

Un prix sans aménité

L'indemnisation des propriétaires parisiens à la fin de l'Ancien Régime

An Unkindly Price. Compensation for Parisians Owners at the End of the Ancien Régime abstract

Nicolas Lyon-Caen



Édition électronique

URL : <https://journals.openedition.org/histoiremesure/4710>

DOI : [10.4000/histoiremesure.4710](https://doi.org/10.4000/histoiremesure.4710)

ISSN : 1957-7745

Éditeur

Éditions de l'EHESS

Édition imprimée

Date de publication : 30 juin 2013

Pagination : 75-106

ISBN : 978-2-7132-2399-0

ISSN : 0982-1783

Référence électronique

Nicolas Lyon-Caen, « Un prix sans aménité », *Histoire & mesure* [En ligne], XXVIII-1 | 2013, mis en ligne le 30 juin 2016, consulté le 04 juin 2022. URL : <http://journals.openedition.org/histoiremesure/4710> ; DOI : <https://doi.org/10.4000/histoiremesure.4710>

Nicolas LYON-CAEN*

Un prix sans aménité L'indemnisation des propriétaires parisiens à la fin de l'Ancien Régime

Résumé. À la fin des années 1780, de grands travaux destinés à améliorer la circulation mettent le centre de Paris en chantiers, autour de la Seine et des Halles principalement. Ces deux vagues d'expropriation, simultanées et similaires par les procédures utilisées, diffèrent pourtant selon l'administration qui la prend en charge. Les propriétaires des Halles se montrent satisfaits de la Lieutenance générale de Police, ceux des quais fréquemment déçus par la municipalité. C'est qu'au lieu d'une juste indemnité, que certains ne renoncent pas à réclamer au nom d'arguments moraux et de leur investissement dans la gestion de la cité, ils reçoivent le prix que les administrations acceptent de payer pour leur bien. Et celui-ci est déterminé en amont par les moyens dont elles disposent plus encore que par l'expertise des spécialistes du bâtiment qui se contentent de valider leurs propositions. C'est ce que montre en particulier le vif affrontement autour du taux de capitalisation des loyers, donnée essentielle du raisonnement de l'ensemble des acteurs qui permet d'énoncer les enjeux de cette différence entre valeur et prix.

Mots-clés. Paris, XVIII^e siècle, immobilier, valeur, expertise

Abstract. An Unkindly Price. Compensation for Parisians Owners at the End of the Ancien Régime

At the end of the 1780s, the monarchy remodelled the street plan of Paris by demolishing a large number of buildings, mainly around the Seine and the Halles. The rules and procedures were the same at both sites, but the final outcome depended on the institution responsible for the expropriation. Owners in the Halles were generally satisfied by the Lieutenance générale de Police, whereas those on the banks of the Seine were frequently disappointed by the municipality. Some owners asked for fair compensation which would also account for their symbolic loss, but the authorities just wanted to pay the right price, that is, the price they could afford. This price was determined beforehand more by the amount of money that the authorities had at their disposal than by the valuation of construction specialists. Most of the time, architects simply confirmed these proposals, and provided few technical arguments. This is demonstrated by the heated confrontation surrounding the ground rent capitalisation method because it highlighted the difference between the price and the value of the building.

Keywords. Paris, eighteenth century, property, value, valuation

* Centre de recherche d'histoire quantitative (CRHQ), université de Caen, Campus n° 1, Bât. N, Porte SB, 104 Esplanade de la Paix, 14 032 – Caen cedex 5, France. E-Mail : nicolas_lyon_caen@yahoo.fr

Le règne de Louis XVI voit la réalisation de travaux d'urbanisme parisien projetés depuis le milieu du XVIII^e siècle. Deux zones sont particulièrement concernées : les quais et les ponts du centre d'une part, le quartier des Halles d'autre part (Figure 1). La première relève surtout de l'embellissement, la seconde se résume souvent à la construction de la halle aux blés et à la suppression du cimetière des Saints-Innocents¹. Les démolitions sont pourtant d'une grande ampleur : près de quatre cents maisons entre 1785 et 1788 (1,5 % des 25 000 immeubles de la capitale)². Ces travaux recourent à une procédure bien rodée d'expropriation dans l'intérêt public³. Mais son application varie, en particulier dans la détermination des indemnités qui donne lieu côté fleuve à de nombreuses contestations, côté Halles à un relatif consensus. C'est que les deux chantiers sont gérés par deux institutions différentes. La municipalité, ayant hérité de la juridiction sur la Seine, se charge des quais et ponts, la Lieutenance générale de Police, issue du tribunal du Châtelet et ayant vocation à réguler l'approvisionnement et les corporations, s'occupe des Halles. Ces deux administrations sont néanmoins aussi étroitement encadrées par le pouvoir central l'une que l'autre. Le Lieutenant général de Police, agissant comme commissaire du roi, est assisté d'une commission *ad hoc* du Conseil, comme c'est le cas pour les travaux publics ; la municipalité opère sous la tutelle directe et tatillonne du Contrôleur général des finances qui surveille ses comptes et son patrimoine. La supervision du secrétaire d'État à la Maison du roi, qui a la tutelle de Paris, complète ce dispositif⁴. Et les professionnels chargés d'évaluer les biens sont les mêmes, les experts-jurés de la juridiction des bâtiments, rattachés au Châtelet.

L'origine du problème réside dans l'ambiguïté du vocabulaire. L'expropriation pour cause d'utilité publique revient en pratique à une vente

1. Pour la première, voir I. BACKOUCHE, 2000, p. 217-244 ; pour la seconde, F. BOUDON *et al.*, 1977, t. I, p. 25-26 et J. MARTINEAU, 1960, p. 167-172. Que Philippe Berthollet soit ici remercié de ses précieuses suggestions.

2. Estimation dans D. ROCHE, 1981, p. 103. Ce travail repose sur des procès-verbaux d'expertise (Paris, Archives nationales – désormais AN –, Z^h1120-1186), des contrats de vente (AN, Minutier central, ét. XXXIII, 700-719), les archives conservées par la Ville (AN, H2167-2168, Q^h1341) et des épaves de celle de la commission des Halles (AN, V⁷300 et un dossier dans Q^h1183). Des titres fournis par les propriétaires, aujourd'hui classés par rue, se trouvent en Q^h1182-1191 (Halles), 1224-1231 (quai et rue de Gesvres), 1341 (Pont-au-Change) et 1261-1264 (rue de la Pelleterie). Les maisons du pont Notre-Dame sont exclues de l'étude car elles appartiennent à la Ville.

3. A.-S. CONDETTE-MARCANT, 2001 ; J.-L. HAROUËL, 1993 et 2000 ; F. MONNIER, 1984-1985.

4. L. CROQ, 2004 ; Y.-N. GENTY, 1986, p. 29-30 : le domaine de la Ville ne se différencie guère de celui de la monarchie ; R. NIGEON, 1934 ; R.-N. RAMPPELBERG, 1975, p. 239-248.

forcée. De sorte qu'il ne s'agit pas dans l'esprit des administrateurs de verser une indemnité qui compenserait une perte, mais plutôt d'acheter un immeuble à son juste prix.

Si ce point n'est au fond guère contesté, ce sont les méthodes, et surtout celles de la Ville, assez expéditives, qui fâchent. Aussi ce texte vise-t-il à saisir l'apparition et les effets des divergences dans l'action administrative, sur un temps relativement court. Des projets d'envergure sont certes dans l'air depuis le milieu du siècle, mais les années 1784-1786 sont cruciales pour déterminer à qui et sur quels critères le roi achètera les maisons. Aux yeux des juristes contemporains l'expropriation d'Ancien Régime souffre de l'absence de recours judiciaire contre l'administration. Celle-ci doit pourtant composer avec des individus capables de lui opposer des arguments de droit qui déplacent continuellement la question technique vers le débat politique (1). Ces réclamations imposent la détermination du prix des immeubles par capitalisation du revenu locatif. Si le principe fait en lui-même consensus, les modalités concrètes de son application sont contestées, notamment son taux (2). Dès lors, la demande d'un dédommagement particulier qui tiendrait lieu, cette fois, d'indemnisation, ne peut s'effectuer qu'en dehors de ce cadre contraignant, au nom de critères moraux et personnels (3).

1. Expertises, ventes et liquidations

Depuis les années 1760, la Ville achète et abat progressivement des maisons le long de la Seine. En 1762, elle lance le chantier de la nouvelle halle au blé tandis que se multiplient les projets de réaménagement des marchés centraux (Figures 2 et 3). Mais une brusque accélération se produit dans la deuxième moitié des années 1780. L'état désastreux des halles aux draps et à la saline, constaté en 1784, conjugué à la volonté de déplacer, pour des raisons de salubrité, le cimetière et l'église des Saints-Innocents relancent les travaux au printemps 1785⁵. Au cours de l'été, le roi autorise la Ville, encore hésitante en janvier, à congédier les locataires des maisons qu'elle possède pour les détruire. Puis l'ampleur du projet se précise, l'administration laissant entendre qu'il s'agit de dégager entièrement trois ponts (au Change, Notre-Dame et Marie) ainsi que leurs abords (Figure 4). En septembre 1786, un édit fixe les grandes lignes du projet en même temps

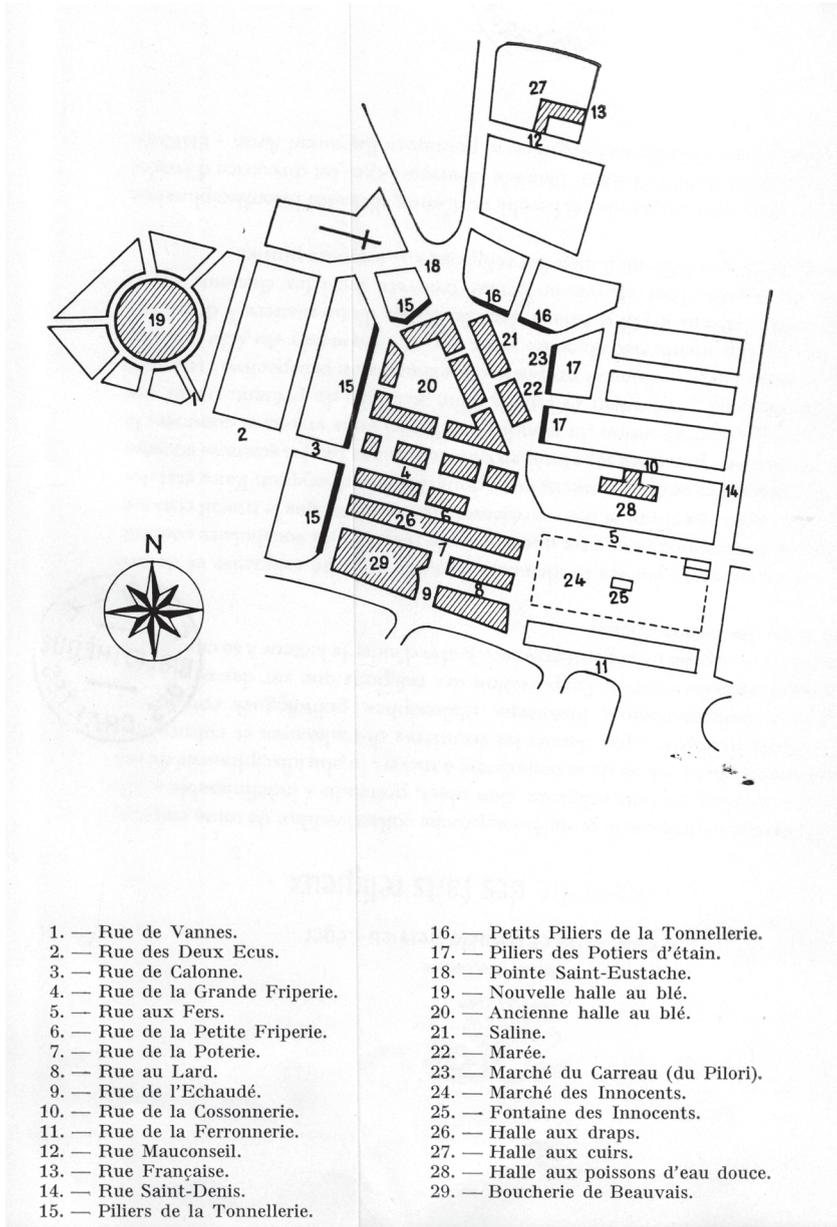
5. Sur les projets des Halles, voir J. MARTINEAU, 1960 et AN, H2165, état des changements, démolitions et constructions à faire pour l'agrandissement et l'embellissement des Halles de Paris et Q'1190.

