étienne Legras, fournisseur de la Chambre, les Perdrigeon cités dans les *Précieuses ridicules*. La clientèle est très huppée. Princes, princesses et aristocrates en forment le sommet. En 1638, les marchands se plaignent que l'absence du roi et de la noblesse occupée à mourir insolvable aux armées les ruine car ils sont « la plus grandissime partie de leur bien »<sup>60</sup>. Les centaines de magistrats (du Parlement, des Comptes, des Aides, du Trésor, de la table de marbre, etc.) et d'hommes de loi qui travaillent dans l'enceinte du Palais complètent la clientèle. Il s'agit donc de boutiques de luxe, à tel enseigne que le marchand aleppin Hana Dyab, de passage à Paris dans l'hiver 1709-1710, s'en souvient comme d'un lieu « réservé aux riches commerçants indiens », c'est à dire probablement ceux qui vendent des étoffes indiennes<sup>61</sup>. Si ce sont donc surtout les élites qui font vivre ce centre commercial, on y trouve aussi précocement du « populux » : de petites pièces de cuir, du matériel d'écriture, etc.. Celui-ci est en partie fabriqué sur place : le Palais abrite une population d'artisans (graveurs, horlogers ou orfèvres) qui travaille pour le compte des marchands du lieu (mais pas seulement)<sup>62</sup>.

Le Palais et les foires se distinguent des centres commerciaux plus récents, et même de leurs contemporains londoniens, par un régime de propriété complexe mais plutôt favorable aux boutiquiers<sup>63</sup>. Le Palais relève du Domaine du monarque, le terrain de la foire Saint-Germain de l'abbaye éponyme. Mais ces propriétaires ont tendance à considérer les marchands comme les gestionnaires naturels de ces espaces, leur déléguant, de gré ou de force, nombre de prérogatives, moyennant finances. Dès le début du XVII<sup>e</sup> siècle, les tenanciers des deux ensembles, souvent présents dans l'un et l'autre, sont représentés par des syndicats capables d'agir en justice ou d'emprunter<sup>64</sup>. Au Palais, ils deviennent peu à peu propriétaires de ces lieux à coup d'aliénations temporaires puis définitives dans les années 1670 : à la foire, c'est chose faite en pratique dès 1615 : la grande halle est aliénée aux marchands par la princesse de Conti, qui jouit des biens de son

---

<sup>60</sup> AN, MC, VIII, 649, 6 juillet 1638, procuration

<sup>61</sup> Hanna Dyâb, D'Alep à Paris, Les pérégrinations d'un jeune Syrien au temps de Louis XIV, trad. et éd. par Bernard Heyberger, Jérôme Lentin, Paule Fahmé-Thiéry, Arles, Actes Sud, 2015, p. 310

<sup>62</sup> Marie-Agnès Dequidt, « Implantation, transport et finances. L'expérience d'un négociant horloger parisien en 1780 vue au travers de sa correspondance », *Histoire urbaine*, 23-3, 2008, p 169-184

<sup>63</sup> Claire Walsh, « Les relations entre les commerçants et les propriétaires dans les galeries marchandes à Londres (XVII<sup>e</sup>-XVIII<sup>e</sup> siècles) », *Histoire urbaine*, 4, 2001, p. 27-46.

<sup>64</sup> AN, MC, MC, LXXIII, 288, f. IX, 22 janvier 1616, sommations par le receveur de l'abbaye Saint-Germain à Guillaume Pijart, syndic des marchands possédant des loges à la foire, de payer les droits de la justice de l'abbaye; *ibid.*, VIII, 606, 8 février 1621, élection de syndics pour la foire et 649, 21 septembre 1638, constitution de rente par les syndics de marchands du Palais. Que les syndicats se tournent vers le même notaire n'a rien d'un hasard.

mari, abbé commendataire décédé l’année précédente. Moyennant des sommes au final assez faibles, les marchands acquièrent l’essentiel des attributs de la propriété, voire la police des lieux ; et la monarchie ne leur ménage pas ses faveurs : en pleine Fronde, elle n’hésite pas à enfoncer les gros murs de son palais pour leur restituer à l’arrière la place que leur a prise à l’avant l’élargissement de la rue de la Barillerie<sup>65</sup>.

À cette aune, le tournant des Lumières tiendrait donc autant au renouvellement des pratiques consuméristes qu’à un changement dans les rapports capitalistiques qui disqualifie finalement les marchands comme administrateurs des espaces. Une déclinaison particulière de la disparition des communs en quelque sorte. Après l’incendie de la foire Saint-Germain en 1762, la reconstruction semble bien faire basculer le lieu dans une spirale spéculative d’ampleur. Ceci dit, la figure du promoteur reste assez évanescence, transitoire et ne s’impose pas encore comme celle d’un gestionnaire immobilier dans la durée : les choix du duc d’Orléans entre location et vente de ses constructions tient finalement plus aux nécessités financières de l’heure qu’à un dessein bien tranché.

\*

\* \*

Les dynamiques commerciales qui innervent l’espace parisien au cours du XVIII<sup>e</sup> siècle résultent aussi de décisions des pouvoirs urbains prises en faveur des vendeurs et des marchands, puis éventuellement contre eux. Jusque tard dans le siècle, l’usage des lieux reste d’abord conçu comme ouvert aux acteurs économiques, de manière à permettre au plus grand nombre à prétendre profiter des ressources de la ville (sans garantie de succès cela va soi). L’accès aux marchés citadins constituait bien une sorte de droit, mais dont la jouissance fut de plus en plus restreinte, dispensant par ailleurs les pouvoirs et les puissants d’assister plus avant ces nécessiteux<sup>66</sup>. La transformation de ces espaces communs en un espace public aboutit à renforcer le rôle des propriétaires privés, par une sorte de simplification théorique des droits des uns et des autres. La clôture des lieux de vente, leur séparation d’avec la rue, en constitue le pendant urbanistique. Les conséquences sociales, plutôt tendances que transformations abouties, en sont probablement l’éviction des plus fragiles, et une altération de la place des femmes, réassignées à un espace moins ouvert, la boutique ou la cour de marché.

---

<sup>65</sup> AN, Z<sup>1</sup> 268, 24 juillet 1649, enquête pour l’élargissement de la rue de la Barillerie.

<sup>66</sup> Pour une lecture du marché comme ressource des faibles, voir Laurence Fontaine, *Le Marché. Histoire et usages d’une conquête sociale*, Paris, Gallimard, 2014.