

N° 43

Août 2015

Histoire Urbaine

*Mesurer
et construire Paris*



Société
Française
d'Histoire
Urbaine

Société Française d'Histoire Urbaine

La SFHU est soutenue par l'Université Paris-Est



SITE DE LA SFHU :

<http://sfhu.hypotheses.org>

ADRESSE POSTALE :

Frédéric Moret (SFHU)

Université Paris-Est Marne la Vallée

UFR S H S - Cité Descartes

77454 Marne la Vallée Cedex 2 France

courriel : sfhu@univ-mlv.fr;

Comité d'honneur

Maurice Aymard - Jean-Pierre Bardet - Jean-Louis Biget - Jean-Pierre Chaline
Bernard Chevalier - Roland Étienne- Maurice Garden - Pierre Gros - Pierre Guillaume
Yves Lequin - Jean-Claude Perrot - Daniel Roche - Marcel Roncayolo - Jacques Rossiaud

Bureau

Denis Menjot (Président)

Boris Bove, Laurence Buchholzer-Rémy, Natacha Coquery,

Laurent Coudroy de Lille (Vice-présidents), Virginie Mathé (Secrétaire générale adjointe),

Thibault Tellier (Trésorier), Mélanie Traversier (Secrétaire générale),

Florence Bourillon, Boris Bove, Youri Carbonnier, Elisabeth Crouzet-Pavan, Catherine Denys,

Stéphane Frioux, Jean-Pierre Guilhembet, Laurence Jean-Marie, Gilles-Antoine Langlois,

Frédéric Moret, Dominique Poulot, Jean-Luc Pinol, Olivier Ratouis, Charlotte Vorms

Histoire Urbaine

Directeur de la publication :

Denis Menjot

Comité de lecture international :

Outre les membres du bureau et du secrétariat de rédaction

Jean-Yves Andrieux, Pierre Bonin, Bruno Bonomo (Sapienza Università di Roma), Patrick Boucheron, Hilario Casado Alonso (Universidad de Valladolid), Olivier Chatelan, Peter Clark (University of Helsinki), René Favier, Mathieu Flonneau, Annie Fourcaut, Dominique Hervier, Xavier Lafon, Christine Lamarre, Vincent Lemire, François Loyer, Hélène Ménard, Isabelle Parmentier (FUNDP Université de Namur), Judith Rainhorn, Olivier Ratouis, Susan Rau (Universität Erfurt), Colette Vallat, Élodie Vigouroux

Secrétariat de rédaction :

Florence Bourillon, coordinatrice

Boris Bove, Laurence Buchholzer-Rémy, Youri Carbonnier, Jean-Pierre Guilhembet,
Mélanie Traversier, Charlotte Vorms

DEMANDE D'ADHÉSION ET D'ABONNEMENT

1 Particuliers, adhérents, étudiants

Demandes à adresser à : **Thibault Tellier**, *Trésorier de la SFHU*
28 rue du Moulin, 59223 Roncq - Courriel : sfhu@univ-mlv.fr
Chèque à libeller au nom de la SFHU

Adhésion à la Société et abonnement à la revue *Histoire Urbaine*

France et zone euro		Étranger hors zone euro	
Cotisation sans abonnement	10 €	Cotisation sans abonnement	10 €
Cotisation et abonnement	53 €	Cotisation et abonnement	61 €
Étudiant ¹ (cotisation/abonnement)	38 €	Étudiant ¹ (cotisation/abonnement)	46 €

(1) Veuillez joindre une photocopie de la carte d'étudiant.

2 Institutions, associations, bibliothèques, écoles, administrations, distributeurs, libraires

Demandes à adresser : **Éditions Bière**
4 chemin de Meyrefort - 33370 Pompignac - France - Courriel : contact@editionsbiere.com
Tél. : 05 56 72 52 90 - Fax : 05 56 72 91 88
Chèque à libeller au nom des Éditions Bière

Abonnement à la revue *Histoire Urbaine*

France et zone euro	70 €	Étranger hors zone euro	80 €
---------------------	------	-------------------------	------

SIRET 421 891 334 00011

RIP : Établissement : 20041 - Guichet : 01012 - Compte : 44072155033 - Clé : 90

Histoire Urbaine

Normes éditoriales

Les articles publiés par *Histoire Urbaine* ne peuvent dépasser 40 000 signes, notes, tableaux, graphiques compris. Les articles soumis à la revue sont publiés après l'avis favorable du comité de lecture. Les recensions d'ouvrages ne doivent pas dépasser 7000 signes.