Figure 1. Plan de situation du Cimetière des Innocents, de la Halle aux blés et du Pont au Change



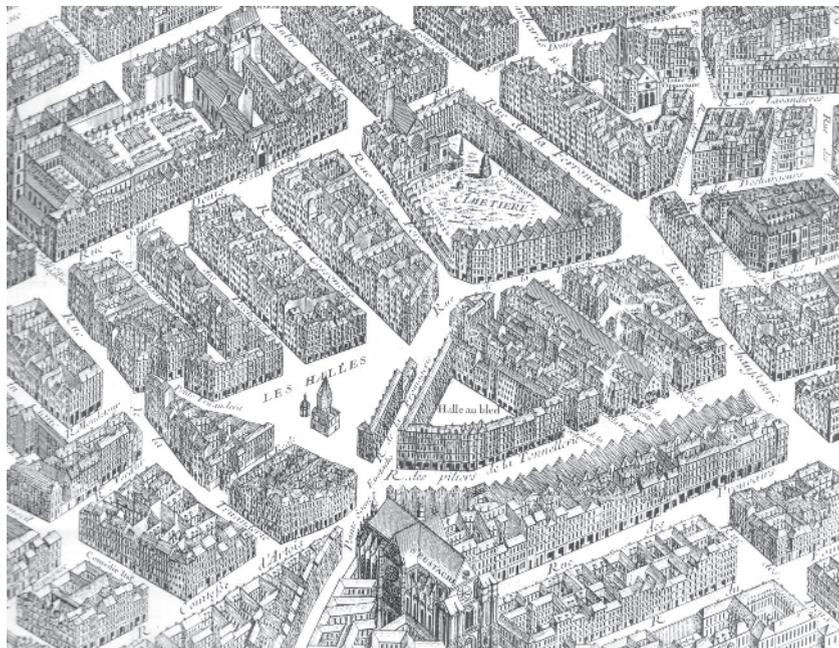
Notes. 1. Cimetière des Innocents et Halle aux blés ; 2. Pont au Change.
Source. Extrait du Nouveau Plan de la Ville et Faubourgs de Paris, 1775 de Jaillot (Échelle de 800 toises = 44,3 cm ; 1/3 500 environ).

Figure 2. Les Halles en 1789



Source. J. MARTINEAU, 1960, schéma IV.

Figure 3. *Les Halles et les Saints-Innocents, Plan dit de Turgot, 1739.*

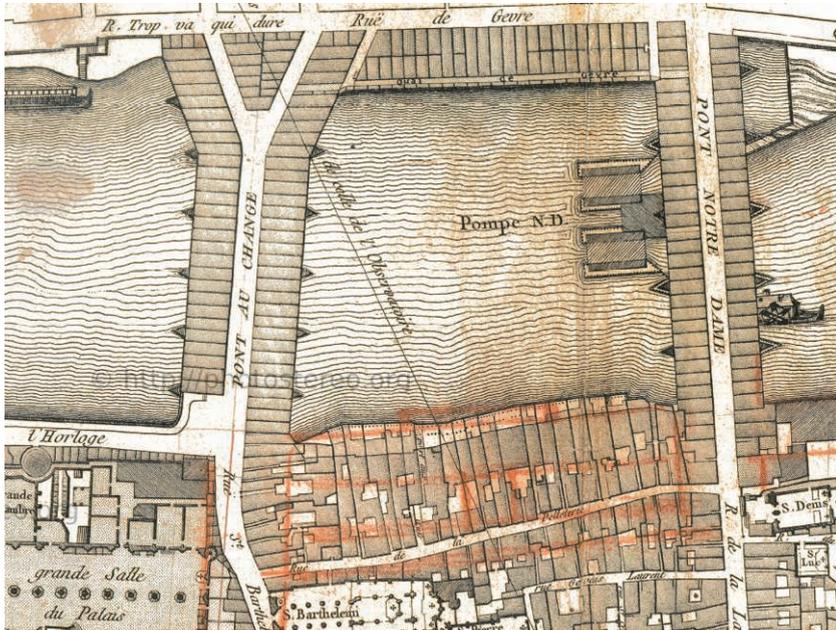


qu'il autorise la Ville à emprunter 30 millions de livres pour le financer. Aux Halles, on procède par addition d'opérations localisées nécessitant autant d'édits particuliers chargés d'énumérer précisément les biens à abattre. En 1789, les maisons concernées ont disparu. Cette rapidité ne doit pourtant pas masquer la marche parfois heurtée des opérations.

Une règle, deux applications

Les travaux des Halles et des quais démarrent tous deux à l'automne 1785. Formellement, les procédures prévues sont identiques. Un ou des édits délimitent les propriétés à acquérir en prescrivant de « traiter de gré à gré sinon à dire d'experts [un pour l'administration, un pour l'exproprié] des indemnités qui seraient dues aux propriétaires » (art. 10 de l'édit de septembre 1786). En cas de désaccord, une tierce-expertise est prévue, conformément au titre XXI, art. 13 de l'ordonnance civile de 1673. Les baux sont résiliés d'office, moyennant un délai de congé raisonnable, et les locataires se voient interdire de réclamer un dédommagement spécifique.

Figure 4. Le Pont-au-Change, la rue de la Pelleterie, le Pont-Notre-Dame et le quai de Gesvres, Plan dit de Delagrive, 1754



Source. <http://www.photostereo.org>

Les modalités d'application diffèrent cependant radicalement. L'estimation des immeubles, payée par l'administration, est systématique aux Halles (90 % des lots) et peu conflictuelle (aucune tierce-expertise), alors que la Ville la restreint au maximum (Tableau 1). Son utilisation marque l'échec de ses offres amiables que seule une dizaine de propriétaires a acceptées en novembre 1786. Elle se résout donc à la généraliser (le 16 novembre), avant d'être rappelée à l'ordre par le Contrôle général devant le coût jugé excessif. Le Bureau de la Ville diffuse alors le bruit – dépourvu de fondement légal – que l'expertise serait réservée aux propriétaires résidents ou dans l'incapacité de produire un bail⁶. Ce qui n'empêche pas les deux derniers chantiers de 1788 (rue de la Pelleterie et Pont-Marie) d'y recourir très fréquemment.

6. AN, Z¹1172, 15 novembre 1787, estimation pour Regley.

Tableau 1. *Part des expertises dans les procédures*

Chantier	Nombre de lots	Gré à gré	Lots expertisés	Nombre de PV	PO	Dates principales des expertises
Halles	153	12 + 7 ind.	134 (87,5 %)	135	7	Septembre 1785 à septembre 1787
Quai de Gesvres	40	23	17 (dont 3 non reconnus par la Ville)	19 (2 TE)	1	Juillet à octobre 1787
Pont-au-Change	69	33	36	47 (9 TE)	7	Décembre 1786 à avril 1787
Pelleterie	37	7	30	34 (4 TE)	3	Février à juin 1788
Pont-Marie	48	10	38	38	9	Mai à novembre 1788
Total Ville	194	73	121 (62,4 %)	138	20	
Total	347	85 + 7 ind.	255 (73,5 %)	273	27 (7,8 %)	

Notes. TE : tierce-expertise ; PO : propriétaire occupant (en totalité ou partiellement) ; ind. : indéterminé.

L'estimation n'a donc pas le même sens dans chacune des opérations, comme le révèle la structuration différente des procès-verbaux. Aux Halles, sont analysés les titres de propriété (contrats d'acquisition, baux, partages, évaluations antérieures, quittances d'impositions), ensuite soumis à la commission, alors que la Ville, même si elle les recueille ensuite, n'en fait jamais mention. Ses expertises restent sommaires et très sèches, sauf en cas de discussions entre experts. La lieutenance accepte ainsi *a priori* de prendre en compte l'ensemble des droits accumulés, alors que la Ville ne veut connaître que la valeur de l'immeuble et s'assurer de la possession des vendeurs.

Ces différences se retrouvent à la vente : le Lieutenant général contracte ses achats devant notaire quand la Ville se contente d'une liquidation à son propre greffe, moins coûteuse (un centaine de livre contre trois cents livres environ pour un acte notarié)⁷. Cela ne l'empêche pas de passer au même moment devant notaire pour d'autres achats⁸. Les contraintes de l'emprunt réduisent la marge de manœuvre de la municipalité, d'autant que les fonds

7. AN, H2168, réclamation transmise le 1^{er} mars 1789 de Lemoine, commis au greffe, pour obtenir une augmentation des 100 livres (lt) accordées le 31 juillet 1787. La Ville lui accorde 15 lt de plus ; il subsiste de tels actes de liquidation en Q¹1259 (Pont-au-Change), 1231 (rue et quai de Gesvres), et Q¹1264/1 (rue de la Pelleterie). Des listes récapitulatives, plus ou moins informes, se trouvent en H2167 et H2168 et un bilan comptable des fonds encore dus au 1^{er} juillet 1791 en Q¹1109.

8. AN, MC, LV, 85, 20 mai 1788, vente par les héritiers à Junot à la Ville.

sont placés non dans sa caisse mais dans celle du Trésor royal qui ne les lui reverse qu'au compte-goutte. De sorte que les retards dans le versement des indemnités s'accumulent et se comptent parfois en années. Si le souci d'économie est moins pesant aux Halles, c'est que le paiement est effectué directement (et plus ponctuellement) par le Trésor royal et que les travaux y sont financés par une taxe : un arrêt du 15 septembre 1785 y affecte un droit de huit sous par livre (40 %) sur les étoffes passées à la halle aux draps. En revanche, quelle que soit l'institution, les versements sont prévus en espèces, sans billet de monnaie ni rente, à la réserve des douaires assis sur les maisons rachetées, considérés comme des hypothèques et dont seuls les intérêts sont versés jusqu'au décès de l'ayant-droit. « Et s'il y a eu quelques contrats de constitution de rentes pour raison de quelques unes de ces indemnités, ils n'ont eu lieu que du consentement des propriétaires »⁹. C'est donc la stricte limitation des fonds dont elle dispose et le sentiment d'avoir « tellement les bras lié [*sic*] sur tout ce qui s'appelle indemnité » qui contraint la Ville à des démarches brutales, que d'aucuns qualifient de militaires¹⁰.

