



HAL
open science

La Guillotière et Saint-Germain-des-Prés

. Ehess,ecole Des Hautes Etudes En Sciences Sociales,paris (fra)

► To cite this version:

. Ehess,ecole Des Hautes Etudes En Sciences Sociales,paris (fra). La Guillotière et Saint-Germain-des-Prés. [Rapport de recherche] 0150/82, Centre de recherche sur l'habitat (CRH); Ecole des hautes études en sciences sociales (EHESS); Ministère de l'urbanisme et du logement / Comité de la recherche et du développement en architecture (CORDA). 1982. <hal-03090232>

HAL Id: hal-03090232

<https://hal.science/hal-03090232v1>

Submitted on 29 Dec 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.



HAL Authorization

CONTRAT MINISTERE DE L'URBANISME ET DU LOGEMENT N° 7971011

C.R.H. - E.H.E.S.S.

LA GUILLOTIERE ET SAINT GERMAIN DES PRES :

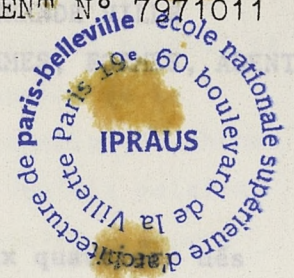
Construction et différenciation de deux espaces urbains.

EA PARIS Belleville



0010829

CONTRAT MINISTERE DE L'URBANISME ET DU LOGEMENT N° 7971011
INDUSTRIELLE AU XIXe SIECLE, LA GUILLOTIERE : RYTHME
C.R.H. - E.H.E.S.S.



Inv. 14 702
MFN 5979
COTE CORDA 150

La littérature descriptive de l'industrialisation dans les années 1850-1860 dépasse rarement les genres du tableau pictorial et du projet urbanistique ; et, au début du XXe siècle, les archives administratives sur l'état du bâti n'ont pas conservé les documents locaux qui ont servi à leurs comptabilités globales. Le projet de recherche soumis au CORDA et financé par lui voulait donc d'abord répondre à ce quidencure, au moins pour la France, une des grandes interrogations de l'histoire urbaine contemporaine : avant la mise en place progressive, au XXe siècle, d'une

**LA GUILLOTIERE ET SAINT GERMAIN DES PRES :
Construction et différenciation de deux espaces urbains.**

construction qui, parce qu'elle ne présente guère d'intérêt architectural ou esthétique, a été largement ignorée alors qu'elle s'adressait à la majorité des populations.

C'est ce souci multiple qui a dicté et le choix de la méthode, et celui de l'espace. La première nécessitait l'emploi d'une source à la fois suffisamment riche - la date exacte, la nature de la construction, des éléments de mesure, des renseignements techniques, le propriétaire et le promoteur, au sens actuel du terme - commune - pour ne pas saisir que l'exceptionnel - et longue dans le temps - afin de repérer les évolutions. On a donc choisi de dépouiller les permis d'alignement, bien conservés aux Archives Municipales de Lyon entre 1852 et 1898, qui s'inscrivent dans une tradition de réglementation déjà bien vivante sous l'Ancien Régime et annoncent les permis de construire du XXe siècle. Dans le cadre d'une recherche plus longue, il est donc possible de raccrocher les conclusions à celles que l'on pourrait tirer en amont, au début du XIXe et au XVIIIe, et en aval, au XXe siècle.

La période 1852-1898 était imposée par l'état de la source ; il aurait été intéressant de remonter sous la Monarchie de Juillet, mais les

dossiers sont alors très incomplets, quand des pans entiers de la série n'ont pas été perdus. Et, par la suite, les permis d'alignement perdent de leur valeur. Les permis d'alignement, etc. - LA CONSTRUCTION D'UN QUARTIER POPULAIRE DANS UNE GRANDE VILLE INDUSTRIELLE AU XIXe SIECLE, LA GUILLOTIERE : RYTHMES, FORMES, AGENTS

(presque) demi-siècle correspond à la grande période d'expansion de la population - donc de la construction - de la rive gauche lyonnaise du Rhône, qui correspondait tout à fait au type de quartiers dont on voulait éclaircir la genèse. La littérature descriptive abonde sur les nouveaux quartiers nés de l'industrialisation dans les grandes villes du XIXe siècle. Mais elle dépasse rarement les genres du tableau pittoresque et du projet urbanistique ; et, au début du XXe siècle, les premières enquêtes d'origine administrative sur l'état du bâti n'ont pas conservé les documents locaux qui ont servi à leurs comptabilités globales. Le projet de recherche soumis au CORDA et financé par lui voulait donc d'abord répondre à ce quidemeure, au moins pour la France, une des grandes interrogations de l'histoire urbaine contemporaine avant la mise en place progressive, au XXe siècle, d'une législation plus stricte et d'un urbanisme plus réfléchi ; pour tenter de saisir à la fois les rythmes, les moyens, les agents et les formes d'une construction qui, parce qu'elle ne présente guère d'intérêt architectural ou esthétique, a été largement ignorée alors qu'elle s'adressait à la majorité des populations.

C'est ce souci multiple qui a dicté et le choix de la méthode, et celui de l'espace. La première nécessitait l'emploi d'une source à la fois suffisamment riche - la date exacte, la nature de la construction, des éléments de mesure, des renseignements techniques, le propriétaire et le promoteur, au sens actuel du terme - commune - pour ne pas saisir que l'exceptionnel - et longue dans le temps - afin de repérer les évolutions. On a donc choisi de dépouiller les permis d'alignement, bien conservés aux Archives Municipales de Lyon entre 1852 et 1898, qui s'inscrivent dans une tradition de réglementation déjà bien vivante sous l'Ancien Régime et annoncent les permis de construire du XXe siècle. Dans le cadre d'une recherche plus longue, il est donc possible de raccrocher les conclusions à celles que l'on pourrait tirer en amont, au début du XIXe et au XVIIIe, et en aval, au XXe siècle.

La période 1852-1898 était imposée par l'état de la source ; il aurait été intéressant de remonter sous la Monarchie de Juillet, mais les

dossiers sont alors très incomplets, quand des pans entiers de la série n'ont pas été perdus. Et, par la suite, les permis d'alignement perdent de leur qualité - des trous, encore ; l'absence de certains renseignements, etc. - en attendant la législation contemporaine. Par un heureux hasard, ce (presque) demi-siècle correspond à la grande période d'expansion de la population - donc de la construction - de la rive gauche lyonnaise du Rhône, qui correspondait tout à fait au type de quartiers dont on voulait éclairer la genèse et la mise en espace. En 1851 en effet, La Guillotière - encore pour un an commune indépendante - compte environ 40 000 habitants ; vingt-cinq ans plus tard, elle en a le double, et plus de 160 000 à la fin du siècle ; jusqu'à la Belle Epoque, c'est sa progression, et elle seule ou presque, qui rend compte de l'expansion démographique de la commune de Lyon prise dans son ensemble (1).

Dans l'espace, la construction se fait à la fois par auréoles et par jonction de deux noyaux originellement éloignés de 2 kilomètres, au débouché oriental de deux des premiers ponts sur le Rhône.⁽²⁾ Au Nord, à partir des Brotteaux, déjà esquissés à la fin de l'Ancien Régime et dessinés par l'architecte Morand pour une bourgeoisie de nouveaux riches qui y demeure à la fin du XIXe siècle mais vite ennoyée dans une population modeste et des ateliers de teinture et d'apprêt ; au Sud, le long de deux chemins qui, de la place centrale du Pont, mènent vers le Bas-Dauphiné et l'Ile Crémieu. En dehors de deux ou trois grandes avenues méridiennes, l'intervention des pouvoirs publics s'y borne à tracer un plan en damier plaqué sur le terrain et grossièrement parallèle au cours du Rhône⁽³⁾. Et la nouvelle population qui s'installe est à l'image des grands reclassements de l'économie lyonnaise, c'est-à-dire liés à la fois aux mutations de la grande industrie et au développement d'activités de consommation consubstantielles à une grande métropole : des tisseurs et des teinturiers en soie, toujours, mais aussi les travailleurs de la métallurgie, de la verrerie, de la chimie, et déjà ceux du bâtiment, de l'alimentation et du vêtement, parmi le petit peuple de la boutique et de l'atelier. Donc, une structure sociale à la fois fortement polarisée et diversifiée, sans doute typique de tels quartiers, à Lyon comme ailleurs. Et, au total, on a constitué un fichier de 7 268 opérations, comprenant à la fois les constructions nouvelles et les exhaussements ou retouches à des bâtiments déjà existants. L'ensemble doit être exploité de

façon informatique, et les résultats présentés ici sont loin d'être définitifs et complets. Tels quels, ils portent sur les rythmes de la construction et sur ses agents.

I - LES GRANDS RYTHMES DE LA CONSTRUCTION (1852-1894) (P. Cayez)

Les tentatives pour mesurer la croissance du bâti urbain ont été jusqu'à présent peu nombreuses. Les données de l'octroi des matériaux de construction qui ont été le plus souvent utilisées par des historiens ont l'avantage d'être globales et donc d'une collecte rapide, mais ~~courtaudées~~ par contre elles s'éteignent avec l'institution et ne fournissent guère de détails sur les types de bâtiments construits et sur leurs auteurs.

Avant de nous lancer dans l'examen des permis d'alignement, nous nous sommes demandés si la prix des terrains, le marché foncier de la rive gauche prédisposaient à quelques différenciations sensibles entre les arrondissements qui se partageaient cette zone. Deux coupes chronologiques pratiquées dans les actes de mutation de propriété (Série Q des Archives départementales du Rhône) et concernant les périodes 1838-42 et 1858-62 encadrent assez largement le point de départ de notre étude. La démarche osée et les résultats sont à vrai dire assez décevants : la diversité des prix était telle qu'il est difficile d'établir une géographie cohérente.

QUELQUES PRIX DE TERRAIN DANS LES ANNEES 1860

<u>Arrondissements</u>	<u>Lieu</u>	<u>Prix au m²</u>
6 ^e	Brotteaux	64,0 F
-	rue Crillon	50,0 F
-	rue Tête d'Or	33,0 F
-	rue Crillon	18,5 F
-	Brotteaux	5,6 F
-	Brotteaux	5,0 F

-	Guillotière (Pré Feuillants)	0,7 F
-	Guillotière (Pré)	0,6 F
-	Guillotière (Pré Gaudin)	0,6 F

<u>Arrondissements</u>	<u>Lieu</u>	<u>Prix au m²</u>
3e	Cours des Brosses	200,0 F
-	Crs Brosse / r. Montebello / Av. Joinville	141,7 F
-	rue Part Dieu	13,9 F
-	Buire - Champ Fleuri	10,1 F
-	Place de la Victoire	8,2 F
-	Buire	6,0 F
-	rue Ferrandièrre	4,8 F
-	cours Lafayette	4,2 F
-	cours Lafayette / Baraban	4,0 F
-	chemin de Baraban	3,2 F
-	rue de la Vigilance	2,0 F
-	Montchat	2,0 F
-	Montchat	2,0 F
-	Montchat	1,8 F
-	chemin de Baraban	1,7 F
-	Montchat	0,7 F
<hr/>		
7e	Guillotièrre (lieu la Blanchère)	45,4 F
-	Guillotièrre (domaine Paradis)	26,9 F
-	Guillotièrre Prado	25,4 F
-	rue Béchevelin	22,3 F
-	rue du Sacré Coeur	19,8 F
-	Guillotièrre	16,1 F
-	Rue Béchevelin	13,8 F
-	rue Creuzet	12,8 F
-	rue des 3 Pierres	12,0 F
-	rue Béchevelin	8,2 F
-	La Mouche (Gerland)	3,1 F
-	Route de Grenoble	2,7 F
-	Montplaisir	1,4 F
-	Montplaisir	1,2 F
-	route d'Heyrieux	1,2 F
-	Guillotièrre (Pré Feuillants)	0,7 F
-	Guillotièrre (Pré)	0,6 F
-	Guillotièrre (Pré Gaudin)	0,6 F

<u>Arrondissements</u>	<u>Lieu</u>	<u>Prix au m²</u>
7e	Montplaisir	0,5 F
-	Guillotière	0,4 F
-	Montplaisir	0,3 F
-	Guillotière	0,3 F
-	Guillotière (saulée - marais)	0,2 F
-	Guillotière (Pré)	0,3 F

Aucune opposition de prix n'oppose les 3 arrondissements les uns aux autres. Dans les années 1850 l'urbanisation de la rive gauche était partielle, peu dense : le 7e arrondissement était presque inoccupé, les terrains agricoles y valaient moins d'un franc le mètre carré, le peuplement du 3e n'était dense que dans sa partie centrale et le premier terrain de Montchat ne fut vendu qu'en 1858. Tout naturellement, l'accessibilité valorisait les terrains, aussi les prix étaient-ils plus élevés dans les rues partiellement construites, en particulier le long des grands axes, avec quelques records battus tout de même dans le 6e arrondissement. Mais plus qu'une opposition entre arrondissement, le contraste entre grandes percées, rues intercalaires et terrains mal desservis est très apparent dans cette approche impressionniste du prix des terrains.

Les permis d'alignement, ancêtres des permis de construire, invitent à une utilisation systématique et quantitative. 7 268 documents ont ainsi été mis en fiche, portant sur la période 1852-1898. Nous avons écarté de l'étude les quatre dernières années pour lesquelles les documents paraissent incomplets, nous avons exclu, dans un premier temps, les opérations d'exhaussement et retenu, en définitive, 6 006 constructions concernant les 6e, 3e, 7e arrondissements entre 1852 et 1894. Sans doute existait-il déjà un bâti important au milieu du XIXe siècle autour de la Grand'rue de Guillotière, aux Brotteaux et sur les bords du fleuve, mais pendant les 50 ans qui suivirent la rive gauche fut un véritable front d'urbanisation, réalisant l'essentiel de la croissance urbaine lyonnaise.

Au-delà du simple comptage des permis, la surface des façades permet - à défaut de données sur la surface des planchers - de pondérer les diverses séries de construction et d'évaluer des rythmes et des pourcentages plus proches de la réalité.

Néanmoins les résultats sont un peu faussés, puisque nous ne connaissons jamais la profondeur des bâtiments, défaut particulièrement gênant lorsqu'il s'agit d'usines, d'entrepôts et d'ateliers.

Avec ces insuffisances, l'étude des permis d'alignement permet, tout d'abord, de proposer quelques résultats globaux (Graphique n° 1). En 43 ans 900 933 m² de façades ont ainsi été érigés, soit une croissance annuelle de 1,72 %. La chronologie de la construction apparaît clairement et elle est confirmée par la courbe de l'octroi, source classique de l'étude de l'évolution du bâti. Sans doute quelques décollages sont-ils perceptibles ; d'une façon générale la courbe de l'octroi est moins contrastée que la courbe des surfaces construites puisqu'elle concerne l'ensemble de la ville de Lyon et non la seule rive gauche et qu'elle témoigne des actions de stockage et destockage des matériaux de construction.

On peut donc distinguer trois grandes périodes: de 1853 à 1862 la poussée de la construction fut forte, de 1867 à 1878 le repli et le reflux furent bien marqués, de 1878 à 1894 la forte reprise pourrait être divisée en deux sous-périodes : de 1880 à 85 se situa la plus forte poussée du demi-siècle, ensuite la profession fut plus modérée.

Quelles relations peut-on tenter d'établir entre cette évolution et la conjoncture urbaine générale ?

Sur le plan démographique nous devons nous contenter des médiocres recensements de la population urbaine repris par l'octroi. Ainsi de 1854 à 1861, la population aurait crû de 2,84 % par an, de 1861 à 1877 de 1,04 % et de 1877 à 1891 de 1,65 %. Sans accorder trop de confiance à des chiffres apparemment précis, constatons la relative adaptation de la construction au rythme démographique, conclusion à laquelle aboutit aussi M. Lescure (4). L'ampleur des variations de la construction est évidemment sans rapport avec le rythme plus calme de la démographie, l'offre du bâti faisait preuve d'une grande élasticité. Les décalages par rapport à l'évolution économique sont plus marqués. La première phase, de 1852 à 1862, accompagnait assez bien la première décennie, économiquement la plus dynamique, du Second Empire. Par contre l'économique et l'immobilier évoluent en sens inverse de 1878 à 1894. Malgré la décélération de l'économie dans les deux dernières décennies du XIXe siècle, l'activité de la construction se maintint en moyenne au-dessus de la droite de longue durée. Indépendamment de l'explication démographique, il n'est pas interdit de penser, après examen de nombreux actes de sociétés,

que des capitaux investis dans la production et les échanges se replièrent et que ce rythme put profiter au secteur immobilier après 1882. Il est d'autre part remarquable que le bâtiment échappa à la très forte poussée spéculative du début des années 1880, qui fut particulièrement sensible à Lyon.

A l'intérieur des fluctuations de moyenne durée, les crises étaient profondément marquées, hachant et contrastant l'évolution générale : 1857-1858, 1866-68, profonde coupure de la période de guerre 1870-71, 1877, la crise de 82-84 n'apparaît pas, mais par contre 1886 est fortement déprimé, ainsi que 1890 et 1892.

L'examen de l'évolution des trois types de construction - maisons, immeubles, bâtiments utilitaires regroupant hangars, ateliers, locaux commerciaux et usines - permet de constater une véritable transformation du paysage urbain pendant ces 43 années (Graphique n° 2).

La répartition globale des façades construites est la suivante :

Immeubles	54,32 %
Maisons	27,88 %
Bâtiments utilitaires	17,80 %

La surface des façades des maisons subit une décroissance annuelle de 1,65 %, ce qui exprime que la maison l'emportait encore dans le développement bâti pendant la période 1854 à 1862 et qu'elle perdit peu à peu sa suprématie, en 1865 le nombre des nouvelles maisons passait de façon à peu près définitive en dessous de la moyenne annuelle. A partir de 1877, le nombre des maisons bâties décroît plus vite que la surface des façades ce qui indique que les maisons devenaient plus hautes, toujours à étages comme l'illustre le graphique n° 3. Cette croissance en hauteur fut-elle suscitée par l'exemple, désormais dominant, de l'immeuble ? La maison haute de la fin du siècle tendait-elle à changer de fonction ?

L'augmentation du nombre des constructions^{ions} et plus encore de la surface des façades correspondantes est le fait dominant de la période puisque ce phénomène crût à un rythme de 3,3 % par an (graphique n° 4). La densification du bâti, le passage de la maison à l'immeuble sont bien les faits les plus marquants de la seconde moitié du siècle. Si la première phase de croissance de la construction s'exprime par des édifices bas, le second essor de l'immobilier est caractérisé par la vigoureuse diffusion de l'immeuble dont la taille moyenne, à la différence de celle des maisons, n'a pas sensiblement varié.

Enfin la fragilité des distinctions qui séparent hangars, ateliers, locaux commerciaux et usines nous a incité à regrouper en un seul ensemble ces

diverses constructions. Le rythme de l'évolution ne connaît pas les variations nettement orientées des catégories précédentes. On ne constate ici ni poussée sensible, ni croissance notable, mais une série d'oscillations autour d'un niveau moyen. L'apparente faiblesse des implantations économiques dans un secteur géographique qui connut tout de même un fort développement industriel est assez remarquable pour susciter quelques commentaires. La mesure des surfaces de façade tend à minorer le poids géographique effectif des grandes implantations industrielles. Le 3e arrondissement était spécialement marqué par la présence de quelques très grandes usines : chantiers de la Buire, usine de pâtes alimentaires Rivoire et Carret, fabrique de chaussures Gontard, usine à gaz. Mais la prépondérance longtemps persistante du travail à domicile ou en ateliers, surtout dans le textile, explique aussi la faiblesse relative des établissements industriels importants.

Mais la leçon des chiffres n'est pas si claire. Avec la prudence qu'inspire la faiblesse des différences, on constatera que les sous-ensembles (maisons + bâtiments utilitaires et immeubles) évoluent en sens inverse et la présence des maisons paraît assez étroitement corrélée à celle des bâtiments utilitaires. Pour cette dernière catégorie, 6e et 3e arrondissements sont pratiquement à égalité, la supériorité du 7e arrondissement n'est possible que grâce à la sous-catégorie "Hangars" qui n'est peut-être pas la plus significative.

A l'intérieur du vaste front immobilier que constitue la rive gauche du Rhône, la recherche de la diversité convie à étudier de façon plus détaillée les arrondissements, les quartiers et les rues dans leurs différences.

Les trois arrondissements ont occupé des places inégales dans le processus du développement immobilier : 38,12 % du bâti nouveau fut créé dans le 6e arrondissement ; 42,35 % dans le 3e et 19,53 % dans le 7e. Mais la différenciation la plus nette s'exprime à travers les taux de croissance annuelle du bâti dans les trois arrondissements : respectivement 0,28 %, 2,40 % et 3,04 %. La combinaison de ces deux données chiffrées permet d'avancer quelques propositions : tout se passe comme si le 6e arrondissement, déjà fortement construit et limité par un cadre administratif assez étroit, n'accentuait pas sa croissance dans la deuxième moitié du XIXe siècle. A l'autre extrémité de la rive gauche la nouveauté du 7e arrondissement explique à la fois un pourcentage faible et le plus fort taux de croissance. L'urbanisation est ici la plus nouvelle. Le 3e arrondissement, malgré un développement ancien et notable qui avait permis le rattachement en 1852 de la Guillotière à Lyon, connaissait une forte croissance et rassemblait la plus forte masse de constructions

pouvons retrouver quelques certitudes. Une analyse chiffrée d'une quinzaine

nouvelles. Il continuait ainsi à former l'axe du développement urbain sur la rive gauche du Rhône.

Les différences des types de constructions érigées dans les trois arrondissements pourraient permettre de souligner les divergences fonctionnelles et sociales entre les trois arrondissements.