Les articles, les ouvrages pour recension et toute correspondance éditoriale doivent être adressés à :
M. **Frédéric Moret**, SFHU, Université Paris-Est Marne la Vallée, UFR S H S, Cité Descartes, 77454 Marne la Vallée Cedex 2 France.

Les articles seront envoyés au secrétariat de rédaction sous la forme d'un exemplaire papier (Times Roman ; double interligne) imprimés sur le recto et entièrement paginés, et par mail à l'adresse suivante : sfhu@univ-mlv.fr

Les conventions pour les références bibliographiques sont disponibles sur le site de la SFHU. Elles suivent les normes françaises ; elles apparaissent en note et l'article n'est pas, sauf exception, accompagné d'une bibliographie.

Un résumé en français et en anglais (portant la traduction du titre) de 10 lignes maximum sera joint à l'article.

Les articles peuvent être accompagnés d'illustrations. Elles doivent être de bonne qualité et comporter une légende. Elles doivent être libres de tout droit. Les tableaux et les graphiques doivent être placés dans le texte avec leurs titres, légendes et sources.

Les manuscrits non retenus ne sont pas retournés.

Histoire Urbaine

N° 43
Août 2015

Société
Française
d'**H**istoire
Urbaine

ADRESSE POSTALE

Université Paris-Est Marne-la-Vallée
UFR SHS - Cité Descartes
77454 MARNE-LA-VALLÉE Cedex 2

Ont collaboré à ce numéro :

Philippe Braunstein
EHESS

Youri Carbonnier
Université d'Artois (Arras), CREHS - EA 4027

Philippe de Carbonnières
Musée Carnavalet

Robert Carvais
*CNRS UMR 7074 - Centre de théorie et analyse du droit (CTAD),
Université Paris Ouest Nanterre La Défense*

Julie Claustre
Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne, LAMOP

Charlotte Duvette
Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne, HICSA

Emmanuel Fureix
Université Paris-Est Créteil, CRHEC, EA 4392, Institut universitaire de France

Léa Hermenault
*Université Paris I Panthéon-Sorbonne, UMR 7041 ArScAn,
équipe « Archéologies Environnementales »*

Thomas Le Roux
CRH (CNRS/EHESS)

Nicolas Lyon-Caen
CNRS/IHMC-UMR 8066

Dominique Margairaz
Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne, IDHE

Florian Meunier
Musée Carnavalet

Pauline Rossi
Université de Paris-Sorbonne, Centre André Chastel

Thierry Sarmant
Musée Carnavalet

*Tous droits de reproduction (même partielle),
de traduction et d'adaptation réservés pour tous pays,
conformément à la législation française en vigueur.*

ISBN 978-2-914350-43-3

EAN 9782914350433

ISSN 1628-0482

SOMMAIRE

DOSSIER

MESURER PARIS

- Dominique Margairaz, Julie Claustre**, *Des mesures de Paris* 5
- Léa Hermenault**, *Mesurer et localiser le travail des artisans paveurs dans la ville: les dépenses de pavage du Domaine à Paris au XV^e siècle* 13
- Robert Carvais**, *Mesurer le bâti parisien à l'époque moderne. Les enjeux juridiques et surtout économiques du toisé* 31
- Nicolas Lyon-Caen**, *L'immobilier parisien au XVIII^e siècle. Un marché locatif.* 55

CONSTRUIRE PARIS

- Youri Carbonnier**, *Le déroulement d'un chantier parisien sous l'Ancien Régime: le dégagement des ponts et des quais* 71
- Thomas Le Roux**, *Chantiers et matériaux de construction à Paris à la fin de l'Ancien Régime: un espace urbain sous tension* 99
- Pauline Rossi**, *Constructions et démolitions dans le faubourg Saint-Antoine (1930-1990)* 114