Le droit monarchique qui distingue vente forcée et indemnisation selon que la loi fait cesser immédiatement ou non la propriété des particuliers, pourrait être convoqué pour justifier cette absence de contrat de vente postérieur¹¹. Mais les propriétaires des Halles sont eux aussi expropriés dès la fin des expertises qui prononcent la réunion « incommutable », c'est à dire définitive, de leurs biens au domaine du roi ; ce qui ne les empêche pas de signer quelques temps plus tard un acte notarié en bonne et due forme.

La disqualification du local

La caractère expéditif des méthodes du Bureau se lit aussi dans sa stratégie de disqualification de certains acteurs. Les travaux débutent en effet par un coup de force contre les copropriétaires du Pont-au-Change, récusés en tant qu'interlocuteur collectif. Le cas était pourtant limpide. Si le pont relève presque entièrement du domaine royal, il en est « détaché » car il a été échangé lors de sa reconstruction au milieu du XVII^e siècle contre des terrains cédés par les orfèvres titulaires des « forges » (ateliers) du pont.

9. Cit. AN, Q¹1182, note des Domaines de février 1791 ; H2168, décision du 7 septembre 1787. Aux Halles, la clause d'exclusion de tout billet revient régulièrement dans les contrats de vente dont certains portent des quittances à Rouillé de l'Étang, trésorier général de la Police, à partir de mai 1788.

10. AN, H2167, Ethis de Corny à Breteuil, 12 octobre 1787 ; Z¹1172, 15 novembre 1787, tierce-estimation de la maison de Mme de La Verronière. Son avocat représente « que rien n'est plus extraordinaire que la manière militaire avec laquelle on a procédé dans l'affaire ».

11. Distinction rappelée par J.-L. HAROUEL, 1993, p. 264.

Le roi n'a, de plus, jamais versé la subvention de 350 000 lt promise alors. De sorte que la monarchie reconnaissait que ce pont appartenait vraiment aux propriétaires des maisons construites dessus¹². La Ville contractait donc régulièrement avec les syndics des « MM. les propriétaires du Pont au Change » pour répartir les frais d'entretien¹³. Mais lorsqu'en décembre 1785, ces copropriétaires demandent à faire imprimer leurs titres pour plaider, le refus est immédiat. Malgré les assurances du Lieutenant général de Police sollicité par les syndics, la Ville passe outre, refusant que son expert évalue l'ouvrage d'art lui-même. Un première expertise achoppe le 21 juin 1786 sur ce point, les experts de la Ville et des propriétaires n'ayant pas les mêmes pouvoirs¹⁴. Dès février 1787, les démolitions commencent pourtant, contraignant les récalcitrants à se soumettre et à faire expertiser leur maison seule. En mars, la Ville fait même, sans justification, invalider deux expertises pour intimider le bonnetier Passe, syndic du pont et résistant acharné, en le menaçant d'une expulsion anticipée. Pour le convaincre de traiter rapidement et « éviter la réclamation des autres propriétaires qui à la vue d'une promesse par écrit n'auraient pas manqué de se prévaloir d'un exemple aussi favorable », la Ville consent, verbalement, à lui allouer 40 000 lt, alors qu'elle estime son bien à 32 000 lt. Méfiant, Passe préfère obtenir une preuve écrite et décide de soumettre sa maison aux experts qui l'évaluent à 43 100 lt le 22 février 1787. C'est ce procès-verbal qui est cassé par un arrêt du Conseil du 30 mars suivant fixant l'indemnité à 32 000 lt ou à une seconde expertise. Celle-ci accorde en mai 38 750 lt à Passe qui n'en continue pas moins ses démarches, tout comme le bijoutier Crose, président du syndicat qui a subi le même sort¹⁵.

12. DENISART, *Collection de décisions nouvelles et de notions relatives à la jurisprudence*, t. III, Paris, veuve Desaint, 1771, p. 378.

13. Cité dans AN, H1952, doss. 2 mai 1780 ; H2021, 18 juillet 1737 estimation par Boffrand et Beausire de maisons à démolir sur le pont : « les piles et arches du pont servent de fondement à toutes les maisons qui sont au dessus et en font partie du fonds » ; MC, CIX, 724, 30 décembre 1775, transaction entre la Ville et les propriétaires du pont.

14. AN, H2167, PV d'expertise du 21 juin 1786 : les experts constatent l'incompatibilité de leurs pouvoirs respectifs.

15. Point de vue du Bureau en AN, H2168 et de Passe en Z^b1163, 19 avril 1787, 2^e estimation. Les 6^e et 7^e étages de la maison ont été élevés en dépit des règles fixées par le Bureau des finances (BnF F-23 707 (229), *Ordonnance du bureau des finances de la généralité de Paris qui condamne le sieur Passe à démolir deux étages de sa maison sur le pont au change, par lui construits sans permission et en trois cent livres d'amende*, 19 juin 1781), mais cela ne semble gêner personne. Sur les aspects matériels de la construction : Y. CARBONNIER, 2006.

Les solidarités unissant les propriétaires leur ont du moins permis de faire un temps front commun¹⁶. Ils disposaient en effet depuis 1650 environ d'un bureau élu, d'une caisse commune et tenaient des assemblées générales entretenant une sociabilité traversant les hiérarchies : des aristocrates y discutaient affaires avec des artisans. Ces liens étaient aussi spirituels : des résidents, organisés en une « société chrétienne » installaient des reposoirs sur le pont lors de la procession de la Fête-Dieu¹⁷. L'obstination de la Ville, soutenue en haut lieu, se révèle payante et dissuade les prétentions similaires des autres riverains de la Seine qui paraissent moins solidement étayées, sauf pour ceux du quai de Gesvres qui ont contribué à sa réfection. « Propriétaires de notre maison, nous le sommes également du quai » dont les « matériaux sont à nous » rappelle un conseiller d'État¹⁸. De même, la Ville refuse de prendre en considération les constructions en saillie sur la rivière, au motif qu'il s'agirait d'empiètements sur le domaine public, ce que d'aucuns contestent avec des arguments historiques. L'avocat Lemolt de Phalary invoque un acte d'Hugues Capet abandonnant le droit de bâtir sur la rivière à l'abbaye de Saint-Magloire et un arrêt du Conseil de 1682 qui aurait reconnu l'appropriation privée des quais. De fait, les « marchepieds des rivières » semblent bien avoir été aliénés sous Louis XIV, des riverains conservant dans leurs archives les imprimés organisant cette vente¹⁹.

Cette offensive s'inscrit à la fois dans une disqualification des corps intermédiaires et des particularismes locaux à l'œuvre depuis les années 1770 marquées par les réformes Maupeou et Turgot, et d'abandon des discours de légitimation historique par la monarchie au profit d'une rhétorique de l'efficacité²⁰. Significative est sa désinvolture envers la statue de *Louis XIV enfant marchant entre ses parents* de Simon Guillain (1647), placée à l'entrée du pâté de maisons du Pont-au-Change, que seuls quelques amateurs d'art cherchent à sauver, finalement avec succès (Figure 5).

Aux Halles, le déplacement de la fontaine des Saints-Innocents, « ce monument précieux », est en revanche organisé avec soin par la

16. I. BACKOUCHE, 1997.

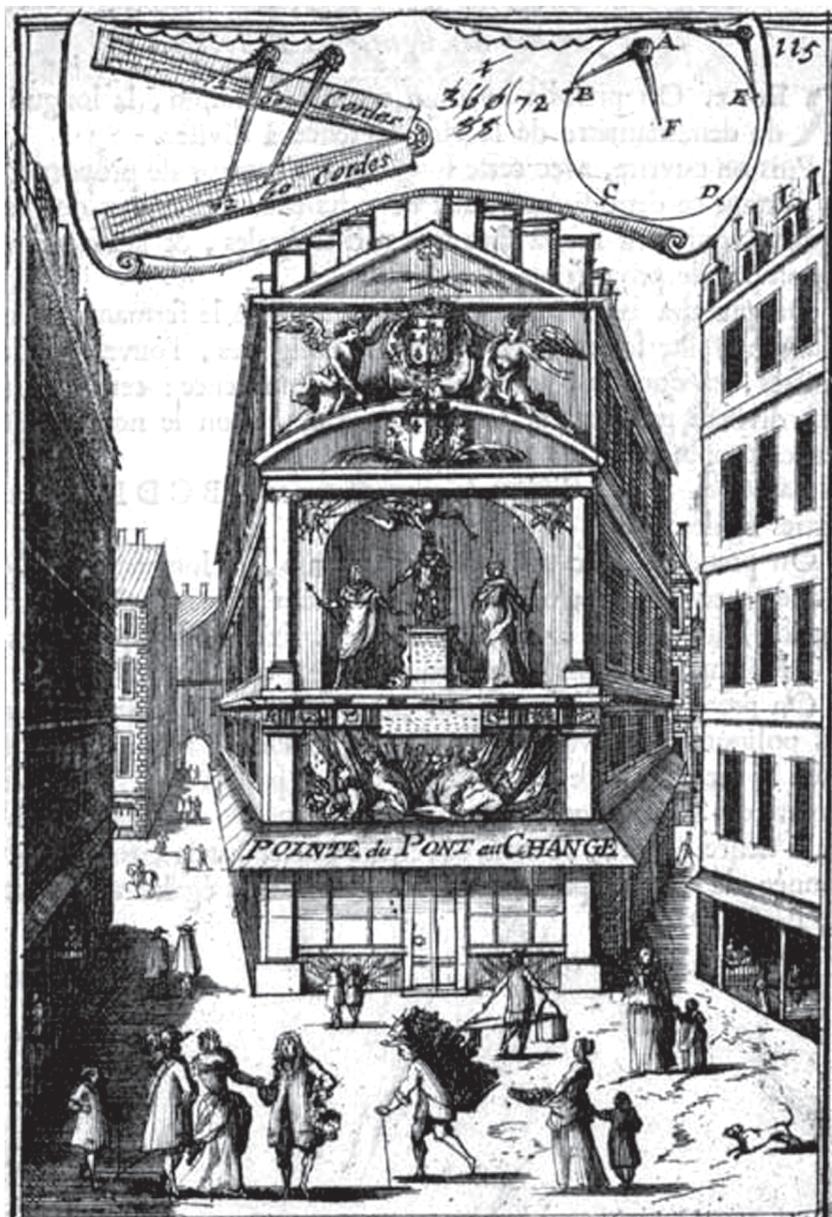
17. AN, MC, CXV, 207, 1^{er} mars 1674, nomination d'un recteur ; AN, MC, CVIII, 332, 10 avril 1718, concordat.

18. AN, H2167, mémoire de Mérault de Villeron, conseiller d'État ordinaire, au baron de Breteuil, 12 juin 1787.

19. *Mémoire à l'assemblée nationale pour Joseph-Hubert Lemolt de Phalary, avocat en la cour, propriétaire de deux maisons, rue de la Pelleterie à Paris*, Knapien et fils, 1790 ; AN, Q¹1263, arrêt du 5 février 1678.

20. K. BAKER, 1990 ; C. GRELL, 1986.

Figure 5. La pointe du Pont-au-Change et la statue de Guillain



Source. Alain MANESSON MALLET, *La Géométrie pratique*, t. II, Paris, Anisson, 1702, pl. LII.