Répartition des bâtiments construits (1852-1894)
(surface des façades)

	<u>Immeubles</u>	<u>Maisons</u>	<u>Bâtiments utilitaires</u>
6e arrondissement	57,32 %	25,90 %	16,78 %
3e arrondissement	54 %	28,50 %	17,56 %
7e arrondissement	48,23 %	31,53 %	20,24 %

Mais la leçon des chiffres n'est pas si claire. Avec la prudence qu'inspire la faiblesse des différences, on constatera que les sous-ensembles (maisons + bâtiments utilitaires et immeubles) évoluent en sens inverse et la présence des maisons paraît assez étroitement corrélée à celle des bâtiments utilitaires. Pour cette dernière catégorie, 6e et 3e arrondissements sont pratiquement à égalité, la supériorité du 7e arrondissement n'est possible que grâce à la sous-catégorie "Hangars" qui n'est peut-être pas la plus significative. La différenciation des arrondissements se réalise, en fait, par les formes de l'habitat : du nord au sud la densité du bâti décline avec un moindre développement de l'immeuble et une plus forte présence de la maison.

Les différences dans les rythmes de la construction permettent également d'introduire des distinctions entre les trois arrondissements : la poussée majeure de la construction des immeubles de 1878 à 1884 fut plus précoce dans le 6e arrondissement et correspondait mieux à la courbe générale que dans le 3e arrondissement où la poussée la plus importante des constructions hautes fut décalée et culmina entre 1887 et 1892 (graphique n° 5).

Ces quelques approches permettent d'affirmer que le cadre de l'arrondissement est assez peu révélateur des différences fonctionnelles et sociales de l'habitant, ce que laissait déjà supposer la géographie des prix des terrains. Sur le plan social, les dénominations d'immeuble et de maison ne sont pas a priori révélatrices. De l'ouest vers l'est et du nord au sud, les repérages géographiques indiquent que la densité en immeubles était plus forte à proximité du Rhône que dans la profondeur des établissements.

Au-delà de l'arrondissement, ce n'est qu'au niveau de la rue que nous pouvons retrouver quelques certitudes. Une analyse chiffrée d'une quinzaine

de rues situées dans le 3e arrondissement, dans les formes urbaines sont les plus diversifiées permet un classement en 3 catégories :

TABLEAU N° 1

Proportion de chaque type de construction dans quelques rues du 3e arrondissement (pourcentage en nombre et en superficie) de façade sur rue

Rues	Immeubles		Maisons		Hangars		Ateliers		Usines	
	% n	% s	% n	% s	% n	% s	% n	% s	% n	% s
<u>Groupe 1</u>										
Cours Bourbon	29,1	72,3	42,7	20,3	21,4	5,0	6,0	2,4	-	-
Avenue de Saxe	42,5	75,9	31,3	11,7	5,0	0,5	19,4	7,6	1,9	4,4 (1)
Cours Lafayette (limite 3e arr.)	32,6	71,5	35,4	14,1	20,1	3,0	11,1	4,2	0,7	7,2 (2)
Cours Gambetta (limite 3e/7e arrondissements)	34,4	78,9	24,8	11,6	8,0	1,7	19,2	7,1	0,8	0,8 (3)
Quai de la Guillotière (4)	57,1	85,7	14,3	6,9	14,3	0,8	14,3	6,6	-	-
Place Napoléon (5)	66,7	88,8	8,3	5,6	8,3	1,0	16,6	4,5	-	-
<u>Groupe 2</u>										
Créqui	8,0	22,7	59,4	44,1	16,7	8,9	14,5	12,1	1,4	12,1
de Bonnel	16,8	51,3	62,6	36,6	10,3	5,1	10,3	7,0	-	-
Rabelais	9,1	36,2	61,6	49,5	16,2	7,5	13,2	9,8	-	-
Boileau	10,5	24,6	55,3	47,4	11,8	3,5	15,8	10,2	6,6	14,4
de Chartres	20,0	50,2	67,1	37,8	7,1	2,8	2,8	0,7	2,9	9,1
<u>Groupe 3</u>										
Buire	3,7	16,6	70,4	45,2	11,1	6,0	7,4	9,2	7,4	23,0
Place du Château (6)	13,3	16,6	46,7	24,5	20,0	11,7	6,7	1,5	13,3	45,7
Rue du Gazomètre	12,5	24,8	31,3	28,4	6,2	1,0	25,0	8,2	25,0	37,7

(1) Gontard (chaussures) 3 bâtiments

(2) Rivoire et Carret

(3) Il s'agit aussi d'une partie des Chantiers de La Buire

(4) Actuellement quai Augagneur

(5) Actuellement place Jutard

(6) Où donnent les Chantiers de la Buire - donc à faire figurer conjointement à la rue de La Buire

Les grands axes rectilignes du premier groupe sont déjà dominés par les immeubles si l'on considère la surface des façades et non le nombre puisque les maisons restent presque aussi nombreuses que les immeubles.

Les rues situées à "l'intérieur" de l'arrondissement constituent près des 3/4 du tissu urbain et sont caractérisées par une moindre densité de l'habitat. S'y succédaient dans un désordre apparent maisons, hangars, ateliers, rares immeubles. Dans ces rues les remaniements des constructions primitives furent nombreux, réalisés sous forme d'aménagements sur cour et d'exhaussements.

Les rues industrielles étaient les moins nombreuses ; souvent courtes et constituées de maisons, elles étaient dominées par la présence d'un établissement industriel important (chantiers de La Buire, usine à gaz).

Telle quelle, l'étude des permis d'alignement fournit un matériel considérable pour la connaissance de la croissance urbaine. Sans doute devrait-elle être complétée par les renseignements fournis par d'autres documents - cadastre, mutations - et surtout par l'étude des populations résidentes à travers le mouvement des loyers et la rotation des locataires.

II - LES AGENTS DE LA CONSTRUCTION (M. Chevalier - Delassise)

Qui construit ? Et pour qui ? La construction d'un quartier ne se limite pas à la production d'un cadre physique, ni au reflet des grands rythmes de l'économie et de la démographique. Elle pose la question fondamentale des agents, ceux qui conçoivent, ceux qui financent, ceux qui bâtissent, sans que cette distinction des opérations successives signifie forcément au XIX^e siècle celle des personnes. Les permis d'alignement distinguent deux rôles : celui du propriétaire - du terrain ? de la maison à bâtir ? - et celui du demandeur ; celui-ci, entrepreneur, architecte, etc.. peut être aussi souvent le propriétaire lui-même ; et, d'une manière générale, la rubrique est tenue avec moins de soin. Pour aborder la nécessaire insertion sociale de la construction, on a donc procédé à deux opérations successives : l'une sur les propriétaires eux-mêmes ; l'autre sur une catégorie particulière de demandeurs, les architectes.

o

o o

Dans 58 % des cas donc, c'est le propriétaire qui fait la demande du permis d'alignement, ... il est vrai que celui-ci n'exige pas vraiment qu'on y fasse figurer un autre agent. Nous avons tenté, à travers une approche sérielle, d'éclairer deux questions fondamentales : d'abord celle d'une géographie de l'intervention, à travers le décalage éventuel entre le lieu de la construction et le domicile du demandeur : en gros, La Guillotière a-t-elle été un lieu d'intervention des agents traditionnels de la construction, donc d'une certaine spéculation immobilière ? Ensuite, quel est le milieu social et professionnel de ces agents ? Un corollaire inévitable, et le sens de la question va de soi.

On a donc repris le fichier de base et ses 7 268 mentions, dont 6 110 de constructions totalement nouvelles et 1 158 d'exhaussements ou de transformations. Mais le même propriétaire demandeur peut apparaître plusieurs fois, et les chiffres sont donc différents de ceux du nombre des permis ; les conclusions n'en sont guère modifiées, car rares sont les cas d'interventions multiples - un fait en soi intéressant - A partir de là, il a fallu tenir compte des imperfections techniques de la source, erreurs d'orthographe dans les patronymes, variations d'adresse, oublis, etc... et surtout difficultés à préciser le statut socio-professionnel. Un premier nettoyage du fichier l'a réduit à 6 579 opérations - soit 90,5 % de l'ensemble - comportant l'adresse du propriétaire, et la première analyse a pu être plus large que la seconde.

En effet, au total, la profession et l'insertion sociale n'apparaît de façon crédible que dans 35 % des permis. L'échantillon demeurerait respectable - plus de 2 500 -, mais on pouvait se demander si les oublis n'avaient pas été sélectifs, et si la répartition ne risquait pas d'être biaisée. A l'aide de différents classements successifs du fichier (par rues et numéros, par ordre alphabétique de propriétaires, etc.), on a réussi à remonter dans un premier temps à 45 %. Et, surtout, l'emploi systématique des Annuaires du Commerce de la ville de Lyon, qui comportent, par ordre alphabétique, les listes d'un grand nombre d'habitants (4), a permis non seulement la vérification des données socio-professionnelles des fiches, mais aussi d'arriver à les connaître, au total, pour 5 688 opérations, donc 79 % du total.

7	Textile	309	2,4
8	Habillement	108	5,4
9	Chaussures et cuir	93	1,9
10	Restauration	216	1,6
11	Alimentation	765	2,8
12	Manœuvres non qualifiées	30	13,4
13	Techniciens ingénieurs	27	0,5
14	Transports	132	0,5
			2,3

Le tableau n° 2 fait donc la ventilation socio-professionnelles des propriétaires-promoteurs, exception faite des grandes sociétés immobilières et associations ou services publics : la rareté de leurs interventions - 81 et 2 fois - est en soi déjà significative (5). La répartition ne porte donc que sur des initiatives d'individus classés - au-delà des 409 intitulés de professions, de statuts ou d'activités différents - selon les critères du recensement de la population de 1851 qui, rappelons-le, est le premier à s'en préoccuper et à proposer des critères clairs et généralisés ; sans s'interdire, bien sûr, de l'adapter à la réalité de La Guillotière, pour ne pas estomper trop l'émiettement et la diversité de ses activités. Enfin, dans les 22 catégories retenues, il est évident que le partage entre artisans indépendants et salariés n'a pas pu être fait de manière rigoureuse ; mais on sait que, sociologiquement, ce genre de confusion reflète la réalité même du petit peuple des villes au milieu du XIXe siècle (6).

La constatation la plus éclatante est la place tenue par les gens du bâtiment eux-même, éclatés dans le tableau n° 1 en deux catégories qui, regroupées, dépassent le quart du total (27,6 %). Parmi ces propriétaires, une forte majorité d'entrepreneurs et de maîtres-maçons, 3 sur 4 dans la catégorie n° 4, à peu près pas de répétitions des mêmes noms, et, sur près d'un demi-siècle, on n'intervient jamais plus de 15 fois :

TABLEAU N° 2

Branches d'activités	Effectifs	Pourcentage du total
1 Agriculture	24	0,4
2 Manufactures diverses (verrerie, chimie, poterie)	231	4,0
3 Petite métallurgie	492	8,6
4 Bâtiment (non lié au bois)	912	16,0
5 Bâtiment (lié au bois)	660	11,6
6 Ameublement	138	2,4
7 Textile	309	5,4
8 Habillement	108	1,9
9 Chaussures et cuir	93	1,6
10 Restauration	216	2,8
11 Alimentation	765	13,4
12 Manoeuvres non qualifiés	30	0,5
13 Techniciens ingénieurs	27	0,5
14 Transports	132	2,3

Branches d'activités	Effectifs	Pourcentage du total
15 Artisanats divers	144	2,5
16 Commerces divers (1)	441	7,8
17 Services publics	96	1,7
18 Services privés	51	0,9
19 Professions libérales	114	2,0
20 Imprimés, lettres, sciences, arts, états de luxe	126	2,2
21 Religion	30	0,5
22 Inactifs (rentiers)	549	9,7
TOTAL	5 688 (2)	100

Puis viennent les gens de l'alimentation (13,4 %), c'est-à-dire la boutique du coin de rue, les innombrables petits fabricants d'eaux gazeuses, de limonade, de liqueurs, d'absinthe, de chocolat, les torréfacteurs de café, les distributeurs de produits laitiers et surtout, ce sont les plus nombreuses, les maisons artisanales de pâtes alimentaires. Il semble logique d'y adjoindre la restauration (3,8 %) sous laquelle on a regroupé cabaretiers, cafetiers, aubergistes, tenanciers de buvettes, brasseurs, limonadiers, restaurateurs, traiteurs et logeurs, particulièrement nombreux le long des axes anciens de l'agglomération - tels la grande rue de La Guillotière - ou à proximité des usines de la partie méridionale, où ils paraissent tenir une place importante dans la sociabilité populaire.

Le troisième poste, en importance, est celui des gens de la métallurgie, qui correspondent en fait, pour l'essentiel, à un petit artisanat, tout comme ceux qui ont été classés dans les manufactures. (en fait, les nouveaux secteurs de la chimie et de la verrerie) ; et surtout ceux du textile, même s'il est sans doute sous-représenté par rapport à la place que tiennent ses travailleurs dans les activités de la ville ; moins que des tisseurs, ou des fabricants de velours, de tulles, etc., il s'agit de teinturiers, d'apprêteurs, de griffeurs d'étoffe, etc.

Si bien que, dans leur grande majorité, l'initiative de ces propriétaires bâtisseurs s'émiette parmi une multitude de très petits patrons, d'artisans, de commerçants, en ne laissant qu'une faible place aux promoteurs traditionnels de la construction urbaine. Parmi eux, il n'y a qu'un rentier sur dix, et même si ces capitalistes interviennent surtout dans le cas des immeubles de rapport, le long des grands axes ou aux Brotteaux, moins populaires, aucun d'entre eux ne paraît avoir une grande envergure ; et l'on sait l'absence des grandes sociétés spécialisées.

Si bien qu'au total, la rive gauche du Rhône pousse au XIXe siècle d'un foisonnement de petites initiatives, venant surtout de travailleurs indépendants mais modestes. Sans doute peut-on distinguer, dans son espace, des différences de conduite : le 6e arrondissement, au Nord, plus bourgeois de tradition, voit aussi plus souvent l'intervention de la spéculation et d'un certain capital ; son originalité n'en renforce qu'avec plus d'ampleur, pour le reste de la rive gauche, l'image d'une sorte d'auto-production de la ville, dans un espace à peu près vierge, où les terrains sont moins chers, de petites gens qui veulent s'installer dans leurs murs pour confirmer une indépendance professionnelle et peut-être - l'ambition est bien connue ailleurs - incarner dans la pierre leur rêve (et leur modeste réussite ?) d'ascension sociale.

Bien sûr, la place la plus forte du nombre des immeubles dans l'ensemble des constructions blaise les chiffres. N'empêche...

Cependant, parmi ces architectes, une impression de foisonnement aussi, même s'il faut faire la part des défauts de la source, qui orthographe mal les patronymes, se trouve sur leur qualité.

On construit pour soi, donc si possible sans intervention extérieure ; et l'on cherche, logiquement, à se passer d'architectes. La mention de son rôle se retrouve à la rubrique "demandeur", et l'on n'a pris en compte, bien sûr, que les constructions nouvelles ; soit un échantillon de 6 110 fiches : elle n'apparaît alors qu'une fois sur quatre, dans 1 506 cas. Les limites de son conseil apparaissent nettement si l'on sépare les genres de construction : il est difficile de s'en passer dans le cas des immeubles, définis comme ayant plus de 2 étages et une hauteur supérieure ou égale à 15 mètres ; pour eux, il apparaît 3 fois sur 5, c'est-à-dire dans 736 opérations sur 1 238.

Sans doute, la mention de l'architecte n'est-elle pas obligatoire, et laisser la rubrique en blanc ne semble pas entraîner le refus du permis ; ou bien on se contente d'un simple nom, que nous avons pu identifier par la suite comme étant celui d'un architecte ; enfin, la confusion semble être fréquente avec l'entrepreneur - peut-être parce qu'elle correspond à celle des rôles, et que les deux fonctions sont assumées tour à tour, ou en même temps. Il est donc vraisemblable que l'intervention d'un architecte est plus fréquente qu'il ne semble, et que, surtout, elle progresse dans le courant du siècle. Si on découpe par décennie, on obtient en effet les nombres suivants :

	Constructions (total)		Constructions d'immeubles		Recours à architecte	
	n	%	n	%	n	%
1850-59	1 239	20	155	12	45	3
1860-69	1 592	26	208	17	165	11
1870-79	1 142	19	127	10	195	13
1880-95	2 158	35	748	61	1 101	73
TOTAUX	6 131	<u>100</u>	1 238	<u>100</u>	1 506	<u>100</u>

Bien sûr, la place la plus forte du nombre des immeubles dans l'ensemble des constructions biaise les chiffres. N'empêche ...

Cependant, parmi ces architectes, une impression de foisonnement aussi, même s'il faut faire la part des défauts de la source, qui orthographe mal les patronymes, se trompe sur leur qualité, etc. Ces réserves faites, il n'apparaît cependant pas moins de 200 noms différents, au moins, sur une quarantaine d'années. Rares sont ceux qui participent donc à un grand nombre d'opérations - plus de 11 -, une quinzaine tout au plus :

	Domicile	Immeubles	Autres constructions	
Laurençon	R.G.	65	50	dont 6 dans le 6e
Porte	R.D.	37	5	
Germain	R.D.	36	-	
Bellemain	R.D.	29	16	dont 21 dans le 6e
Fanton	R.G.	27	15	dont 16 dans le 6e
Rivière	R.D.	23	6	
Court	R.D.	19	5	
Bissuel	R.D.	18	5	dont 8 dans le 6e
Moreau	R.G.	17	5	
Laurençon, 2	R.G.	17	28	
Moreau	R.D.	16	2	
Curny	R.G.	14	22	dont 1 dans le 6e
Vacher	R.G.	14	43	
Bouchet	R.D.	12	15	
Léo	R.D.	12	2	tous dans le 6e

La géographie de leur implantation (R.D., rive droite, c'est-à-dire la presqu'île ; R.D., rive gauche) éclaire dans une certaine mesure leur action. Le plus important d'entre eux, Laurençon, a ses bureaux au coeur de La Guillotière, 13, place du Pont, au carrefour des quartiers méridionaux ; et c'est là qu'on le retrouve, pour l'essentiel, puisqu'il ne construit guère dans le 6e arrondissement, c'est-à-dire dans les Brotteaux de la bourgeoisie. De même, pour tous les autres qui habitent la Guillotière, l'effet de proximité est essentiel, par exemple pour Curny, ou Fanton. Pas non plus de secteur spatial privilégié, si ce n'est dans le cas de Bellemain qui a conçu 8 des 9 nouveaux immeubles de la place Morand - le coeur monumental des Brotteaux, avec un grand souci de qualité esthétique : l'exemple peut sembler aller à contre-courant, il va en fait dans le sens de la démonstration ; et dans ceux de Bernard, qui bâtit 13 des 20 maisons édifiées route de Vienne et de Germain, présent dans tous les 10 immeubles neufs de la rue Neuve de la Villardièrre : mais il s'agit de ceux de la société des Logements Economiques.

De fait, la construction de La Guillotière n'attire guère la pratique, même si, à la fin du siècle, elle paraît plus tentante et si le nombre des architectes installés totalement sur la rive gauche a tendance à augmenter. Encore une fois, les Brotteaux aident à la démonstration, dont on sait le caractère d'exception sociale : 87,5 % des immeubles y ont attiré des architectes installés dans les quartiers de la bourgeoisie, contre 52 % seulement à La Guillotière. Et si l'on affine l'analyse en isolant les grands axes des rues perpendiculaires ou parallèles, il apparaît encore plus nettement que, pour des raisons bien compréhensibles, le logement populaire n'attire guère les architectes. Et quand on les sollicite, on les prend au plus proche, on ne va guère chercher les plus prestigieux, dont les cabinets sont sur la rive droite du Rhône, dans la presqu'île. Leur relative abstention, l'éparpillement et la médiocrité de leurs interventions expliquent en partie le manque de cohésion architecturale de la rive gauche, qui est l'autre visage de l'auto-production du bâti.

o P. CAYEZ, M. CHEVALIER-DELAISSISE, Y. LEQUIN

o o

Enfin, la domiciliation des propriétaires-promoteurs : pour 82,5 % d'entre eux, ils habitent eux-mêmes sur la rive gauche ; on retrouve la relative indifférence du reste de la ville dans sa construction, déjà sensible au niveau des architectes. Et, surtout, 2 fois sur 5 - 40,5 % des cas - on vit déjà dans la rue où l'on projette de faire bâtir, et 7 fois sur 10, on vient de celles d'à côté, en tout cas de l'immédiat voisinage. Et l'on retrouve, une fois de plus, les différences de comportement entre les Brotteaux -, où les forains sont plus nombreux - le quartier soyeux des Terreaux continue à déborder le Rhône vers l'Est - qu'à La Guillotière. Reste bien sûr à saisir l'exacte signification de cette homologie entre adresse et lieu de la construction. Pour l'heure, il est évident qu'elle renforce l'impression d'autonomie d'un petit peuple qui cherche à se loger là où il habite, et elle contribue à jeter un jour nouveau sur la naissance du bâti dans les quartiers industriels du XIXe siècle. Volontairement, nous n'avons donné ici que de grandes tendances. Il est bien évident que l'exploitation du fichier

est loin d'être épuisée. D'ores et déjà, quelques sondages ont permis de tracer des profils de rue et des cas d'organisation des formes, dans ce mélange de l'habitation et du travail lourd de conséquences pour la vie collective des populations ouvrières du XIXe siècle. D'autre part, quelques rues ont fait, hors enquête, l'objet de repérages archéologiques ; d'autres ont servi de support à une étude, pour la même période, sur la mobilité géographique des populations et sur le destin socio-professionnel des bâti) ments. Yves Lequin s'est appuyé sur ces recherches pour son séminaire semestriel de l'EHESS en 1981-1982, et pour 1982-1983, il le développera toute l'année au Centre Pierre Léon, à Lyon II, en collaboration avec une équipe pluridisciplinaire d'historiens de la société industrielle, de l'art, et des architectes ; en attendant la publication d'un volume, par l'ensemble de l'équipe, à l'horizon 1984.