CHANTIERS DE LA RECHERCHE

- Thierry Sarmant, Florian Meunier, Philippe de Carbonnières, Charlotte Duvette**, *«Napoléon et Paris» au musée Carnavalet. Haussmann avant Haussmann?* 137

ÉTUDES

- Emmanuel Fureix**, *Police des signes, ordre et désordre urbains en temps de crise (1814-1816)* 157

HOMMAGE

- Philippe Braunstein**, *Le monde urbain dans l'Occident médiéval: les leçons d'Yves Renouard* 177

LECTURES

- Nathalie Preiss, Jean-Marie Privat, Jean-Claude Yon (sous la direction de)**, *Le Peuple parisien au XIX^e siècle : entre sciences et fictions*, Strasbourg, Presses universitaires de Strasbourg, 2013, 239 p. (Éric Fournier) 183
- José Antonio Jara Fuente (coord.)**, *Ante su identidad. La ciudad hispánica en la Baja Edad Media*, Cuenca, Ediciones de la Universidad de Castilla-La Mancha, 2013 (Stéphane Péquignot) 185
- Sébastien Hamel**, *La justice dans une ville du Nord du royaume de France au Moyen Âge. Étude comparée sur la pratique judiciaire à Saint-Quentin*, Turnhout, Brepols, 2011, 411 p. (Julie Pilorget) 187
- Judith Förstel (sous la direction de)**, *Meaux patrimoine urbain*, Paris, Somogy (Cahiers du Patrimoine - 104), 2013, 285 p. (Mickaël Wilmart) 189
- RÉSUMÉS 191

SITE DE LA SFHU

Le nouveau site de la SFHU est maintenant :
<http://sfhu.hypotheses.org/>

La revue *Histoire Urbaine* est sur le portail de CAIRN
<http://www.cairn.info/revue-histoire-urbaine.htm>

Vous y trouverez gratuitement les numéros des premières années (2000-2011) et les sommaires des années 2012-2015.

Pour les articles parus en 2012-2015, l'achat en ligne est possible.

Les « Lectures » publiées dans la revue sont directement et gratuitement accessibles.

Léa Hermenault

Mesurer et localiser le travail des artisans paveurs dans la ville: les dépenses de pavage du Domaine à Paris au xv^e siècle

Les dépenses de pavage du Domaine de la ville de Paris au xv^e siècle montrent que les axes qui mènent aux portes de l'enceinte de Charles V concentrent les investissements, même si d'autres rues, aux dimensions plus modestes, ont toutefois de plus en plus tendance à faire l'objet de réfections de pavage à partir de la seconde moitié du siècle. Par ailleurs, au même moment, chacune des opérations de la chaîne du pavage des rues (livraison des pavés, transports des matières premières, pavage) fait l'objet d'une spécialisation professionnelle, rendue peut-être possible par une amélioration du contexte économique, et à laquelle doivent s'adapter le receveur des comptes et les scribes en introduisant diverses innovations dans l'écriture comptable de ces dépenses de pavage.

Measuring and locating the work of paving artisans in the city: paving expenses of the Domaine in Paris in the 15th century

Paving expenses of the Domaine of the City of Paris in the 15th century show that most investments were focused on the roads leading up to the gates of the wall of Charles V. However, other streets, some of smaller size, increasingly tended to benefit from paving repairs from the second half of the century. Moreover, over the same period, each part of the street paving process (i.e. the delivery of paving stones, transportation of raw materials, and the actual paving) became a specialised trade, perhaps because an improvement in the economic environment made such specialization possible. The accounts receiver and clerks had to adapt their bookkeeping techniques to these various innovations.

