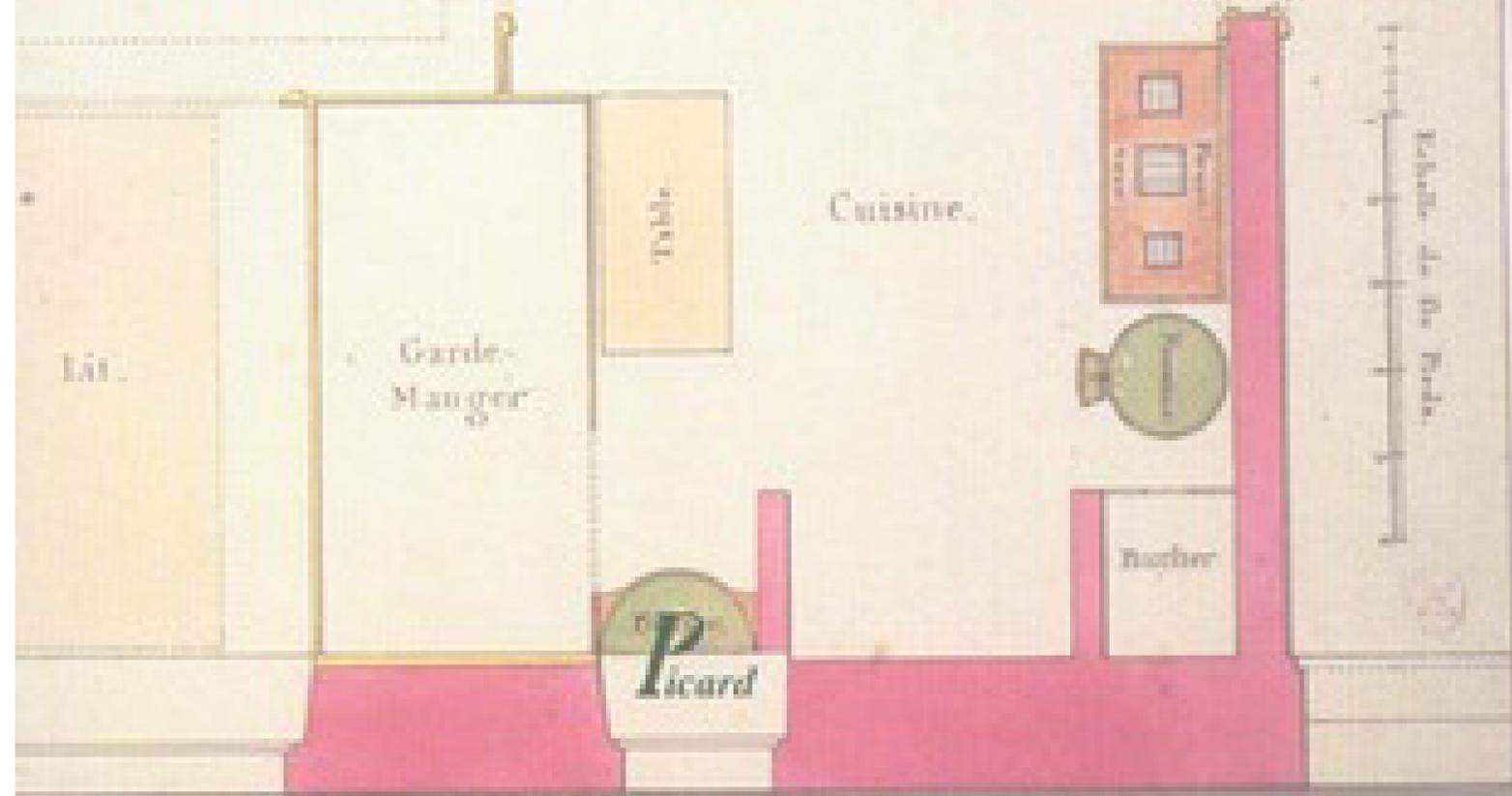


COU.

JEAN-FRANÇOIS CABESTAN

La conquête du plain-pied

L'immeuble à Paris au XVIII^e siècle



Sommaire

Préface, par Daniel Rabreau _____	9	APPARENCE ET ÉCHELLE DES ÉDIFICES _____	58
Remerciements _____	12	Échelle de la maçonnerie, échelle de la charpente _____	58
Avertissement _____	13	<i>Ordres superposés et lésènes – Ordre minéral et ordre colossal</i>	
Introduction		Permanence du vocabulaire de la charpente _____	62
L'ARCHITECTURE DOMESTIQUE PARISIENNE :		<i>Pétriification et lignification – Concomitances des expressions et barbarismes</i>	
MODALITÉS D'UNE ENQUÊTE _____	15	L'ÉPISODE VERSAILLAIS _____	64
DES DEHORS VERS LE DEDANS _____	15	Résurgence de l'esthétique brique et pierre _____	64
Lecture des façades _____	16	Émergence d'un langage codé _____	66
<i>Le point de vue des théoriciens – La réalité bâtie: un double système de références</i>		Diffusion de la manière versaillaise _____	67
Incidence du cadre de la production _____	17	<i>Émergence d'un style officiel polychrome – Derniers feux de la modénature versaillaise</i>	
<i>Enjeux urbains et spéculation immobilière – Standardisation des façades</i>		Chapitre 2	
Regards sur la distribution intérieure _____	19	CHRONOLOGIE ET DATATIONS _____	72
<i>Méthode – Ascendants typologiques de l'immeuble</i>		LES STYLES MIXTES (1589-1735) _____	72
Chronologie et détermination du corpus _____	20	Le style Henri IV et Louis XIII (1589-1643) _____	81
<i>Découpages chronologiques – Délimitation du corpus</i>		Le premier style Louis XIV (1643-1667) _____	81
NOMENCLATURE DES TYPES BÂTIS _____	23	<i>Maison Martin – Maison anonyme au Pont au Change – Maison du collège Mazarin</i>	
L'habitat individuel _____	24	Le second style Louis XIV (1667-1715) _____	82
<i>La maison à boutique – La maison privée – L'hôtel – La maison suburbaine</i>		<i>Maison à l'enseigne du « Boisseau Royal » – Maison anonyme</i>	
L'habitat collectif _____	28	Le premier style Louis XV (1715-1735) _____	83
<i>La maison à loyer – Émergence du type de l'immeuble</i>		<i>Maison Condé – Maisons Girardin – Maison du chapitre de Saint-Germain-l'Auxerrois</i>	
		Les retombées de la « manière versaillaise » (1715-1750) _____	84
		<i>Place de Bragelonne – Maison de la fabrique de la paroisse Notre-Dame à Versailles – Maison du chapitre de Saint-Germain-l'Auxerrois – Maison Feuquières</i>	
		LES STYLES DU GRAND APPAREIL (1735-1792) _____	86
		Le second style Louis XV (1735-1755) _____	86
		<i>Maison Beausire – Maison Quirot – Maison Lachaise</i>	
		Le troisième style Louis XV (1755-1774) _____	89
		<i>Maison Vermonet – Maison Delondre – Maison Giraud – Couvent Saint-Joseph</i>	
		Le style Louis XVI (1774-1792) _____	91
		<i>Maisons Armand et consorts – Maison Géraud – Maison Razuret – Maison Guérard</i>	

Première partie

Du vernaculaire au monumental

Chapitre 1

APPARENCE, TEXTURE ET MATÉRIALITÉ DES ÉDIFICES _____	51
CONSTRUCTIONS DE BOIS, CONSTRUCTIONS DE PIERRE _____	51
Pétriification des structures en pan de bois _____	51
<i>Logique du pan de bois – Vers une architecture de pierre – Subterfuges et faux-semblants</i>	
Façades de pierre _____	53
<i>Invention de la travée – Vers une autonomie structurelle des élévations</i>	

Chapitre 3		Cours ordonnancées _____	161
HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS _____	94	<i>Maison à construire pour le séminaire de Saint-Nicolas-du-Chardonnet – Maison-cible d'angle à cour ouverte – Immeuble d'angle à cour ouverte</i>	
L'ORDONNANCE DE 1667 ET LA RÈGLE DES 48 PIEDS _____	96	AUTRES ÉDIFICES _____	165
Réglementation et typologies _____	97	Maisons à cour ouverte axée _____	165
<i>La maison à boutique – La maison à loyer – La maison privée – Maison Jaucourt</i>		<i>Maison anonyme – Maison Constant</i>	
Infractions au plafond de 48 pieds _____	101	Maisons à redans _____	169
<i>Dépassements – Interprétations diverses et exercices de style</i>		<i>Lotissement de l'ancien petit hôtel du Maine</i>	
L'étage-attique _____	105	Cours ouvertes et simulacres _____	172
<i>Premières applications – Points de vue théoriques</i>		<i>Maisons Prévost – Maisons Aubert</i>	
L'expérience versaillaise _____	108	Chapitre 6	
<i>Réglementation et dépassements – Fortune de l'étage-attique à Versailles</i>		MONUMENTALITÉ BOURGEOISE _____	176
DÉCLARATION DE 1783 ET LETTRES PATENTES DE 1784 _____	110	MAISONS-CIBLES _____	178
Versailles: la déclaration royale du 12 juillet 1779 _____	111	Maisons-cibles du xvii ^e siècle _____	178
Paris: la déclaration du 10 avril 1783 _____	111	Maisons-cibles du xviii ^e siècle _____	178
<i>Largeur des rues et matériaux de construction – Plafonnements et esthétique urbaine</i>		ÉPANNELAGE DE LA MAISON D'ANGLE _____	182
Lettres patentes du 25 août 1784 _____	115	Le point de vue des théoriciens _____	182
Le plafond de 54 pieds _____	120	Permanence de l'expression du pignon _____	184
<i>Maisons à boutique – Maisons à loyer – Maisons privées</i>		<i>Maison à construire pour l'hôpital de la Charité – Maison Du Boucher – Maison d'angle, 1, rue Saint-Sauveur</i>	
Dépassements _____	121	Vues latérales et retournement de la façade _____	186
<i>Mémoire des réglementations anciennes – Adoption de l'écriture colossale – Subterfuges et dépassements</i>		<i>Maisons Gueffier – Maison Belon-Vatard – Maison Doncre</i>	
		MONUMENTALISATION DE LA MAISON D'ANGLE _____	190
		Ouverture de la travée biaise _____	190
		Hiéarchisation des façades _____	192
		Maisons d'angle et encoignures _____	194
		DE LA MAISON NOBILIAIRE D'ANGLE À L'IMMEUBLE-PROUE _____	195
		Maisons nobiliaires d'angle _____	195
		<i>Maison Trouard – Hôtel de Montmorency</i>	
		L'immeuble Montholon _____	198
		Troisième partie	
		De la maison à l'immeuble	
		Chapitre 7	
		MITOYENNETÉS _____	203
		RÉORIENTATION DES COMBLES ET LOGIQUE PARCELLAIRE _____	204
		Épannelage des parties hautes _____	204
		Introverson du parcellaire _____	206
		<i>Égouts de toiture – Élaboration d'un coupe-feu – Mitoyenneté et espace domestique: l'exemple d'une parcelle de la rue du Dragon</i>	
		DU SINGULIER AU SÉRIEL _____	211
		Initiatives privées et jumelages _____	212
		<i>Maisons à boutiques – Maisons à loyer – Maisons privées – Immeubles collectifs – Hôtels</i>	
		Lotissements _____	218
		<i>Premières expériences – Le règne de Louis XIV – Vers une architecture sérielle – Émergence du principe de la travée élémentaire</i>	
		Réaction contre l'uniformité _____	223
		<i>Recherche de diversité – Regain d'intérêt pour le monumental</i>	
		Chapitre 4	
		ARCHITECTURE DOMESTIQUE ET ALIGNEMENTS _____	131
		RÉGLEMENTATIONS ET ALIGNEMENTS _____	131
		Émergence de règles _____	131
		<i>Les rues – Premières décisions</i>	
		Fortune de la notion d'alignement _____	133
		ATTITUDES DES COMMANDITAIRES _____	133
		Architecture aristocratique _____	134
		Architecture bourgeoise _____	137
		<i>Les balcons – Maisons à portiques – Immeubles-ponts et cours</i>	
		TRAITEMENTS D'ANGLE _____	143
		Les différents tracés _____	146
		Traitements d'angle et urbanité _____	150
		Chapitre 5	
		ÉDIFICES À COUR OUVERTE _____	155
		Le principe de la cour ouverte _____	155
		ÉDIFICES D'ANGLE _____	155
		La cinquième distribution de Tiercelet _____	155
		Alignement et courettes de ventilation _____	156
		Avatars de la courette de ventilation _____	157
		<i>Tentative d'ordonnancement de la cour ouverte – Introverson de la cour ouverte</i>	
		Maisons d'angle à cour ouverte distributive _____	160
		<i>Maison Aubry</i>	