(5) Soit, pour les associations, les Missions Africaines, les Pères Capucins, les Soeurs de Saint-Charles, la Société Civile des Cercles catholiques des ouvriers lyonnais ... ; et pour les Services Publics ou assimilés, le département du Rhône, la Compagnie des Tramways de Lyon, la Société de Chemin de fer P.L.M., les Hospices Civils de Lyon,

P. CAYEZ, M. CHEVALIER-DELISSISE, Y. LEQUIN

(6) Yves LEQUIN, op. cit., p. 181 et suiv.

NOTES

(1) Cf. Yves LEQUIN, *Les ouvriers de la région lyonnaise (1848-1914)*, 1977, t. 1, p. 159-204, Sur le développement démographique et la place de La Guillotière.

(2) La rive gauche du Rhône correspond aujourd'hui, du Nord au Sud, aux 6ème, 3ème et 7ème arrondissements municipaux.

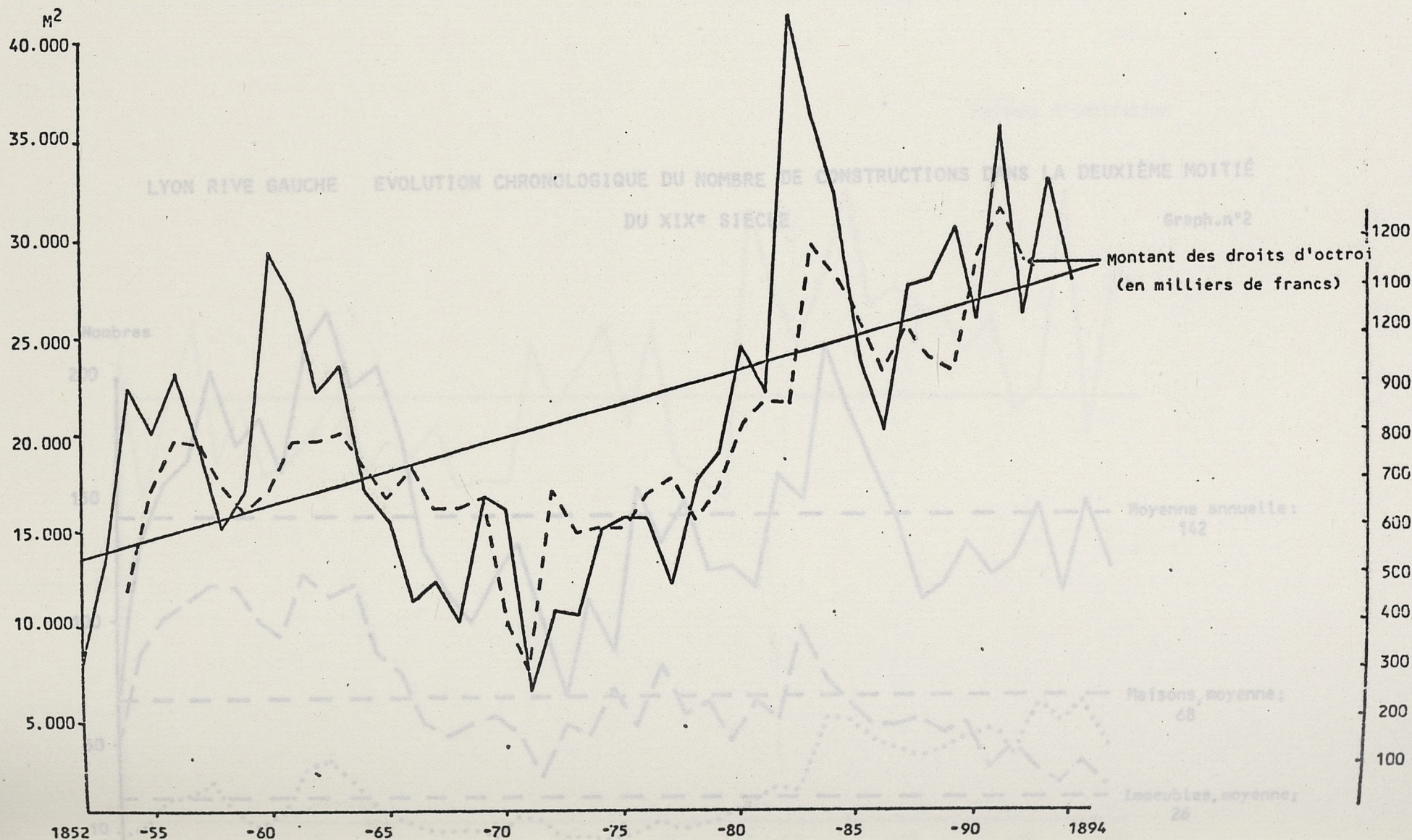
(3) Cf. plan annexe de la rive gauche du Rhône.

(4) Michel LESCURE, *Les sociétés immobilières en France au XIXe siècle*, Paris, 1980, p. 7 et suiv.

(5) Soit, pour les associations, les Missions Africaines, les Pères Capucins, les Soeurs de Saint-Charles, la Société Civile des Cercles catholiques des ouvriers lyonnais ... ; et pour les Services Publics ou assimilés, le département du Rhône, la Compagnie des Tramways de Lyon, la Société de Chemin de fer PLM, les Hospices Civils de Lyon, et c... , entre autres.

(6) Yves LEQUIN, *op. cit.*, p. 181 et suiv.

LYON RIVE GAUCHE EVOLUTION CHRONOLOGIQUE DE LA SURFACE CONSTRUITE (FAÇADES) TOUTES CONSTRUCTIONS
 CONFONDUES DANS LA DEUXIÈME MOITIÉ DU XIX^e SIÈCLE Graph. n°1

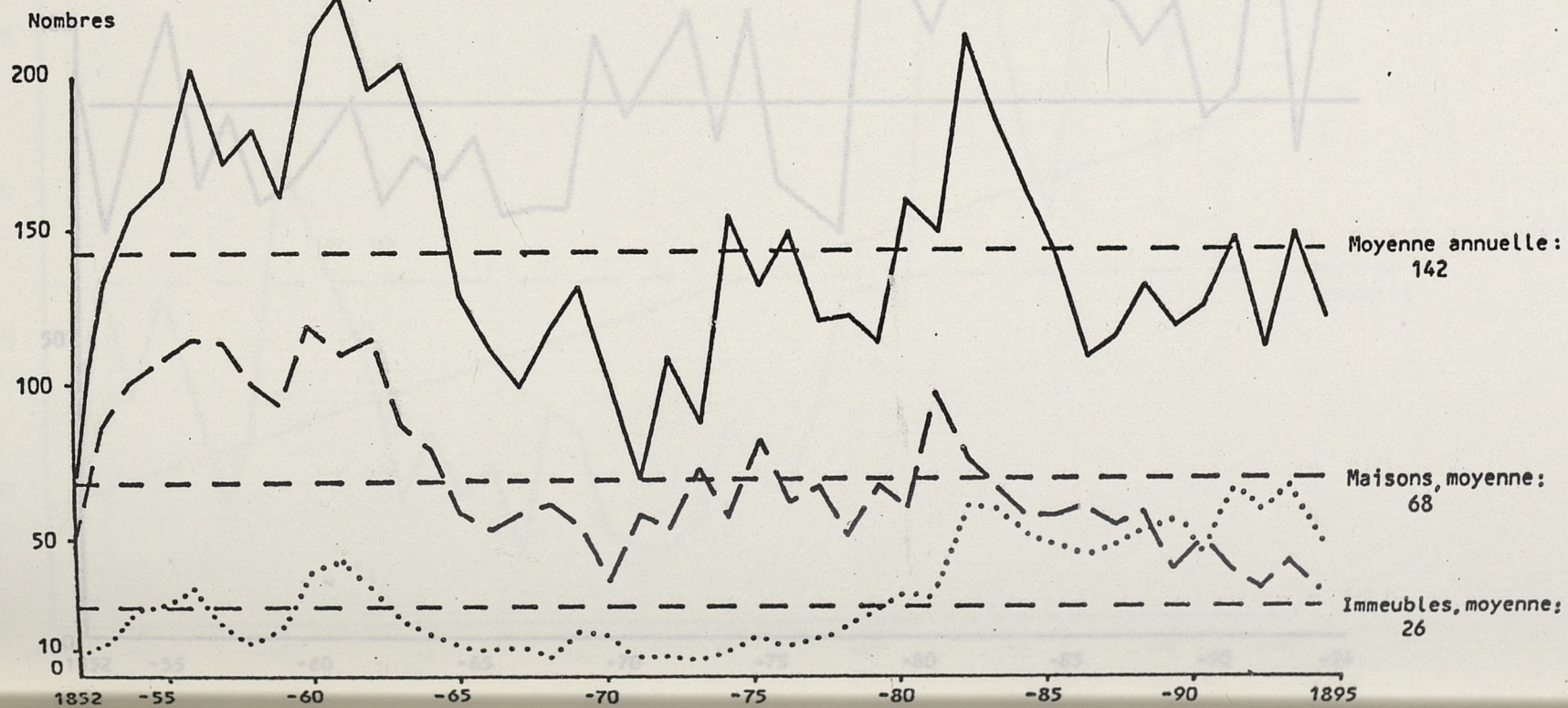


LYON 3^e ARRONDISSEMENT : SUPERFICIE DES FACADES DES CONSTRUCTIONS

Graph. n°3

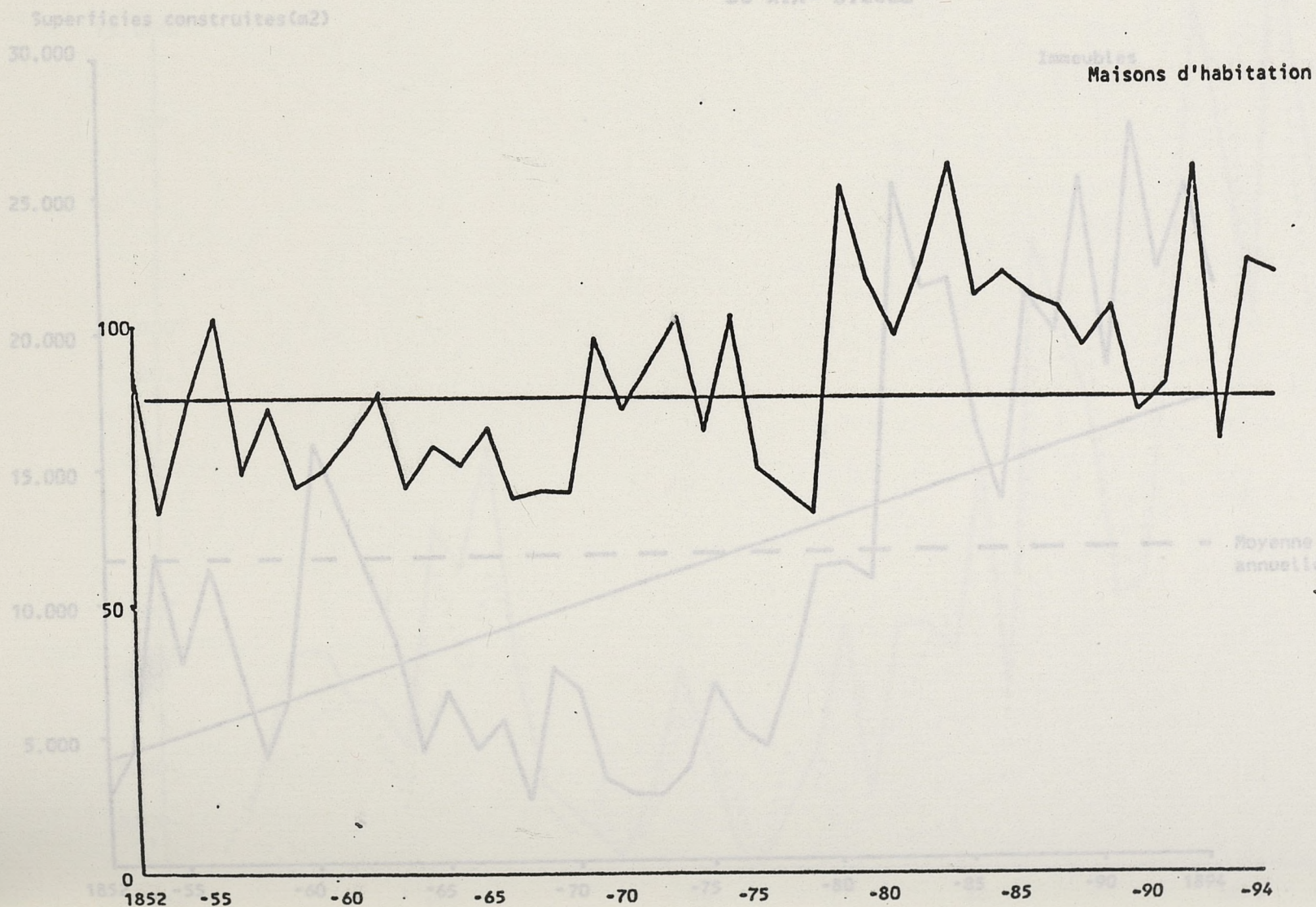
LYON RIVE GAUCHE EVOLUTION CHRONOLOGIQUE DU NOMBRE DE CONSTRUCTIONS DANS LA DEUXIEME MOITIE
DU XIX^e SIECLE

Graph.n°2

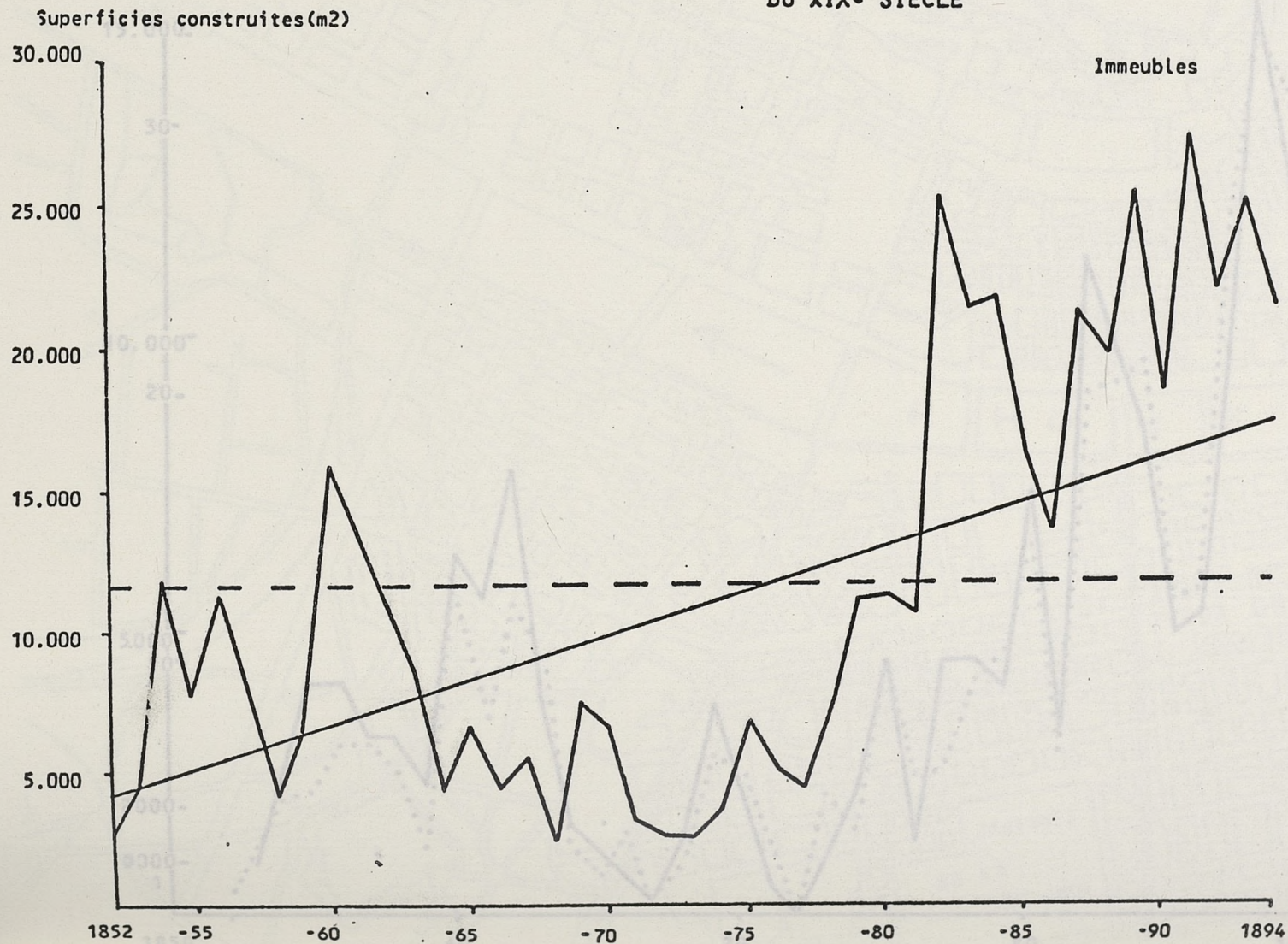


LYON 3E ARRONDISSEMENT : SUPERFICIE DES FACADES DES CONSTRUCTIONS

Graph. n°3



LYON RIVE GAUCHE EVOLUTION CHRONOLOGIQUE DE LA SUPERFICIE (FACADE) DANS LA DEUXIEME MOITIE
DU XIX^e SIECLE

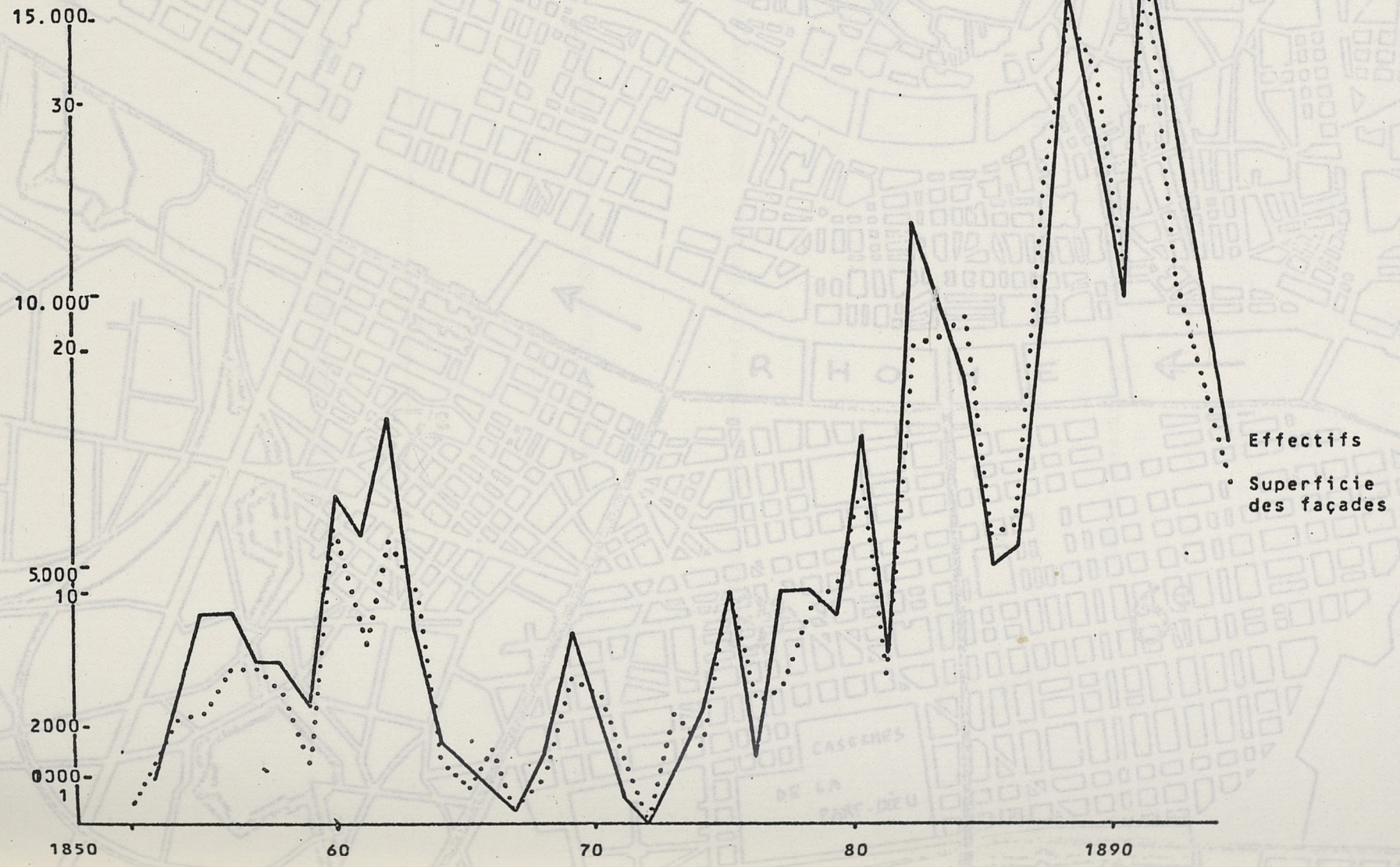


LYON - RIVE gauche:

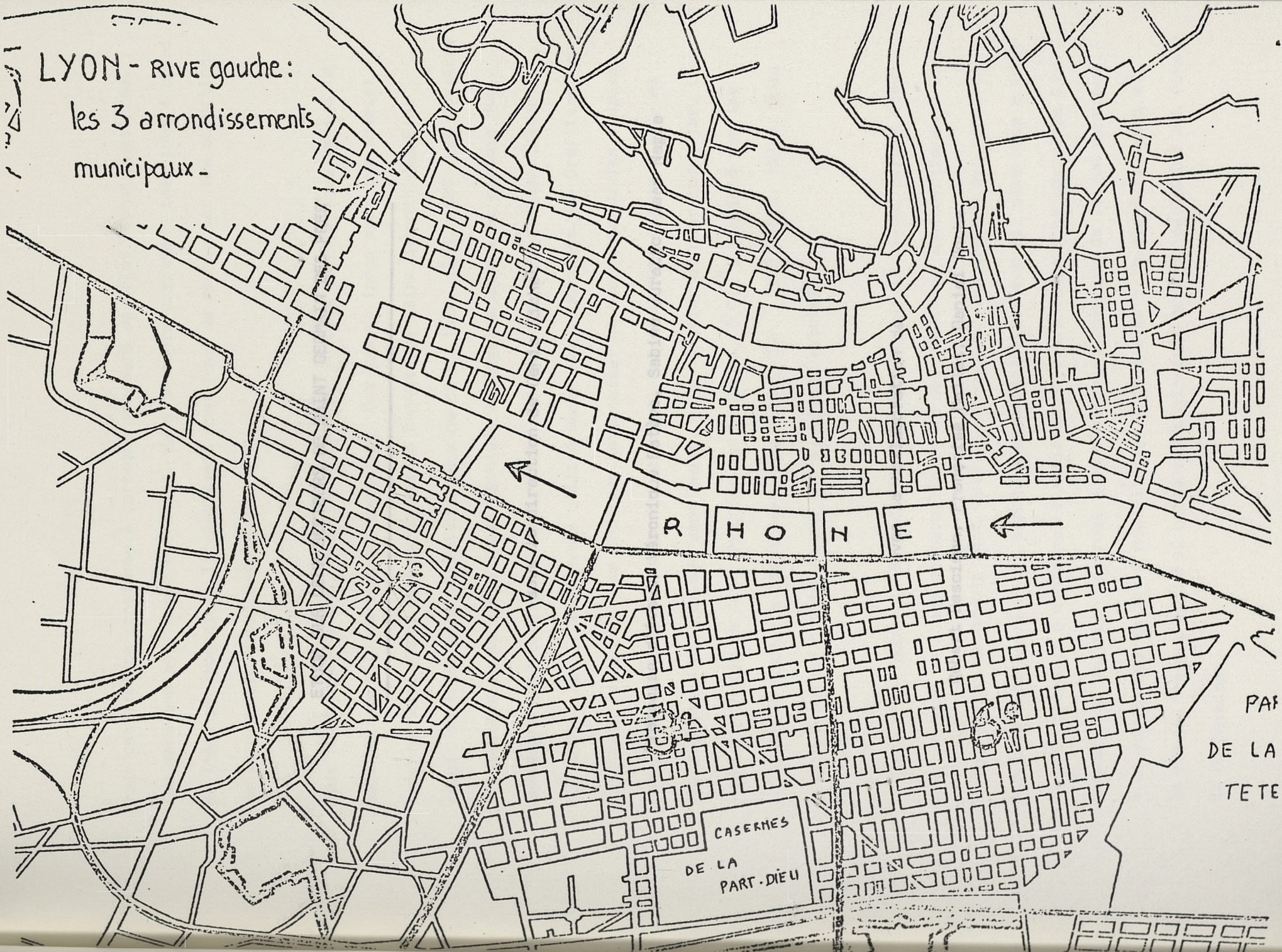
LYON 3^e ARRONDISSEMENT : LA CONSTRUCTION DES IMMEUBLES 1850-1894

Nombre d'immeubles
superficie

Graph. n°5



LYON - RIVE gauche:
les 3 arrondissements
municipaux -



Pour cette étude consacrée à certains secteurs de Saint Germain des Prés, (au sens ancien), notre but a été, dans le cadre parisien, identique à celui de l'équipe lyonnaise. Il s'agissait pour nous de rechercher les conditions de la première urbanisation.

ETUDE SUR DEUX SECTEURS DE SAINT GERMAIN DES PRES

Nous ne disposons pas, pour les secteurs étudiés, de sources qui sont à la base du travail, de sources sérielles. Nos grands fonds sont les sources seigneuriales. Nous sommes partis du Censier de Saint Germain des Prés établi en 1735, pour remonter à ceux de 1681, 1629, 1595, 1530. Les dossiers d'immeubles de la série S des Archives Nationales apportent parfois des renseignements compl^s sous la direction de Denis Richet d'ensaisinement (Sⁿ 3006 à 3017). Nous avons utilisé aussi les expertises des Greffiers des bâtiments (série Z¹³ des Archives Nationales) et bien entendu les sources not^s. Françoise d'Avout, Véronique Estève, Sabine Juratic, Jean Nagle et auxquelles on est renvoyé sans cesse, pour vérifier et pour compléter. Le cadastre foncier de 1809 (Archives de la Seine, D.G.¹⁸) complété par les calapins du cadastre (Archives de la Seine, D.P.⁴ 1852, 1862, 1876), nous a aidé à suivre nos immeubles sur le XIX^{ème} siècle.

L'étude d'un faubourg, avec la collaboration de la ville, permet d'étudier la mise en place du parcellaire et des premières constructions, à une époque où les documents sont nombreux; cependant, la méthode qui consiste à suivre l'histoire d'une parcelle ne permet aucun survol, elle nous a finalement contraint à cantonner l'ambition de notre étude à un périmètre plus précis, qui englobe les rues autour de Saint Sulpice, de la rue de Condé à la rue Bonaparte, et à nous limiter à deux rues : la rue Servandoni et la rue du Dragon, celle-ci prise volontairement hors du périmètre aux fins de comparaison.

Pour cette étude consacrée à certains secteurs de Saint Germain des Prés, (au sens ancien), notre but a été, dans le cadre parisien, identique à celui de l'équipe lyonnaise. Il s'agissait pour nous de rechercher les conditions de la première urbanisation. à un plan (cf. Seine 33, voir planche I). Il

fallait remettre le plan à la même échelle que le plan de Vasserot (1839). Nous ne disposions pas, pour les XVIème et XVIIème siècles, qui sont à la base du travail, de sources sérielles. Nos grands fonds sont les sources seigneuriales. Nous sommes partis du Censier de Saint Germain des Prés établi en 1735, pour remonter à ceux de 1681, 1629, 1595, 1530. Les dossiers d'immeubles de la série S des Archives Nationales apportent parfois des renseignements complémentaires, ainsi que les registres d'ensaisinement (S* 3006 à 3017). Nous avons utilisé aussi les expertises des Greffiers des bâtiments (série Z^{1J} des Archives Nationales) et bien entendu les sources notariées qui sont le fondement principal des documents seigneuriaux, et auxquelles on est renvoyé sans cesse, pour vérifier et pour compléter. Le sommier foncier de 1809 (Archives de la Seine, D.Q.¹⁸) complété par les calepins du cadastre (Archives de la Seine, D.P.⁴ 1852, 1862, 1876), nous a aidé à suivre nos immeubles sur le XIXème siècle.

L'étude d'un faubourg, à la différence du coeur de la ville, permet d'étudier la mise en place du parcellaire et des premières constructions, à une époque où les documents sont nombreux; cependant, la méthode qui consiste à suivre l'histoire d'une parcelle ne permet aucun survol, elle nous a finalement contraint à cantonner l'ambition de notre étude à un périmètre plus précis, qui englobe les rues autour de Saint Sulpice, de la rue de Condé à la rue Bonaparte, et à nous limiter à deux rues : la rue Servandoni et la rue du Dragon, celle-ci prise volontairement hors du périmètre aux fins de comparaison.

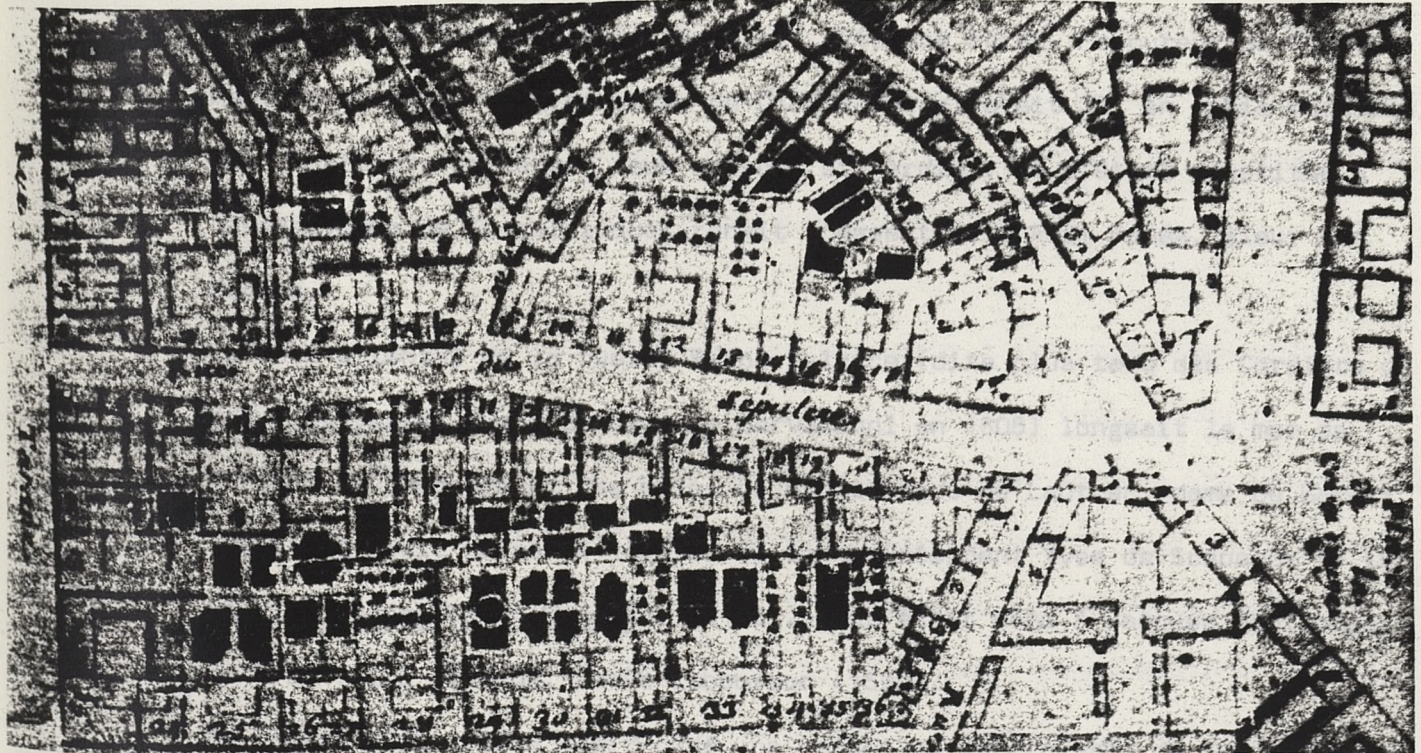
Nous pensions pouvoir appliquer, pour le soutien cartographique à nos dossiers par immeuble, la méthode qui a été utilisée dans le travail sur Le quartier des Halles, sous la direction d'A. Chastel.

Le censier de 1735 se réfère à un plan (NI Seine 33, voir planche I). Il fallait remettre le plan à la même échelle que le plan de Vasserot (1830 environ) et superposer. A travers Vasserot et la restitution du parcellaire de 1735, nous aurions eu un bon cheminement vers les limites du XVII^{ème} siècle. On s'est aperçu que Vasserot, dans les parcelles de moyenne ou de grande étendue du Faubourg Saint Germain, est beaucoup moins sûr que dans le quartier des Halles, et que les plans de censive, moins nombreux qu'au centre de Paris, de moins bonne qualité, ne se prêtent pas à la restitution. Il a fallu s'en remettre à l'interpolation, à la reconstitution par confrontation avec les éléments descriptifs et les vestiges sur le terrain, ce qui change la nature du travail. La restitution pour 1830 a été faite (carte II).

Plan A.N. NI Seine 33 (1735) : la rue du Sépulcre
(rue du Dragon)



de nombre
 Plan A.N. NI.Seine 33 (1735) : les rues au Sud de St Sulpice
 (dont la rue des fossoyeurs)
 utilisant les méthodes que nous avons décrites, essayons de caractériser
 la situation du parcellaire au début du XVIIIème siècle.
 Le censier de 1530 (A.N. S^e 3055³, F^o86.v.) nous montre le clos Fécou



à Guillaume Audrault. Le 7 octobre 1542, il bailla à rente, comme nous
 Plan A.N. NI Seine 33 (1735) : la rue du Sépulcre
 (rue du Dragon)

l'apprend une copie du XVII^{ème} siècle, 7 toises de face " à prendre au grand jardin d'en bas", à Noël le Vau, m^e serrurier (c'est l'actuel n°2). Le preneur ne pourra transporter son terrain sans l'autorisation du bailleur.

A . Le lotissement

Plus tard, le droit de retenue appartient à Robert Fusée, sieur d'Assy, qui l'a certainement reçu de Nicolas Bollard. Le droit sur ce terrain est alors vendu 100 livres (M.C., CXXII, 410, 7.2.1619; CXXII, 1593.

1) La rue Servandoni (rang occidental - côté impair) : le clos Férou

Il y a donc lieu de penser que le clos Férou a été loti dans les années 1540.

On sait bien que le lotissement de cette partie de la rue Servandoni a eu lieu au XVI^{ème} siècle, mais il est peu connu en raison de la disparition de nombreuses minutes notariées (Berty, Bourg Saint Germain, p.250). En utilisant les méthodes que nous avons décrites, essayons de caractériser la situation du parcellaire au début du XVII^{ème} siècle.

Le censier de 1530 (A.N. S* 3055³, f°86.v.) nous montre le clos Férou longé par les "ruelles Saint-Sulpice". Etienne Férou, Procureur au Parlement, époux en premières noces de Claude Fusée, avait là, en trois morceaux, onze quartiers de terre, deux maisons et jardins. Il s'était substitué à l'Archevêque de Tours, lequel tenait l'essentiel d'Adam Fumée, sieur des Roches.

Le côté oriental de la ruelle Saint-Sulpice (dite plus tard des Cordiers ou des fossoyeurs, avant de devenir Servandoni en 1806) longeait le mur de l'hotel de Garancière. Des mains de Brunissende de Lautrec, dame de Garancière, il était passé en 1454 en celles du Président Yves de Scepeaux (F.Le Houx, Le Bourg Saint Germain, p.118), puis était échu à Jacques Montrouge, et à sa fille Jehanne, veuve Laboureur (1530).

Dès avant 1530, Férou avait cédé une maison et jardin près de Saint-Sulpice à Guillaume Audrault. Le 7 octobre 1542, il baille à rente, comme nous

(f°98.v.).

l'apprend une copie du XVII^e siècle, 7 toises de face " à prendre au grand jardin d'en bas", à Noël le Vau, m^e serrurier (c'est l'actuel n°2). Le preneur ne pourra transporter son terrain sans l'autorisation du bailleur. Quatre vingt ans plus tard, le droit de retenue appartient à Robert Fusée, sieur d'Assy, qui l'a certainement reçu de Nicolas Bollard. Le droit sur ce terrain est alors vendu 100 livres (M.C., CXXII, 410, 7.2.1619; CXXII, 1593, 3.1.1620; LXXIII, 209, 4.12.1585).

Il y a donc lieu de penser que le clos Férou a été loti dans les années 1540, au moment d'une grande expansion du faubourg Saint Germain favorisée par l'entourage du Cardinal de Tournon, Abbé de Saint Germain des Prés; le lien est évident avec la réouverture de la porte de Bucy (fermée depuis le début du XV^e siècle, réouverte en 1539) et la remise en fonction du Pont-levis de Nesle en 1550. Les lettres patentes du 26 septembre 1539 font à ce faubourg la réputation d'être "lieu fort sain, commode et bien aéré", qui s'appliquerait tout particulièrement aux clos du Sud (hotel de Garancière, clos Bruneau, clos Férou), en légère montée, exposés aux vents du Nord, disposant d'un sous-sol assez ferme pour établir de bonnes caves, et d'une nappe d'eau non polluée par le cimetière situé au-dessous d'eux.

Au début du XVII^e siècle, quand les documents deviennent assez précis, nous pouvons prendre une idée du lotissement initial (voir croquis). Le rang occidental de cette rue offre alors des mailles larges. Les neuf parcelles concernées avaient une superficie moyenne de 700 m², dont trois grandes parcelles rectangulaires au centre, traversant de la rue Servandoni à la rue Férou, de 1000, 1100 et 1300 m². En 1595, les 9 propriétaires recensés se répartissent ainsi, selon leur profession : avocats au Parlement : 2 ; procureurs au Chatelet ou au Parlement : 3 ; artisans : 4 . (A.N., S*3068, f°99.v.).

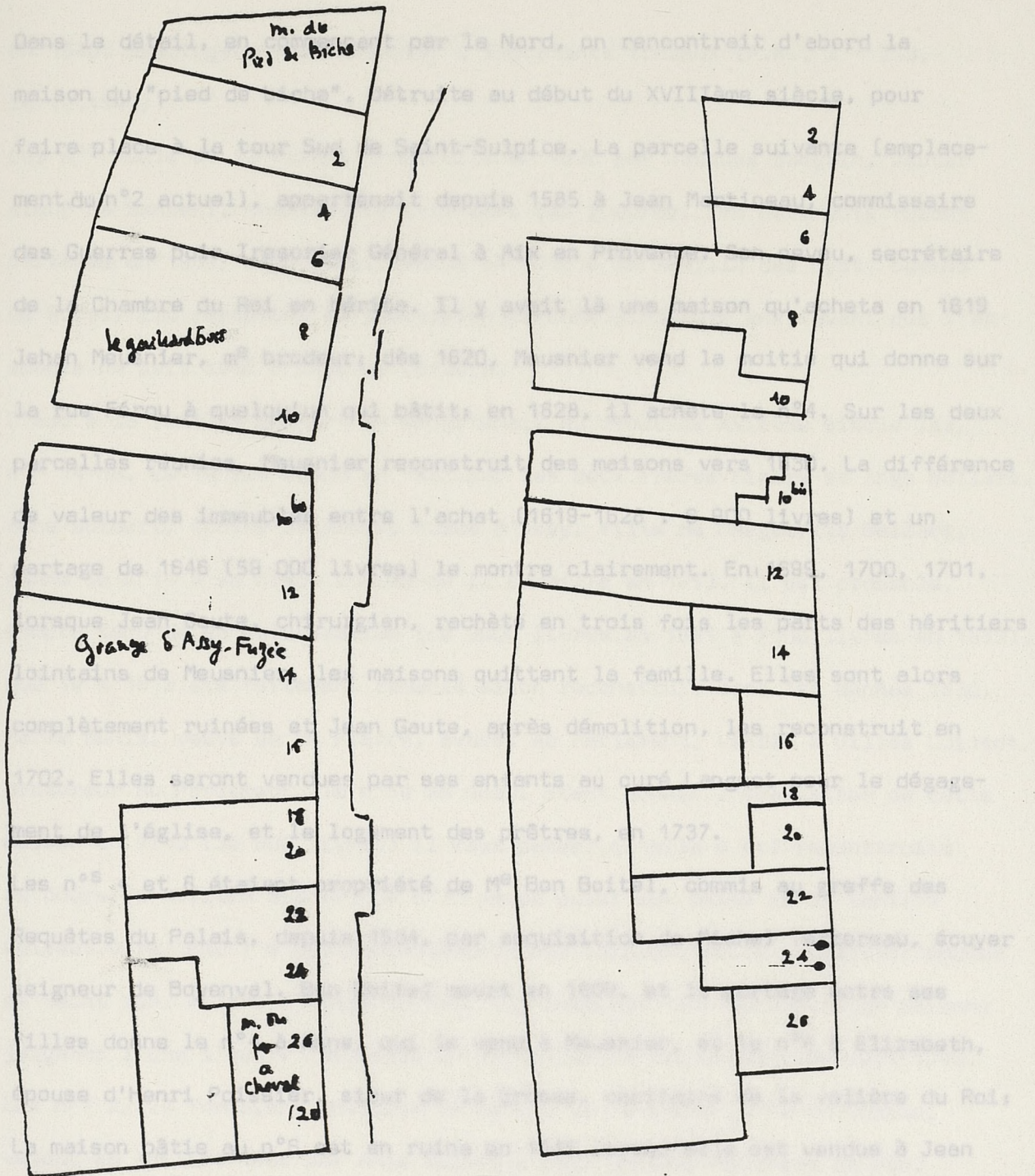


Fig. 1 et 2
 Parcellaire de la rue Servandoni (rang occidental) au début du XVIIe. siècle.
 Parcellaire actuel.

Dans le détail, en commençant par le Nord, on rencontrait d'abord la maison du "pied de biche", détruite au début du XVIIIème siècle, pour faire place à la tour Sud de Saint-Sulpice. La parcelle suivante (emplacement du n°2 actuel), appartenait depuis 1585 à Jean Martineau, commissaire des Guerres puis Tresorier Général à Aix en Provence. Son neveu, secrétaire de la Chambre du Roi en hérita. Il y avait là une maison qu'acheta en 1619 Jehan Meusnier, m^e brodeur; dès 1620, Meusnier vend la moitié qui donne sur la rue Férou à quelqu'un qui bâtit; en 1628, il achète le n°4. Sur les deux parcelles réunies, Meusnier reconstruit des maisons vers 1630. La différence de valeur des immeubles entre l'achat (1619-1628 : 6 900 livres) et un partage de 1646 (59 000 livres) le montre clairement. En 1699, 1700, 1701, lorsque Jean Gaute, chirurgien, rachète en trois fois les parts des héritiers lointains de Meusnier, les maisons quittent la famille. Elles sont alors complètement ruinées et Jean Gaute, après démolition, les reconstruit en 1702. Elles seront vendues par ses enfants au curé Languet pour le dégagement de l'église, et le logement des prêtres, en 1737.