Robert Carvais

*Mesurer le bâti parisien à l'époque moderne.
Les enjeux juridiques et surtout économiques du toisé*

Mesurer le bâti est une mission traditionnelle dévolue aux constructeurs, qu'ils soient maçons, architectes ou ingénieurs. À la fin du xvii^e siècle, une polémique naît parmi les institutions royales et corporatives pour vaincre les abus commis dans l'évaluation des biens immobiliers et accroître la maîtrise des coûts constructifs. Le toisé, c'est-à-dire la mesure à la toise, mérite d'être constituée en science et pour ce faire d'être régulé. Ce sera tout l'enjeu des débats portés par des architectes, comme Pierre Bullet, devant l'Académie d'architecture. Il s'agissait

de trancher entre les deux méthodes pratiquées depuis toujours par les maçons : « la toise bout-avant sans retour » ou « celle aux us et coutume de Paris », voire d'aller au delà. Favorable aux maîtres d'œuvre, la seconde méthode sera normalisée par l'enseignement académique à partir d'Antoine Desgodets, à défaut de réformer de fond en comble les méthodes de mesure selon les outils géométriques, mais aussi par la transformation du statut de l'expert qui démontre les enjeux juridiques et politiques portés par cette question.

*Measuring buildings in Paris in the modern era
The legal and especially the economic stakes of the toisé*

Measuring buildings is a traditional task for builders of all sorts, be they masons, architects, or engineers. In the late 17th century, royal institutions and guilds decided to tackle misuses of measurements used to assess buildings, and thus increase control of construction costs. The *toisé*, that is to say a measurement using an instrument called the *toise*, was to be transformed into science and therefore had to be regulated. This was the subject that the architects of the Royal Academy, such as Pierre Bullet, had been debating since the beginning of the 18th century. They had to choose between two methods practised by masons : “*la toise bout-avant sans retour*” (a sort of measurement that did not consider irregular or decorative elements) or the method “according to the Customs of Paris” – or even to create a more efficient technique. The second method, which was favourable to architects, would be normalised by the academic teaching from Antoine Desgodets’ courses and by the transformation of the status of surveyors, which shows very clearly the political and legal stakes raised by this question. The professor of the Academy would have preferred to reform the building measurement methods completely through the use of geometric tools, but he was not allowed to do so. Such a complete overhaul would not occur until the early 19th century.

Nicolas Lyon-Caen

L’immobilier parisien au XVIII^e siècle. Un marché locatif

Les marchés immobiliers urbains sont généralement analysés à partir des prix de vente. L’extraordinaire concentration de la propriété dans les grandes villes de l’Époque moderne, à commencer par Paris, incite pourtant à penser que ce sont les transactions autour des loyers qui informent, dans une large mesure, la dynamique des échanges. Les Parisiens étant très majoritairement des locataires, l’immeuble est une source de revenus bien plus qu’un investissement en capital. À telle enseigne que la majorité des évaluations immobilières s’effectuent au moyen du principe du denier, c’est à dire en multipliant la valeur locative par un coefficient prédéterminé. Une convention utilisable par tous sert donc à déterminer les prix de vente. Reporter sur les loyers l’explication principale des variations du marché immobilier permet de distinguer des logiques moins évidentes que la rencontre d’une demande et d’une offre sur fond de ségrégation résidentielle. La hausse des loyers qui marque le XVIII^e siècle renvoie ainsi à la multiplication des boutiques, à l’enracinement de la fiscalité sur les revenus ainsi qu’au rôle central du principal locataire, véritable entrepreneur foncier qui concurrence le propriétaire dans l’accapement de la rente foncière.

Real estate in 18th century Paris. A rental market

Urban real estate markets are generally analysed using selling prices. However, the extraordinary concentration of ownership in major cities in 17th and 18th century Europe indicates that rental transactions were in fact what drove the housing market trend. Most Parisians were tenants (nearly 90-95 %): buildings were a source of income, even more than a capital investment. This is so clear that real estate appraisals were usually made using the *denier*. This simple method of multiplying the income by a predetermined factor (usually 20) could be used by everyone, from the craftsman to the architect. By focusing on rents to explain trends in the housing market, we can cast light on phenomena that are less obvious than the law of supply and demand in a context of residential competition. Rising rents in the 18th century in Paris were thus attributable to the proliferation of shops, to the entrenchment of income-based taxation, and to the central role of the primary tenant. The latter was actually a real estate entrepreneur, competing with landowners to capture the land rent.