DE L'ÎLOT À LA BARRE _____	234	Maison Lefavre _____	261
Maison Hernoult _____	234	Maison Berthault _____	263
Lotissement des jardins du Palais-Royal _____	235		
Maisons du quai de Breteuil _____	236	ÉVOLUTION DE L'HÔTEL NOBILIAIRE _____	265
EXPRESSION DE LA MITOYENNETÉ _____	237	Hôtel de Saisseval _____	265
Traitement des limites _____	237	Maison Lemonnier _____	270
<i>Cas des lotissements ordonnancés – Cas ordinaire – Outre-</i> <i>passement des limites – Dessin et fiction</i>		Hôtels collectifs _____	272
		<i>Hôtel de Montmien – Le prix d'émulation d'avril 1777</i>	
Bornage des façades _____	240	DE LA MAISON À LOYER À L'IMMEUBLE COLLECTIF _____	278
<i>Connivence des profils – Anticipation des périls</i>		Allongement et étirement de la maison à loyer _____	278
Dosserets et mitoyenneté _____	242	<i>Maisons à construire pour l'abbaye de Saint-Germain-des-Prés</i> <i>– Maisons à construire pour l'abbaye de Saint-Martin-des-</i> <i>Champs – Maison Coutou</i>	
		De la maison à loyer à l'immeuble à cour ordonnancée _____	284
		<i>Maison des Théatins – Maison Bonnin – Maison Lucotte</i>	
Chapitre 8		Conclusion _____	291
ÉVOLUTION DES TYPES BÂTIS _____	244	Sources manuscrites, graphiques, sources imprimées _____	293
ÉVOLUTION DE LA MAISON À BOUTIQUE _____	244	Bibliographie _____	295
Fusions parcellaires _____	244	Liste des édifices classés selon leur dénomination _____	298
<i>Maison Guitton – Maison des Marguilliers de Saint-Jean-en-</i> <i>Grève</i>		Liste des édifices classés par rue et par arrondissement _____	300
Annexion d'une parcelle contiguë _____	247	Liste des architectes _____	304
<i>Maison Hüa – Maison Poisson</i>		Repérages _____	308
Maison Choppin d'Arnouville _____	257		
ÉVOLUTION DE LA MAISON PRIVÉE _____	259		
Maison Cliquot _____	259		

Avertissement

Afin de décrire les nombreux aspects de la genèse de l'immeuble, il est apparu utile d'élargir le champ chronologique et géographique de cette étude initialement limitée au Paris du Siècle des lumières et d'intégrer la seconde moitié du XVII^e siècle, moment important de l'élaboration des types bâtis¹. Du rôle assez inattendu joué par la ville de Versailles dans le registre de l'architecture domestique a résulté la prise en compte de plusieurs aspects méconnus du destin de la cité royale.

L'analyse de la distribution s'est inspirée et procède de définitions qui appartiennent à la théorie architecturale des Temps Modernes. Certains auteurs sont formels sur l'idée de l'imbrication des échelles contenues dans l'idée de distribution. En 1676, André Félibien définit celle-ci comme « la division et commode dispensation des lieux qui composent un bâtiment »². Au début du XIX^e siècle, Legrand et Landon distinguent trois sortes de distributions. La distribution intérieure est certes abordée en premier, mais l'attention du lecteur est aussi attirée sur l'organisation des masses de même que sur la disposition des extérieurs³. En termes d'architecture domestique, l'analyse de la distribution des édifices ne peut se limiter à cette perception de l'économie et du décor des espaces d'habitation à laquelle elle se trouve bien souvent ramenée. Cette notion complexe sera donc entendue ici dans son sens le plus large.

Afin de donner un nouveau souffle à un sujet qui, dans l'ensemble, a été assez peu abordé, on a choisi de mettre à l'écart cette source très utilisée mais suspecte que représentent les traités et les recueils d'architecture. Si l'interprétation de ces ouvrages éclaire l'histoire de la théorie architecturale, il ne semble pas qu'elle renseigne le lecteur de manière très fidèle sur l'histoire de l'habitat. C'est vers un corpus de documents d'une ampleur considérable et largement inédit que l'on a résolu de se tourner. Il s'agit des « devis

et marchés » et des procès-verbaux d'expertise conservés aux Archives nationales qui, pour avoir été partiellement recensés et répertoriés, n'ont jamais fait l'objet du dépouillement massif réalisé dans le cadre de la présente étude⁴. Ces documents normalisés comportent toujours des descriptifs plus ou moins détaillés de travaux effectués, en cours d'exécution, ou à entreprendre. Ils s'accompagnent parfois de dessins : plans, coupes, élévations. Si par rapport aux textes rédigés, les documents graphiques sont infiniment minoritaires, leur nombre, pour l'ensemble de la période envisagée, s'élève néanmoins à plusieurs centaines. L'immédiateté de la lecture et de l'interprétation qu'autorise le dessin d'architecture original confère à cette source inexploitée une valeur de témoignage de premier ordre.

L'interprétation des pièces d'archives s'est accompagnée d'enquêtes sur le terrain⁵, ainsi que d'une prise en compte attentive du contexte urbain contemporain de la construction des édifices. La localisation dans la ville, la hiérarchie des voies, les héberges qu'offrent les parcelles voisines influent simultanément sur les types d'habitation au point d'en modifier l'épannelage habituel. La plus grande attention a été accordée aux transformations que les bâtiments ont subies. L'histoire de l'habitat des Temps Modernes s'écrit autant à partir des édifices bâtis ex nihilo qu'à la faveur du témoignage parfois plus éloquent encore des constructions métamorphosées par leurs propriétaires ou occupants successifs. Une attention constante a été portée au cadre de la production architecturale. Selon que le commanditaire est un particulier ou une personne morale, la construction projetée oscille entre le « sur mesure » et le « prêt-à-porter ». Aux besoins connus d'occupants donnés se substitue une interrogation durable sur les besoins généraux et les goûts d'une clientèle potentielle, dont l'identité demeure pour longtemps incertaine. La capacité d'abstraction qu'elle requiert du praticien

1. La notion de type architectural est sous-jacente à cette étude. Elle permet de mettre en évidence les dispositifs spatiaux, les permanences, les amputations et les modalités de transformation dont sont susceptibles les cas présentés au fil de l'analyse. Voir C. AYMONINO, M. BRUSATIN, G. FABBRI, M. LENA, P. LOVERO, S. LUCIANETTI, A. ROSSI, *La città di Padova: saggio di analisi urbana*, Rome, 1970 et F. BOUDON, A. CHASTEL, F. HAMON, H. COUZY, *Systèmes de l'architecture urbaine: le quartier des Halles à Paris*, Paris, 1977.

2. A. FELIBIEN, *Des principes de l'architecture, de la sculpture, de la peinture et des autres arts qui en dépendent, avec un dictionnaire propre à chacun de ces arts*, Paris, 1676, article « distribution ».

3. J.-G. LEGRAND, Ch.-P. LANDON, *Description de Paris et de ses édifices*, Paris, 1806-1809, t. II, p. 186 à 188.

4. Ces documents sont conservés aux Archives nationales, au Minutier central des notaires parisiens et au Greffe de la Chambre des Bâtiments. Ils revêtent une importance capitale pour l'histoire de l'habitat parisien à la fin de l'Ancien Régime.

5. Ces opérations de dissection que constituent les chantiers de démolition, voire de réhabilitation de la ville ancienne apportent une ultime et irremplaçable contribution à la connaissance des édifices. Elles permettent en outre une évaluation précieuse de la relation qu'il convient d'établir entre les documents d'archives et la réalité construite.

appelé à affronter cette indétermination et le caractère extrêmement novateur de cette démarche constituent la toile de fond des débuts de l’histoire du logement moderne. La mise en perspective de cette problématique et d’un corpus d’archives inédit consacrent l’originalité du présent ouvrage.

Le spectacle qui s’offre dans les rues de la capitale et dans de nombreuses villes d’Europe confère un caractère d’urgence au renouvellement des savoirs sur l’habitat du passé. L’évaluation de l’intérêt architectural des tissus traditionnels se fonde à l’heure actuelle sur une appréciation étonnamment lacunaire et superficielle des objets construits. Quelle que soit la valeur intrinsèque du bâtiment sur lequel on intervient, le simple maintien en place ou la reconstruction à l’identique de la façade correspond à une pratique courante fortement encouragée par le cadre réglementaire et le contexte économique contemporains. Ce que l’on a pris l’habitude de qualifier de «*façadisme*» relève d’une tradition ancrée au plus profond de l’histoire et de la théorie française de l’architecture⁶. La création des places royales dont les façades étaient édifiées d’un seul jet avec une indifférence relative pour les bâtiments dont elles formeraient un jour la devanture en est un témoignage ancien. Cette

attitude sur l’objet construit procède d’une conception de la ville dont la croissance, selon la terminologie de ce temps, était pensée en termes d’«*embellissements*», c’est-à-dire de paysage et de décor. L’appréhension de l’espace urbain qui en résulte s’est perpétuée jusqu’à nos jours et habite la pensée des édiles, du public, voire de certains praticiens. Le caractère façadiste de maintes opérations récentes et à venir de reconversion de l’habitat parisien montre que la dichotomie entre les dedans et les dehors n’a aucunement perdu de sa force. Or, du point de vue de l’urbanité que ces édifices d’habitation génèrent au cœur des métropoles anciennes, il est bien certain que celle-ci ne découle pas de cette abstraction le cas échéant flatteuse que constitue leur apparence extérieure. Pour complexe que cette notion puisse paraître, c’est bien dans la distribution des édifices, entendue dans son sens le plus large, que réside l’intérêt essentiel de la ville des Temps Modernes. A la veille de la Révolution, au moment où les façades parisiennes se fondent dans la continuité des alignements, la convention, voire le stéréotype, c’est assurément dans les intérieurs, dans la complémentarité des volumes bâtis et non bâtis que se réfugie l’essentiel de l’invention et la véritable saveur de l’architecture domestique.

6. Cf. l’article de F. CHASLIN, «*Morts en catimini*», in *Monumental*, septembre 1996, n° 14.

Liste des abréviations

A.A.V.P.:	Action Artistique de la Ville de Paris
anc.:	anciennement
arch.:	architecte
A.D.Y.:	Archives départementales des Yvelines
A.N.:	Archives nationales
B.H.V.P.:	Bibliothèque Historique de la Ville de Paris
B.M.V.:	Bibliothèque municipale de Versailles
B.N.:	Bibliothèque nationale
B.S.H.P.I.F.:	Bulletin de la Société d’Histoire de Paris et Ile-de-France
C.P.:	Cartes et Plans
cat. expo.:	catalogue d’exposition
D.A.A.V.P.:	Délégation à l’Action Artistique de la Ville de Paris
E.N.S.B.A.:	École nationale supérieure des beaux-arts
Est.:	Estampes
Et:	Étude (cf. minutes notariales)
G.B.A.:	Gazette des Beaux-Arts
M.C.:	Minutier central des notaires parisiens

Note relative aux plans de situation

Quatre plans originaux ont été mis à contribution pour illustrer dans chaque planche l’intégration des édifices ou groupes d’édifices dans leur contexte urbain : le Vasserot (lithographié au 1/1000^e), le Jacoubet (gravé au 1/2000^e), le Verniquet (dessiné au 1/10 000^e), et le plan de Turgot, qui représente la ville en perspective aérienne. Afin de faciliter tant la lecture que les possibilités de comparaison d’une vignette à l’autre, l’échelle de ces plans a été convertie au 1/2000^e. Si le plan retenu transcrivait avec exactitude la réalité de l’opération projetée, l’emprise des bâtiments a été soulignée à l’aide d’un grisé. Lorsque cette relation était plus lâche, c’est toute l’étendue de la parcelle qu’il a été choisi de mettre en relief. Dans quelques cas bien documentés, on s’est autorisé à esquisser la configuration du bâti sur la parcelle laissée vierge par les auteurs (pl. 3, 5, etc.). Il est sous-entendu que le nord se trouve en haut du document et de la page. La présence d’une boussole signale les rares cas d’exception à cette règle.