Les n°s 4 et 6 étaient propriété de M^e Bon Boitel, commis au greffe des Requêtes du Palais, depuis 1584, par acquisition de Michel Tartereau, écuyer seigneur de Boyenval. Bon Boitel meurt en 1609, et le partage entre ses filles donne le n°4 à Anne, qui le vend à Meusnier, et le n°6 à Elizabeth, épouse d'Henri Poissier, sieur de la Brosse, capitaine de la volière du Roi; La maison bâtie au n°6 est en ruine en 1645 lorsqu'elle est vendue à Jean Marcelot, m^e sellier-carrossier, tandis que sur une parcelle démembrée vers la rue Férou, on construit un bâtiment.

Les n°s 8 et 10 appartenaient par héritage à dame Avoye de Bresme; passant par les mains de Laurent Gourlin, la parcelle vient en celles de Paul Duval, chevalier, seigneur de Beauregard. Elle va rester cent ans dans la famille.

En 1640, Beauregard fait exécuter d'importants travaux (A.N., Z^{1J} 259, 28.10.1640).
 Les n^{os} 10bis et 12 furent construits en 1620 par Jacques Sanguin, écuyer sieur de Santeni, commissaire ordinaire des guerres. Les bâtiments furent partagés en 1639, réunifiés, vendus en 1716 à la famille des Dyet, comtes de Sorel; ils resteront en indivision pendant cinquante ans, avant que l'ensemble ne soit cédé à Antoine Lefèvre.
 C'est à la famille Bollart qu'appartenait au début du XVII^{ème} siècle les n^{os} 14-16. Le 16 est vendu en 1631 par les deux frères Fiacre et Ange Bollart. Anne Guibert, épouse de Robert Fusée d'Assy, fille de Marguerite Bollart, donne le n^o14 à sa nièce Louise de la Bucaille en 1653. Il est probable, compte tenu de sa valorisation (de 3000 livres en 1631 à 7500 livres en 1653), que le n^o16 a été fortement remanié sinon reconstruit dans les années 1630. Marie Denis, veuve de M^e Pierre, avocat au Parlement, vendit à Gilles Cuissot, procureur au Parlement, le n^o18 en 1630. Etant donnée l'évaluation de cette maison en 1719 (30 000 livres) il faut penser qu'elle a été reconstruite au cours du XVII^{ème} siècle. Le n^o20 passe aussi aux mains de la famille Cuissot vers 1690 : c'est probablement Anne Cuissot, fille de Gilles, épouse de Saint Yon, maître d'hôtel du Roi, qui remplaça les "deux petites maisons joignant l'une l'autre" décrites en 1678, par la maison édifiée vers 1715. Les n^{os} 22-24 formaient ensemble la maison de la Laure ou de la Chaise, vendue en juillet 1603 par Anne Culart à Marc Chaise, marchand de vin. En 1640, le n^o24 est passé des mains des héritiers Chaise, par celles de Taffarel, à celles de Ferry. Elle est décrite alors comme "une petite maison en ruine, avec un petit corps de logis sur le devant et une vieille mesure sur le derrière". En 1674, Jacques Collet l'acquiert et la reconstruit. Cette maison sera entièrement refaite en 1785. Le n^o22 est venu par plusieurs

Génération de maisons, rue Servandoni, rang occidental.

achats de 1635 à 1637 aux mains de Guillaume Bouchardeau, sieur du Chapitre, lieutenant au grenier à sel de Chateau du Loir, habitant la rue des fosseurs au n°10. En 1640, il fait construire une maison qu'il revend en 1647 à Jacques Collet. C'est la seule maison sur ce rang que les calepins du cadastre apprécient comme une "bonne construction" en 1852. Les deux maisons acquises par Collet restent en indivision jusqu'en 1770.

Arrivons aux n°s 26-28. On est peu renseigné sur le n°28, ancienne propriété de la famille Cassin. Le 26, en 1653, est possédé par Jean Fosset, bourgeois de Paris. Clément Saintot, me tailleur d'habits, rue Saint André des Arts, l'acquiert en 1655 et fait bâtir de neuf en 1659-1660. Exceptionnellement, nous avons le devis de la construction. Cette maison sera vendue 17 300 livres en 1677 à Jacques Bousquet, valet de chambre ordinaire de Mgr le Dauphin, habitant rue Saint Honoré.

Génération de maisons, rue du Dragon, rang oriental.

Le parcellaire actuel s'est donc établi ici dans la première moitié du XVIIème siècle. L'adaptation de la deuxième génération de maisons, celle du XVIIème siècle précisément, s'étale sur une vingtaine d'années. Il n'y a pas de mouvement d'ensemble; cet ordre assez dispersé de la construction marque le primat de l'initiative individuelle (voir tableau ci-après).

L'évolution du parcellaire se fait par une division interne de la parcelle du XVIème siècle qui donne naissance ici à deux maisons. Dans moins de la moitié des cas, cela aboutira à un partage effectif avec séparation de la propriété et vie différente des deux parcelles (n°s 14-16, 26-28). Les grandes maisons à plusieurs corps de logis, dans la majorité des cas, même quand elles sont décrites comme deux maisons, ont eu du mal à sortir de l'indivision (n°s 8-10, 10bis-12, 18-20, 22-24). Le rôle de matrice de la parcelle de première génération urbaine (celle du XVIème siècle) apparaît

(...) dates douteuses -)) : parcelle unique - / : rachat -) : indivision

Génération de maisons, rue Servandoni, rang occidental.

n°	XVIe.s.	XVIIe.s.	XVIIIe.s.
2	XVIe.	1630))	/ 1702)
4))		
6	XVIe.	?	
8	XVIe.))	1640)))
10			
10 ^{b.}	?	1620))	/)
12			
14))		
16		1630	
18))	(1650)	/)
20	XVIe.		1715
22	XVIe.))	1640 /))
24		1670	1785
26))	1660	
28			

Génération de maisons, rue du Dragon, rang oriental.

n°	XVIe.s.	XVIIe.s.	XVIIIe.s.
1	XVIe.	(1680)	
3		1690	
5		1642	
7		1642	
9		1642	1764
11		1642	1770)
13	XVIe.))	1700))	
15	XVIe.	1700	
17	XVIe.		1750
19	XVIe.))		1720))
21	XVIe.		1720
23))	1630	(1750)
25		1630	1740

(...) dates douteuses -)) : parcelle unique - / : rachat -) : indivision

donc comme très importante.

On note cependant un cas remarquable de remodelage du parcellaire en fonction des données socio-économiques : les parcelles 2-4-6 traversantes ont été démembrées avant construction, notamment par Meusnier, m^e brodeur, qui en a cédé des parties sur la rue Férou à des gens de son milieu.

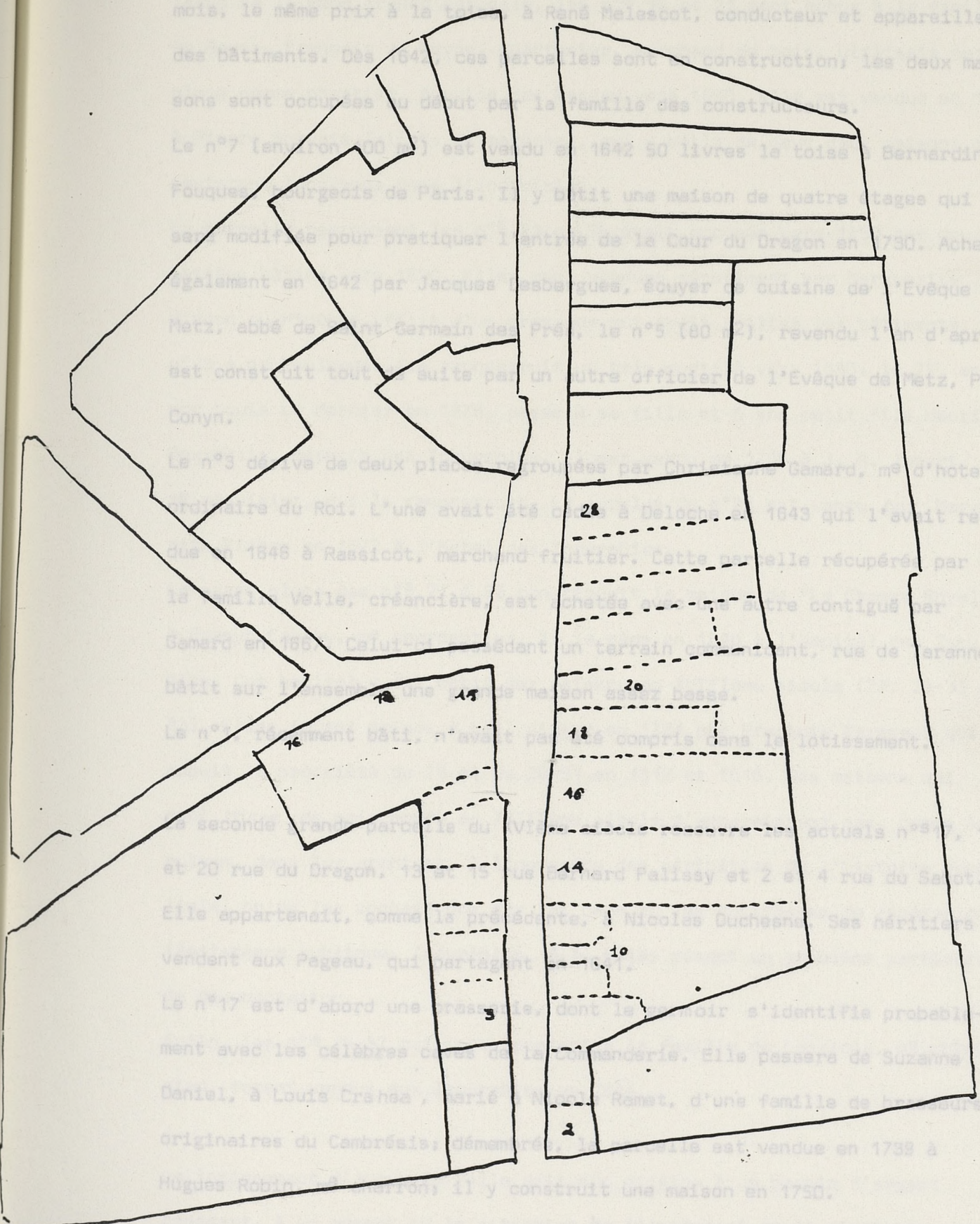
2) Rue du Dragon, rang oriental.

Etudions maintenant la mise en place du parcellaire actuel rue du Dragon, côté impair (ancienne rue du Sépulcre).

Il s'agit là d'une partie de l'ancien hôtel de Taranne qui s'étendait du boulevard Saint Germain à la rue Bernard Palissy, et de la rue du Dragon presque à la rue de Rennes. L'enclos était possédé à la fin du XVI^{ème} siècle par Nicolas Duchesne, procureur au Chatelet; celui-ci l'avait vendu à Jean Baptiste Velle de Ferran qui tenait Académie pour le Roi en ce lieu au début du XVII^{ème} siècle. Son fils Augustin Velle dispose vers 1640 d'une parcelle de 2 000 m² environ (voir fig. n°3). Il garde pour lui la parcelle correspondant aux n°s 13-15 et 14-16-16 rue Bernard Palissy (voir carte n°3), sur lesquelles sont établies cinq petites maisons. Cette parcelle est vendue à Louis Garrot, conseiller au Chatelet, puis à François Vezou, son beau-frère, lieutenant général au présidial de Sens. Les maisons, réunies en deux, ont été, dit Vezou, "presque entièrement réédifiées", entre 1690 et 1710. La famille de Velle, en 1640, a tiré environ 30 000 livres de la vente des 1 000 m² restant, en six parcelles.

Le n°11 (100 m²) a été vendu comme place à bâtir, 48 livres la toise, à André Allain, m^e maçon, en août 1641; le n°9 (140 m²) est vendu le même

Fig. 3 : Rue du Dragon - Etat du parcellaire au début du XVIIe. siècle
 En pointillé : lotissement du XVIIe. siècle.



mois, le même prix à la toise, à René Melescot, conducteur et appareilleur
 des bâtiments. Dès 1642, ces parcelles sont en construction; les deux mai-
 sons sont occupées au début par la famille des constructeurs.
 Le n°7 (environ 100 m²) est vendu en 1642 50 livres la toise par Bernardin
 Fouquet, bourgeois de Paris. Il y bâtit une maison de quatre étages qui
 sera modifiée pour pratiquer l'entrée de la Cour du Dragon en 1730. Acheté
 également en 1642 par Jacques Desbargues, écuyer de cuisine de l'Evêque de
 Metz, abbé de Saint Germain des Prés, le n°5 (80 m²), revendu l'an d'après,
 est construit tout en suite par un autre officier de l'Evêque de Metz, Paul
 Conyn.
 Le n°3 dérive de deux places groupées par Christophe Gamard, maître d'hôtel
 ordinaire du Roi. L'une avait été achetée à Deloche en 1643 qui l'avait revendu
 en 1646 à Rassicot, marchand fruitier. Cette parcelle récupérée par
 la famille Velle, créancière, est achetée avec une autre contiguë par
 Gamard en 1650. Celui-ci céda pendant un terrain en front, rue de Baranne,
 bâtit sur l'emplacement une maison assez basse.
 Le n°17 est d'abord une pressoirie, dont le nom s'identifie probabl-
 ment avec les célèbres caves de la manaderie. Elle passera de Suzanne
 Daniel, à Louis Crashe, marié à Marie Romet, d'une famille de bourgeois
 originaires du Cambésis; néanmoins, elle est vendue en 1738 à
 Hugues Robic, maître d'hôtel; il y construit une maison en 1750.

mois, le même prix à la toise, à René Malescot, conducteur et appareilleur des bâtiments. Dès 1642, ces parcelles sont en construction; les deux maisons sont occupées au début par la famille des constructeurs.

Le n°7 (environ 100 m²) est vendu en 1642 50 livres la toise à Bernardin Fouques, bourgeois de Paris. Il y bâtit une maison de quatre étages qui sera modifiée pour pratiquer l'entrée de la Cour du Dragon en 1730. Acheté également en 1642 par Jacques Desbergues, écuyer de cuisine de l'Evêque de Metz, abbé de Saint Germain des Prés, le n°5 (80 m²), revendu l'an d'après, est construit tout de suite par un autre officier de l'Evêque de Metz, Paul Conyn.

Le n°3 dérive de deux places regroupées par Christophe Gamard, m^e d'hôtel ordinaire du Roi. L'une avait été cédée à Deloche en 1643 qui l'avait revendue en 1646 à Rassicot, marchand fruitier. Cette parcelle récupérée par la famille Velle, créancière, est achetée avec une autre contiguë par Gamard en 1667. Celui-ci possédant un terrain communicant, rue de Taranne, bâtit sur l'ensemble une grande maison assez basse.

Le n°1, récemment bâti, n'avait pas été compris dans le lotissement.

La seconde grande parcelle du XVI^{ème} siècle recouvre les actuels n°s 17, 19 et 20 rue du Dragon, 13 et 15 rue Bernard Palissy et 2 et 4 rue du Sabot. Elle appartenait, comme la précédente, à Nicolas Duchesne. Ses héritiers vendent aux Pageau, qui partagent en 1641.

Le n°17 est d'abord une brasserie, dont le germoir s'identifie probablement avec les célèbres caves de la Commanderie. Elle passera de Suzanne Daniel, à Louis Crahea, marié à Nicole Ramet, d'une famille de brasseurs originaires du Cambrésis; démembrée, la parcelle est vendue en 1739 à Hugues Robin, m^e charron; il y construit une maison en 1750.

Issus de la même grande parcelle, les n^{os} 19 et 21 sont échus à la famille de Beyne; François de Beyne, quartenier, marchand de bois, utilisait cette place comme chantier. Acquis des Pageau vers 1690, elle est vendue en 1721 à Pierre Servais Joliot, m^e maréchal, qui y bâtit de neuf deux maisons qui resteront longtemps dans l'indivision.

La parcelle regroupant les n^{os} 23 et 25 était occupée vers 1650 par deux maisons bâties vers 1630. Elles sont vendues séparément par Marguerite Pinson ou Pinchon, fille d'un brasseur qui avait utilisé les bâtiments. Le n^o23 a probablement été reconstruit ou très modifié vers 1680; le 25, acquis par Louis Le Mercier en 1675, passe à sa fille et à son petit fils Henri Bourdelin, médecin des Incurables. Il est vendu en 1739 à J. B. Jubert, m^e menuisier, qui le reconstruit. Le surplus du n^o25 est vendu par Marguerite Pinson en 1672 à l'hotel des Incurables.

La grand place des n^{os} 27 à 33 constituait la maison de "La Chasse Royale", à Fremyn Cauchy, m^e charpentier. Il la cède en 1660 à l'hospital des Incurables. Cet hopital y fit bâtir des maisons au XVIIIème siècle (27, 29-31 et 33). Elles furent prises à bail viager en 1784 par François Raveneau qui acquit la propriété du 25 et du 29-31 en 1812 et 1816. Ces maisons qui sont biens de main-morte au XVIIIème siècle n'apparaissent pas, comme les autres, dans les archives, à l'occasion des péripéties de l'histoire familiale; on ne les connaît que par les baux ou les quittances de réparation (Assistance publique, Incurables, 6.). Elles posent un problème particulier de documentation.

Enfin, les n^{os} 35-37 qui appartenaient à la famille de Langlois, m^e chirurgien, furent vendus aux Incurables en 1684.

Le lotissement d'Augustin Velle doit son origine à un besoin d'argent pressant, à un moment où la situation de l'intéressé était difficile. La

profondeur réduite de la parcelle interdisait toute construction à vocation aristocratique et conduisait à s'adresser à une clientèle moyenne (130 m² en moyenne), à un moment où la construction dans Paris et dans le faubourg était en grande activité. Ici l'acheteur du terrain est aussi le maître d'oeuvre qui construit pour habiter.

Vers le Sud, de la rue Bernard Palissy jusqu'au carrefour de la Croix Rouge on a affaire à des parcelles coudées, commandées à la fois par la façade sur la rue du Four et celle sur la rue du Sépulcre. On voit ici fonctionner le système de dédoublement interne aux n^{os} 19 et 21, avec appariement de longue durée, et aux n^{os} 23-25 (voir tableau n^o 4). La parcelle du XVI^{ème} siècle a donné naissance à deux fois deux maisons. La grande place des n^{os} 27 à 33 donne naissance à trois maisons qui restent au même propriétaire.

3) Rue du Dragon, rang occidental

Tout le Sud de ce côté a été loti de 1539 à 1543 (A.N., S.2838; Jacques Perry, La rue du Dragon, p.38; voir croquis n^o 3)

Au Nord, le clos et hôtel du Sépulcre est vendu en 1577 par les maîtres de l'Eglise, hôpital et Confrérie du Sépulcre à Renaud de Montrouge et Elizabeth de Montigny, son épouse; il est par héritage en 1671 aux mains de Jean Gorrillon, chevalier, et de Marie de Montrouge, sa femme.

Le 4 août 1671, le notaire Etienne Grégoire acquiert ce terrain d'environ 5 000 m² pour 63 000 livres, à raison de 51 livres la toise; il verse 10 000 livres comptant et le reste en rentes. Il entre avec un Conseiller au Chatelet, Christophe Auguste Pezard, et un architecte des bâtiments du Roi, Pierre Lemaitre, dans une société de personnes à capital limité, pour

construire cinq maisons, trois sur le devant et deux sur le derrière, avec un apport initial de 28 000 livres (M.C., LXXVIII, 323, 26.4.1672).

Les profits et pertes seront partagés au tiers, les comptes seront faits en commun tous les mois.

Pour alléger la dette vis-à-vis de Gorillon, 650 toises carrées (2500 m²) sont revendues pour 80 livres la toise en 1672, 73, 76 et 81 en sept parcelles (n^{os} 28, 26, 24, 22, 18, 16 et 14), à des hommes du bâtiment : architectes, charpentier, menuisier, vitrier, terrassier; certains de ces acheteurs prévoient de payer le quart ou le tiers de l'achat en travaux à faire dans les maisons de la Société à construire. L'essentiel du montant de ces ventes doit être reçu directement par Gorillon et sa femme, vendeurs du terrain. De 1673 à 1680, sept maisons ont été construites et vendues par les associés qui s'adjoignirent en 1673 un maître maçon, ce sont les n^{os} 2, 4, 6, 8, 10, 12 et 20. Sept maisons furent aussi élevées à peu près dans le même temps, par les artisans qui avaient acquis des parcelles.

Les parcelles de la seconde génération s'adaptent lentement. Les parcelles de la première génération bâties immédiatement, gardent longtemps leur indépendance originelle. En une dizaine d'années, une quinzaine de maisons furent donc construites sur des parcelles régulières par la coopération du vendeur du terrain, des capitalistes maîtres d'oeuvre et des hommes du bâtiment. La parcelle initiale de grande étendue, de très bonne profondeur a été lotie en fonction des prévisions de vente ou de location des maisons à construire : la partie Nord la plus profonde a été visiblement réservée pour une clientèle issue de groupes élevés (n^{os} 10, 14 et 16). La partie Sud étant tournée vers un habitat moyen. A la jonction des deux, la parcelle 20-18 prévue pour construire un hôtel a été retaillée, à la suite de difficultés financières, pour s'adapter à la demande moyenne.

L'objet cartographié par les plans de censives, et répertorié par les documents administratifs de l'Ancien Régime, c'est la surface desservie par une porte sur rue, porte cochère ou simple porte bourgeoise, à laquelle on rapporte une longueur en façade; il s'agit de définir une unité fiscale. La réalité architecturale de l'objet est tout autre dans de nombreux cas de maisons voisines, conçues au départ plus complémentaiement que séparément. Les corps de logis se commandent mutuellement pour le rejet des eaux, les puits, les vues, les allées d'accès; il s'agit là de survivances des lotissements antérieurs.

Très perceptible la rue Servandoni, ou au Sud Est de la rue du Dragon, ce phénomène n'apparaît pas dans les parties qui ont été loties par Augustin Velle et le notaire Grégoire. Un plan d'ensemble appliqué dans un court espace de temps a donné une vie indépendante aux parcelles.