Youri Carbonnier*Le déroulement d'un chantier parisien sous l'Ancien Régime: le dégagement des ponts et des quais*

En 1786, après des années de réflexion, la Ville de Paris lance la démolition des maisons bâties sur les ponts. Des sources exceptionnellement généreuses (archives, mais aussi images, en particulier les toiles quasi documentaires d'Hubert Robert) font de ce chantier un observatoire unique de l'activité du bâtiment et des travaux publics. Depuis les appels d'offre et les adjudications jusqu'aux finitions, en passant par les phases les plus concrètes de la démolition, on connaît ainsi l'emprise spatiale du chantier et son organisation, les métiers à l'œuvre, leurs horaires, les malversations de certains entrepreneurs, les nuisances pour le voisinage et les accidents. Par le changement notable qu'il induit dans le paysage du cœur de la capitale, par son organisation complexe et par son montage financier, ce dernier grand chantier de l'Ancien Régime annonce déjà les grands travaux parisiens du XIX^e siècle.

Study of a major building project under the Ancien Régime: clearing the bridges and quays of the Seine

In 1786, after debating the matter for several years, the City of Paris began to demolish houses built on the bridges of the city. Thanks to exceptionally abundant sources (including archives, as well as images, notably Hubert Robert's paintings which are virtually a documentary resource), this building project offers a unique perspective on building and public works projects of the era. From the contract bidding and awarding process to the final stages, including the actual demolition phase, we can see the spatial impact of the building project and its organisation, the trades involved, their working hours, corrupt dealings of some entrepreneurs, disruptions affecting the neighbouring areas, and accidents. Due to the substantial changes it created in the central Paris landscape, its complex organisation and financial arrangements, this last major *Ancien Régime* building project already foretold of the major works that would take place in 19th century Paris.

Thomas Le Roux

Chantiers et matériaux de construction à Paris à la fin de l'Ancien Régime: un espace urbain sous tension

La régulation des chantiers de construction à Paris dans les dernières années de l'Ancien Régime montre un espace urbain sous tension. L'accroissement du secteur du bâtiment croise en effet des volontés réformatrices de la police de plus en plus affirmées. Sur l'espace public, les chantiers posent des problèmes de circulation, de sécurité et de salubrité que les autorités ont du mal à contenir. Indéniablement, la ville doit s'adapter à de nouvelles configurations techniques et économiques. Toutefois, si de multiples projets urbains achoppent, les autorités parisiennes, en premier lieu la Lieutenance générale de police, parviennent, au prix d'un accommodement avec ce secteur économique primordial à la vie de la cité, à réguler au jour le jour les divers embarras qu'il provoque. L'exemple de la production et de l'utilisation du plâtre montre que leur rôle reste essentiel – l'inertie des toutes dernières années révélant combien l'absence d'une politique ambitieuse désorganise la vie urbaine.

Building sites and materials in late Ancien Régime Paris: An urban area under pressure

Regulations affecting building sites in Paris in the final years of the *Ancien Régime* show an urban area under pressure. Growth in the building sector intersected with the increasingly determined reformism of the police. In the public space, building sites created traffic, safety and hygiene problems that authorities had difficulty controlling. Undeniably, the city had to adapt to new technical and economic configurations. However, while many urban projects hit snags, the Paris authorities – and chiefly the Lieutenant General of Police – successfully found compromises in order to regulate the various daily problems caused by this economic sector of vital importance for the city. The example of the production and use of plaster shows how the authorities' role was essential, and the inertia of the preceding years illustrates how urban life was disorganised due to the absence of ambitious policy.

Pauline Rossi

Constructions et démolitions dans le Faubourg Saint-Antoine (1930-1990)

Depuis les années 1990, l'histoire urbaine du faubourg Saint-Antoine a participé à la redécouverte des tissus constitués. Après le bouleversement typologique provoqué par l'application du Plan d'Urbanisme Directeur, l'urbanisme et l'architecture des faubourgs parisiens furent étudiés pour être pérennisés. L'histoire de ce quartier dans les deux derniers tiers du XX^e siècle permet de mieux comprendre la volonté de renouveau et de modernité qui n'a cessé, depuis l'Entre-deux-guerres, d'orienter les politiques urbaines de la capitale comme œuvres de reconquête. Le faubourg Saint-Antoine, célèbre représentant des quartiers périphériques de l'Est parisien, fut le premier à être accusé d'un retard architectural et urbain mais aussi, le premier à être redécouvert, participant à la naissance d'un nouveau regard, d'un nouvel urbanisme, de nouvelles architectures, réconciliant le rôle mémoriel de la ville et la nécessité de renouveau.