Lieutenance en juillet-août 1787²¹. L'État royal n'est pas univoque : le procureur du roi et de la ville, Ethis de Corny, un ancien de la guerre d'Amérique, ami de La Fayette et Jefferson, est gagné à cette idéologie « progressiste » et autoritaire quand le Lieutenant général de Police assume encore son rôle traditionnel de protecteur des communautés²². Ne traiter qu'avec des particuliers, au point de négliger les pertes des seigneurs fonciers autres que le roi en matière de droits de mutation ou de cens (l'édit de septembre 1786 les ignore), constitue un choix politique, dénoncé comme tel. La critique d'une municipalité niant les privilèges historiques des sujets glisse rapidement vers celle d'un despotisme privant les citoyens de leurs droits fondamentaux, sécurité et propriété. Car l'exigence d'économie amène la Ville à employer des procédés plus que douteux. Rue de la Pelleterie, elle exige des terrains qui ne se trouvent pas sur l'emplacement du futur quai et que les propriétaires souhaitent conserver. À leurs yeux, l'embellissement ne saurait constituer un motif suffisant pour « abattre les principes qui mettent à l'abry les propriétés des citoyens » et les priver d'une plus-value foncière qui leur revient²³.

Un arrêt du Conseil leur interdit finalement le 18 avril 1788 de garder une partie des lieux. Les sujets se soumettent – quitte à en mourir de chagrin comme le teinturier Digeon – mais persistent à protester²⁴. Le caractère abusif de l'opération est du reste reconnu par Ethis de Corny²⁵. Il se justifie pourtant financièrement : les terrains excédentaires sont revendus à très bon prix. La rue de la Pelleterie se révèle ainsi une opération peu coûteuse (Tableau 2). De sorte qu'à l'été 1788, certains accusent la Ville, voire le souverain, de spéculer sur leur dos. Ce discours est absent, à une exception près, des Halles où le Lieutenant général, dans la tradition des alignements, n'acquiert que ce qui est indispensable à l'élargissement des rues et autorise à l'occasion l'ouverture de boutiques sur les nouvelles artères, sans qu'il s'agisse d'une faveur envers un puissant²⁶.

21. AN, Q¹1182, lettre du baron de Breteuil à Lenoir du 22 juillet et rapport du 22 août 1787 de Bernard Poyet, architecte de la Ville ; *Sculpture française* [du Musée du Louvre], t. II. *Renaissance et Temps modernes*, Jean-René GABORIT (dir.), Paris, RMN, 1998, p. 414-415.

22. Sur les ambiguïtés de la Lieutenance : V. MILLIOT, 2008 et P. PIASENZA, 1990.

23. AN, Z¹1176, 4 mars 1788, est. n° 22 quai de la Pelleterie, propos de l'avocat Riffé de Caubray, le 12 mars.

24. AN, H2167, requête de la veuve Digeon adressée au baron de Breteuil.

25. AN, H 2167, mémoire remis le 24 avril 1789 au bureau et H2168, projet d'arrêt 12 mai 1789.

26. AN, Z¹1163, 28 mars 1787, estimation d'une partie de maison appartenant à Jean Billard et vente MC, XXXIII, 715, 2 décembre 1787 ; XXXIII, 707, 2 janvier 1787, vente au roi par Charles-Nicolas Lebeuf, marchand de dorures, d'une maison rue Saint-Sauveur.

Tableau 2. *Coût et revenu des achats, 1785-1789 (montants arrondis)*

<i>Lieu</i>	<i>Nombre de lots (%)</i>	<i>Coût prévu</i>	<i>Achat des maisons (%)</i>	<i>Adjudication matériaux</i>	<i>Revente des terrains</i>	<i>Subvention du Trésor</i>
Pont-au-Change	69 (19,9)	1 300 000 ¹	1 712 800 ² (21,2)	85 000	-	1 615 659
Quai et rue de Gesvres	40 (11,5)	425 000 ¹	755 750 ² (9,4)	40 850	-	626 974
Rue Pelleterie	37 (10,1)	500 000 ¹ (partiel)	1 442 350 ² (18)	100 000	850 000	18 000
Pont Marie	50 (14,4)	360 000 ¹	559 950 ² (7)	40 250	-	-
Halles (anciennes)	138 (39,8)	567 000 ³	2 875 950 (35,6)	-	-	-
Nouvelle halle à la marée	15 (4,3)	?	711 350 (8,8)	-	-	-
Total	347 (100)		8 058 150 (100)			

Notes. ¹. AN, Q¹1109, *état général de la dépense pour la formation des nouveaux quays, etc...*, sd (v. 1760?). ². AN, H2167 : bilan dressé par le prévôt des marchands ; il est à peu près conforme à la somme des estimations portées par les procès-verbaux.

³. AN, H2165, état des changements, démolitions et constructions à faire pour l'agrandissement et l'embellissement des Halles de Paris. Le périmètre est plus étroit mais le « devis » inclut les réparations de la halle aux draps.

Les juristes, agents de l'évaluation

Si la procédure d'expropriation n'est pas susceptible de recours en justice, elle n'interdit pas néanmoins toute intervention du droit²⁷. L'apparition d'avocats ou de procureurs dans un cadre qui ne les prévoyait pas est monnaie courante. Ils protestent et font traîner les procédures. Cette place reflète sans doute l'importance nouvelle de ce groupe professionnel qui a su s'imposer comme le défenseur naturel et désintéressé des citoyens²⁸. La juridiction de la chambre des bâtiments, dépendante du tribunal du Châtelet et au greffe de laquelle les estimations sont déposées, joue comme une caisse de résonance de leur action auprès du public²⁹. Peu de propriétaires ont cependant recours à une telle mise en scène, sauf précisément ceux qui sont juristes de métier. Ils conduisent ce basculement de la thématique ancienne des privilèges collectifs vers celle des droits individuels à la propriété. La

27. R. G. MACKOUNDI LOEMBET, 2010, introduction, p. 25-33.

28. L. KARPIK, 1995 ; H. LEUWERS, 2006.

29. Sur le fonctionnement de l'institution et la police du travail du bâtiment : R. CARVAIS, 2001 ; A. POTOFSKY, 2009.

performativité de ces arguments dans la France de 1789 est patente : Lemolt de Phalary (1758-1838) parvient à conserver sa maison en ruine, la dernière du quai de la Pelleterie, jusque sous l'Empire, en dépit de la prérogative qui autorise l'administration à détruire avant d'avoir payé³⁰.

Les juristes mobilisent des arguments politiques mais également techniques. L'avocat Pierre-Nicolas Riffé de Caubray comparait en novembre 1784 pour des propriétaires de la halle à la marée, rue de la Fromagerie (Figure 2, n° 22). Lui reviennent plusieurs tentatives qui visent à susciter du collectif face à l'action publique, l'avocat se faisant ici créateur de cause et entrepreneur de procès. Faute de pouvoir s'appuyer sur des corps historiquement légitimes, il réunit les propriétaires sur la base de leurs intérêts financiers. Si ces propositions ne sont pas toutes couronnées de succès, elles infléchissent néanmoins le cours de la procédure : il impose Le Camus de Mézières (1721-1789), architecte et lotisseur des Halles, comme expert de référence des expropriés et impose surtout le calcul de l'indemnité à partir du loyer contre la teneur de l'arrêt de juillet 1784 qui fondait la valeur de ces maisons sur « leur état actuel », très dégradé, et « selon le prix du terrain »³¹. L'accord s'établit donc sur le calcul d'un capital à partir d'un revenu, réel ou estimé. Son expérience lui permet de défendre plus tard Passe, puis un exproprié du quai de la Pelleterie et enfin sa propre épouse, propriétaire sur le Pont-au-Change. Ce sont donc ainsi moins les professionnels du bâtiment que les juristes qui influent sur la construction des procédures d'évaluation. Et dans un contexte de plus en plus tendu par les événements révolutionnaires, c'est la capacité à fournir des arguments pertinents en droit plus que le statut social qui se révèle efficiente. L'appartenance de plusieurs propriétaires à la noblesse ne modifie guère l'attitude des autorités ; elle n'en fait pas non plus des adversaires du nouvel ordre administratif³².

30. AN, F²¹*2472, d.192, p. 201-202, 26 ventôse an VI (16 mars 1798) : le conseil des bâtiments civils l'autorise à conserver la propriété de la portion inutile à la formation du quai et lui accorde des indemnités à cause des dégradations et du manque à gagner. Sur le personnage : BnF, 8-Ln27-22993 : Jean-Eugène Bimbenet, *Notice nécrologique. M. Lemolt de Phalary, conseiller à la cour impériale d'Orléans*, 1867.

31. L'argumentaire de Riffé de Caubray est développé dans un mémoire remis à l'administration (AN, Q¹1190) et dans le procès-verbal d'expertise de la halle à la saline (Z¹1126, 26 novembre 1784).

32. Au contraire des nobles qui refusent la numérotation de leur maison : A. TATNER, 2007. L'unique propriétaire du Pont-Marie s'opposant à la Ville est toutefois le marquis de L'Épinay, reçu aux honneurs de la cour en 1768.

2. La construction du prix

Les experts sont conscients de n'avoir pas à proposer un montant d'indemnité. Le Camus de Mézières le déplore en affirmant au détour d'un procès-verbal que « le prix est la valeur intrinsèque, l'indemnité est un dédommagement pour un objet qui n'est point porté à son taux ». Il distingue ainsi la valeur en soi d'un bâtiment et la compensation des malheurs subis, tout en assimilant de manière abrupte prix et valeur. Puis il explicite – une démarche rare tant les procès-verbaux sont laconiques sur ce point – ce qu'il considère être la bonne méthode de l'estimation : la moyenne de la capitalisation du loyer et de la valeur du terrain et des matériaux³³. Du point de vue des résultats, il n'est pourtant pas évident de différencier ce qui serait un calcul accessible à tous d'un ouvrage de spécialistes.

Le denier : une évaluation « populaire »

La grandeur la plus facilement mobilisable par tous les acteurs est celle des loyers. La valeur du bien se calcule en le multipliant par un coefficient appelé denier. Les propriétaires arguent donc de baux, notariés, sous seing privé, ou oraux. La structure foncière très concentrée de la capitale, où les locataires sont ultra-majoritaires, les rend presque systématiques. Lorsque les propriétaires occupent leur bien, ou que des parties ne sont pas louées, on compare aux bâtiments voisins. La sacristie des Saints-Innocents est évaluée selon ce principe, comme un simple local potentiellement (et antérieurement) commercial de la rue Saint-Denis³⁴. Les montants des loyers sont contrôlables par les administrations au moyen des rôles et quittances de l'impôt des 20^e, aujourd'hui presque totalement perdus, même si les produits déclarés au fisc sont fréquemment sous-évalués. Il arrive donc, mais rarement, que les experts réévaluent les loyers trop faibles ou partiels, lorsque tout l'immeuble n'est pas loué. La rue de la Pelleterie en présente plusieurs cas. Les experts admettent même l'existence de la fraude fiscale en ne suivant pas les minutes des contrats. Rue de la Grande Friperie, les époux Masson-Dumas ont loué sur le papier 900 lt une maison dont le loyer réel déclaré par le locataire est de 1 300 lt. Ce n'est pas encore assez aux yeux des hommes de l'art qui évaluent la maison à 32 000 lt, soit à leurs yeux un loyer possible de 1 600 lt³⁵.