On distingue donc nettement deux styles de développement, selon que la parcelle dérive ou non directement du sol rural (clos ou de grande étendue). Les parcelles de la seconde génération s'adaptent lentement. Les parcelles de la première génération bâties immédiatement, gardent longtemps leur indépendance originelle.

Rue du Dragon dans le lotissement Grégoire - Poyet - Lenoir. La part du terrain dans le lotissement des n° 4, 5 et 12 revient à 1/5 du terrain 4 590, construction 25 130 livres.

Il faudrait, bien entendu, pouvoir comparer les surfaces à la toise carrée bâtie, ou mieux à la toise cubée, de la 1^{re} génération, le seul des éléments qui ne sont qu'accidentels, sont exceptionnels. On peut dire en rapportant les chiffres aux données corrigées de plus par celui de Velleot (A.N. F31) que le prix de la toise carrée (= 4 m²) de la construction de Saintot revient à 550 livres (25, rue Servandoni).

B. La construction.

L'étude de la construction ancienne repose sur trois types de documents : les devis et marchés de construction, les procès-verbaux des experts des bâtiments, les états des lieux parfois joints aux baux et loyers au XVIIIème siècle.

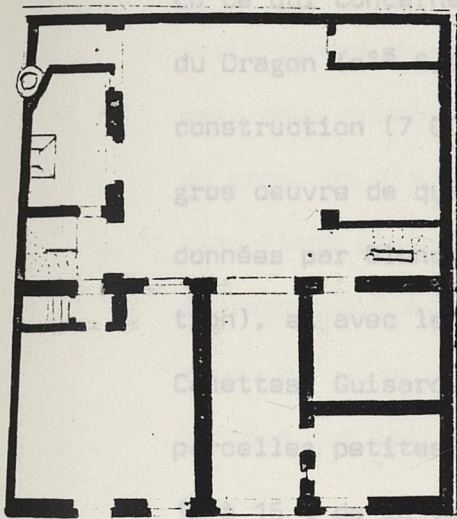
1) Les coûts.

Nous n'avons retrouvé que très peu de devis pour les maisons qui nous intéressent.

Un marché de construction pour Saintot, m^e tailleur, concerne le n°26 rue Servandoni. (M.C., XXXV, 409, 25.2.1659). La maison est construite par un entrepreneur qui la remet "la clef à la main" pour 11 000 livres; le terrain a coûté 4 500 livres (soit 29 % de l'ensemble). Nous n'avons pas ici le détail des différents postes.

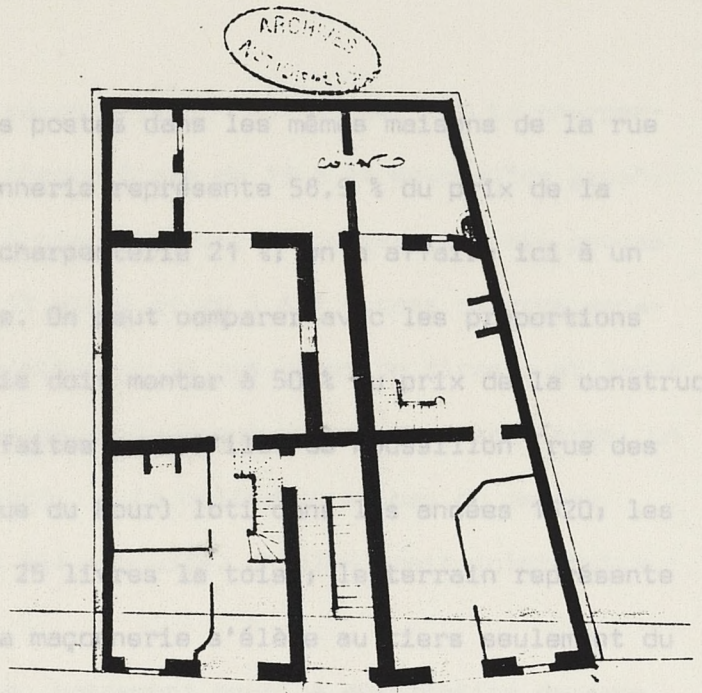
Rue du Dragon dans le lotissement Grégoire - Pezard - Lemaitre, la part du terrain dans la construction des n°s 6, 8 et 12 revient à 15 % (terrain 4 590, construction 25 236 livres).

Il faudrait, bien entendu, pouvoir rapporter ces données à la toise carrée bâtie, ou mieux à la toise carrée, ou au m² habitable; ce sont des éléments qui ne sont qu'accidentellement accessibles. On peut dire en rapportant les chiffres aux données corrigées du plan par maison de Vasserot (A.N. F31) que le prix de la toise carrée (= 4 m²) de la construction de Saintot revient à 550 livres (26, rue Servandoni).



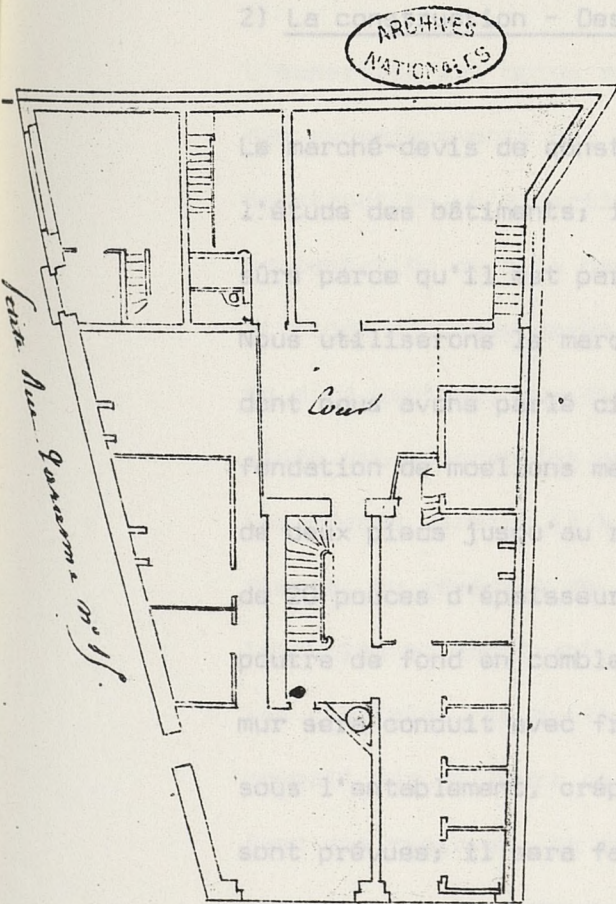
14^m 00
prix de la construction.
Rue Servandoni n° 26

N°26 rue Servandoni - (1660)

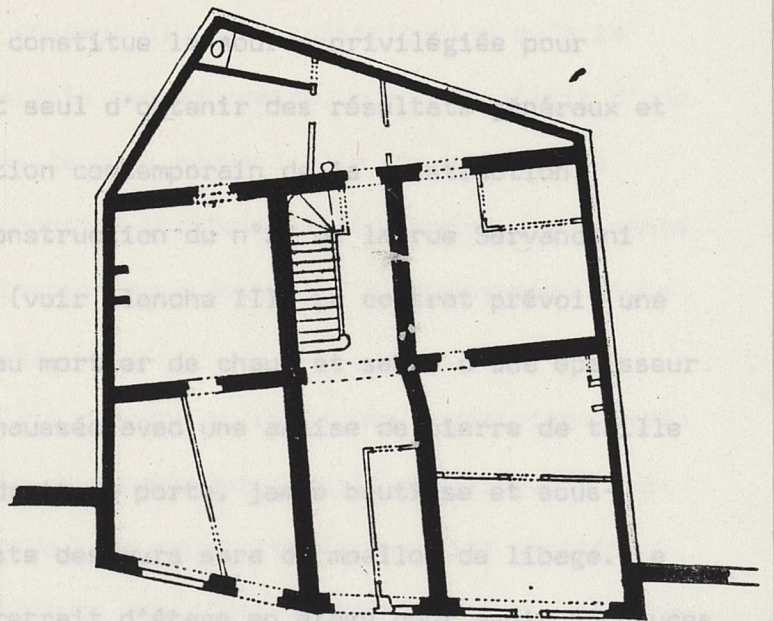


12^m 85

N°9 rue du Dragon (état ancien)
(1642-1764)



N°17 rue du Dragon - (1750)



rue Du Dragon n° 23.

N°23 rue du Dragon
(1630 repris vers 1750)

En ce qui concerne les différents postes dans les mêmes maisons de la rue du Dragon (n^{os} 6, 8, 12), la maçonnerie représente 58,5 % du prix de la construction (7 000 livres), la charpenterie 21 %; on a affaire ici à un gros oeuvre de qualité convenable. On peut comparer avec les proportions données par Blondel (la maçonnerie doit monter à 50 % du prix de la construction), et avec les observations faites pour l'ilot de Roussillon (rue des Canettes, Guisarde, Princesse, rue du Four) loti dans les années 1620; les parcelles petites (76 m²) valent 25 livres la toise; le terrain représente 10 à 15 % de la valeur totale, la maçonnerie s'élève au tiers seulement du prix de la construction.

2) La construction - Descriptions .

Le marché-devis de construction constitue la source privilégiée pour l'étude des bâtiments; il permet seul d'obtenir des résultats généraux et sûrs parce qu'il est par définition contemporain de la construction. Nous utiliserons le marché de construction du n^o26 de la rue Servandoni dont nous avons parlé ci-dessus (voir planche II). Le contrat prévoit une fondation de moellons maçonnés au mortier de chaux et sable d'une épaisseur de deux pieds jusqu'au rez-de-chaussée avec une assise de pierre de taille de 20 pouces d'épaisseur, pied droit de porte, jambe boutisse et sous-poutre de fond en comble; le reste des murs sera de moellon de libage. Le mur sera conduit avec fruit et retrait d'étage en étage pour avoir 16 pouces sous l'entablement, crépi par dehors, enduit par dedans; quatorze cheminées sont prévues; il sera fait la maçonnerie de trois planchers l'un sur l'autre et le lambris des chambres en galetas sera tout maçonné de plâtre et plâtras; les cloisons seront maçonnées de plâtre et plâtras enduit des deux

côtés. Il faudra faire aussi la maçonnerie de deux escaliers. La charpenterie comprendra deux poutres à chaque étage de 13 à 14 pouces "de gros", avec deux travées de solives de 9 pieds de long et de quatre à six pouces de gros, et d'autres travées de 12 pieds et de 5 à 7 pouces de gros espacées "tant plein que vide". Le comble sur la rue garni de tirants et jambe de force de 9 à 10 pouces de gros et de longueur nécessaire; une ferme; un cour de panne de chaque côté, etc... La quittance en bas du marché indique que les travaux ont bien été exécutés. Un plan était joint qui a disparu.

Un tel document est irremplaçable, notamment pour la description du gros oeuvre, mais beaucoup de devis ont été faits sous seing privé et ont disparu.

L'expertise est moins rare; moins précise sur le gros oeuvre, elle donne des renseignements qui tiennent souvent plus à la distribution qu'à la construction. L'expertise est parfois contemporaine, quand il s'agit d'une contestation du prix des travaux, le plus souvent elle intervient des dizaines d'années après la construction initiale, à l'occasion d'une vente ou d'un partage, aux fins d'estimation avec souvent l'établissement d'une liste des réparations nécessaires.

Les procès verbaux (A.N. série Z^{1J}) donnent au début une description extérieure, ou générale de l'immeuble, puis entrent dans le détail de la distribution en décrivant les plafonds, les sols, les portes, les croisées, les cheminées, le puits. Les meilleurs cas d'utilisation sont ceux où l'on connaît par ailleurs de façon sûre les dates de construction du bâtiment. Avec ces réserves, ce document est nécessairement utilisable lorsqu'on s'intéresse comme nous le faisons, à quelques rues choisies, pour lesquelles les devis sont fort rares.

Il serait vain lorsque les expertises se placent soixante voire cent ans après la construction de raffiner sur la chronologie; trop de détails d'aménagements peuvent avoir été rajoutés ou modifiés. Distinguons deux groupes :

Le premier est constitué par trois maisons du XVIIème siècle : les n°s 2, 4 et 9 de la rue du Dragon (le 9 maintenant détruit).

Ce n°9 a été construit en 1642 (voir fig. III). Il est décrit comme "un corps de logis sur la rue double en profondeur, élevé d'un rez-de-chaussée, deux étages carrés, un troisième étage lambrissé et un quatrième étage en galletas pris dans le comble couvert de thuilles a esgout sur la rue et sur la Cour" (Z¹J 886, 17.5.1764).

Le n°2 a été remanié par Grégoire sur le lotissement sur le lotissement duquel il se trouvait, avant d'être vendu aux Religieux de Saint Germain des Prés. C'est un corps de bâtiment élevé de trois étages carrés au dessus de celui du Rez-de-chaussée comble au dessus et grenier mansardé dans lequel est pratiqué un quatrième étage le tout couvert en thuille" (Z¹J700 29.10.1740).

Le n°4 voisin, de même origine, consistait en "un corps de logis simple élevé de trois étages carrés et un lambrissé couvert de thuille en comble à égout sur la rue" (Même cote que la précédente).

Le n°9 est distribué à chaque étage, quatrième compris, en quatre chambres à cheminée, l'escalier au milieu, deux boutiques au rez-de-chaussée. Toutes les chambres sont carrelées, les plafonds à poutres et solives apparentes excepté le quatrième "plafonné lambrissé". Les croisées, une par chambre, sont à deux vantaux à carreaux de verre, sauf au premier où subsiste une croisée avec panneaux de petits verres, et au quatrième étage où les baies ont des chassiss à coulisse (fenêtre à guillotine). L'escalier est éclairé par des baies sans fermetures.

Au n°4, deux boutiques en bas, deux grandes pièces à cheminée et un cabinet par étage (4ème compris), un cabinet d'aisance au grenier; les planchers hauts à solives apparentes et "entrevoux tirés par dessous", les planchers bas carrelés en petits carreaux de terre cuite. Les quatre croisées des deux premiers étages ouvrantes chacune en quatre parties garnies de grands carreaux de verre avec guichets brisés au derrière (volets de nuit); au troisième étage, des croisées ouvrant à deux battants, au quatrième, à un seul battant.

Au rez-de-chaussée du n°2, actuellement au coin de la rue du Dragon et du boulevard Saint Germain, trois boutiques dont deux sur la rue de Taranne, trois pièces à cheminée par étage, mêmes planchers hauts que la précédente maison, les pièces carrelées de petits carreaux de terre cuite à pans (ce qu'on appelle maintenant tommettes à la mode dauphinoise). Les six croisées de chaque étage, jusqu'au troisième compris, ouvrantes à quatre parties à grands carreaux de verre; les croisées du quatrième sont à deux battants, avec volets brisés au derrière; il y a un cabinet d'aisance au rez de chaussée et au grenier. A la date de la visite, ces deux maisons étaient en fort mauvais état, les carrelages brisés, les planchers hauts bombés menaçant de rompre.

Les maisons du XVIIIème siècle apparaissent au nombre de quatre dans les expertises : une maison du XVIème siècle reconstruite en 1710 (n°15), deux maisons de 1630 totalement remaniées vers 1740 (n°23 et 25), une maison construite en 1750 (n°17). Ces maisons subsistent.

Le n°15 (voir planche II) est "un corps de logis sur la rue du Sépulcre, faisant l'encoignure de la petite rue de Taranne, grande cour ensuite avec aile de bâtiment à droite, corps de bâtiment dans le fond de ladite cour, basse cour derrière et petit édifice à droite dans le fond, le corps de

bâtiment sur la rue semi-double en profondeur de trois croisées de face sur la rue et deux sur la cour élevé d'un rez-de-chaussée au-dessus des caves, deux étages carrés, troisième étage en mansarde et grenier au-dessus couvert en tuiles à deux égouts" (DQ¹⁰ 823, 16 ventôse an II).

Le n°23 consiste en un seul corps de logis double en profondeur de cinq croisées de face; quatre étages, un cinquième lambrissé sous les combles, couvert de tuiles à deux égouts. (Z^{1J} 1198, 24.10.1789); le 25 est un corps de logis à 4 étages carrés, un en mansarde; le haut comble couvert en tuile, la mansarde en ardoise (Z^{1J} 779, 18.10.1749). Le 17 enfin est un corps de logis sur rue double en profondeur, avec quatre étages carrés de trois croisées de face et un étage lambrissé, au-dessus duquel est un grenier formant le comble, dont le toit est à deux égouts et couvert en tuile excepté le brisis à l'étage en mansarde qui est en ardoise; il y a un corps de logis dans la cour.

Le matériau du gros oeuvre n'est généralement pas décrit : une exception, on sait que le n°15 est bâti sur la rue en pierre, le pignon sur la petite rue en moellon avec encoignure et chaîne en pierre, les bâtiments en arrière en pans de bois. Les passages et les cours de ces maisons sont le plus souvent pavés de grès.

Le n°15, qui est en 1769 l'hotel de Vérac, est parqueté, avec de nombreuses glaces et lambris aux murs, corniches aux plafonds. L'escalier dans la première cour est en pierre jusqu'au premier étage. Tous les niveaux des autres maisons sont carrelés de petits carreaux de terre cuite, et plafonnés (parfois avec corniche au n°23) sauf au premier et quatrième étage du n°25 où les solives sont apparentes.

Le n°23 a des balcons de fer jusqu'au troisième, le 17 jusqu'au quatrième. Les baies du 23 ont des chassiss à deux vantaux vitrés de grands carreaux avec des guichets brisés au premier. Le corps de logis sur la rue du n°17

offre sur la cour à tous les étages des chassiss à coulisse en quatre parties à 24 carreaux de verre; sur la rue, il est précisé que le chassiss à deux vantaux est garni de 28 carreaux jusqu'au quatrième, au cinquième sur rue, un chassiss à coulisse en quatre parties, et une fenêtr à deux vantaux. Dans toutes ces maisons, les baies à deux vantaux sont à espagnolette. Le 15 est doté de persiennes pour ses croisées à petits carreaux. En dehors des modifications de la distribution, sur lesquelles nous reviendrons, les différences apparentes entre les deux groupes de maisons tiennent surtout aux plafonds et à la fermeture des baies de croisées.

Des transformations plus extérieures de la construction nous apparaissent grâce aux calepins du cadastre. Ils donnent, généralement pour 1852, une description précise des maisons. Une confrontation avec les données fournies par les actes de vente au XVIIIème siècle met les accroissements en évidence : adjonction d'étages sur rue (n°10 et 12 rue Servandoni); exhaussement en arrière-cour (n°18 même rue); construction d'un nouvel édifice en fond de cour (n°22).

Il apparaît donc possible de caractériser, dans les grandes lignes, deux des générations de maisons que nous avons reconnues. On pourrait, par la collecte de tous les documents subsistant, atteindre à une plus grande précision dans la description individuelle des maisons anonymes de nos échantillons. Dans la perspective qui est la nôtre, cela ne pouvait se faire qu'au détriment d'une vue plus complète de la composante socio-économique du développement urbain.

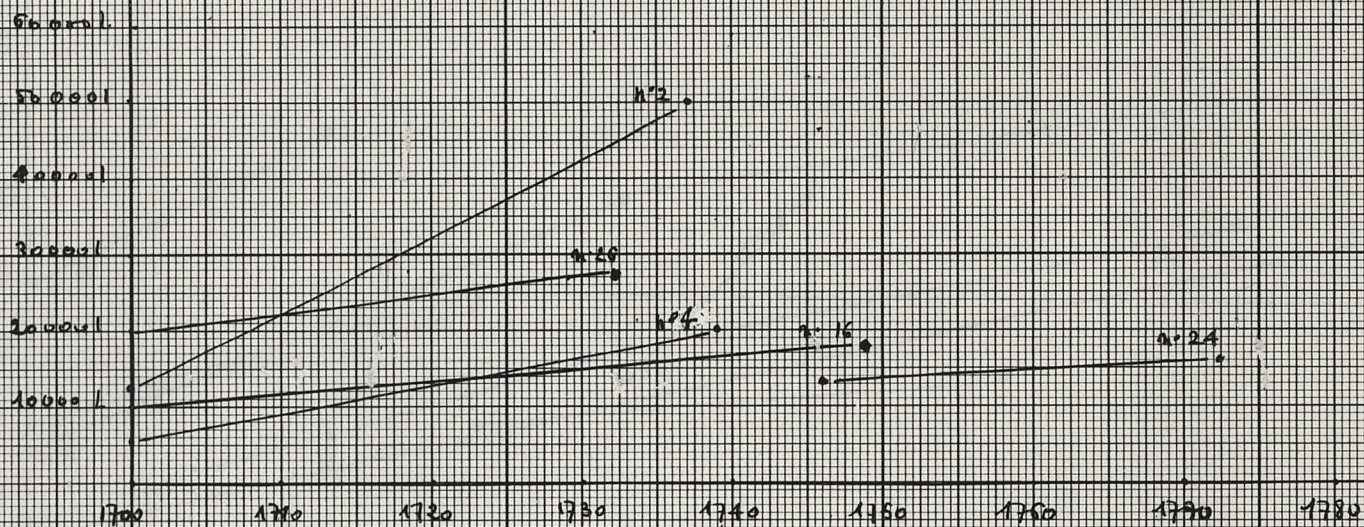
C . La propriété.

1) Valeur des maisons; la rente foncière.