Le large extrait du plan de Verniquet que le lecteur trouvera à la fin de l’ouvrage offre la possibilité d’un récolement de chacune des vignettes (pl. 85). Sauf mention contraire, et même si leur état de conservation est extrêmement variable, les édifices dont il a été donné une adresse complète sont toujours debout. Un schéma de repérage, réalisé à partir d’un fond de plan actuel, permet de les localiser dans la capitale du début du XIX^e siècle. Il figure immédiatement à la suite de l’extrait du plan ancien (pl. 86).

L’architecture domestique parisienne : modalités d’une enquête

L’architecture domestique parisienne connaît à la fin de l’Ancien Régime l’une des phases parmi les plus remarquables de son histoire. Le cadre de vie réservé aux couches moyennes de la société subit entre la fin du XVII^e et le début du XIX^e siècle une métamorphose qui bouleverse tous les usages et toutes les conceptions qui prévalaient jusque-là en matière d’habitat. La profonde évolution de la société, la modification de la répartition des fortunes et la constitution d’une classe bourgeoise aisée sont des traits familiers de cette époque. Les répercussions sur le cadre bâti ne se font pas longtemps attendre et atteignent insensiblement l’ensemble de l’architecture domestique. Dans cette situation pittoresque où le rang social ne correspond pas aux moyens financiers, ni même au crédit, une partie de l’aristocratie, abandonnée par la royauté impuissante, se trouve réduite à sauver les apparences¹. La bourgeoisie qui, pour sa part, dispose d’importantes ressources financières, tente de s’approprier – l’architecture est l’un des biais par lesquels ce projet prend forme – les signes et les attributs susceptibles de consolider son ascension sociale. L’intérêt de cette situation réside dans les phénomènes d’allers et retours qui se produiront tout au long du XVIII^e siècle entre le cadre de vie réservé jusqu’alors à la noblesse et celui que la roture hérite d’une tradition pluri-séculaire. A l’encontre de ce qui a souvent été dit, le devenir de l’habitation bourgeoise ne procède nullement d’une pâle imitation ou d’une copie servile du séjour nobiliaire. D’un mode de vie qui intègre des valeurs absentes des milieux aristocratiques résulte l’invention d’un type de construction au caractère extraordinairement novateur. C’est l’immeuble, dont la cohérence et l’adéquation à des besoins nouveaux lui attire progressivement les suffrages de l’ensemble de la société parisienne.

L’ambition de ce livre est de tenter de rendre compte de l’histoire complexe de cette véritable révolution de la manière d’habiter en ville. L’exploitation d’un corpus inédit de documents d’archives s’accompagne d’un récolement et d’une tentative de synthèse des différents types d’approche qui coexistent en matière d’analyse architecturale. Si la conception des édifices d’habitation construits pour la bourgeoisie du XVIII^e siècle recouvre un écheveau de significations d’une richesse étonnante, du cloisonnement entre les

champs disciplinaires résulte que les auteurs – chacun respectivement selon sa «*casquette*» – n’en ont guère donné que des aperçus fragmentaires et réducteurs. Il s’agit ici de mettre en relation des phénomènes qui, pour appartenir à des registres aujourd’hui distincts de la compréhension de l’objet architectural et ne s’être pas produit de manière exactement simultanée, n’en ont pas moins contribué, dans leur ensemble, à façonner durablement l’habitat dans nombre de grandes villes européennes.

Des dehors vers le dedans

Pour aisée qu’elle puisse paraître, l’appréhension des édifices d’habitation par les extérieurs fait émerger des difficultés méthodologiques de plusieurs ordres. D’un point de vue théorique comme dans les faits, il s’avère que l’apparence des constructions élevées à la fin de l’Ancien Régime a été conditionnée par la règle de l’artifice, du subterfuge, voire du mensonge. L’idée que l’élévation de l’édifice transcrirait d’une quelconque manière l’économie de la distribution intérieure pêche par anachronisme : il faut la proscrire. L’architecte d’aujourd’hui doit notamment s’abstraire de tout préjugé quant à la morale constructive d’une époque profondément amie du trompe-l’œil et de l’illusion. Les matériaux exprimés ne correspondent pas à la réalité bâtie, et la logique de la modénature relève de codes et d’une symbolique qui obéissent à leurs lois propres. Les principes gabaritaires issus des réglementations engendrent parallèlement un phénomène d’homogénéisation, voire une standardisation de l’aspect du bâti. Quel que soit le type dont elles procèdent, les habitations tendent à se fondre dans le continuum des alignements prescrits. La loi du paraître engendre des confusions volontaires entre le statut de ces dernières : les façades reflètent davantage les ambitions du commanditaire et les politiques urbaines qu’elles ne correspondent à une catégorie donnée d’édifices.

Les investigations que l’on mène aujourd’hui sur le terrain appellent la mise au point d’un appareil critique solide. L’aspect actuel des bâtiments résulte d’une succession de transformations, voire de détournements, dont il est souvent ardu de définir la

1. Voir N. ÉLIAS, *La société de cour*, Berlin (1969), trad. française, Paris, 1985, p. 44.

logique, l'importance et la nature exactes. Mises au goût du jour, densifications, surélévations et campagnes de ravalement ont dans bien des cas rendu les édifices indéchiffrables. Derrière le front continu des ordonnances parisiennes, on devine la disparité des réalités architecturales, constructives et typologiques. A défaut d'une classification bien nette entre les différents types bâtis, un partage grossier s'est institué, jusque chez les spécialistes, entre une architecture aristocratique, composée d'«hôtels particuliers»² et une architecture bourgeoise, tour à tour qualifiée de «mineure», d'«ordinaire», voire d'«accompagnement»³. La distinction ne procède pas de l'appréciation de critères architecturaux, mais s'effectue à la faveur d'une évaluation sommaire d'une mise en œuvre chic et d'éléments de décor connotés. Le public, dont les rêves de grandeur atrophient parfois le sens de l'expertise immobilière, qualifie volontiers d'«hôtel» toute habitation un peu cossue. C'est tomber dans le piège tendu dès l'origine par les maîtres d'œuvre, qui, pour flatter leurs clients, se sont précisément ingéniés à semer la confusion, donnant artificieusement des airs de grandeur à ce qui n'en avait pas. L'indécision dans laquelle on se trouve aujourd'hui pour délimiter les différentes catégories du bâti parisien des XVII^e et XVIII^e siècles apporte le témoignage de l'efficacité du procédé.

Lecture des façades

La vanité d'une analyse comparée des façades pour l'identification du statut des édifices et la compréhension de leur organisation interne méritent que l'on s'y attarde. Cet aspect jusqu'ici négligé de la réalité architecturale traduit sans doute l'une des subtilités de l'habitat des Temps Modernes, que l'on retrouve à tous échelons de la construction parisienne. Afin de saisir le sens aujourd'hui largement oublié et méconnu de ces «images» du XVIII^e siècle, il convient d'insister sur la variété des niveaux selon lesquels cette lecture s'effectuait et sur l'étendue de l'imaginaire qu'elle recouvrait. Les recherches n'ont cessé de confirmer la diversité des enjeux qui président à leur élaboration.

Le point de vue des théoriciens

La question de l'aspect extérieur des maisons forme le sujet d'un débat⁴. Les vues d'un J.-F. Blondel ou d'un M.-A. Laugier, qui

2. Inconnue sous l'Ancien Régime, la formule a connu un succès inexplicable, probablement lié à une confusion entre les hôtels de l'aristocratie et les constructions élevées pour la grande bourgeoisie de la seconde moitié du XIX^e siècle. L'adjectif «particulier» est impropre en raison du caractère spécifiquement public et nobiliaire de ce type de résidence. Les habitations bourgeoises du XIX^e siècle – les *hôtels particuliers* de Neuilly, d'Auteuil ou de Passy – n'offrent en effet que peu de parenté avec les constructions du célèbre *faubourg*.

3. «Architecture mineure» est la transcription de la formule *edilizia minore* forgée par la critique italienne pour caractériser l'architecture domestique des centres anciens; on trouve cette expression sous la plume d'André CHASTEL dans *Systèmes de l'architecture urbaine: le quartier des Halles à Paris*, op. cit., p. 11; «architecture ordinaire» était le titre d'une journée d'étude organisée par P. Pinon à l'École des beaux-arts le 14 novembre 1998, dont les actes sont en cours d'impression. L'invention de la formule «architecture d'accompagnement» est liée à la notion et à la préservation des «abords» des Monuments historiques.

4. Dans la théorie comme dans la pratique, le mot «maison» est sous l'Ancien Régime un terme générique qui recouvre l'ensemble des édifices d'habitation, tous types confondus.

5. On pense ici aux deux versions du célèbre projet pour un «Palais de soixante-six toises de face» où Blondel sacrifie respectivement à la beauté des extérieurs et à la

tous deux s'expriment sur cette matière, sont habitées par la relation ambiguë, conflictuelle et somme toute lointaine, que dans la théorie comme dans la pratique, les *debors* entretiennent à cette époque avec les *dedans* d'un édifice⁵. Blondel ne s'intéresse aucunement à la distribution intérieure de l'habitat du plus grand nombre. S'il consacre quelques pages à cette architecture qu'il qualifie nommément de «subalterne», c'est que «ces sortes de Bâtiments (...), bien considérés, contribuent, plus que l'on ne s'imagine, à l'embellissement de nos Villes»⁶. De même Laugier limite ses remarques à l'ordonnance extérieure des habitations: «Si l'on veut qu'une ville soit bien bâtie, il ne faut point abandonner au caprice des particuliers les façades de leurs maisons. Tout ce qui donne sur la rue doit être déterminé & assujéti par autorité publique, au dessein qu'on aura réglé pour la rue entière»⁷. Blondel s'insurge contre le décor tapageur de certaines façades bourgeoises, et souhaite voir étendre le principe de *convenance* à ce registre de la production architecturale⁸. L'auteur du *Cours* établit des règles d'une minutie qui laisse songeur, et fixe le détail de la décoration des élévations en fonction de la hiérarchie professionnelle des occupants⁹. Au chapitre de l'architecture nobiliaire, Blondel recommande d'associer la variété et la richesse des ordres au rang de ces derniers: colonnes et chapiteaux devraient être exclus du répertoire décoratif destiné aux maisons des roturiers. Si les villes de province comptent des exemples d'habitations bourgeoises chamarrées où l'on constate le recours aux ordres d'architecture, les exhortations du *Cours* sont remarquablement détachées du contexte de la capitale¹⁰. A Paris, les maisons affichent une grande réserve. Pour l'ensemble du XVIII^e siècle, les façades ordonnancées s'y comptent sur les doigts d'une seule main¹¹. Dans le registre de l'architecture nobiliaire, l'utilisation des ordres apparaît avant tout une affaire de mode. Les colonnes sont rares dans les hôtels jusque dans les années 1760 et, sans égard pour les préceptes énoncés par le théoricien, prolifèrent subitement au cours des deux décennies qui précèdent la Révolution¹². La réalité de la construction parisienne demeure remarquablement étrangère à l'esprit de norme qui obsède le célèbre *Cours* et réduit à néant sa portée documentaire en la matière.

La réalité bâtie: un double système de références

Les dehors des maisons roturières sont par excellence le lieu où s'affichent les prétentions du commanditaire, et les allusions

commodité de la distribution intérieure; cf. J.-F. BLONDEL, *Cours d'architecture*, Paris, 1771-77, t. 4, planches XXXV et XXXVI.

6. BLONDEL, op. cit., t. 2, p. 238 et t. 4, avant-propos, p. XXXVII et p. 109. Quelques modèles de façades de maisons figurent dans le tome 3, p. 454 et suiv., et planches LXXI, LXXII et LXXIII.

7. M.-A. LAUGIER, *Observations sur l'architecture*, Paris, 1753, p. 227 et suiv.

8. BLONDEL, op. cit., t. IV, avant-propos, p. XXIII.

9. BLONDEL, op. cit., t. 2, p. 236 et suiv. L'auteur introduit dans ces pages des nuances toutes théoriques quant au type de décoration qui au bas de la hiérarchie des habitations, devrait selon lui s'appliquer aux maisons respectivement destinées aux «négociants» et aux «commerçants».

10. Voir notamment les immeubles de Soufflot à Lyon, 1-3, quai André Lassagne, 1^{er} arr., dont les façades dominent le Rhône.

11. 54, rue de Bourgogne; 34, rue de Turenne; 17, boulevard du Temple; les façades de ces édifices remontent toutes trois aux années 1770.