33. AN, Z^{ij}1164, 15 avril 1787, maison de Crose.

34. AN, Z^{ij}1149, 27 mai 1786, estimation rue Saint-Denis, à *L'image Sainte-Geneviève*, PV particulier du 7 décembre.

35. AN, Z^{ij} 1161 ; MC, LVII 575, 21 octobre 1785 transport par Henry-Regnault Jolly menuisier au tailleur Prudhomme d'un bail de 1778 à 1 000 lt. Le bail du 1^{er} janvier 1788

La méthode est facilitée par l'utilisation ordinaire du denier dans les partages successoraux, aussi bien pour les rentes que pour les immeubles réels : les biens se voient ainsi assignés une valeur qui facilite la transaction patrimoniale sans se substituer à un prix de vente³⁶. Le choix du taux suscite en revanche de vives controverses. Les premiers calculs d'anticipation effectués par la Ville utilisent le denier 20, le taux officiel de la rente depuis 1770 et celui communément utilisé pour ses propres acquisitions³⁷. Il s'agit d'une sorte d'invariant culturel : le juriste Guy Coquille au début du xvii^e siècle affirmait que la « valeur des héritages est à raison de vingt années du revenu annuel d'iceux ; et telle est l'opinion commune aujourd'hui et telle estoit du temps des Romains »³⁸. De fait, terres nobles mises à part dont la capitalisation oscille entre 25 et 30, le denier 20 se retrouve dans la plupart des actes familiaux. Il est celui spontanément invoqué par les expropriés dans les mémoires qu'ils remettent à la Ville. Faute de titre permettant de « connaître la véritable valeur originaire » des boutiques, parfois de simples baraques, le roi l'avait du reste employé pour les travaux de réfection du palais de justice en 1783-1784 comme étant « le plus sûr moyen de ne blesser dans cette opération ni la justice ni les intérêts des possesseurs »³⁹. Précédent que certaines victimes de la Ville n'hésitent pas à rappeler. Mais il est finalement réduit au denier 16 (- 20 %) en vertu d'ordres du roi du 5 décembre 1786, afin de rentrer dans le budget alloué. Et encore, l'hypothèse d'une réduction du quart a-t-elle été sérieusement envisagée. Un brouillon d'acte de liquidation pour une maison du Pont-au-Change montre que la Ville l'entend bien comme une décote. Le commis calcule la valeur de l'immeuble au denier 20 (26 000 lt) puis soustrait un cinquième du capital (5 200 lt) afin d'obtenir le montant de l'indemnité (20 800 lt). Quant aux propriétaires, ils se disent « instruits que sur cette fixation [au denier 20], Mrs du Bureau de la ville déduisent un cinquième »⁴⁰. Aux Halles, en revanche, le denier 20 est appliqué de manière à peu près uniforme.

redescend à 900 lt du fait des nuisances. La fraude est attestée ailleurs : J.-P. BARDET, 1971, p. 331.

36. K. BÉGUIN, 2011.

37. AN, H1956 (1) doc.149, *Prison de la Force, 1784* : la ville acquiert 70 000 lt des bâtiments loués 3 400 lt. L'estimation des dégâts de l'incendie de Rennes en 1720 s'est faite sur cette même base : C. NIÈRES, 1972, p. 36.

38. Guy COQUILLE, *Institution au droit des François*, Paris, Cardin Besongne, 1642 (1607), p. 322. Je remercie Robert Descimon pour cette référence.

39. AN, Q1*1328, f.2-4, arrêt du Conseil donné à Versailles, le 24 juillet 1783.

40. AN, H2168, soumission par Geneviève-Françoise Tréfort, épouse Chardin ; Q'1264/1, mémoire pour Tarboicher de Beaumont, Peron et Devaux.

Cela ne signifie évidemment pas que le taux des baux corresponde à 5 % du prix payé à l'acquisition, même si les contrôleurs de l'impôt des 20^e raisonnent sur ce principe⁴¹. La règle uniforme du denier écrase en effet les mécanismes des échanges fonciers : le placement sûr se monnaie probablement un peu plus cher⁴². L'argument est explicitement invoqué par Le Camus de Mézières qui affirme que la librairie Dehansy, très bien située au milieu du Pont-au-Change, pourrait être prisee au denier 25. Les échoppes des Halles sont plutôt louées au denier 12/13 du prix d'achat, ce qui en fait des placements lucratifs, d'autant qu'elles ne nécessitent guère d'entretien du fait de leur rusticité (bois, plâtre, etc.), mais au recouvrement sans doute difficile⁴³. Il n'en reste pas moins que les experts y appliquent le denier 20, quel que soit l'état matériel de l'immeuble. Les simples échoppes sont remboursées au même taux que les autres biens malgré leur peu de matériaux. Rue Saint-Denis, l'échoppe de *L'as de Picque*, une boutique et son grenier appartenant à la fabrique des Saints-Innocents, louée 250 lt, est évaluée à 5 000 lt⁴⁴. La Ville semble au contraire tenir compte de cette quasi-absence de construction en dur : elle n'indemnise les trois échoppes du Pont-Marie (du côté de l'île Saint-Louis) qu'au denier 12, un quart de moins que les maisons. *A contrario* la surévaluation relative des échoppes des Halles pourrait éventuellement traduire une inflexion vers l'indemnité : l'application du denier 20 compenserait alors la perte d'une activité commerciale difficile à déplacer. L'argument n'est cependant jamais évoqué.

Le toisé : une évaluation savante ?

Le deuxième méthode repose sur l'addition de la valeur du terrain nu et de celle des bâtiments, c'est-à-dire celle des matériaux augmentée d'un énigmatique coût de la main-d'œuvre⁴⁵. Réutilisés sur place, ne serait-ce que pour des caves ou des fondations, ces matériaux (métaux, pierres, bois, etc.) sont précieux car exonérés des droits d'entrée dans Paris. Comme ils entrent dans les marchés de destruction, il n'est pas question pour la Ville de les abandonner aux propriétaires. Au contraire,

41. H. MICHEL, 1980.

42. J.-F. CHAUVARD, 1999, p. 353-354.

43. AN, Z^h1139, 23 août 1785, échoppe rue de la Tonnellerie appartenant au maître des requêtes du Tillet ; J.-P. BARDET, 1971, p. 368 fixe le revenu brut entre 4 % et 5 % ; C. PASCAL, 1994, propose 4 % pour un revenu net comprenant les loyers et le bénéfice de la revente, une fois soustrait le montant des travaux, et compte tenu de la dévaluation de la livre par rapport au prix du blé.

44. AN, Z^h1149, 27 mai 1786.

45. AN, Z^h1164, 15 avril 1787, estimation pour le bijoutier Crose.

la Lieutenance laisse ceux qui le demandent en récupérer une partie, moyennant compensation financière⁴⁶.

Mais c'est la valeur du terrain qui focalise les discussions, alors même que les surfaces exactes sont rarement spécifiées par les experts qui affirment systématiquement les mesurer. Elle est liée à ses potentialités économiques. Pour Le Camus de Mézières, elle « est en raison du quartier plus ou moins fréquenté, plus ou moins marchand ». Il effectue donc des distinctions entre la rue centrale (1 300 lt par toise) et les deux rues du pâté du Pont-au-Change (1 050 lt par toise), logiquement « de moitié moins fréquenté[es] » comme le soutient son confrère Bellanger (Figure 5)⁴⁷. À ce jeu, les terrains « des coins de rue sont toujours plus précieux que les emplacements reculés » puisqu'ils conjuguent deux flux de passants et qu'on peut les capter par deux boutiques au lieu d'une⁴⁸. On peut tenter de quantifier cet avantage. Le prieur de Saint-Martin-des-Champs possède plusieurs maisons au Marché aux Poirées (Figure 2, zone entre les n° 17, 20 et 28). Celle du *cadran bleu* est estimée 53 500 lt pour 37,5 toises de surface au sol, dont 32 bâties. Si on fixe la valeur du terrain à 1 000 lt la toise comme ailleurs aux Halles, la toise de matériaux vaut 500 lt. Le bâtiment tout à fait comparable de *La grande boutique*, de même hauteur et de même âge, mais située au coin de la rue de la Cordonnerie est lui estimée 57 750 lt pour une surface de 29 toises dont 26 bâties, soit 1 543 lt la toise de terrain si on considère que les matériaux sont eux aussi évalués à 500 lt par toise construite. À valeur des bâtiments constante, le terrain d'angle serait ainsi prisé 50 % de plus⁴⁹.

Dans ces quartiers marchands, la survalorisation des flux de circulation explique la formation d'un parcellaire en ruban. Le partage de la ressource (les passants) limite l'ouverture sur la rue et allonge les parcelles vers le fond d'îlot, moins prisé⁵⁰. Reste qu'une seule expertise différencie explicitement la valeur du terrain entre la partie donnant sur rue

46. AN, Z^h1141, 28 octobre 1785, estimation d'une maison rue de la Petite Friperie et requête agréée de la veuve Auvray pour racheter une partie des matériaux ; *ibidem*, 1148, 26 avril 1786, estimation d'une maison rue Saint-Sauveur appartenant au maître couvreur Jean Graverie, autorisé à emporter les matériaux d'un hangar.

47. AN, Z^h1164, 15 avril 1787, estimation Crose. L'argument est réversible : J.-C. PERROT, 1973, t. 2, p. 733 : de petits marchands affirment en 1756 qu'« il est notoire que plus les rues sont larges, moins elles sont commerçantes ».

48. AN, H2168, mémoire du séminaire d'Orléans, propriétaire éminent d'un terrain rue de Gesvres, août 1788 (?). L'avantage des situations d'équerre est aussi souligné.

49. AN, Z^h1163, 30 mars 1787, éval. pour Saint-Martin-des-Champs. Sur ce phénomène, F. COURPOTIN, 2000.

50. F. BOUDON *et al.*, 1977, p. 90.

et celle ouvrant sur cour, avec une décote de 40 % qui semble ordinaire⁵¹. On propose plutôt un forfait qui atteint, aux Halles, 1 000 lt la toise de terrain « nu », bien plus que partout ailleurs : dans les années 1780, les chiffres avancés par les experts ou les actes de vente varient de 30 lt à 250 lt la toise⁵². Significativement, la revente des terrains excédentaires de la rue de la Pelleterie se fait sur un pied voisin, autour de 1 000/1 050 lt la toise. Il s'agit donc plutôt d'une valeur de convention, avancée sans référence à un prix de marché. Les ventes de gré à gré concernant des terrains sont probablement trop peu nombreuses pour définir un niveau moyen. Le chiffrage proposé s'inspire plutôt d'opérations publiques, comme le lotissement de l'hôtel de Soissons auquel Le Camus de Mézières est intéressé, ou des boulevards⁵³.

Ce prix reflète la survalorisation de l'utilisation marchande de l'espace plutôt que la qualité résidentielle⁵⁴. La *Géographie de Paris* de Le Sage (1769) considère que les Halles, en dépit de leur vétusté, sont le quartier le plus riche de Paris⁵⁵. La monarchie affirmait en 1755 que les nouvelles constructions autour de la halle au blé (Figure 2, n° 19) seraient « très recherchées dans ce quartier par un grand nombre de marchands et d'artisans »⁵⁶. Lors des expertises, les arguments de valorisation utilisés par les propriétaires insistent sur ces positions particulières. Un mercier souligne l'emplacement de son affaire « dans le centre du négoce le plus considérable [qui] en rendoit le terrain précieux et le plus recherché de la rue Saint-Honoré pour le commerce », en face de la rue des Bourdonnais⁵⁷. L'agrégation des commerces et la concurrence entre détaillants pour l'accès à la clientèle expliquent ces enchères, quand les grossistes peuvent se contenter de rues secondaires⁵⁸.