Building and demolishing the Faubourg Saint-Antoine (1930-1990)

Since the 1990s, the urban history of the *Faubourg Saint-Antoine* has cast light on the aesthetic and urban qualities of anarchic suburban settings. From the Interwar period until the end of the 20th century, the district was accused of suffering architectural and urban delays, creating unfit and insalubrious housing, questioning urbanism and architecture. Therefore, after the Second World War, town planning aimed to promote urban renewal and architectural modernity so that suburban districts could fulfil the needs for housing, comfort and leisure. In 1961, a new master plan was implemented to reshape Paris, threatening the district until urban history brought the *Faubourg Saint-Antoine's* qualities to everyone's notice, changing Parisians' point of view, leading to more respectful architectural and urban concepts. Detailed master plans were soon established while the municipality, architects and town planners adapted their work to reconcile urban memory and modernity.

Emmanuel Fureix*Police des signes, ordre et désordre urbains en temps de crise (1814-1816)*

La discontinuité du temps vécu, de la chute de l'Empire à la Deuxième Restauration, se traduit avec une acuité particulière dans les luttes de signes et de symboles, qui disent les basculements de souveraineté vécus ou espérés. Avant l'âge de la statuomanie, ces signes visuels (drapeaux, cocardes, bustes, etc.) se font plus discrets, moins spectaculaires, mais aussi plus disséminés. Dans un moment postrévolutionnaire où les opinions s'expriment autant par des signes que par des mots, leur place est décisive dans la maîtrise de l'ordre urbain. L'article se propose d'étudier cette « police des signes » dans les villes de France, entre 1814 et 1816. Cette dernière constitue un observatoire pertinent de l'ordre et du désordre urbains en temps de crise, du contrôle des identités politiques visibles, des formes de résistance à l'ordre, et d'appropriations de souveraineté en acte.

Visual signs, urban order and disorder in times of crisis (1814-1816)

The discontinuity of time, from the fall of the Empire to the Second Restoration, is reflected with particular acuteness in the fights over signs and symbols, linked with shifts in sovereignty, real or hoped for. Before the age of "statuomania", these visual signs (flags, cockades, busts, etc.) became more discreet, less spectacular, but also more widespread. In a post-revolutionary moment, when opinions are expressed as much by signs as by words, their place is decisive in the control of the urban order. The article deals with this "police of signs" in French cities, between 1814 and 1816. It permits a better understanding of the urban order and disorder in times of crisis, the control of visible political identities, forms of dissidence, and the appropriations of sovereignty in action.

Histoire Urbaine

N° 43 - Août 2015

Dominique MARGAIRAZ, Julie CLAUSTRE

“Des mesures de Paris”

Léa HERMENAULT

“Les dépenses de pavage du Domaine à Paris au XV^e siècle”

Robert CARVAIS

“Mesurer le bâti parisien à l'Époque moderne”

Nicolas LYON-CAEN

“Le marché locatif parisien au XVIII^e siècle”

Youri CARBONNIER

“Le dégagement des ponts et des quais à la fin du XVIII^e siècle”

Thomas LE ROUX

“Chantiers et matériaux de construction à Paris à la fin de l'Ancien Régime”

Pauline ROSSI

“Constructions et démolitions dans le faubourg Saint-Antoine (1930-1990)”

**Thierry SARMANT, Florian MEUNIER,
Charlotte DUVETTE, Philippe de CARBONNIÈRES**

*“Napoléon et Paris” au musée Carnavalet.
Haussmann avant Haussmann ?”*

Emmanuel FUREIX

“Police des signes, ordre et désordre urbains 1814-1816”

Philippe BRAUNSTEIN

“Hommage à Yves Renouard”

Photo de couverture :

L'angle des rues de Montreuil et Faïdherbe,
Paris 11^e arrondissement © Pauline Rossi.