12. L'hôtel de Salm bâti dans les années 1782 à 1787 sur les dessins de Pierre Rousseau offre le témoignage construit d'une réalité souvent demeurée sur le papier.

au décor de l'architecture nobiliaire y sont effectivement une constante. L'examen des façades bourgeoises du XVIII^e siècle montre que cette référence implicite aux hôtels peut se mettre en place de deux manières distinctes. Celles-ci correspondent à deux niveaux de lecture différents, l'un fondé sur l'expérience communément partagée de l'appréhension des objets architecturaux, l'autre sur une connaissance plus avertie de l'architecture savante. Bien entendu, les deux types d'interprétation sont susceptibles de s'imbriquer et de se superposer.

La première manière, sur laquelle les traités restent notablement muets, consiste à introduire des dispositifs qui, n'ayant pas été théorisés du point de vue de la convenance au même titre que les ordres et les proportions, n'en sont pas moins empreints d'une connotation aristocratique. La limitation sur rue – effective ou non – du nombre de niveaux habitables, la présence d'un bel étage, l'absence de boutiques, l'application de procédés simples, tels que l'accentuation de la travée centrale, le recours à une modénature se référant à l'utilisation de la pierre de taille qui, grâce à l'ajout de quelques mascarons, n'exclut pas la référence iconographique cultivée, sont autant de moyens de se démarquer du commun sans même contrevenir aux règles de la bienséance. Dans quelques cas, le retrait d'alignement de maisons luxueusement décorées induit une confusion volontaire entre celles-ci et le type consacré de l'hôtel entre cour et jardin. Dans la ville des Lumières, toute interruption ponctuelle du front bâti des édifices constitue un événement, et, par cet effet d'annonce, donne au public une idée avantageuse de la construction à laquelle cette disposition s'applique. La seconde manière repose sur le recours aux ordres d'architecture. Des socles, des pilastres, des entablements, voire des frontons apparaissent de façon ponctuelle, dans quelques très rares maisons du début du règne de Louis XIV¹³. Ce type d'écriture connaît un développement spectaculaire à la faveur de l'édification des places royales¹⁴. Partout ailleurs, et jusque vers la fin du règne de Louis XV, les ordres sont absents du registre de l'architecture bourgeoise.

A partir des années 1760, selon les effets d'une mode – le fameux goût «à la grecque»¹⁵ – qui a défrayé en son temps la chronique, on assiste à une propagation soudaine d'éléments décoratifs prétendus «grecs», issus en réalité du répertoire ornemental de l'architecture romaine impériale. Postes, grecques, glyphes et rinceaux traités avec une vigueur qui les distingue des modèles canoniques envahissent les façades de manière obsédante. De ce phénomène qui marque tant l'abandon de l'art de la rocaille qu'une volonté de retour au «grand goût» ne subsistera durablement que l'une des données qui va de pair avec l'introduction des motifs ornementaux: la référence aux ordres antiques. Ces derniers ne sont pas appliqués de manière littérale aux façades des maisons. L'innovation réside ailleurs, dans l'adaptation des systèmes de proportions qu'ils induisent: colonnes, pilastres, bases et chapiteaux demeurent volontairement à l'écart du vocabulaire utilisé par les maîtres d'œuvre.

13. Maison Gobert, 7, rue du Mail; maison Lulli, 47, rue Sainte-Anne; maison Léonard, 7, rue Valère. Ces trois maisons ont été édifiées autour de 1670.

14. La place des Victoires (1686), puis, la place Louis-le-Grand, (1699), actuelle place Vendôme.

15. La dénomination se trouve sous la plume des commentateurs de l'époque, et plus particulièrement chez M.-A. LAUGIER, *Observations sur l'architecture*, Paris, 1765, p. 304.

Les deux dernières décennies de la royauté sont marquées par l'intervention de plus en plus courante des architectes dans le domaine de l'habitat, jusque-là dominé par les maçons et les entrepreneurs de bâtiments. La conception du programme de la demeure bourgeoise requiert désormais les compétences de professionnels rompus à la pratique du projet. Les façades fournissent le prétexte à la réalisation d'exercices de style, véritables démonstrations de savoir-faire sur l'art et la manière d'adapter le langage classique de l'architecture à un type d'édifice qui ne semblait pas devoir s'y prêter. Si la correction du langage des ordres, cet «habit de cour»¹⁶ que les théoriciens voudraient réserver aux plus hautes couches de la société, relève de l'appréciation des seuls initiés, cette vêtue tend irrésistiblement à désolidariser chaque jour davantage l'élévation de son support. Quelles que soient l'identité du commanditaire, la nature des références exploitées et les compétences du dessinateur, l'apparence des maisons parisiennes constitue un projet en soi, remarquablement indépendant de l'évolution parallèle de leur distribution intérieure.

Incidence du cadre de la production

Enjeux urbains et spéculation immobilière

Les édifices d'habitation représentent un enjeu important non seulement pour les théoriciens de l'architecture, mais aussi pour le plus vaste public des édiles, des chroniqueurs, des commentateurs et des particuliers¹⁷. Si l'on ne peut parler d'urbanisme au sens actuel du terme, l'on sait que le XVIII^e siècle est profondément marqué par les campagnes d'*embellissements*. L'ouverture des places royales, le nivellement des boulevards, la création de promenades plantées et l'aménagement des quais orientent l'actualité urbaine de nombreuses villes de France. Animée d'une volonté d'amélioration générale de l'existant, l'administration royale s'applique à durcir les réglementations qui, depuis les origines, tentent d'exercer un contrôle sur la construction privée de la capitale du royaume. L'appareil juridique de l'Ancien Régime se caractérise par une appréhension exclusivement paysagère du bâti: les injonctions et les limitations ne s'appliquent qu'à ce qui est visible de la voie publique.

Dans la mesure où elles constituent l'essentiel de la matière dont les villes sont faites, les maisons des particuliers pouvaient difficilement ne pas attirer l'attention du législateur. Celles-ci sont désormais appelées à constituer la toile de fond de scénographies urbaines où domine un idéal esthétique fondé sur des principes de hiérarchie, de régularité et de symétrie. Les «plis» et les «coudes» évoqués dans les ordonnances royales depuis le règne d'Henri IV sont pourchassés avec d'autant plus de vigueur qu'ils constituent une entrave à la lisibilité d'une capitale que l'on voudrait soumettre aux lois euclidiennes de la définition de l'espace. Il est difficile de se

16. L'expression est de Michel Gallet; voir *Les architectes parisiens du XVIII^e siècle*, Paris, 1995, article J.-F. BLONDEL, p. 68.

17. De Montesquieu à l'abbé Laugier, de Voltaire à S. Mercier, un public disparate se passionne pour la question de l'habitat dans les villes.

faire une idée exacte de l'efficacité de l'administration parisienne, qui tarde à se donner de réels moyens d'action et que l'on devine impuissante¹⁸. L'assujettissement du paysage urbain aux règles d'une géométrie élémentaire n'en a pas moins constitué l'ambition avouée d'une majorité d'édiles et de maîtres d'œuvre. C'est au travers d'un contrôle et d'une limitation des gabarits que ce rêve a finalement pris corps.

La fièvre immobilière qui s'empare de la capitale au lendemain de la guerre de Sept Ans a été soulignée bien des fois. Les historiens ont établi l'importance de l'arrêt du 18 août 1766, qui fixe des conditions nouvelles particulièrement favorables à la construction privée¹⁹. L'un des articles de ce texte stipule notamment qu'en cas de faillite, et moyennant une déclaration préalablement déposée à la Chambre des Bâtiments, les bailleurs de fond peuvent prétendre à la propriété du chantier en cours²⁰. L'immobilier devient dès lors une forme de placement extrêmement populaire dans toutes les classes de la société. Quel que soit le type de construction qu'il fait édifier, tout commanditaire est tenté de multiplier le nombre de logements destinés à la location. La rapidité du recouvrement de l'emprunt n'offre-t-elle pas la promesse d'ultérieures et fructueuses opérations ?

L'équilibre et l'économie de la distribution des types de l'habitat parisien se ressentent très fortement de cette réalité. Le désir d'accélérer le rythme des amortissements engendre une véritable hypertrophie des édifices, toutes catégories confondues. La maison parisienne devient un produit spéculatif anonyme et sans identité, où la personnalité du commanditaire n'a plus aucune raison de s'afficher. Ainsi disparaissent les signes distinctifs – les monogrammes – et l'iconographie pittoresque qui caractérisent encore nombre d'édifices rocaille. La diffusion du goût « à la grecque » inaugure l'abandon progressif de toute originalité et une volonté marquée de se tenir dans les limites d'un style de plus en plus convenu. Les maîtres d'œuvre s'emploient à travestir l'apparence de maisons et dissimulent sous des dehors savants la réalité nouvelle de l'empilement des logements et de la population. Il en résulte une uniformisation remarquable du bâti parisien.

Standardisation des façades

Jusque dans les années 1760, la modénature élémentaire des bâtiments d'habitation consiste en un marquage horizontal – les bandeaux d'étages, redoublés à l'origine par des bandeaux d'appui – et cette règle ne souffre pas l'exception. Héritiers ou non des sablières de la construction traditionnelle en pan de bois, ces bandeaux appliqués aux élévations devenues minérales sous le règne d'Henri IV traduisent la conception architectonique de ces édifices. Ils expriment sans ambages la réalité de la superposition des niveaux.

Au fur et à mesure que s'élabore l'immeuble, cette modénature, empreinte de l'humble connotation de la construction verna-

culaire dont elle est issue, tombe peu à peu en désuétude. Les bandeaux ne disparaissent pas d'un coup : on assiste tout d'abord au regroupement du premier et du second étage carrés, qui, à l'instar de ce que l'on observe dans les places royales du temps de Louis XIV, s'associent pour former un bloc unitaire. Le troisième niveau est alors susceptible de prendre l'apparence d'un étage-attique. A partir des années 1770, toute subdivision horizontale entre les trois étages carrés que comporte désormais l'habitat parisien est appelée à disparaître. L'écriture de la façade se simplifie. Le rez-de-chaussée et l'entresol se fondent en un socle massif, tandis que les étages carrés se superposent à l'intérieur d'un registre unique et monumental. Dans certains cas, des organes de support figurés émergent du coffre mural de la façade et confirment la référence de cette grammaire au langage classique de l'architecture : ce sont parfois des lésènes, très rarement des pilastres. A cette expression colossale de la mise en scène des étages correspond le dimensionnement de l'entablement, proportionné de manière si généreuse qu'il dissimule le cas échéant un niveau d'habitation supplémentaire.

Cette tripartition de la façade des édifices d'habitation – socle, étages courants et entablement – représente un instrument d'une efficacité inespérée pour donner naissance à l'espace urbain revê par nombre d'édiles. L'intérêt de la formule tient à sa lisibilité dans l'espace de la ville des Lumières et à l'apparence d'homogénéité qu'elle confère aux objets architecturaux les plus hétéroclites. Sa fortune se mesure à l'aune de son application à l'ensemble de l'architecture domestique parisienne. La prescription d'une altitude réglementaire à laquelle doivent régner les corniches entraîne un écrêtement de la maison à boutique, au nombre d'étages traditionnellement élevé. Comme la tendance générale est à la saturation des plafonds autorisés, l'existence d'une norme constitue une incitation et favorise le processus d'exhaussement des autres types bâtis, à la densité généralement plus faible. Grâce à ce laminage gabaritaire des fronts urbains, toutes les catégories de l'habitat sont désormais en mesure de souscrire au caractère anonyme de l'écriture tripartite.

Le même profil de façade est désormais susceptible d'être ajusté aux constructions les plus diverses. Selon les procès-verbaux d'expertise de la Chambre des Bâtiments, une maison à boutique de l'Arbre-Sec²¹ se voit imprimer le même type d'élévation que les édifices de logement à programme que Desmaisons dessine pour la place du Palais de Justice²². Sur chacune des rives de la rue d'Angiviller, une dizaine de maisons à loyer de taille et de configuration diverses se dissimulent derrière le masque unitaire de deux façades en miroir de cinquante travées de face (pl. 64-5)²³. Rue de Tournon, rien dans leur apparence extérieure ne permet de distinguer les immeubles des premiers hôtels collectifs. Le même « patron » vaut pour la ville toute entière et se débite à l'envi. Le type d'élévation qui règne sans partage dans le centre de la capitale s'exporte dans les faubourgs. On constate l'application passablement arbitraire du

18. Les clichés réalisés par Marville montrent qu'à la fin du XIX^e siècle, ceux des quartiers qui n'avaient pas été touchés par les transformations haussmanniennes présentaient une physionomie encore empreinte du caractère pittoresque des villes du Moyen Âge.