51. AN, Z¹1112, 2 mars 1784 : les terrains de la future rue d'Astorg, à La Madeleine, sont évalués 100 lt la toise sur la roue, 60 lt la toise à l'arrière.

52. AN, Z¹1151, 13 juillet 1786, estimation d'un terrain derrière le Jardin du Roi (des Plantes), à 29 lt la toise ; Z¹1169, 8 février 1787, estimation d'un terrain sur les boulevards, à 250 lt la toise ; MC, LV, 45, 26 avril 1782, vente d'un terrain rue Royale à 225 lt la toise.

53. F. BOUDON, 1973 et M. K. DEMING, 1984, p. 40-43. Dans la décennie 1760, la toise de terrain autour de la nouvelle halle au blé varie de 600 lt (prix proposé par les acheteurs) à 900 lt (prix espéré par les vendeurs). On ne dispose d'aucune étude sérieuse sur les mécanismes de formation et de différenciation des prix immobiliers dans l'espace parisien.

54. B. LEPETIT, 1994 ; A.-S. CONDETTE-MARCANT, 2001, p. 435.

55. Cité par N. COQUERY, 2011, p. 140-141.

56. F. BOUDON *et al.*, 1977, p. 66, n. 38 citant le contenu des Lettres patentes d'août 1755.

57. AN, Z¹1143, 13 décembre 1785, estimation pour Jacques-Philippe David.

58. M. MARRAUD, 2010.

Si la méthode du toisé mobilise des savoirs techniques d'arpentage qui sont l'apanage des professionnels, il est pourtant rare qu'elle produise une valeur différente de celle de la capitalisation. Tout se passe comme si celle-ci prédéterminait le résultat des mesures. Il s'agit plutôt de confirmer par un acte judiciaire une transaction dont le résultat était prévisible *ex ante* : le processus d'expertise valide la procédure plutôt qu'il ne crée du savoir⁵⁹. Il s'agit finalement d'évaluer un capital immobilisé pour produire des revenus plutôt que la valeur intrinsèque d'un bâtiment. Les bâtiments publics font exception, comme l'église des Saints-Innocents, prisée selon le seul toisé. Pour le compte de l'archevêque, l'architecte Ducret l'évalue 273 200 lt en juillet 1786, avant de la rabaisser en janvier, avec son confrère Villetard, à 142 600 lt pour le sol et 13 551 lt pour les matériaux, frais de destruction déduits. Mais le prix d'achat en mars 1788 (172 000 lt) résulte en fait d'une transaction entre la monarchie et l'archevêché sur le coût d'une nouvelle église dans le faubourg Saint-Antoine⁶⁰.

Une expertise sous influence

L'impartialité de l'expert est parfois mise en cause, soit parce qu'il n'explique pas sa méthode, soit parce qu'il ne serait que « l'homme de la Ville », devenue ainsi « juge et partie »⁶¹. De fait, les experts qu'elle mandate produisent des estimations qui suivent à la lettre ses attentes. Lemoine, le commis du greffe, explique le 27 mars 1787 au Bureau qu'une maison louée 900 lt doit logiquement être liquidée à 14 000 lt, montant de l'estimation produite le lendemain par les experts⁶². Et le taux moyen payé finalement par la Ville est proche du denier 16 « dont il [lui] avait été enjoint de ne pas [s']écarter »⁶³ ; d'autant que rue de la Pelleterie, le denier plus élevé traduit en fait une compensation pour des parties non louées assez étendues (Tableau 3).

59. C. RABIER, 2007.

60. AN, Z¹1151, 13 juillet 1786 et 1159, 2 et 8 janvier 1787 ; MC, XXXIII, 708, 14 mars 1788.

61. AN, H2167, plainte de Balzac auprès de Laurent de Villedeuil, secrétaire d'État, 21 novembre 1788 ; Z¹1181, 16 juin 1787, Lemolt de Phalary, vacation du 19 juillet 1788.

62. AN, H2168, lettre de Lemoine, 27 janvier 1787.

63. AN, H2168, explications du Bureau au sujet de l'affaire Passe.

Tableau 3. *Denier moyen des indemnités par rapport aux loyers*

<i>Chantier</i>	<i>Denier moyen</i>
Quai de Gesvres	16,5 (39 loyers connus ou proposés)
Pont-Marie	16,5 (46 loyers connus ou proposés)
Pont-au-Change	16,6 (41 loyers connus ou proposés)
Pelleterie	17,9 (28 loyers connus ou proposés)
Halles	19,9 (83 loyers connus)

Sa réticence devant l'expertise s'explique moins par la crainte d'une envolée des prix – une estimation, payée à la vacation, revient en moyenne à moins de 200 lt à la Ville et à 80 lt pour la Lieutenance – que par celle de ralentir des travaux dont le leitmotiv reste la rapidité⁶⁴. Le désaccord entre experts débouche en effet sur une tierce-expertise, quelques jours ou semaines après la première. Elle octroie un léger surplus par rapport à l'estimation basse de la Ville (de 3 % à 25 %), tout en restant inférieure à la moyenne des deux premières valeurs. Un grand nombre de propriétaires ne se donnent pourtant même pas la peine de choisir un expert ou désignent ceux proposés par le Bureau. Sans doute ne se font-ils guère d'illusion : un propriétaire nommé Bellanger mais déclare s'en « remettre à l'estimation de Chabouillé seul »⁶⁵. Ce dernier profite sûrement de l'annulation des deux estimations faites par lui pour le compte de la Ville en février 1787 des maisons de Crose et Passe, même si la sanction l'a ensuite fait rentrer dans le rang : toutes ses expertises postérieures sont en accord avec Bellanger, véritable âme damnée du Bureau (Tableau 4).

Tableau 4. *Protestations et réclamations*

<i>Lieu</i>	<i>Nombre de lots</i>	<i>Choix d'un expert indépendant</i>	<i>Tierce-expertise</i>	<i>Réclamation hors PV</i>	<i>Indemnité particulière signalée</i>
Halles	153	85	0	1 (arch.)	
Pont-au-Change	69	11	9	6	2 + 1 ?
Pelleterie	37	5	4	7	
Pont-Marie	48	0	0	1	
Gesvres	40	6	2		

64. AN, H2168, relevé des procès-verbaux d'estimation du Pont-au-Change, portant le bon de l'échevin Goblet du 31 juillet 1786. Il recense quarante-et-un actes pour quarante-huit maisons différentes et un coût total de 7 820 lt environ ; Q¹182, contient deux listes récapitulatives de quarante-six procès-verbaux des Halles.

65. AN, Z¹1161, 5 mars 1787, Levacher de La Berthaudie.

Cette passivité est d'autant plus surprenante que lorsque les propriétaires nomment leur propre expert, le désaccord est systématique (sauf aux Halles où c'est l'inverse, quels que soient les évaluateurs). Non seulement parce qu'il défend les intérêts de son mandant, mais aussi parce que la mauvaise foi de ceux du Bureau paraît évidente. Seul Moreau, propriétaire au coin de la rue de la Pelleterie et du Pont-Marie, ancien maître général des bâtiments de la Ville pendant plus de vingt ans (1763-1787), reçoit un traitement de faveur : l'expert du Bureau s'accorde avec celui qu'il a nommé pour prendre en compte une augmentation de loyer non encore effective de près de 40 % ; il parvient même à être payé avec moins de retard que les autres⁶⁶. Mais d'ordinaire, la confrontation frôle l'altercation : Le Camus de Mézières, du haut de sa stature de bâtisseur chevronné (hôtel de Beauvau, halle au blé), de théoricien de l'architecture (*Le génie de l'architecture, ou L'analogie de cet art avec nos sensations*, 1780) et de doyen d'âge (il a alors 65 ans), confronté à deux experts-entrepreneurs (de simples artisans maçons de son point de vue), traite d'ignare Chabouillé, expert depuis 1774 en lui expliquant le b-a-ba de la construction et cache mal son mépris pour Bellanger, entré en charge en 1785 seulement⁶⁷. De fait, leur œuvre n'a guère laissé de trace...

3. Réclamer une indemnité

Si la résignation devant un processus qui paraît impossible à enrayer est fréquente, elle incite aussi des propriétaires à demander une indemnité spécifique, sans lien avec le prix de leur immeuble. Or, l'idée de dédommagement n'est certes pas totalement étrangère aux administrations. Existe, par exemple en Provence, le principe du quint en sus (20 %), bien qu'il ne soit pas systématiquement appliqué : le notaire Borelli marque sa déception lors de la construction du fort de Nîmes en 1687 car « on ne paiera à ceux à qui ils [les terrains] appartiennent que ce que la chose vaudra »⁶⁸. À Paris même, lors de la construction de la nouvelle église de Sainte-Geneviève vers 1760, des maisons avaient été achetées au denier 25⁶⁹. L'indemnisation

66. AN, Z¹1177, 5 avril 1788, est. pour Louis-Pierre Moreau ; Q¹1263, lettre de Moreau, soumise au Bureau le 27 février 1787 : il aurait dû être payé de 37 500 lt le 29 septembre, mais ce n'est que grâce à la bienveillance particulière des échevins qu'il a obtenu, en retard, une « provision de 15 000 lt sur ma propre chose ». Sur le personnage, voir S. DESCAT, 2004.

67. M. GALLET, 1995 ; L. PELLETIER, 2000 ; W. SZAMBIEN, 1989.

68. L. TEISSEYRE-SALLMANN, 2009, p. 252 ; J.-L. MESTRE, 1976, p. 320-332.

69. AN, MC, CXV, 619, 30 octobre 1758, vente au roi par le comte de Chabannes d'une maison rue Saint-Étienne-des-Grès, louée 500 lt et acquise pour 12 500 lt ; *ibidem*, Z¹887, 12 juillet 1764 : la maison du tailleur Chaulon rue de la Petite Bretonnerie, louée 300 lt, est évaluée à 8 000 lt.

consistait donc à surestimer la valeur du bien. Contraint par l'application stricte du denier 16, certains expropriés changent alors de registre, pour réclamer à la Ville une indemnité sur des critères de justice morale – le roi ne saurait ruiner ses sujets, financièrement ou symboliquement – et mettent cette fois en avant d'autres formes de valorisation de leur bien que le rendement locatif.

Une opération financièrement neutre

La démarche la plus rationnelle consiste, en invoquant le vœu du roi exprimé dans les édits de laisser intacts les fortunes des particuliers, à solliciter le remboursement des frais de remplacement des immeubles. Pour les biens de mineurs, en substitution ou en garantie de douaire, c'est une obligation légale. Ces frais (lods et ventes, lettres de ratification, 100^e denier éventuellement) correspondent à 10 % environ du prix d'achat⁷⁰. L'argument est développé par des gens de main-morte qui demandent la restitution des droits d'amortissement payés au roi lors de l'acquisition. Mais pas par tous cependant : aux Halles, malgré la multiplicité d'acteurs concernés (les fabriques de Saint-Eustache et des Saints-Innocents, le prieuré de Saint-Martin-des-Champs, le chapitre de Notre-Dame, celui de Sainte-Opportune) personne ne réclame, sans doute parce que la monarchie paie en rentes franches d'imposition au montant exact du loyer perçu⁷¹.