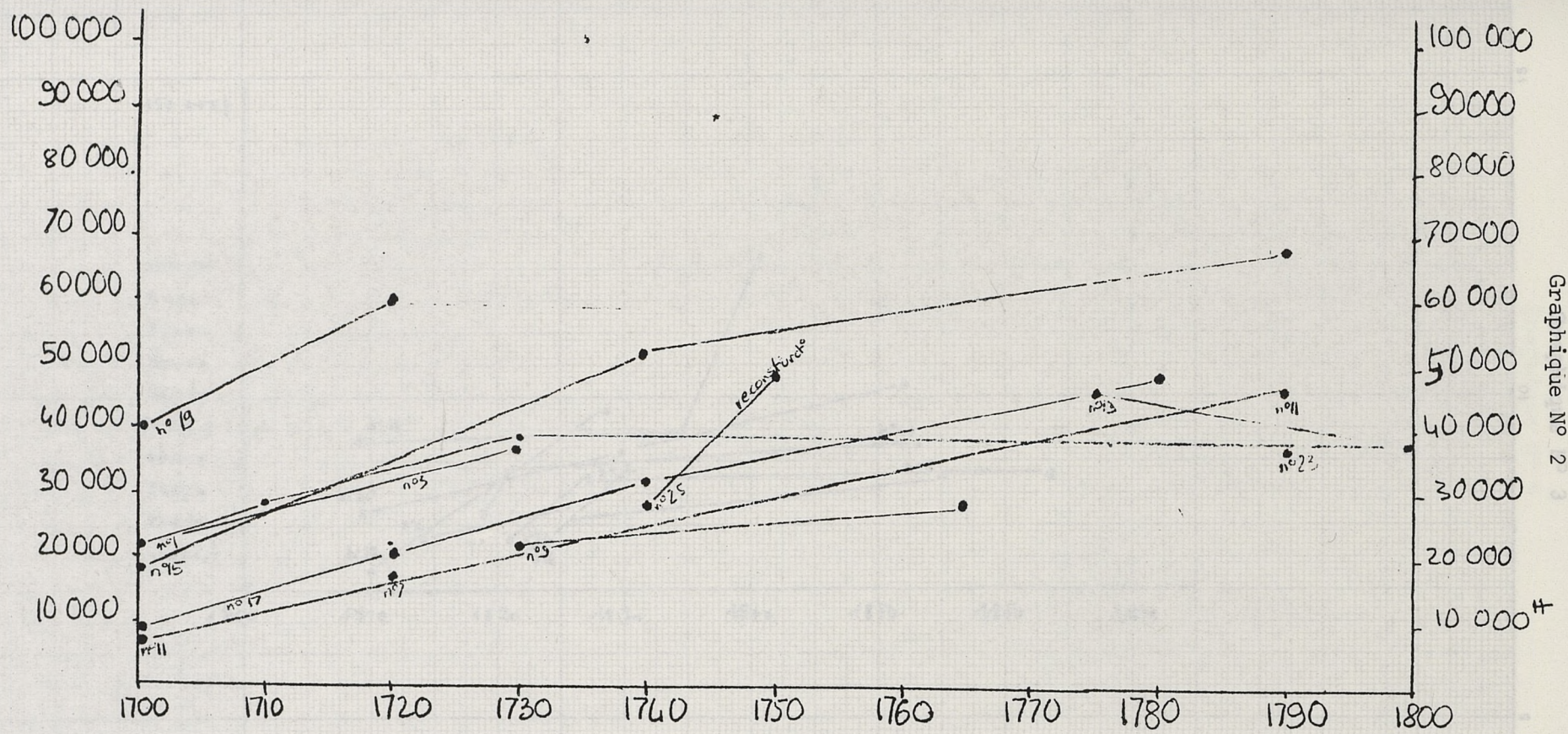
En toute rigueur, il faudrait ne prendre en compte pour évaluer les maisons, que les prix connus pour les mutations à titre onéreux, à l'exclusion des licitations, des décrets forcés, des ventes spéculatives, et sans tenir compte des estimations. Cela nous réduit à un petit nombre d'observations pour les XVIIème et XVIIIème siècles.

La valeur moyenne des maisons passe, de 1700 environ à 1809, de 13000 livres à 24 000 francs, rue Servandoni, et de 20 000 livres à 45 000 francs rue du Dragon (voir graphique 1 à 4). La différence vient surtout de ce que les maisons sont plus grandes rue du Dragon, et aussi plus récentes. Cela explique la moindre valeur et le moindre accroissement (184 contre 225) pour la rue Servandoni. Au XIXème siècle, la montée s'accélère, c'est à dire qu'on obtient le même accroissement que pendant tout le XVIIIème siècle sur 50 ou 60 ans.

Nous disposons à ce moment de bonnes sources qui permettent un calcul de la rente foncière (voir A.Daumard, Maisons de Paris et propriétaires parisiens au XIXème siècle, 1965). Nous avons utilisé le premier sommier foncier (1809-1854), Archives de Paris, Série D.Q.¹⁸. Ces registres donnent des indications sur les propriétaires successifs, la valeur, la valeur locative, les impôts fonciers. Ce document est complété par les calepins du cadastre (1852, 1862, 1876), dont nous avons déjà parlé et qui donnent avec la valeur locative, une description de la maison, en notant à chaque



Rue Servandoni, côté occidental ; prix de vent et estimations de maisons au XVIII^e siècle

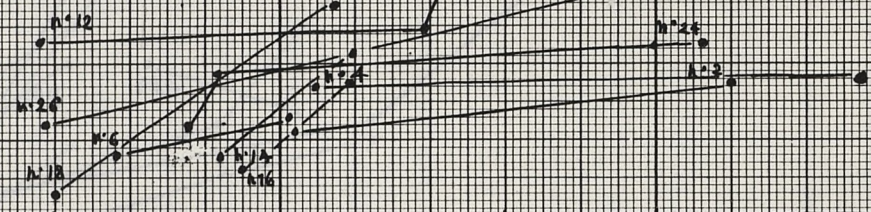


rue du Sépulcre; côté oriental - prix de vente et estimations au XVIII^e siècle

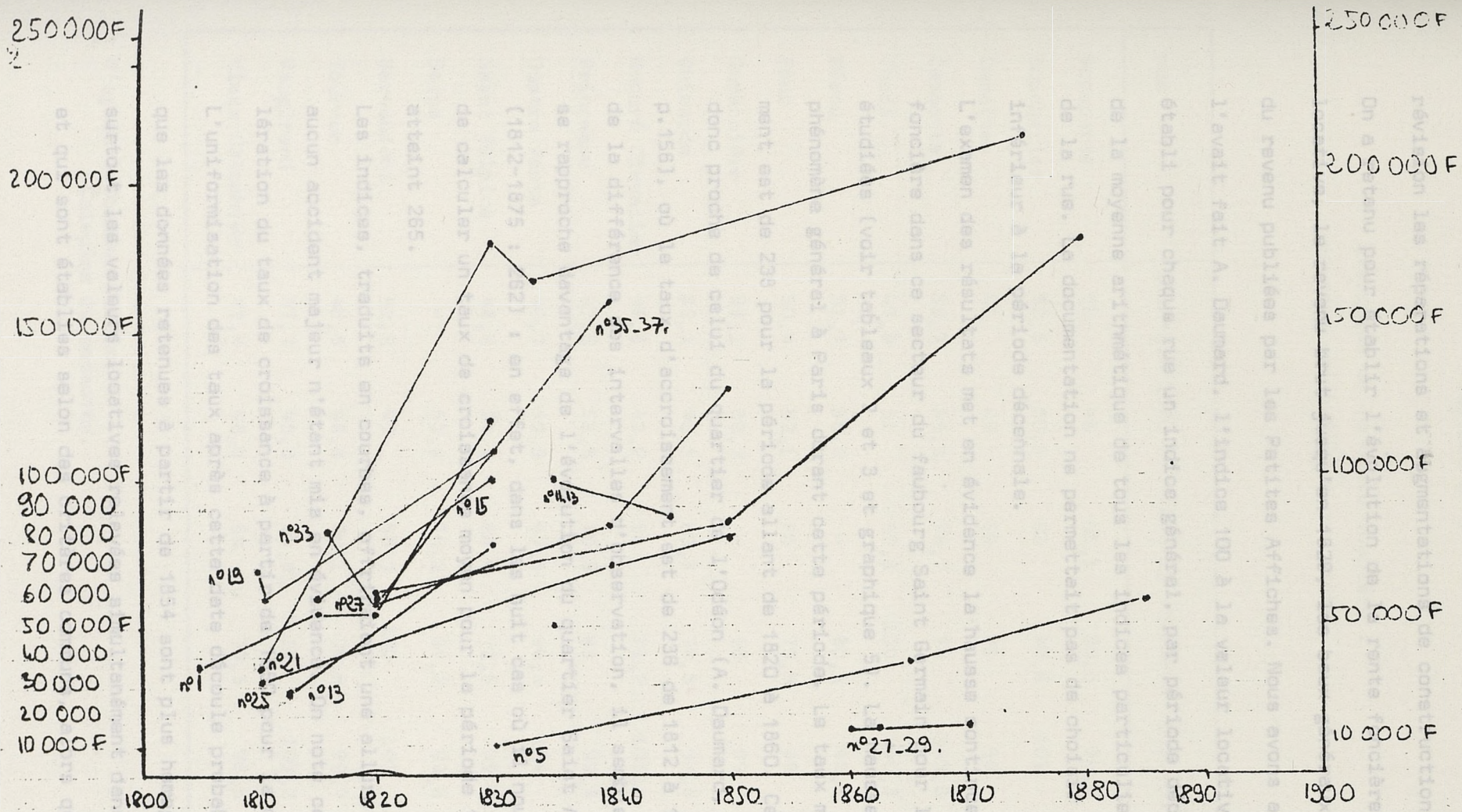
150 000

100 000
80 000
70 000
60 000
50 000
40 000
30 000
20 000
10 000

1800 1810 1820 1830 1840 1850 1860 1870



Rue Serrandini, cité occidentale : prix de vente et estimations de maisons au XIX^e siècle



rue du Sépulchre; côté oriental - prix et estimations au XIX^e siècle.

Tableau n° 2

révision les réparations et augmentations de construction.

On a retenu pour établir l'évolution de la rente foncière, la valeur locative, le revenu brut jusqu'en 1829, les baux généraux, les évaluations du revenu publiées par les Petites Affiches. Nous avons attribué, comme l'avait fait A. Daumard, l'indice 100 à la valeur locative de 1854. On a

établi pour chaque rue un indice général, par période décennale, à partir de la moyenne arithmétique de tous les indices particuliers des maisons de la rue. La documentation ne permettait pas de choisir un intervalle inférieur à la période décennale.

L'examen des résultats met en évidence la hausse continue de la rente foncière dans ce secteur du faubourg Saint Germain pour l'ensemble des rues étudiées (voir tableaux 2 et 3 et graphique 5). La hausse est du reste un phénomène général à Paris durant cette période. Le taux moyen d'accroissement est de 238 pour la période allant de 1820 à 1860. Ce résultat est donc proche de celui du quartier de l'Odéon (A. Daumard, ouvrage cité, p.156), où le taux d'accroissement est de 236 de 1812 à 1875. Compte tenu de la différence des intervalles d'observation, il semble que notre secteur se rapproche davantage de l'évolution du quartier Saint André des Arts (1812-1875 : 262) : en effet, dans les huit cas où il nous est possible de calculer un taux de croissance moyen pour la période 1810-1875, on atteint 265.

Les indices, traduits en courbes, offriraient une allure générale homogène, aucun accident majeur n'étant mis en évidence. On note cependant une accélération du taux de croissance à partir de 1850 pour la majorité des rues. L'uniformisation des taux après cette date découle probablement du fait

que les données retenues à partir de 1854 sont plus homogènes : ce sont surtout les valeurs locatives relevées simultanément dans les registres, et qui sont établies selon des critères communs, alors que les données

(1) courbe des indices généraux du quartier

(2) rue Servandoni

(3) rue du Dragon

Tableau n° 2

Evolution de la rente foncière :
moyenne arithmétique par rues.

rue	1810-19	1820-29	1830-39	1840-49	1850-59	1860-69	1870-79
Bonaparte	50	46	65,5	80,5	94,5	144,8	130
Boucheries	50,5	60,5	93	88,6	101	148,4	-
Canettes	41	49	59	93	98	139	149
Cassette	38,7	39,8	78,7	74	103,6	152,3	140,2
Condé	47,8	51	65,8	100	100,3	138,4	150,6
Férou	31,7	38,8	-	80,5	94,3	140,5	-
Four	50,4	52,1	66	75,5	98	132	134
Garancière	39,1	39,2	-	80	99	142	142
Guisarde	39,2	46,5	69,5	74,5	94,8	143	-
Honoré Chevalier	48,5	42,2	54	79,2	105,4	140,8	-
Princesse	47,8	53,8	70,5	83	99,9	132,2	-
Quatre vents	40,7	52,9	67,6	94,4	114	187	190
Saint Sulpice	48,9	54,5	68,4	72,5	95	141,2	170
Seine	-	52,2	76,2	95,2	99,8	132,2	-
Servandoni	42,8	47	58,5	100	103	135	343
Tournon	43,5	48,4	80,1	80,6	99,7	144,2	157,8
Vaugirard	37,7	45,6	73,8	74	103,2	127,4	-
Vieux Colombier	42,4	46,3	54	78,5	96,5	141,5	192

d'après : Sommier foncier
Calepins du cadastre.

Tournon

Vaugirard

Vieux Colombier

- (1) courbe des indices généraux du quartier
 (2) rue Servandoni
 (3) rue du Dragon

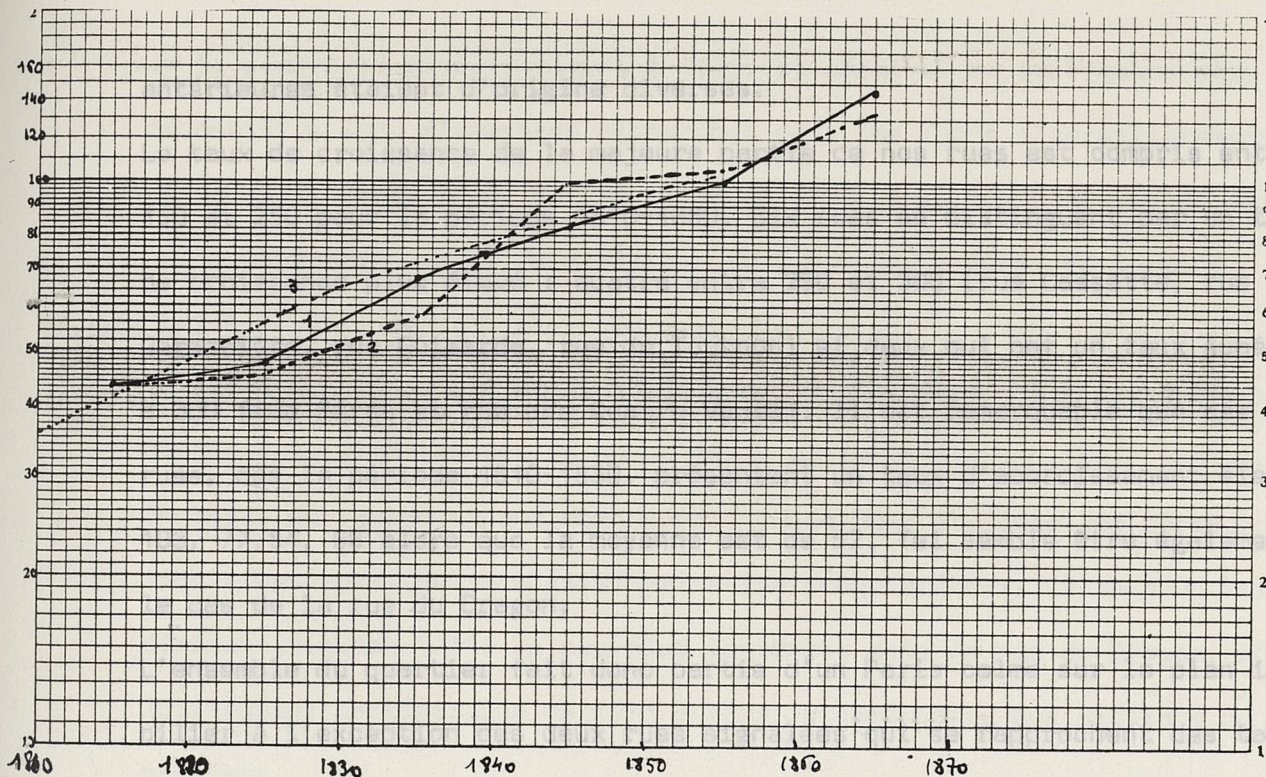


Tableau n° 3 : Accroissement de la rente foncière.

rue	Pourcentage d'accroissement			
	1810-1830	1830-1850	1850-1870	1810-1870
Bonaparte	31	44	53	190
Canettes	44	66	52	263
Cassette	103	32	35	262
Condé	38	52	50	215
Férou	-	-	47	343
Four	31	48	-	-
Garancière	-	-	58	263
Guisarde	77	37	51	264
Honoré Chevalier	12	95	34	192
Princesse	48	42	55	223
Quatre vents	66	69	64	359
Servandoni	38	76	31	219
Saint Sulpice	40	39	79	248
Tournon	84	24	58	263
Vaugirard	96	40	23	238
Vieux Colombier	27	79	47	234

antérieures étaient d'origine diverses.

Le taux de croissance de la majeure partie de nos rues est compris entre 150 et 250 pour la période 1810-1860. Six rues se distinguent par un taux de croissance plus élevé : quatre entre 250 et 300 (rue Cassette, rue Dragon, rue Garancière, rue Guisarde, rue de Tournon) et deux qui ont un taux supérieur à 300 (rue Férou et rue des Quatre Vents). Il est remarquable que ces six rues, dès la période 1810-1830, présentent un taux d'accroissement élevé : 103, 77,84, 66 alors que la moyenne est de 52. Tel semble être également le cas de la rue du Dragon.

L'ensemble du quartier fait donc partie d'un Paris calme sur le plan immobilier à l'exception des deux rues signalées qui se rapprochent des taux d'accroissement de flambée de la rive droite. Ces deux rues montrent toutes deux une forte tendance à la régénération des immeubles (taux de renouvellement de 36 % depuis 1830 - voir carte n° II, âge du bâti); c'est le cas du reste de l'une des quatre autres rues à fort taux de croissance (rue Garancière : 42 %), tandis qu'à l'inverse la rue de Tournon a connu un accroissement de type différent, fondé sur une valorisation des loyers du parc ancien (taux de renouvellement : 8 %).

2) Les propriétaires.

L'histoire de la propriété connaît une coupure au moment de la Révolution. Pour passer des sources d'Ancien Régime (dossiers de maisons, censiers) au sommier foncier de 1809, on ne dispose que des listes sans indications professionnelles du sommier des rentes nationales de 1791. Le sommier de 1809 n'en comporte guère non plus; il ne prend pas en compte l'historique

Tableau n° 4 :

Répartition socio-professionnelle des propriétaires

de la propriété antérieurement à 1809, et celui-ci ne peut guère être reconstitué sans d'immenses recherches dans les fonds d'enregistrement.

On constate qu'au cours de cet intervalle de vingt ans beaucoup de maisons ont apparemment changé de famille : 80 % rue Servandoni, 90 % rue du Dragon.

La situation socio-professionnelle des propriétaires est souvent mieux connue sous l'Ancien Régime qu'au début de la Révolution (voir tableau n°4). En 1640, on remarque dans chacune des trois rues étudiées une forte proportion d'artisans (de 39 à 45 %) parmi les propriétaires. Cette proportion diminue jusqu'en 1735, un peu plus lentement dans la rue du Dragon, où le lotissement systématique de 1673 a fait la part belle aux artisans du bâtiment.

La part des groupes les plus élevés (lignes 5 à 9 du tableau n°4) passe de 32, 42 et 11 % en 1640 à 75, 55 et 47,5 % en 1735. C'est la rue du Dragon qui connaît le plus fort accroissement de ces groupes, cependant elle conserve un fort pourcentage d'artisans. La rue la plus stable est la rue de Condé. La rue Servandoni a connu un basculement, et ses propriétaires appartiennent, pour les trois quarts, aux groupes supérieurs en 1735.

A la veille de la Révolution, la situation s'est modifiée au moins dans la rue du Dragon où les marchands et commerçants représentent 20 % des propriétaires. Au XIXème siècle, rue Servandoni, le groupe des artisans est réapparu en force : 1810, 62 % - 1850, 50 %; il y a aussi un renforcement de ce secteur rue de Condé, mais dans une moindre mesure (1850 : 26%).

main-morte	1735	1640	1684
artisans	39,2	45,0	39,2
marchands - B. de	11,2	11,2	11,2
procureurs - notaires	9,5	9,5	9,5
avocats - médecins architectes	2,3	2,3	2,3
prêtres	2,3	2,3	2,3
officiers de et de	11,6	11,6	11,6
magistrats	27,9	27,9	27,9
énergies - les nobles	11,6	11,6	11,6
incultes	37,2	37,2	37,2
pourcentage	100	100	100
effectifs	43	43	43

Rues : S. Servandoni, Dragon.
 Officiers de et de : ...
 d'après : - base des ...
 - état de ...
 - Consulter ...

Tableau n° 4 :
Répartition socio-professionnelle des propriétaires
(en pourcentage).

	1 6 4 0			1 6 8 4			1 7 3 5		
	S	C	D	S	C	D	S	C	D
main-morte	-	-	-	3,2	-	11,1	3,5	-	20
artisans	38,7	39,5	44,4	19,3	7	33,3	7,1	19,3	22,5
marchands - B. de Paris	12,9	-	11,1	9,6	4,7	8,3	7,1	3,2	2,5
procureurs - notaires	6,4	2,3	16,6	3,2	9,3	11,1	7,1	9,7	2,5
avocats - médecins - architectes	-	-	-	3,2	-	8,3	17,8	3,2	5
prêtres	-	-	-	-	2,3	-	3,5	-	-
officiers Rx et Sx.	16,1	13,1	-	19,3	-	5,5	7,1	19,3	15
magistrats	-	23,7	-	16,1	27,9	2,8	25	19,3	5
écuyers - Hte noblesse	16,1	5,2	11,1	16,1	11,6	11,1	21,4	12,9	22,5
inconnus	9,6	15,7	16,6	9,6	37,2	8,3	-	12,9	5
pourcentage	99,8	99,5	99,8	99,6	100	99,8	99,6	99,8	100
effectifs	31	38	18	31	43	36	28	43	40

Rues : S. Servandoni, C. Condé, D. Dragon.