19. Voir P. PINON, « Les lotissements de la rue Taïbout et du Couvent des Capucins ; la Chaussée-d'Antin à la fin du XVIII^e siècle », *B.S.H.P.L.F.*, 1986-87, Paris, 1988, p. 223-302.

20. C'est ainsi qu'une profusion de déclarations a été déposée à la Chambre des Bâtiments qui, pour apporter le cas échéant sa garantie, a archivé ces documents.

21. Maison Brancas, A.N., Z 1j 925 (2), expertise du 19 déc. 1768.

22. Les maisons de la place du Palais de Justice ont été dessinées par Pierre Desmaisons ; A.N., C.P., N II Seine 1071 et aussi Z 1j 1195 (1).

23. Maisons Lenoir, A.N., Z 1j 1068, expertise du 22 nov. 1780.

modèle citadin à un ensemble de bâtiments semi-ruraux édifiés à l'extrémité de la rue du faubourg Saint-Antoine²⁴. Le détail de la modénature – bossages, modillons et denticules – n'échappe pas à cette standardisation de l'apparence du bâti. Par leur caractère stéréotypé, ces éléments de décor confèrent à l'ensemble de la construction parisienne des années 1780 un degré étonnant d'uniformité, voire de monotonie.

On le voit assez, l'analyse comparée des dehors des bâtiments constitue une voie remarquablement inadéquate pour appréhender l'architecture domestique parisienne et l'évolution qui affecte l'ensemble des types bâtis. D'un point de vue théorique comme dans la pratique, le paraître des édifices est soumis à une somme d'enjeux complexes, indépendants, voire étrangers au processus de mutation qui conditionne le bouleversement radical de leur distribution intérieure. Cette donnée est une composante de l'art de bâtir les villes de la fin de l'Ancien Régime qu'il convient de tenir présente à l'esprit et sur la signification de laquelle, pour embarrassante qu'elle soit, l'on aura l'occasion de méditer.

Regards sur la distribution intérieure

Si l'étude des dehors semble pouvoir au moins pour partie s'appuyer sur ce qui subsiste d'une réalité bâtie certes mouvante mais plus ou moins fidèlement parvenue jusqu'à nous, il va de soi que l'appréhension de la distribution intérieure des édifices pose des problèmes de méthode plus aigus encore. Liées à la succession et aux caprices de leurs divers occupants, les transformations qui subissent les logements se produisent à un rythme accéléré. Certaines constantes peuvent apparaître, qui invitent le chercheur à dresser une typologie des adaptations à travers les âges. L'application de cette grille d'analyse à des édifices peu documentés permet de se faire une idée de dispositions anciennes dont l'état est aujourd'hui incomplet ou fragmentaire. A l'interrogation sur la valeur documentaire des témoignages archéologiques s'ajoute ici une réflexion critique sur les savoirs et la valeur relative des sources disponibles.

Méthode

Les pièces manuscrites ou dessinées donnent du corps aux intuitions que suscite l'observation des édifices. Réciproquement, la connaissance du corpus bâti permet d'élaborer l'appareil critique indispensable à leur lecture. Les quelques cas de recoupement de documents originaux avec des témoignages construits ont fait l'objet d'une sollicitude toute particulière. Il a été possible d'en déduire des liens précieux à tisser entre l'abstraction de textes ou des dessins et l'évidence de la réalité bâtie, ainsi que de prendre la mesure

des transformations que les objets ont subies. Dans la pratique, il n'est pas toujours facile de se livrer à ce type de confrontation, soit parce que les édifices ne sont pas accessibles, soit parce qu'ils ont été détruits²⁵.

Depuis que l'on exploite les fonds d'archives, il apparaît qu'en matière de distribution, la valeur documentaire des traités d'architecture domestique a été souvent surestimée. Les célèbres *Manière(s) de bien bâtir pour toutes sortes de personnes*²⁶, reflètent les préoccupations de leurs auteurs dans un domaine qu'ils ont incontestablement élevé à une dignité inconnue jusque-là en France. Les ouvrages des Le Muet, Tiercelet, Jombert et Neufforge se succèdent dans le temps et diffèrent notablement les uns des autres quant à leur conception générale. Ils n'en apportent pas moins un éclairage très indirect sur la construction privée. On remarque notamment que ce phénomène majeur que représente la genèse du type de l'immeuble n'y transparait pas. C'est ainsi qu'en toute bonne foi, la critique supposait encore récemment que cette forme d'habitat collectif ne remontait qu'au XIX^e siècle. Les connaissances rassemblées ici permettent désormais d'interpréter cette omission. Parce que l'on y reconnaît aujourd'hui certains traits appelés à s'ériger en norme, certaines des distributions proposées par Tiercelet²⁷ revêtent un caractère d'anticipation. Mais pour donner un sens à ces documents abstraits, il fallait affiner les modalités de la recherche, diversifier les sources, et recourir à l'ample dépouillement de pièces d'archives qui a été évoqué plus haut.

L'hypothèse selon laquelle l'histoire de l'habitat au XVIII^e siècle est dominée par l'émergence et la rationalisation du logement collectif a servi de trame à ces recherches sur la distribution. L'attention s'est ainsi portée sur la genèse de l'immeuble. Il paraissait intéressant de soumettre à l'enquête historique, et documents à l'appui, un phénomène perçu par des chercheurs émanant d'horizons divers²⁸. Les travaux effectués ont montré qu'une large part de l'intérêt que présente la période réside dans ce bouleversement spectaculaire que connaît l'habitat des grandes villes, où l'on assiste à une transformation de la manière dont la population investit le cadre bâti. Par étapes successives, l'économie de la distribution des édifices d'habitation passe d'un mode vertical d'occupation, par tranches juxtaposées, à une organisation horizontale, par strates. Cette évolution recouvre l'abandon de la formule ancestrale de la maison mono-familiale où l'on monte se coucher, placée sous l'autorité d'un maître unique, au profit d'un habitat de type communautaire.

En dépit d'analyses serrées, le détail de cette métamorphose des conditions du logement en ville demeurait inexplicable. On est resté longtemps indécis sur les origines exactes de cette évolution de même que sur l'impact respectif des différentes formes d'habitat connues de cette époque. Il est apparu qu'une évolution profonde,

24. Maison Bourbault, A.N., série Z 1j 1130, expertise du 7 fév. 1785.

25. La question du rapport entre l'abstraction des documents dessinés et la réalité bâtie appelle des développements qui échappent à l'économie de cet ouvrage, notamment en ce qui concerne les échelles de représentation.

26. Dans l'ordre chronologique paraissent successivement : P. LE MUET, *Manière de bien bâtir pour toutes sortes de personnes*, Paris, 1623 ; TIERCELET, *Architecture moderne ou l'art de bien bâtir pour toutes sortes de personnes*, Paris, 1728 ; Ch-A. JOMBERT, *Architecture moderne ou l'art de bien bâtir pour toutes sortes de personnes*, Paris, 1764 ; J.-F. de NEUFFORGE, *Recueil élémentaire d'architecture*, Paris, parution périodique, 1757-1768.

27. TIERCELET, *op. cit.*, distributions 29, 47, etc.

28. L. HAUTECEUR, *Immeubles à loyer. Urbanisme et architecture*, Étude (...) en l'honneur de P. Lavedan, Paris, 1954 ; A. FARGE, *Vivre dans la rue à Paris au XVIII^e siècle*, Paris, 1979 ; A. PARDAILHE-GALABRUN, *La naissance de l'antim. 3000 foyers parisiens. XVII^e-XVIII^e siècle*, Paris, 1988 ; M. ELEB-VIDAL, A. DEBARRE-BLANCHARD, *Architectures de la vie privée, maisons et mentalités, XVII^e-XIX^e siècles*, Bruxelles, 1989 ; J.-L. HAROUEL, *L'embellissement des villes ; l'urbanisme français au XVIII^e siècle*, Paris, 1993.

caractérisée par des exigences nouvelles et une sophistication croissante de l'art de la distribution touchait toutes les catégories de l'architecture domestique. C'est dans ce contexte plus large qu'il a été décidé de replacer l'ambition de cette enquête.

Ascendants typologiques de l'immeuble

Les connaissances dont on disposait alors sur les différents types bâtis de la fin de l'Ancien Régime étaient vagues. La démarche a consisté à combler les lacunes que comportait une histoire qui n'a jamais été faite, et qu'il fallait composer de toutes pièces. L'importance de ce travail et la somme des documents qu'il s'agissait de rassembler sont apparues bientôt telles que, remettant à plus tard l'inventaire des formes bâties, l'attention s'est d'abord portée sur quelques pistes prometteuses, émanant d'une réflexion d'ordre architectural sur la nature des objets construits. En dépit d'une dénomination commune qui semble trahir le sens dans lequel l'emprunt s'est effectué, on a retenu l'hypothèse selon laquelle l'appartement bourgeois, loin de représenter une simple transposition de l'ancien appartement aristocratique, représentait au contraire un stade de l'évolution de la cellule minimale d'habitation. Cette hypothèse avait le mérite d'aller à l'encontre de cette idée dénoncée plus haut selon laquelle cet apport incontestable du Siècle des lumières à la manière d'habiter en ville ne représenterait qu'un avatar de l'hôtel nobiliaire. Elle a permis de réfléchir à l'abri de tout a priori sur les modalités du regroupement des éléments de programme qui préfigurent le logement moderne. Ainsi est apparue l'originalité de l'immeuble, qui, pour comporter lui aussi des « appartements », repose sur une conception de la vie en commun sans rapport avec l'esprit dont procède la distribution de la demeure aristocratique.

C'est intuitivement du côté du type de la maison à boutique que l'on a cru devoir orienter les recherches. Comme dans l'hôtel, cette forme d'habitat repose sur l'idée d'un microcosme où règne sans partage l'autorité du propriétaire ou du locataire principal²⁹. On a ainsi entrepris d'expliquer la genèse de l'immeuble à partir du principe de l'hypertrophie de ce type de programme et de l'élargissement de la trame parcellaire. Cette hypothèse a eu l'intérêt de révéler quelques-uns des enjeux qui président effectivement à la définition du cadre de vie que se forge la bourgeoisie au cours du XVIII^e siècle. Il s'agit d'autant moins de récuser cette approche que l'avancement des travaux en a partiellement confirmé le bien-fondé. Si l'immeuble hérite de plusieurs des caractères de l'ancienne maison marchande, il est cependant apparu que l'explication de sa genèse devait intégrer l'impact d'autres formes bâties.

On a constaté qu'au moment de l'apparition des premiers immeubles, ceux-ci ne représentent que l'une des incarnations de l'architecture bourgeoise. C'est au siècle suivant qu'ils se répandent de manière significative et s'érigent en une formule appelée à supplanter tous les autres modes d'habiter en ville. Si l'on considère que le type de l'immeuble se caractérise par la définition de parties communes inaliénables, la répétition à l'identique d'un plan d'étage

dit « courant » où se juxtaposent la totalité des locaux nécessaires à l'existence d'une famille, avec, pour corollaire l'abolition de la hiérarchie entre les différents niveaux, on ne signale qu'une faible quantité d'exemples aboutis de telles constructions jusqu'à la fin du XVIII^e siècle. Dès le milieu du règne de Louis XV toutefois, et sans que l'évolution ne se manifeste de manière linéaire, de nombreux édifices d'habitation rassemblent certains des traits qui plus tard caractériseront l'immeuble. C'est le début d'une longue période de transition, au cours de laquelle la défaveur qui guette le destin des types bâtis traditionnels n'est pas immédiatement perceptible. L'un des propos de ce travail sera de définir la nature et les modalités des échanges qui, d'une catégorie à l'autre des édifices de logements, s'effectuent par paliers successifs, selon une logique étrangère à l'esprit d'un projet concerté d'architecture.

Chronologie et détermination du corpus

Découpages chronologiques

Les limites chronologiques dans lesquelles on a tout d'abord cru pouvoir contenir cette étude ont été les suivantes : 1763-1795. Les chercheurs rompus aux investigations sur l'architecture domestique de la fin de l'Ancien Régime auront reconnu les dates extrêmes des dépouillements effectués dans la série Z 1j des Archives nationales et des inventaires actuellement disponibles³⁰. Pour débiter lors de la reprise de l'activité du bâtiment au lendemain de la guerre de Sept Ans et s'achever à un moment significatif de la tourmente révolutionnaire, la période considérée couvrirait à peine trente années. En dépit de sa courte durée, et au terme d'investigations qui ont porté en définitive sur un laps de temps beaucoup plus long, il s'est avéré que ce premier découpage correspondait effectivement à une phase remarquable de l'histoire de l'habitat. C'est au cours des années 1760, 1770 et 1780 que se manifestent en effet les signes les plus tangibles des avancées, voire d'un aboutissement des recherches en matière de logement collectif. Il est toutefois très vite apparu que l'évaluation des phénomènes urbains sous-jacents dont l'apparition de l'immeuble ne fait guère que constituer la partie la plus apparente exigeait une extension du champ chronologique.