Plus subtilement, les expropriés invoquent la hausse « récente » et générale des prix, tout particulièrement du fait des travaux : marchands et artisans délogés des ponts affluent sur le quai de Gesvres et exercent une pression à la hausse sur les loyers⁷². Il existe donc un décalage entre les baux réels et les baux possibles : en 1787, l'architecte Duboisterf ajoute pour ce motif 20 % à la valeur d'une maison rue de Gesvres⁷³. L'abbé Delic invoque lui la transformation marchande du quartier de la Villeneuve, par remontée de l'activité des Halles vers le nord, pour justifier une hausse à venir des loyers, non de ses boutiques mais d'un appartement et de deux pièces au-dessus. La possibilité d'une appréciation considérable sur le court terme est

70. AN, Z^h1126, 26 septembre 1786, fief d'Alby (vacation 9 mars 1785), 1163, 13 avril 1787, estimation Dehansy, 1170, 18 septembre 1787, estimation La Veronnière et 1179, 20 mai 1788, estimation Balzac ; H1956 (1), 12 janvier 1785 : une maison, rue de la Pelleterie est proposée en échange d'un terrain à la Ville qui table sur 12 % de frais.

71. AN, Z^h1149, 27 mai 1786, estimation pour la fabrique des Saints-Innocents. Lettre insérée de Bodin, 1^{er} marguillier, au Lieutenant général, 1^{er} décembre 1786.

72. AN, Z^h1170, 18 septembre 1787, maison de Mme de La Veronnière.

73. AN, H2168, soit 2 500 lt en plus réclamée pour la maison Michel. Sur la hausse des loyers, P. COUPERIE & E. LE ROY LADURIE, 1970.

reconnue par la commission des Halles, qui tiquant parfois, suit néanmoins les avis des experts malgré le manque de justificatifs. Pierre Morizot, simple bourgeois de Paris, achète aux enchères en 1782 une échoppe rue de la Poterie, contre la halle aux draps (Figure 2, n° 7 et 26), pour 2 500 Lt (3 300 Lt avec les frais), la loue aussitôt 500 Lt à un épicier et la revend au roi 9 500 Lt cinq ans plus tard (denier 19). Aux demandes d'explication de la commission, Morizot ne peut qu'invoquer 4 000 Lt de travaux dont il a hélas perdu les factures. Le procureur général, l'intendant du commerce Tolozan, n'en conclut pas moins que « l'augmentation survenue dans la valeur de la maison [...] doit profiter aux acquéreurs » et à l'agrément du prix proposé par les experts⁷⁴. L'argument joue évidemment dans l'autre sens : c'est bien le « prix actuel qui est dû, et non celui d'autrefois, surtout lorsqu'il s'agit d'un objet dont l'usage a diminué la valeur »⁷⁵. La leçon vaut pour ceux qui présentent des contrats d'acquisition des alentours de 1720, surévalués car en partie payés en billets de banque dévalués, et parfois pour des concessionnaires du domaine qui cherchent à se faire rembourser le montant payé au XVIII^e siècle. Mais ces cas sont rares, de même que la référence à un prix d'achat à un tiers : la plupart des propriétaires le sont par héritage ou négociation familiale. Vers 1830, le taux annuel de mutation des immeubles parisiens serait de 4 % à 5 %, pour l'essentiel sans doute par transmission familiale. À Venise, où ce taux de mutation est comparable (4,5 %), les ventes n'en représentent qu'un tiers⁷⁶.

Le service et l'enseigne

Mais c'est la perte d'un état ou d'une dignité qui motive les réclamations les plus explicites. Les expropriés associent dans leurs requêtes histoire familiale, propriété privée et service rendu au public, passant du particulier au général au moyen de leur généalogie dans une sorte de déclinaison du *family state compact*. Le libraire Louis-François Prault (1740-1806) explique que sa boutique du quai de Gesvres est le :

« dépôt unique et public de tous les édits, arrêts, déclarations, lettres patentes et ordonnances militaires aussi anciens qu'ils puissent être. Cette collection universelle de loix qui embrassent également toutes les parties d'administration a été transmise de père en fils depuis son origine et s'est continuellement enrichie par les travaux successifs des sieurs Prault. Ce dépôt ne s'est conservé depuis si longtemps et ne se perpétue que par les soins les plus exacts à faire réimprimer ces règlements à mesure qu'ils s'épuisent. C'est au moment où le sieur Prault a tout sacrifié pour la conservation de ce précieux dépôt, au moment où il vient de faire

74. AN, V⁷³⁰⁰, 22 décembre 1787 ; MC, XXXIII, 719, 10 juin 1788, vente Morizot au roi.

75. AN, H2168, lettre du Contrôleur général au Prévôt des marchands, 11 septembre 1786.

76. A. DAUMARD, 1965, p. 20 ; J.-F. CHAUVARD, 2005, p. 133-134.

dans sa maison les réparations les plus coûteuses et les plus utiles pour l'ordre et la commodité du service public qu'on vient lui demander son terrain, et le priver du juste et digne héritage de ses pères. »

Il réclame compensation pour les frais du déplacement des papiers⁷⁷. Derrière ce rappel des services rendus au bien commun se glissent aussi des enjeux de renommée et de réputation marchandes. Le mercier Barnou détient un célèbre magasin sur le Pont-au-Change appelé *À la capote anglaise*, qu'il déplacera sous ce même nom rue des Bourdonnais. Et que dire de l'avantage dont jouit *Le Grand Louis*, sur la face du pâté, d'avoir son nom concrètement associé à la statue de Louis XIV ? Même l'avocat Guillemeau d'Alby invoque l'argument : détenteur du fief d'Alby, il porte le nom d'une « terre » située en plein cœur de la capitale, quand bien même ne comporte-t-elle guère qu'un grenier servant à vendre poisson. Dans un univers où la majeure partie des enseignes tournent vite, la stabilité du nom vaut dignité⁷⁸. Ces demandes d'indemnités particulières ne précisent jamais de montant, laissé à la libre appréciation d'un pouvoir qu'on espère libéral. Elles sont parfois suivies d'effets. En juillet 1788, la Ville accorde 6 000 lt supplémentaires à Prault et autant à Barnou. Quant à Passe, on peut penser que le prix qui lui est offert l'inclut. L'appel au registre moral permet ainsi de contourner le refus de principe exprimé par le Bureau de dédommager la perte d'activité⁷⁹. En 1775, lors d'un réaménagement mené par la Ville à la pointe Saint-Eustache (Figure 2, n° 18) son avocat avait répliqué à un notaire qui demandait le remboursement de sa pratique en s'offusquant : « les propriétaires des maisons qui ont été abattues ont-ils jamais prétendu qu'on devait leur payer le fonds du produit de leur commerce ou de leur industrie ? ». Mais une telle démarche nécessite patience et ténacité.

Car lorsque l'administration reconnaît l'exercice privé de services publics, c'est le plus souvent pour en imputer les charges en diminution de la valeur des biens. On est à la limite de la mauvaise foi puisqu'elle a toujours poussé les particuliers à se syndiquer. Sur le quai de Gesvres, c'est la Lieutenance de Police qui, en 1727, a demandé aux résidents de se cotiser afin de rémunérer un gardien de nuit⁸⁰. Les charges d'entretien des voûtes du Pont-au-Change et du quai de Gesvres sont évidemment plus conséquentes et ont nécessité une lourde comptabilité depuis le milieu du xvii^e siècle. Les travaux les plus récents ont du reste été effectués à la demande de la Ville

77. AN, H2167, d. quai de Gesvres. S. HANLEY, 1989.

78. AN, Z¹1126, 26 novembre 1784 ; D. GARRIOCH, 1994.

79. H. MONIN, 1889, p. 570-571.

80. AN, Y 14 960, 2 juillet 1744 et 11 955, 28 juillet 1768, élection du syndic.

elle-même⁸¹. Or l'architecte Radel affirme que « contribuer aux réparations et même reconstruction des vouttes, parapets du quay et lieux adjacents ainsy qu'il est exprimé dans les titres de propriété » représente une « charge énorme qui dans certains tems a absorbé le revenu de plusieurs années »⁸². Ce débat sur l'entretien de l'espace public n'apparaît en revanche que marginalement aux Halles. Une maison comportant un passage public entre la rue de la Petite et de la Grande Friperie (Figure 2, n° 4 et 6) que le propriétaire (et en pratique le locataire) est tenu de fermer le soir par des grilles et de maintenir propre, est évaluée au denier 23, peut-être en forme de dédommagement de cette servitude⁸³. On aurait donc affaire à un raisonnement inverse : la perte d'une charge publique onéreuse doit être récompensée. Dénier l'indemnité revient finalement à refuser de reconnaître des missions de service public ou d'aménagement urbain rendues par d'autres que les agents de l'État⁸⁴.

*

Plusieurs régimes d'indemnisation et de détermination des valeurs coexistent de manière instable dans ces opérations qui entrecroisent considérations politiques et techniques. Nées des inégalités matérielles de financement, les décalages entre les deux chantiers génèrent deux processus profondément divergents : rapidité et efficacité *versus* respect de privilèges dont la somme fait propriété. Cette opposition presque caricaturale entre l'ancien et le nouveau mode d'action des pouvoirs recoupe ici une différenciation institutionnelle paradoxale entre une police « corporative » et une municipalité absolutiste, les propriétaires étant toutefois mis sur un pied de relative égalité quel que soit leur statut. Il se pourrait que ce phénomène soit d'ailleurs ancien. Mais cette divergence repose également sur une différenciation dans le traitement des espaces plutôt que des individus. Les deux zones sont initialement dédiées au commerce de détail, plus luxueux le long de la Seine qu'aux Halles. L'une est vouée à demeurer telle ; l'autre est

81. AN, H2167, mémoire de Mérault de Villeron, conseiller d'État ordinaire, 12 juin 1787 : en 1778 « on nous a forcé de le réparer à neuf » avec une quote-part de 1 200 lt pour une maison sur le quay. La part de Mme de La Verronnière qui possède aussi la maison sur la rue monte à 4 000 lt (Z^h1170, 18 septembre 1787). Q¹1341 contient des quittances imprimées du syndicat des copropriétaires pour des travaux depuis les années 1660.

82. AN, Z^h1172, 15 novembre 1787, tiers-est. par Radel pour La Verronnière.

83. AN, Z^h1161, 8 mars 1787, est. pour Joseph Masson-Dumas, brigadier des armées du roi, rue de la Grande Friperie.

84. D. MARGAIRAZ, 2005.

en cours de requalification, vers un rôle monumental soustrait aux enjeux économiques strictement locaux⁸⁵.

Le peu de protestations finalement soulevées face à l'arbitraire des experts ne manque cependant pas d'étonner. Il signale sans doute le triomphe d'un nouveau régime d'expertise, désincorporant les savoirs hors des communautés traditionnelles au profit de spécialistes jugés techniquement qualifiés par les administrations⁸⁶. À moins que l'estimation immobilière ne soit considérée par tous les acteurs comme une pièce de procédure, partie prenante de la défense de droits, même périmés, plutôt que comme une évaluation « objective ». Elle viserait alors simplement à donner un vernis de transaction particulière à chaque bien et à attester que son propriétaire a correctement défendu ses droits et ceux des héritiers. Mais on ne peut exclure que cette passivité renvoie aussi, encore à la veille de la Révolution, à l'idée d'un roi propriétaire éminent de son royaume et à la difficulté subséquente de bâtir une attitude politique sur une revendication de propriété individuelle. L'origine domaniale pas si lointaine de nombre de ces biens, un peu plus d'un siècle depuis la dernière vente à titre définitif (aux Halles) ou le don du terrain par le monarque (Pont-au-Change, quai de Gesvres), inciterait à le penser. Le roi peut toujours reprendre ce que ses prédécesseurs ont concédé, même à titre perpétuel. De sorte qu'une demande du prince n'admet au fond aucun prix d'échange, mais seulement une gratification, dans une logique de don.