Officiers Rx et Sx : officiers royaux et seigneuriaux à l'exclusion des magistrats.

d'après : - taxe des boues de 1640

- état de Paris de 1684

- Censier de Saint Germain des Prés - 1735.

Tableau n° 5

3) Les mutations. Les mutations - rue de Condé.

Le but à atteindre serait la description du comportement des différents groupes vis-à-vis de la propriété urbaine. L'un des moyens réside dans une étude des patrimoines que nous n'avons pas faite ici. Ce que nous pouvons saisir plus commodément, c'est le statut d'origine de la propriété. En 1735, rue de Condé, la propriété de 25 maisons découle pour 28 % de ventes, pour 60 % d'héritages et pour 12 % de donations; au même moment, rue des Fossoyeurs, les proportions, pour le même effectif, sont : 40 %, 56 % et 4 %.

A côté des modes de transmission, les rythmes sont intéressants. Pour les rechercher, il faut tenir compte de la durée d'observation, et corriger les résultats en les rapportant aux mêmes périodes de temps (voir tableau n°5). Pour les rues de Condé et Servandoni, on dispose pour le XVII^e et le XVIII^e siècles de périodes d'observation de durée comparable (125 ans en moyenne, sauf pour le rang ouest de la rue de Condé pour lequel on n'atteint que 114 ans). Le rythme moyen des mutations est d'environ une vente tous les quarante ans; il est un peu plus rapide pour le rang ouest de la rue Servandoni : une vente tous les 28 ans.

Au cours des trois siècles, le comportement des propriétaires se caractérise par une relative stabilité. Si l'on regroupe les deux rues, le nombre moyen de ventes par maison est de 1,5 au XVII^e siècle, 1,9 au XVIII^e siècle et 1,8 au XIX^e siècle. Ces taux corrigés, rapportés à une même durée, deviennent 3,2 pour le XVII^e siècle, 2,8 pour le XVIII^e siècle et 3,5 pour le XIX^e siècle. Probablement convient-il, à côté d'autres éléments d'explication, de rapprocher ces rythmes plus lents du XVIII^e siècle de la proportion plus forte de membres des groupes élevés

Tableau n° 5

Rythme des mutations - rue de Condé.

	XVIIe-XVIIIe		XVIIe		XVIIIe		XIXe	
	R.O.	R.E.	R.O.	R.E.	R.O.	R.E.	R.O.	R.E.
Nombre maisons	13	8	13	8	18	11	16	12
Durée d'observation moyenne (en années)	114	127	34	60	66	57	57	49
Nb moyen ventes par maison	3	3,4	1,4	1,8	1,8	1,8	1,7	1,6
Rythme des mutations (en années)	38	37	24	33	37	32	30	32
Taux corrigé	2,6	2,7	4,1	3	2,7	3,2	3	3,3

R.O. : Rang Ouest
R.E. : Rang Est

parmi les propriétaires. du reste propriété et occupation. Il faut savoir
 Au début du XIXème siècle, la mobilité de la propriété s'accroît légèrement : le rythme des mutations est d'une fois tous les 27 ans en moyenne pour les deux rues, ce qui est un peu moins que la moyenne parisienne (périodicité de 24 ans).

A ce point de l'analyse, il semble que l'on puisse corréler une assez forte valeur des maisons, une période plus longue de conservation dans la famille avec une possession majoritaire par les classes les plus élevées. Cela se conjugue parfois avec des tendances qui dérivent d'une origine parcellaire commune pour donner un "style de possession", marqué par le maintien de deux immeubles contigus dans l'indivision. Il faut signaler aussi la tendance plus complexe, très nette au XVIIème siècle, à regrouper dans la même main plusieurs maisons situées au même niveau sur les rangs de la même rue (cas de la rue Servandoni, de la rue du Dragon).

En ce qui concerne la rente foncière, au moins au XIXème siècle, notre secteur est calme et les flambées, modestes, s'amorcent avant la période des grands travaux.

Le mouvement général jusqu'à la Révolution est une tendance à l'élévation du recrutement social des propriétaires. Le vieux modèle aristocratique est représenté par la rue de Condé, autour de l'hôtel du Prince, au voisinage de l'entrée du Luxembourg. La rue Servandoni, rue de procureurs et d'artisans au XVIème siècle, avec des maisons des champs, devient progressivement une rue aristocratique au cours des XVIIème et XVIIIème siècles. Beaucoup plus lent et moins absolu a été le progrès des groupes supérieurs rue du Dragon. Dans tous les cas, la Révolution a renoué l'emprise des classes moyennes.

Nous ne confondrons pas du reste propriété et occupation. Il faut savoir dans quelle mesure les propriétaires ont acheté, adapté ou bâti une maison pour l'habiter ou pour la louer. Avec les caractères de l'occupation, nous rechercherons la politique et les facteurs qui ont pu l'orienter.

Elle est beaucoup moins bien connue que la propriété. On dispose de quelques listes avec peu ou pas d'indications de qualité ou de profession : la taxe des boues de 1640, l'état de Paris de 1684, la taxe pour le rachat des dettes de Saint Sulpice (1690), la taxe des pauvres de 1743, les cadastres du cadastre donnant des renseignements partiels sur la situation des locataires. La recherche des baux de location d'immeubles bien localisés est une quête aventureuse. C'est finalement l'inventaire qui renseigne le mieux sur les conditions de l'occupation, et aussi les scellés qui donnent souvent la meilleure description des lieux.

1) Les propriétaires occupants.

En regroupant les résultats on obtient le tableau suivant :

Propriétaires occupants (pourcentage)

Dates	rus Servandoni	rus de Condé	rus du Dragon
1640	24	21	
1684	28	23	48
1735	19	20	53
1850	27	5	12,5

D. L'occupation.

du Dragon se caractérise jusqu'à la Révolution par une forte proportion de propriétaires occupants : un propriétaire sur deux occupe sa maison. La proportion est du cinquième au quart dans les deux Elle est beaucoup moins bien connue que la propriété. On dispose de quelques listes avec peu ou pas d'indications de qualité ou de profession : la taxe des boues de 1640, l'état de Paris de 1684, la taxe pour le rachat des dettes de Saint Sulpice (1690), la taxe des pauvres de 1743; les calepins du cadastre donnent des renseignements partiels sur la situation des locataires. La recherche des baux de location d'immeubles bien localisés est une quête aventureuse. C'est finalement l'inventaire qui renseigne le mieux sur les conditions de l'occupation, et aussi les scellés qui donnent souvent la meilleure description des lieux.

1) Les propriétaires occupants.

En regroupant les résultats on obtient le tableau suivant :

Propriétaires occupants (pourcentage)

Dates	rue Servandoni	rue de Condé	rue du Dragon
1640	24	21	
1684	29	23	48
1735	19	20	53
1850	27	5	12,5

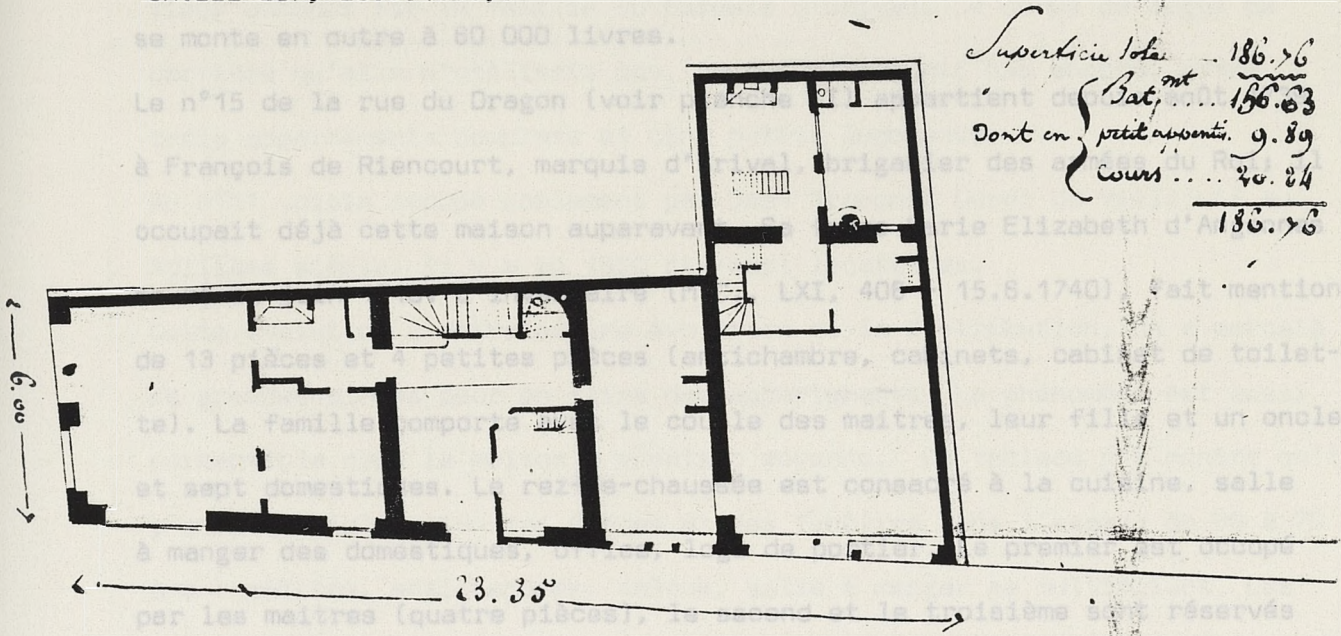
Les mesures ne sont pas assez fines pour qu'on puisse tenter un commentaire détaillé. La rue du Dragon se caractérise jusqu'à la Révolution par une forte proportion de propriétaires occupants : un propriétaire sur deux occupe sa maison. La proportion est du cinquième au quart dans les deux autres rues. Le XIXème siècle voit, dans deux cas, une très forte baisse et, en ce qui concerne la rue Servandoni, un maintien ou un léger accroissement.

La proportion des propriétaires occupants pour l'ensemble du faubourg Saint Germain (1 500 maisons) est de 13 % en 1640. Les taux de nos deux rues sont parmi les plus élevés du quartier; les grands axes du faubourg (rue des boucheries, de Buci, du Four) ont 10 à 15 % seulement de propriétaires occupants à cette époque. Vers 1850; la rue Servandoni se rapproche de la rue Saint Dominique; le taux des rues de Condé et du Dragon sont très bas pour Paris, il faut en chercher l'équivalent rue Saint Denis (A.Daumard, ouvrage cité, p.254).

2) Les divers types d'occupation.

Cette maison est conservée, elle a naturellement subi des modifications; Seul l'examen des baux donne des indications suffisamment précises, mais il est très difficile de les retrouver, s'agissant d'une maison donnée. On sait du reste que la sous-location n'y apparaît pas. Le principal locataire loue souvent une grande partie de la maison sans baux. La location de la pièce unique notamment, ne laisse pas de trace notariée; c'est dans les sources judiciaires à l'occasion d'une altercation ou d'un loyer non payé qu'on a quelques traces des petits locataires. Prenons trois exemples d'occupation au XVIIIème siècle. D'abord le n°1 de la rue du Dragon. La maison appartient à Quenix Ollivier,

avait vu dans la maison un petit cabinet sur la cour, le quatrième en
 maître tailleur d'habits. Venu de province, il a épousé la fille d'un
 maître tailleur parisien; il achète la maison en 1688. Il meurt en 1698.
 Les descriptions faites lors de son inventaire et des expertises permet-
 tent de connaître la distribution de l'occupation de la maison (M.C.,
 CXVIII 207, 23.9.1698).



N°1, rue du Dragon; A.N., F31 33 140 (1840 environ)

Cette maison est conservée, elle a naturellement subi des modifications;
 le corps de logis de droite a perdu son escalier à quatre noyaux.
 Au rez-de-chaussée, quatre boutiques : une à l'encoignure, trois sur la
 rue du Dragon (où se trouve la plus grande largeur de façade); au premier,
 le corps de logis à droite dit "sur le derrière", avec une chambre à chemi-
 séparément trois étages, le quatrième étant loué par chambres. Il a pris à
 née et une sans, forme un appartement; l'une des deux chambres du premier
 à gauche, "sur le devant", est louée à un des boutiquiers. Au second, tout
 l'étage forme un seul appartement (quatre chambres); au 3ème sur le devant
 les deux chambres sont louées au Sieur de Montibon; sur le derrière, habite
 le propriétaire avec sa femme et ses deux filles; il occupe une cuisine
 vandoni, chaque maison y avait et y a toujours, une ou deux boutiques.

ayant vue sur la cour, un petit cabinet sur la cour; le quatrième en

galetas est tout entier loué à un même locataire. Le propriétaire occupe personnellement le huitième de la maison. Ses loyers lui rapportent 1 500 livres par an. La maison est estimée 28 000 livres en 1698. Le tailleur a donné 32 000 livres à ses enfants, et la masse des biens de la communauté se monte en outre à 60 000 livres.

Le n°15 de la rue du Dragon (voir planche II) appartient depuis août 1739 à François de Riencourt, marquis d'Orival, brigadier des armées du Roi; il occupait déjà cette maison auparavant. Sa femme Marie Elizabeth d'Angennes meurt en juin 1740. L'inventaire (M.C., LXI, 406 - 15.6.1740), fait mention de 13 pièces et 4 petites pièces (antichambre, cabinets, cabinet de toilette). La famille comporte avec le couple des maîtres, leur fille et un oncle, et sept domestiques. Le rez-de-chaussée est consacré à la cuisine, salle à manger des domestiques, office, loge de portier. Le premier est occupé par les maîtres (quatre pièces), le second et le troisième sont réservés aux domestiques. Le Marquis possède de nombreuses terres, dont le marquisat d'Orival où il séjourne souvent. Sa fortune est considérable.

Un dernier mode d'occupation est représenté par la boutique : examinons au n°11 celle de Pierre Dalbadie, maître vinaigrier, en 1783 (M.C., LXV, 461 - 6.2.1783). Il occupe la boutique, l'arrière boutique, la cave pleine de marchandises, un magasin à vinaigre au dessus de la boutique, une chambre à l'entresol. Il a encore une cave dans la cour du Dragon et un petit magasin rue de Taranne. Principal locataire de la maison, il sous-loue séparément trois étages, le quatrième étant loué par chambres. Il a pris à bail la maison pour 1 500 livres et retire 1 200 livres des sous-locations. Il a 2 000 livres de mobilier, 3 000 livres de marchandises, une maison de 9 000 livres rue Saint Placide et 8 000 livres en rentes. Ce genre d'occupation était très fréquent rue du Dragon, à la différence de la rue Servandoni, chaque maison y avait et y a toujours, une ou deux boutiques.

3) Evolution de l'occupation au XIXème siècle.

On assiste à un démembrement de l'hôtel noble. Le n°15 de la rue du Dragon, comporte en 1850 quatre boutiques et quatre appartements dans les lieux occupés par la famille du Marquis d'Orival. Le corps de logis de derrière qu'elle n'utilisait pas, ou qui n'existait pas encore, offre trois appartements complets et cinq petits logements.

Au n°11 voisin occupé noblement par Jean François Duret de Villejuif au XVIIIème siècle, il y a en 1850 dix-sept locataires.

Cette évolution a entraîné une évolution de la distribution, on a morcelé de grandes pièces pour en faire des appartements. Le phénomène est aussi perceptible dans la maison à vocation moyenne. Le tableau n°6 montre qu'il y a eu multiplication des pièces et des fenêtres dans l'espace de 60 à 70 ans : entrées, antichambres, salons, salle à manger se multiplient. Les pièces se spécialisent de plus en plus.

Notre propos n'était pas l'étude de la distribution qui a du reste été faite pour les XVIIème et XVIIIème siècles par J.P. Babelon, M. Gallet, M. Jurgens et P. Couperie. Nous avons marqué concrètement les grandes tendances de l'occupation. L'explication, notamment de type sociologique, doit être très prudente pour en rendre compte : par exemple on ne peut relier brutalement la part importante des propriétaires occupants rue du Dragon avec le caractère artisanal et commerçant de la rue, on ne peut facilement évaluer leur rôle dans l'évolution de la rue. On rendra plus facilement compte de la disparition de l'hôtel nobiliaire et de son évolution vers la maison de rapport.

Tableau n° 6

Distribution de trois maisons rue du Dragon

n° 23	Nombre de pièces		nombre de fenêtres	
	1789	1852	1789	1852
1er	7	10	4	13
2ème	7	9	4	11
3ème	6	9	4	12
4ème	6	7	4	7
5ème		7		8

n° 17	1776	1852	1776	1852
RDC	4	4		
1er	4	9	5	11
2ème	4	8	6	9
3ème	4	10	5	8
4ème	4	7	5	8
5ème	4	4	5	5
grenier	4 (?)	4	(?)	2

n° 11	1776	1852	1776	1852
RDC	4	4	(?)	2
1er	4	(?)	4	5
2ème	3	4	4	5
3ème	3	4	4	5
4ème	3	4	4	5
5ème	3	3		4

AGE DU BATI



SAINT SULPICE

ODEON

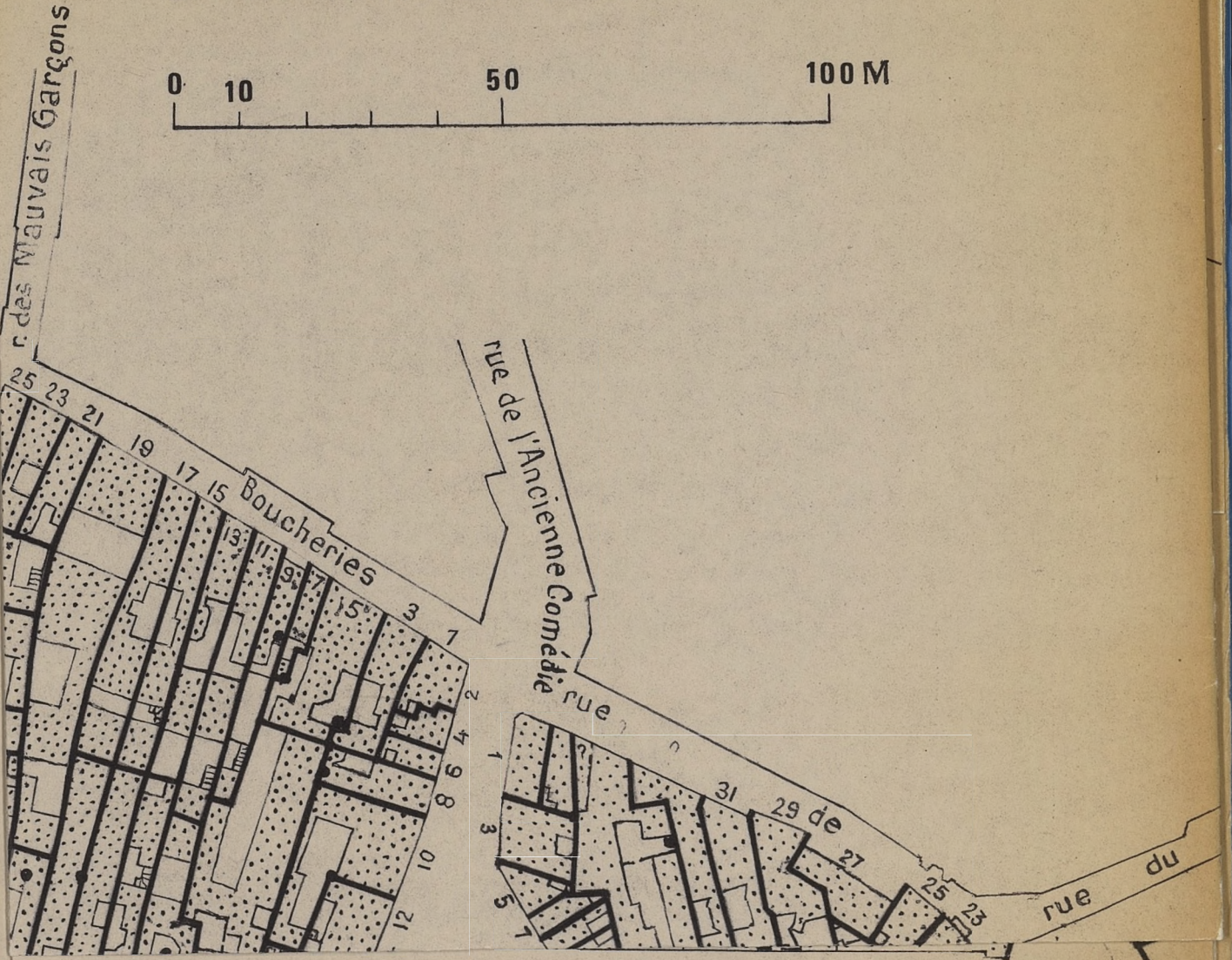
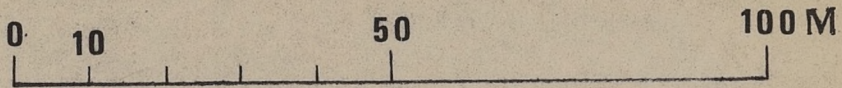
LUXEMBOURG

antérieur à 1830 postérieur à 1830

0 50 100m

RESTITUTION vers 1830 après l'atlas Vasserot-Bellang

*BASE: Plan de la Ville de Paris
anc.
édition 1970. feuille 90D (34 IV)*



LIMITES DE PARCELLES
DE 1830

— conservées — disparues



CORDA 150

La Guillotière et Saint-Germain des Prés : Construction et différenciation de deux espaces urbains.-
(S.l.) : C.R.H. - C.N.R.S., (n.d.).- 73 p. : tabl., plans ; 30 cm.
(Recherche CORDA. Contrat n° 7971011.)

- Espace urbain
- Espace urbain, Lyon, La Guillotière
- Espace urbain, Saint Germain des Prés
- 69 - LYON - La Guillotière
- 75006 SAINT - GERMAIN DES PRES
- CORDA