On n'a pas cru devoir remettre en question la limite inférieure – 1792 – de la période examinée. Il ne semble pas que les événements politiques de la fin du XVIII^e siècle interviennent de manière autre que très superficielle sur les évolutions de l'architecture domestique. C'est incontestablement aux dernières années de l'Ancien Régime qu'appartiennent les innovations typologiques majeures en matière d'habitat. Sous l'Empire et la Restauration, l'on n'assiste guère qu'à une systématisation des acquis de l'époque précédente. Du point de vue de l'histoire des styles, quelques immeubles des années 1780 et 1790 sont même déjà marqués au coin d'une première forme d'éclectisme. On y perçoit l'émergence d'un goût proto-troubadour de même qu'une remise à l'honneur de

30. Greffe de la Chambre des Bâtiments. Voir page 18, note 20.

styles – le « brique et pierre » des places royales notamment – que l'on aurait pu croire à jamais abandonnés. Il s'agit là des signes avant-coureurs d'un phénomène dont l'évaluation relève de l'histoire du XIX^e siècle. A quelques détails et nuances près, le style imparté aux immeubles des années 1780 perdure jusqu'à la fin du règne de Charles X. Aucune innovation technique ne marque par ailleurs les dernières années du Siècle des lumières. Publiée en 1777, la partie technique du *Cours* de Blondel rédigée par Patte servira de base à l'apprentissage de la construction au moins jusqu'au Second Empire³¹. C'est ainsi que les années de la Révolution apparaissent comme un moment de stabilité propice pour clore la période étudiée.

La définition du moment où situer les débuts de l'enquête a soulevé davantage de difficultés. Selon que l'on s'attache à l'un ou l'autre des niveaux de définition de l'architecture domestique, il apparaît que les divers phénomènes qui dans leur ensemble ont concouru à l'invention du logement moderne ne se sont pas produits de manière simultanée.

Du point de vue de leur apparence et de leur épannelage, les transformations essentielles que subissent les édifices destinés à l'habitation du plus grand nombre remontent à la fin du XVI^e siècle. Cette période cruciale inaugure l'application massive de la maçonnerie à des ouvrages auparavant réalisés en charpente. La généralisation de cette mise en œuvre pérenne influe notablement sur la volumétrie et la physionomie des constructions. C'est dans cette mutation que maints éléments du vocabulaire des façades trouvent leur origine et leur source d'inspiration. Pendant très longtemps, c'est-à-dire des origines de la construction en dur jusque dans les années 1750 et 1760, l'apparence des maisons édifiées en maçonnerie hérite du vocabulaire et de la syntaxe de la construction en pan de bois. La mouluration des édifices enduits de plâtre et chaux ou revêtus de pierre de taille représente un cas intéressant de la permanence des formes, arbitrairement reproduites, quel que soit le matériau utilisé. L'abandon de cette survivance d'un langage révolu marque une rupture dans l'histoire de la modénature des édifices d'habitation. Si celle-ci semble correspondre à l'apparition de plus en plus fréquente du personnage de l'architecte dans un domaine où il n'intervenait que de manière exceptionnelle, la signification de cette mutation ne peut être perçue que dans la longue durée. Il a paru intéressant de remonter dans le temps et d'envisager l'impact de la pétrification des maisons à pans de bois du Moyen Âge sur la construction de l'habitat des Temps Modernes. L'on a ainsi été amené à reculer très sensiblement le point de départ de ces investigations, à mi-chemin entre l'analyse des formes et l'analyse des techniques constructives.

D'un point de vue typologique, il paraissait souhaitable de dépasser cette opposition très vague entre une architecture bourgeoise et une architecture nobiliaire déjà évoquée, sur laquelle s'appuient maints ouvrages de référence. Outre que ce partage de l'architecture domestique en deux camps dissimule un jugement de valeur implicite, il présente l'inconvénient majeur de minimiser la richesse d'invention d'un type d'édifice – l'immeuble – destiné à s'attirer la faveur de l'un et de l'autre des deux groupes sociaux présumés ennemis. L'hypothèse de l'existence de types bâtis a paru pro-

metteuse pour sortir de cette impasse idéologique. A défaut de savoirs constitués en la matière, il était difficile d'estimer à quand faire remonter cette enquête. Les recherches ont montré que la seconde moitié du XVII^e siècle représentait une période significative du point de vue de la diversification des catégories d'habitation. C'est à cette époque qu'il faut sans doute faire remonter l'invention de la maison à loyer, de même que la diffusion du type de la maison privée. Des recherches complémentaires permettront de dire un jour si la systématisation du logement collectif remonte à des époques plus anciennes. Pour Paris, la chose paraît peu probable.

Du point de vue des avancées techniques, il s'avère que l'impact des innovations dont le début du XVIII^e siècle est le témoin s'explique beaucoup mieux si l'on dispose d'une connaissance des usages qui prévalaient au siècle précédent. Des procédés nouveaux tels le dévoiement des conduits de cheminée, la généralisation du plancher à solives d'enchevêtrement ont un rôle déterminant dans les évolutions de la distribution intérieure. Il en est de même de la connaissance de la législation en matière d'habitat et du rythme de croissance de la ville des Temps Modernes. On ne voit guère comment mesurer la portée et l'intérêt des réglementations urbaines de 1783 et le correctif apporté en 1784, si l'on ne se reporte pas à la célèbre ordonnance royale de 1667 et à la façon dont les propriétaires parisiens s'en sont accommodé tout au long des règnes de Louis XIV et de Louis XV. En fonction du critère d'appréciation, selon que les aspects constructifs, stylistiques, typologiques, réglementaires ou urbains de l'architecture domestique ont été envisagés, la date ou la période qu'il a semblé opportun de fixer pour le début des investigations a varié en fonction des domaines concernés. C'est ainsi que le champ chronologique retenu pour ce travail sur l'architecture domestique du Siècle des lumières, s'il ne s'est guère étendu au-delà de la Révolution, a très largement investi les périodes antérieures.

Délimitation du corpus

Pour retracer la genèse de l'immeuble, il a été conjecturé que cette version inédite du logement collectif était le fruit d'une synthèse originale des différents types connus de l'habitat parisien. La netteté de l'inventaire qui sera proposé dans les pages qui vont suivre ne laisse rien entrevoir des difficultés qu'il a fallu surmonter pour l'établir. Le terrain, on l'a dit, était en friche. Il a été montré plus haut combien l'opposition entre une architecture bourgeoise et une architecture nobiliaire n'apportait que de la confusion. A partir de la seconde moitié du siècle, les pratiques, les usages et les goûts qui commandent cette expression bâtie dans laquelle se reconnaissent la noblesse et la bourgeoisie tendent à se confondre de plus en plus. Les maîtres d'œuvre et les commanditaires se sont tant et si bien donné le mot pour tromper les apparences que le public devait effectivement s'y perdre. Même dans le cas le plus favorable où une source documentaire permet de pallier les incertitudes de l'expertise, on demeure souvent perplexe quant au statut de l'édifice que l'on a sous les yeux. Dans quelle catégorie classer telle demeure bourgeoise altière, aux appartements particulièrement raffinés, ou tel hôtel miniaturisé qui ne retient des dispositifs traditionnels que

31. BLONDEL, *Cours d'architecture, op. cit.*, tomes 5 et 6, Paris, 1777.

29. Le locataire principal, à l'instar du propriétaire, prenait la responsabilité de l'édifice, et, s'en réservant la meilleure part, louait à bail celles des pièces qu'il n'utilisait pas. Selon Babelon, ce mode d'exploitation et de gestion de l'immobilier était extrêmement répandu à Paris ; voir J.-P. BABELON, *Demeures parisiennes sous Henri IV et Louis XIII*, Paris, 1965, p. 94.

l'opposition entre un côté cour et un côté jardin ? Les pièces d'archives sont-elles suffisamment explicites pour révéler le caractère éventuellement collectif de l'édifice qu'elles documentent ? Dans la mesure où l'on sait maintenant que l'immeuble s'est fait selon un processus de transgression général de tous les types bâtis, on comprend les difficultés initiales enregistrées au moment de délimiter la classe des édifices qui devaient retenir l'attention.

On a vu plus haut comment le bâti parisien a subi une densification régulière tout au long de la période moderne. Habités à l'origine par des groupes sociaux organisés et hiérarchisés, les édifices que l'on qualifiait de maisons se sont vus progressivement investir par des particuliers sans liens de parenté ni d'intérêts. A la cohésion des maisonnées des époques précédentes s'est substitué l'anonymat d'un mode d'occupation de type communautaire. C'est ainsi que les types traditionnels de l'architecture domestique ont été soumis puis, vaille que vaille, adaptés à un usage sans rapport avec l'esprit de leur distribution originale. La solution architecturale en rapport avec les exigences et les besoins d'un habitat désormais collectif ne s'est pas improvisée en un jour. Avant que n'émerge l'immeuble entièrement constitué de la fin des années 1780, le gros de la production de l'habitat consiste en des types hybrides, qui, à des degrés d'aboutissement très divers, témoignent d'avancées dont la solution définitive regroupera un jour tous les acquis. Dans la perspective de cette étude, il importait de déterminer les critères qui permettraient d'isoler cette classe touffue d'édifices intermédiaires.

Lorsqu'en 1723 Montesquieu évoque Paris, « une ville bâtie en l'air, qui a six ou sept maisons bâties les unes sur les autres »³², il est difficile de dire si cet auteur insiste seulement sur la hauteur des constructions ou s'il anticipe en un perspicace et brillant raccourci la réalité de la superposition des logements qui se fait jour. Certes, la fin de l'Ancien Régime se caractérise par l'hypertrophie des types de l'habitat traditionnel. A l'intérieur des maisons à boutique, des maisons privées, voire des hôtels, les maîtres d'œuvre s'emploient à multiplier le nombre de logements disponibles. C'est dans ce contexte très particulier de densification que s'élabore l'immeuble.

On l'a dit, il n'y a aucun éclaircissement à attendre des ouvrages théoriques. Les classifications proposées par les auteurs reposent sur le choix d'une variable qui leur permet de décliner l'ensemble de l'architecture domestique. Tiercelet, au début du règne de Louis XV, et Neuforge, vers la fin de ce même règne, explorent les potentialités qui découlent de l'accroissement progressif de la taille de la parcelle et confectionnent des recueils³³. Dans son célèbre *Cours*, on a vu comment J.-F. Blondel s'attachait à établir une relation de correspondance entre les types architecturaux et la position sociale de leur commanditaire. Toute allusion à l'immeuble demeure pourtant absente de ces préceptes et définitions théoriques ; les critères retenus par les théoriciens s'avèrent inopérants pour révéler l'émergence d'un phénomène qui, du fait peut-être même de son évidence, a totalement échappé à leur attention.

C'est ainsi qu'afin d'appréhender la catégorie hétérogène des édifices parmi lesquels se profilent les premiers immeubles, on a imaginé d'utiliser un critère d'appréciation qui, pour appartenir à l'appareil critique de l'urbaniste du ^{xx}e siècle, n'en permettait pas moins d'effectuer un premier tri. Dans la mesure où le principe de la rentabilisation du terrain représente l'un de ses caractères distinctifs, ce registre de l'architecture domestique auquel appartient l'immeuble a semblé susceptible d'être identifié au moyen du coefficient d'occupation du sol de la parcelle. En utilisant les modalités de l'actuel calcul du C.O.S., il est possible d'isoler une classe d'édifices dont la densité est susceptible de varier entre 3 et 6,4³⁴. La borne supérieure qui résulte de ce type d'évaluation renvoie à une concentration de logements exceptionnelle, au demeurant, rarement atteinte³⁵.