Bibliographie

- BACKOUCHE, Isabelle, « Le rôle des ponts dans la différenciation de l'espace urbain parisien à la fin de l'Ancien Régime », in Annie FOURCAUT (dir.), *La Ville divisée. Les ségrégations urbaines en question. France, XVIII^e-XX^e siècles*, Paris, Créaphis, 1997, p. 49-67.
- , *La Trace du fleuve. La Seine et Paris (1750-1850)*, Paris, Éditions de l'EHESS, 2000.
- BAKER, Keith M., *Au Tribunal de l'opinion. Essais sur l'imaginaire politique au XVIII^e siècle*, Paris, Payot, 1993 (1990).
- BARDET, Jean-Pierre, « La maison rouennaise aux XVII^e et XVIII^e siècles, économie et comportement », in Jean-Pierre BARDET, Pierre CHAUNU, Gabriel DESERT *et al.* (dir.), *Le bâtiment, enquête d'histoire économique, XIV^e-XIX^e siècles, Maisons rurales, maisons urbaines dans la France traditionnelle*, Paris-La Haye, Mouton, 1971, p. 315-428.

85. I. BACKOUCHE, 2000, p. 245-283.

86. J.-B. FRESSOZ, 2012, p. 148.

- BÉGUIN, Katia « Les frontières sociales de la rente : réflexions à partir du *Peuple de Paris* », in Vincent MILLIOT, Philippe MINARD & Michel PORRET (dir.), *La grande chevauchée. Faire de l'histoire avec Daniel Roche*, Genève, Droz, 2011, p. 33-47.
- BOUDON, Françoise, « Urbanisme et spéculation à Paris au XVIII^e siècle : le terrain de l'hôtel de Soissons », *Journal of the society of architectural historians*, 1973, 32, p. 267-307.
- BOUDON, Françoise, CHASTEL, André, COUZY, Hélène & HAMON, Françoise, *Système de l'architecture urbaine, le quartier des Halles à Paris*, Paris, Éditions du CNRS, 1977.
- CARBONNIER, Youri, *Maisons parisiennes des Lumières*, Paris, Presses universitaires de Paris-Sorbonne, 2006.
- CARVAIS, Robert, *La Chambre Royale des Bâtiments ; juridiction professionnelle et droit de la construction sous l'Ancien Régime*, thèse de doctorat d'État, Université de Paris-II, 2001.
- CHAUVARD, Jean-François, « La formation du prix des maisons dans la Venise du XVII^e siècle », *Histoire & Mesure*, 14-3, 1999, p. 331-368.
- CHAUVARD, Jean-François, *La circulation des biens à Venise : stratégies patrimoniales et marché immobilier (1600-1750)*, Rome, EFR, 2005.
- CONDETTE-MARCANT, Anne-Sophie, *Bâtir une généralité. Le droit des travaux publics dans la généralité d'Amiens au XVIII^e siècle*, Paris, Comité pour l'histoire économique et financière de la France, 2001.
- COQUERY, Natacha, *Tenir boutique à Paris au XVIII^e siècle : luxe et demi-luxe*, Paris, CTHS, 2011.
- COURPOTIN, Francis, « De la boutique sur rue au magasin : construction et aménagement », in Natacha COQUERY (dir.), *La boutique et la ville : commerces, commerçants, espaces et clientèles, XVI^e-XX^e siècles*, Tours, Université François Rabelais, 2000, p. 315-337.
- COUPERIE, Pierre & LE ROY LADURIE, Emmanuel, « Le mouvement des loyers parisiens de la fin du Moyen Âge au XVIII^e siècle », *Annales ESC*, 1970 (25-4), p. 1002-1023.
- CROQ, Laurence, « La municipalité parisienne à l'épreuve des absolutismes : démantèlement d'une structure politique et création d'une administration (1660-1789) », in Laurence CROQ (dir.), *Le prince, la ville et le bourgeois*, Paris, Nolin, 2004, p. 175-201.
- DAUMARD, Adeline, *Maisons de Paris et propriétaires parisiens au XIX^e siècle, 1809-1880*, Paris, Cujas, 1965.
- DEMING, Mark. K., *La Halle au blé de Paris, 1762-1813. « Cheval de Troie » de l'abondance dans la capitale des Lumières*, Bruxelles, Aux archives d'architecture moderne, 1984.
- DESCAT, Sophie, *Le voyage d'Italie de Pierre-Louis Moreau : Journal intime d'un architecte des Lumières (1754-1757)*, Pessac, Presses universitaire de Bordeaux, 2004.
- FRESSOZ, Jean-Baptiste, *L'Apocalypse joyeuse. Une histoire du risques technologique*, Paris, Seuil, 2012.
- GALLET, Michel, *Les architectes parisiens du XVIII^e siècle. Dictionnaire biographique et critique*, Paris, Mengès, 1995.

- GARRIOCH, David, « House Names, Shop Signs and Social Organization in Western European Cities, 1500-1900 », *Urban History*, 21, 1994, p. 18-46.
- GENTY, Yves-Noël, *Le domaine de la ville de Paris au XVIII^e siècle*, Paris, PUF, 1986.
- GRELL, Chantal, « Présentation du sujet et des grandes tendances de la recherche », in Chantal GRELL & François LAPLANCHE (dir.), *La monarchie absolue et l'histoire*, Paris, Presses universitaires de Paris-Sorbonne, 1986, p. 19-27.
- HANLEY, Sarah, « Engendering the State: Family, Formation and State Building in Early Modern France », *French Historical Studies*, 16/1, 1989, p. 4-27.
- HAROUËL, Jean-Louis, « L'expropriation dans l'histoire du droit français », *Recueils de la Société Jean Bodin pour l'histoire comparative des institutions*, LXVII, *L'Expropriation, Deuxième partie*, Bruxelles, de Boeck, 2000, p. 39-77.
- HAROUËL, Jean-Louis, *L'Embellissement des villes. L'urbanisme français au XVIII^e siècle*, Paris, Picard, 1993.
- INGOLD, Alice, *Négocier la ville. Projet urbain, société et fascisme à Milan*, Paris, Éditions de l'EHESS, 2003.
- KARPIK, Lucien, *Les Avocats entre l'État, le public et le marché : XIII^e-XX^e siècles*, Paris, Gallimard, 1995.
- LEPETIT, Bernard « L'appropriation de l'espace urbain : la formation de la valeur dans la ville moderne (XVI^e-XIX^e siècles), *Histoire, économie & société*, 1994-3, p. 551-559.
- LEUWERS, Hervé, *L'Invention du barreau français, 1660-1830. La constitution nationale d'un groupe professionnel*, Paris, Éditions de l'EHESS, 2006.
- MACKOUNDI LOEMBET, Rodrigue Goma, *L'Expropriation pour cause d'utilité publique de 1833 à 1935 : législation, doctrine et jurisprudence avec des exemples tirés des archives de la Moselle et de la Meurthe-et-Moselle*, thèse de doctorat en Histoire du droit et des institutions, Université de Nancy 2, 2010.
- MARGAIRAZ, Dominique, « L'invention du "service public" : entre changement matériel et contrainte de nommer », *RHMC*, juillet-sept., 52-3, 2005, p. 10-32.
- MARRAUD, Mathieu, « Permanences et déplacements corporatifs dans la ville. Le corps de l'épicerie parisienne aux XVII^e-XVIII^e siècles », *Histoire & Mesure*, 25-1, 2010, *Les mesures de la ville* (2), p. 3-45.
- MARTINEAU, Jean, *Les Halles de Paris des origines à 1789*, Paris, Montchrestien, 1960.
- MESTRE, Jean-Louis, *Un droit administratif à la fin de l'Ancien Régime : le contentieux des communautés de Provence*, Paris, Librairie générale de droit et de jurisprudence, 1976.
- MICHEL, Henri, « Une enquête fiscale à Montpellier au XVIII^e siècle : la vérification des biens bâtis soumis au vingtième », in Pierre BARRAL, Jean BOUVIER, Robert LAURENT et al. (dir.), *Hommage à Robert Laurent. Études offertes par ses collègues et par ses anciens étudiants*, Montpellier, Université Paul Valéry, 1980, p. 175-191.
- MILLIOT, Vincent, « L'Œil et la mémoire : réflexions sur les compétences et les savoirs policiers à la fin du XVIII^e siècle, d'après les "papiers" du lieutenant général Lenoir », *Revue d'Histoire des Sciences Humaines*, 2008-2 (19), p. 51-73.
- MONIN, Hippolyte, *L'état de Paris en 1789. Études et documents sur l'ancien régime à Paris*, Paris, Jouaust, 1889.
- MONNIER, François, « La notion d'expropriation au XVIII^e siècle d'après l'exemple de Paris », *Journal des savants*, 1984-1985, p. 223-258.

- NIÈRES, Claude, *La reconstruction d'une ville au XVIII^e siècles (Rennes 1720-1760)*, Paris, Klincksieck, 1972.
- NIGEON, René, *État financier des corporations parisiennes d'arts et métiers au XVIII^e siècle*, Paris, Rieder, 1934.
- PASCAL, Camille, « Contribution à une histoire économique de la maison parisienne au XVIII^e siècle. Patrimoine, entretien, revenus », in Michel BALARD, Jean-Claude HERVÉ, Nicole LEMAÎTRE (dir.), *Paris et ses campagnes sous l'Ancien Régime. Mélanges offerts à Jean Jacquart*, Paris, Publications de la Sorbonne, 1994, p. 165-174.
- PELLETIER, Louise, *Nicolas Le Camus de Mézières's architecture of expression, and the theatre of desire at the end of the Ancien Régime, or the analogy of fiction with architectural innovation*, PhD, McGill University Montreal, 2000.
- PERROT, Jean-Claude, *Genèse d'une ville moderne. Caen au XVIII^e siècle*. Université de Lille III, 1973, SRT, 2 vol.
- PIASENZA, Paolo, « Juges, lieutenants de police et bourgeois à Paris aux XVII^e et XVIII^e siècles », *Annales ESC*, sept.-oct., 45-5, 1990, p. 1189-1215.
- POTOFKY, Allan, *Constructing Paris in the Age of Revolution*, New York, Palgrave Macmillan, 2009.
- RABIER, Christelle (dir.), *Fields of Expertise: A Comparative History of Expert Procedures in Paris and London, 1600 to Present*, Cambridge, Cambridge University Press, 2007.
- RAMPENBERG, Marie-René, *Aux origines du ministre de l'Intérieur. Le ministre de la Maison du roi, 1783-1788, baron de Breteuil*, Paris, Economica, 1975.
- ROCHE, Daniel, *Le peuple de Paris. Essai sur la culture populaire au XVIII^e siècle*, Paris, Aubier, 1981.
- SZAMBIEN, Werner, « Les architectes parisiens à l'époque révolutionnaire », *Revue de l'Art*, 83, 1989, p. 36-50.
- TATNER, Anton, *Ordnung der Häuser. Beschreibung des Seelen. Hausnumerierung und Seelenkonskription in der Habsburgermonarchie*, Innsbruck, Studium Verlag, 2007.
- TEISSEYRE-SALLMANN, Line, *Métamorphoses d'une ville. Nîmes de la Renaissance aux Lumières*, Seyssel, Champ Vallon, 2009.