La plupart des édifices étudiés ont une densité comprise entre 3 et 5,5. Au rang de ceux-ci figurent la maison à boutique, la maison à loyer, certains hôtels collectifs et, bien sûr, l'immeuble. La maison privée, qui dans sa version originelle n'entrait pas dans cette catégorie d'édifices, finit par s'y intégrer en raison de la densification qu'elle est appelée à subir. On verra en effet comment un second, puis un troisième étage carré viennent progressivement s'ajouter à la distribution d'un type de construction qui, à l'origine, ne comprend qu'un seul étage carré (pl. 2). Au-dessous de la limite inférieure de ce C.O.S. de 3, qui ne doit évidemment pas être prise au sens strict, s'échelonnent dans le désordre des types d'habitation qui n'ont évidemment plus trait au logement collectif. Il peut s'agir bien sûr de demeures patriciennes – les hôtels –, mais aussi de maisons suburbaines. Selon leur vocation et le luxe que l'on y déploie, ces dernières sont susceptibles de correspondre à des réalités extrêmement contrastées. Il peut s'agir de « folies », cette architecture de l'agrément et du caprice bien connue des historiens de l'art, mais aussi de modestes maisons faubouriennes dotées de jardins potagers, d'entrepôts ou d'atelier.

Même si l'on se garde la faculté d'ajuster les limites chronologiques en fonction du registre considéré, et d'opérer ici et là des incursions dans des domaines apparemment annexes, le propos est maintenant de porter un regard approfondi sur une classe d'édifices d'habitation construits à Paris entre 1650 et 1800 environ, dont le caractère commun est leur forte densité d'occupation au sol. De la construction en pan de bois traditionnelle aux grandes réalisations de pierre de taille, du tissu hérité du Moyen Âge aux voies rectilignes et spacieuses des quartiers nouvellement réalisés, de la maison mono-familiale à l'immeuble, on tentera de prendre en compte l'ensemble des échelles constitutives de l'habitation collective dans leur degré respectif d'imbrication. L'ambition de cet ouvrage est en quelque sorte d'établir une fiction, qui rassemble artificiellement les conditions d'un projet concerté duquel serait né le type de l'immeuble. Dans la mesure où le classement des typologies d'habitations de la ville traditionnelle constitue la toile de fond des

32. MONTESQUIEU, *Lettres Persanes*, lettre XXIV, Paris, 1721.

33. Chez Tiercelet, la prise en compte de la taille de la parcelle oriente l'ensemble de la réflexion ; chez Neuforge s'ajoutent deux données complémentaires : le linéaire de façade sur rue et le nombre d'étages carrés.

34. Le C.O.S. (coefficient d'occupation du sol) est une donnée abstraite, un rapport qui se calcule en divisant la somme des surfaces closes et couvertes d'un édifice par la surface de la parcelle sur laquelle il est situé.

35. Le lotissement de l'ancien hôtel de Choiseul (actuel quartier de l'Opéra-Comique) fournit sous Louis XVI l'exemple de cette surdensité ; on notera que le P.O.S. (plan d'occupation des sols) parisien en vigueur ne prévoit aucun C.O.S. supérieur à 3,5.

réflexions qui seront menées tout au long de cette étude, il apparaît indispensable d'en proposer dès à présent une nomenclature. C'est par commodité que l'on donne d'entrée de jeu des résultats obtenus laborieusement, par une suite de tâtonnements et de déductions dont on rendra compte dans les détails.

Nomenclature des types bâtis

Si l'on considère que la *maison* est une résidence dévolue à l'habitation permanente d'un groupe de personnes constitué, à dominante familiale, placé sous l'autorité d'un personnage unique, les édifices de logement parisiens se rapportent jusqu'au milieu du ^{xvii}e siècle à ce seul type de construction et de vie en communauté³⁶. De même que dans la France rurale et en dépit des densités qui s'y pratiquent, on relève, dans la capitale du royaume, la permanence d'une stricte adéquation de principe entre l'inventaire des « feux » et le nombre des habitations. Une cuisine équipée de son âtre, de sa crémaillère et de sa hotte identifie la *maison*, que la proximité d'un puits éventuellement mitoyen ancre physiquement et symboliquement au sol de la ville. Quels que soient la taille du terrain et le luxe du bâtiment projeté, à chaque parcelle correspond le nom d'un seul propriétaire. Ce personnage se superpose ou non avec l'occupant de l'édifice, souvent loué. Ce rapport du monde de l'habitation au territoire urbain conditionne très fortement l'imaginaire domestique des citadins. La pression foncière et la disparité des ressources des commanditaires favorisent la concomitance de solutions formelles et d'épannelages extrêmement variés.

En quoi consiste la *maison* parisienne d'avant la Révolution ? Selon l'Encyclopédie de Diderot et d'Alembert, la dénomination du séjour des hommes est susceptible de varier au fur et à mesure que l'on s'élève dans l'échelle sociale : « les habitations prennent différents noms selon les différents états de ceux qui les occupent. On dit la maison d'un bourgeois, l'hôtel d'un grand, le palais d'un prince ou d'un roi »³⁷. Or, ces appellations hiérarchisées ne correspondent pas nécessairement à une différenciation formelle des types de l'architecture domestique parisienne. Pour J.-F. Blondel, bien plus que la spécificité des dispositifs spatiaux, c'est la noblesse de leurs occupants qui détermine la qualité de l'édifice. C'est ainsi qu'en dépit de leur allégeance au type canonique de l'hôtel entre cour et jardin, l'auteur de l'*Architecture française* assigne le nom de « maison » à de riches et prestigieuses demeures³⁸. Si quelques bourgeois se targuent de faire bâtir comme les grands seigneurs, nombre d'entre eux se contentent de baptiser d'« hôtel » des édifices qui ne sortent pourtant guère du rang. Au sens où nous définissons ce

terme d'entrée de jeu, toutes ces constructions n'en sont cependant pas moins des *maisons*.

La langue des notaires et de l'administration donne un prolongement et de la crédibilité à cette hypothèse. L'on relève l'impartialité laconique des experts-jurés du Châtelet de Paris à qui revient la mission de dresser les procès-verbaux de visite de chantiers. Du fait du contexte de la production architecturale, où le maître d'ouvrage est bien souvent distinct de l'habitant futur, l'édifice projeté n'est pas attiré. Telle bâtisse n'aura tel statut et ne recevra telle appellation qu'au moment où tel particulier ou tel personnage y élira domicile. C'est ainsi que l'immense majorité des constructions dévolues à l'habitat dont les rapports d'experts de la célèbre série Z 1j font état sont qualifiés de « maisons ». Le terme de « bâtiment » apparaît ici et là, et se rapporte le cas échéant à une construction de quelque ampleur. Si le caractère mono-familial des édifices d'habitation parisiens domine jusqu'au milieu du ^{xviii}e siècle, leur morphologie et leur distribution n'en sont pas moins susceptibles de connaître des réalités extrêmement contrastées³⁹.

Enfin, en dépit de l'uniformité relative à laquelle pourrait renvoyer son utilisation constante, le mot « maison » recouvre et dissimule l'émergence de deux formes de logement collectif novatrices. C'est d'abord la *maison à loyer*, apparue semble-t-il au début du règne de Louis XIV. En dépit de la reformulation complète que propose ce type d'habitat, on observe que la dénomination même de ces nouvelles structures se forge à partir de l'ancien vocable. La fin du règne de Louis XV voit pour sa part se concrétiser les toutes premières versions de ce que l'on nomme aujourd'hui l'*immeuble*. La genèse de ces formes de logement communautaire intègre le principe d'une transformation lente, méthodique et radicale de ce qui constituait l'essence même de la résidence traditionnelle.

L'ordre selon lequel sont présentés les types bâtis de l'architecture domestique parisienne des ^{xvii}e et ^{xviii}e siècles est volontairement indifférent à la notion de hiérarchie qui hantait à l'époque toute considération sur l'habitat. C'est sur le caractère originellement individuel ou collectif des constructions décrites qu'il a paru préférable de retenir l'attention. Il en résulte la définition de deux familles distinctes d'édifices, énumérés selon la chronologie probable de leur apparition le long des rues de la capitale. La maison à boutique, la maison privée, l'hôtel et la maison faubourienne se rattachent à la première. La seconde comporte deux types d'habitation seulement : la maison à loyer et l'immeuble⁴⁰.

36. Sur l'identité des personnes appartenant à la même maisonnée, voir A. PAR-DAILLHÉ-GALABRUN, *La naissance de l'intime. 3000 foyers parisiens. xvii^e-xviii^e siècles*, Paris, 1988, p. 170 et suiv.

37. DIDEROT et d'ALEMBERT, *Encyclopédie ou dictionnaire raisonné des sciences, des arts et des métiers, Neuchâtel, 1751 à 1772*, article « hôtel ».

38. J.-F. BLONDEL, *Architecture française*, Paris, 1752-56. On évoquera le cas de la *maison de monsieur Rouillé*, située au pied de la colonnade du Louvre, qui ne le cède en rien aux nombreuses demeures présentées dans le célèbre recueil, presque toutes qualifiées d'hôtel. Blondel indique que Rouillé était ministre et secrétaire d'état à la marine.

39. A l'aube de la Révolution, à l'article « maison » des volumes consacrés à l'architecture de l'Encyclopédie méthodique, dite de Panckoucke, publiés en 1788, il est écrit que « le mot maison est devenu le terme général qui exprime toute espèce d'habitation, en exceptant toutefois celle des rois, des princes, qu'on appelle du nom de palais... »

40. On n'a pas tenu compte dans le cadre de cette étude de cette forme d'habitat collectif que représente la vie au sein des congrégations religieuses, très répandue à la fin de l'Ancien Régime. Dans la mesure où la question de la vie en communauté s'y pose de manière cruciale, la concentration des personnes dans les bâtiments de la Couronne à partir du règne de Louis XIV devrait semblablement attirer l'attention.

L’habitat individuel

*La maison à boutique*⁴¹

La maison à boutique, dont les origines remontent au Moyen Age, s’implante à l’alignement des rues commerçantes (pl. 1/1-4)⁴². Son épannelage résulte du caractère lamelliforme des mailles du parcellaire auquel elle se soumet, issu d’une infinité de redécoupages. Double en profondeur, elle présente rarement plus de deux travées de face. Du fait de la pression foncière, c’est à Paris une construction qui compte souvent cinq étages carrés⁴³ au-dessus du rez-de-chaussée, et dont la très grande densité compromet la salubrité de la courte située à l’arrière. Elle traduit dans sa distribution les rapports féodaux-vassaliques de la société de l’Ancien Régime et s’expose comme un microcosme pyramidant. A sa tête se trouvent le maître des lieux et son épouse qui occupent ce que l’on considèrerait alors comme la meilleure part de l’édifice. Leur existence se partage entre la boutique, orientée sur la rue, l’arrière-boutique servant de salle⁴⁴ ou de cuisine, et la chambre à coucher qui se trouve à l’étage. Ils tirent profit du restant de leur maison – il est à noter que les enfants sont habituellement absents du foyer parental⁴⁵ – en accueillant des locataires. Ces derniers s’y installent traditionnellement par tranches verticales de pièces superposées, reliées entre elles par la cage d’escalier commune à tous les habitants de l’édifice. Ces foyers secondaires relèvent d’aménagements de fortune, plus ou moins tributaires du train de vie principal⁴⁶.

Le morcellement, l’émiettement et la flexibilité de ces locations constituent une règle. L’emboîtement et l’éparpillement dans l’espace de ces installations instables sont une constante qui s’explique en partie par la variation dans le temps des ambitions ou des

ressources de leurs occupants. On observe que celles-ci s’amenuisent de concert au fur et à mesure que l’on s’élève dans les étages. Les locations sont en fait constituées d’espaces peu différenciés qualifiés uniformément de « chambres » ; c’est au gré des besoins et des circonstances que leur vocation se dessine⁴⁷. L’anarchie qui règne dans les étages offre un contraste avec l’affectation précise des pièces réservées au maître de céans : la salle dispose ou s’accompagne d’une cuisine « équipée », en relation avec la cour tandis qu’un cabinet et une garde-robe jouxtent la chambre à coucher à l’étage⁴⁸. Dans le cas de certaines installations plus modestes, la boutique peut servir de salle et de cuisine.

Sous le règne de Louis XV, on observe qu’à la faveur d’un élargissement à peine perceptible de la trame parcellaire, des logements de plain-pied s’improvisent puis se stabilisent dans les étages, au-dessus de l’habitation de l’occupant principal, propriétaire ou locataire⁴⁹. Ils se composent alors d’une antichambre, d’une chambre à coucher et d’une cuisine de fortune⁵⁰. Si l’apparition d’étrangers dans les parties hautes constitue l’indice d’une transformation de la maison à boutique, leur sédentarisation détermine l’accélération du processus. L’édifice se métamorphose en une structure de type communautaire programmée d’emblée comme telle. Condamnée à disparaître au profit d’autres formes bâties, la maison à boutique suscite, sous le règne de Louis XVI des versions très proches du petit immeuble collectif (pl. 1/5-8)⁵¹.

*La maison privée*⁵²

Pour n’avoir jamais été identifiée jusqu’à ce jour, la maison privée n’en constitue pas moins un type architectural à part entière (pl. 2)⁵³. C’est un édifice à porte cochère. Elle comporte un corps principal, à l’alignement de la rue, qui occupe la totalité du

48. A la cuisine du rez-de-chaussée, équipée de son âtre, de son four, de son manteau de cheminée élevé, de son potager et de sa pierre à évier s’opposent les cuisines de fortune improvisées dans les étages, où l’on tire parti, comme on peut, des cheminées prévues pour le chauffage.

49. Voir page 20, note 29.

50. Ce type d’agencement peut s’interpréter soit comme l’éclatement en plusieurs locaux différenciés de la chambre unique, à laquelle se résument les foyers les plus modestes, soit comme le rassemblement sur un plateau unique de ces locations verticales qui abritent nombre de parisiens.

51. Maison Grignac, rue des Vieilles-Thuilleries (actuelle rue du Cherche-Midi), 6^e arr.; A.N., Z 1j 972, expertise du 5 août 1772.

52. Ainsi qu’il a été signalé plus haut en note, Blondel n’est guère méthodique dans sa présentation de ce qu’il considère comme la lie de l’architecture domestique. Conscient de la vocation commerciale de nombre d’entre elles, il observe que telle « maison particulière destinée pour la résidence d’un Propriétaire aisé doit nécessairement s’annoncer différemment qu’une maison à loyer proprement dite. Dans celle-ci, il faut, ou des Boutiques, ou des magasins; dans l’autre, le rez-de-chaussée peut être occupé sur le devant par un porche; l’un de ses côtés par une remise, &c l’autre, par une cuisine... » BLONDEL, *op. cit.*, t. 3, p. 457. Pourquoi est-ce davantage à la maison à loyer qu’à la maison à boutique que Blondel oppose cette prétendue sous-catégorie des « maisons particulières »? Cette indétermination est à mettre sur le compte de l’indifférence relative de l’auteur quant à ce qui fait précisément l’objet de cette étude. Les recherches ont démontré que cette résidence dépourvue de fonction commerciale évoquée un peu par accident par le célèbre théoricien constitue un type architectural à part entière. La dénomination de *maison privée* finalement retenue ici insiste sur le caractère imperméable de ce type d’habitation, opposé au principe d’ouverture qui définit la relation au monde extérieur de catégories aussi disparates que la maison à boutique ou l’hôtel nobiliaire. Même si elle apparaît dans plusieurs articles publiés récemment sous le nom de « maison particulière », l’on s’est décidé à renoncer à cette appellation en raison de son caractère trop générique.

53. Maison Delisle, 86, rue de Grenelle, 7^e arr.; Pierre Delisle-Mansart, architecte; A. N., M.C., Et XCI 544, minute du 7 déc. 1700. Ce projet est issu d’une spéculation de l’architecte sur les terrains de la rue de Grenelle.

devant de la parcelle, et s’élève à l’origine d’un étage carré seulement. Le linéaire de façade est important : cinq travées de face, voire davantage. A l’arrière, une cour, de taille variable, précède, le cas échéant, un jardin d’agrément. L’existence du maître et de la maîtresse de maison se déroule entre le rez-de-chaussée et le premier étage. Le rez-de-chaussée abrite la *salle basse* des comédies de Molière, où l’on dresse éventuellement le couvert, à proximité des locaux relatifs à la préparation des repas : cuisine et offices. Écuries et remises complètent le programme de ce niveau. A l’étage, se développe une suite de pièces dont l’agencement s’inspire plus ou moins littéralement de la distribution de l’hôtel aristocratique⁵⁴.

Lorsque les dehors de la maison privée se font luxueux, le public a aujourd’hui tendance à assimiler ce type d’édifice à la demeure nobiliaire⁵⁵. Or, si l’une et l’autre de ces habitations se caractérisent à l’origine par leur faible densité d’occupation au sol, la maison privée ne comprend qu’un seul logement principal. Ce que l’on y qualifie aussi mais par abus de langage d’« appartement » consiste en une séquence de pièces qui, pour faire l’objet d’une hiérarchisation soignée, n’en ont pas moins pour vocation d’être partagées par les membres d’un même foyer. Il convient de relever cette première transposition de l’appartement nobiliaire, affecté originellement à l’usage d’un personnage unique. A l’encontre de ce qui se passe dans les hôtels, les occupants de la maison privée vivent entre le rez-de-chaussée et le premier étage, séjournent dans la *salle basse*, et « montent » se coucher. Étrangère à l’esprit de la demeure aristocratique, cette économie de la distribution évoque la réalité du logement principal de la maison à boutique. Enfin, comme dans cette dernière, l’orientation majeure de la maison privée n’est pas le cœur d’îlot mais la rue⁵⁶. Au XVIII^e siècle pas plus qu’à l’heure actuelle ne saurait-on confondre l’agrément que procure une vue longue sur des jardins ombragés et le contact direct avec le brouhaha de la voie publique. En dépit d’assimilations trompeuses entretenues on ne sait comment, la maison privée se distingue incontestablement du type de l’hôtel⁵⁷.

A l’inverse, dans la mesure où le destin de son rez-de-chaussée sera un jour d’accueillir des boutiques tandis que des étages supplémentaires viendront densifier la parcelle, on a parfois classé la maison privée dans la catégorie des maisons marchandes. Or, dans un premier temps au moins, l’activité commerciale demeure secondaire et le caractère de la maisonnée exclut en principe la présence de locataires. Des effets combinés de la pression foncière et de la légis-

lation résulte toutefois, dès la fin du règne de Louis XIV, la densification de son programme d’habitation (pl. 2/10-12)⁵⁸. L’ordonnance royale de 1667 et l’institution d’une hauteur de corniche réglementaire fixée à 48 pieds constitue une sorte d’incitation à la construction d’un second étage carré, inséré entre le bel étage et les combles. De même que dans le cas de la maison à boutique, la disposition des locaux en surnombre va de pair avec le principe de leur rentabilisation et de la sédentarisation de personnes étrangères au foyer principal.

C’est ainsi que, du fait de l’hypertrophie des types urbains consacrés émerge, un peu par accident, l’opportunité de rassembler tous les éléments de programme nécessaires à l’existence d’un foyer sur un plancher unique⁵⁹. Ce qui revêt aux yeux de l’observateur du XX^e siècle un caractère éminemment novateur et plein d’avenir s’est d’abord présenté comme une solution d’ordre purement pratique. Il s’agissait de résoudre le problème de l’exploitation de cet étage ajouté, dépourvu de racines. La formule du logement de plain-pied allait à l’encontre de tous les usages et ne correspondait aucunement à l’imaginaire ancestral de l’espace domestique du foyer. Que l’on ne s’y trompe pas : à la fin du règne de Louis XV, le logement à l’horizontale est la parente pauvre de l’habitat, une invention subordonnée aux effets de la spéculation immobilière dans les grandes villes de France, dont nul ne pouvait imaginer qu’elle finirait par s’ériger en norme. Au sein de ces édifices communautaires auxquels tendent désormais les types de l’habitat parisien, cette sorte de réduction des qualités spatiales et topologiques du logement traditionnel ne s’est d’abord aucunement attiré les suffrages des plus riches de leurs occupants.

*L’hôtel*⁶⁰

Qu’il soit habité par des personnes titrées ou non, c’est le dispositif architectural de l’hôtel qui retiendra ici l’attention⁶¹. L’hôtel se définit comme une résidence urbaine d’origine rurale – un château adapté au contexte de la ville⁶² – caractérisée par l’implantation de son corps d’habitation principal en cœur d’îlot, et, selon l’expression consacrée, « entre cour et jardin » (pl. 3)⁶³. L’importance des surfaces accordées aux espaces extérieurs est l’apanage de ces habitations, d’une très faible densité d’occupation au sol⁶⁴. Répartis entre le rez-de-jardin et le premier étage en fonction d’une gradation qui évolue avec le temps, les logements disponibles – les appartements – dépendent d’un train de maison unique, dirigé par

60. Sur l’origine du mot hôtel et de son application à l’architecture nobiliaire, voir *Systèmes de l’architecture urbaine, op. cit.*, p. 182.

61. Cette définition formelle s’oppose à l’esprit d’une époque, pénétrée de protocole et de bienséance. D’après DIDEROT et d’ALEMBERT, « les habitations prennent différents noms selon les différents états de ceux qui les occupent. On dit la maison d’un bourgeois, l’hôtel d’un grand, le palais d’un prince ou d’un roi »; voir l’*Encyclopédie*, article « hôtel ».

62. Cf. J.-P. BABELON, (sous la dir.), *Le château en France*, Paris, 1988, p. 257 et suiv.

63. Hôtel du Châtelet, 127, rue de Grenelle; Cherpitel, architecte; 1776; exemple tardif d’une disposition dont la fortune n’a cessé de décliner depuis la fin de la Régence. A.N., S 3708.

64. L’espace minéral des cours et l’espace planté des jardins sont indissociables de la distribution de l’hôtel. Les cours se déclinent en cours d’honneur, cours des cuisines, cours des écuries, cours à fumier, etc. Les jardins comprennent pour leur part les jardins de propreté, les jardins potagers, les couverts, les quinconces, les salles et cabinets de verdure, les labyrinthes, etc.

41. Chez J.-F. BLONDEL, dans le *Cours*, ce que l’on appelle ici la *maison à boutique* appartient à l’ensemble polymorphe des « maisons particulières », qui regroupe en une classe unique des réalités aussi différentes que la maison privée, la maison à loyer, voire l’immeuble dont il sera question plus loin. Au chapitre relatif à la décoration des façades, le même Blondel établit une distinction entre les maisons « destinées pour l’habitation des commerçants », et les maisons « élevées pour la demeure des négociants », qu’il situe un cran plus haut dans sa hiérarchie des résidences urbaines (voir le *Cours*, t.2, ch. 6, p. 240-242 et aussi t.3, p. 454 et suiv.). La formulation « maison à boutique » que l’on retient ici présente l’avantage de regrouper ces deux catégories qui, à une nuance de luxe près, représentent des variantes du même type bâti et d’insister sur l’un de ses caractères essentiels : la présence d’une échoppe au rez-de-chaussée. Les « petites maisons bourgeoises » qu’évoque M.-A. LAUGIER dans ses *Observations sur l’architecture*, Paris, 1765, p. 39, correspondent à ce même type de la *maison à boutique*. Toutefois, dans la mesure où l’habitat bourgeois comprend d’autres types d’édifices, et aussi que tout bourgeois n’est pas commerçant, il n’a pas paru souhaitable de retenir cette formulation, pourtant très répandue dans l’historiographie du XX^e siècle.

42. Maison anonyme, 14, rue Tiquetonne (anciennement rue du Petit-Lion), 2^e arr., A.N., Z 1j 361, expertise du 3 sept. 1683. Édifice évoqué par M. LE MOËL, *L’architecture privée au grand siècle*, Paris, 1990, p. 76.

43. Les étages carrés sont les étages qui règnent au-dessus du rez-de-chaussée, à l’exclusion des entresols, de l’étage-attique et des étages compris dans les combles; ils disposent toujours d’une certaine hauteur sous plafond.

44. Pour appartenir à une époque tardive, la définition que donne BALZAC de la *salle* n’en est pas moins des plus saisissantes : « La salle est à la fois l’antichambre, le salon, le cabinet, le boudoir, la salle à manger; elle est le théâtre de la vie domestique, le foyer commun; là, le coiffeur du quartier venait couper deux fois l’an les cheveux de monsieur Grandet; là entraient les fermiers, le curé, le sous-préfet, le garçon meunier », in *Eugénie Grandet*, Paris, 1833.

45. Ph. ARIÈS, *L’enfant et la vie familiale sous l’Ancien Régime*, Paris, 1960.

46. Ces éléments sont empruntés à l’ouvrage de J.-P. BABELON, *Demeures parisiennes sous Henri IV et Louis XIII*, Paris, 1965, p. 94.

47. A. PARDAILHÉ-GALABRUN, *op. cit.*, p. 267 et suiv.

le maître ou la maîtresse des lieux⁶⁵. Un secrétariat placé sous la coupe d'un intendant décharge ces derniers des soucis matériels, et assure la gestion des deux univers distincts que représentent le département des cuisines et celui des écuries. L'autarcie relative dans laquelle vit l'importante population qu'abrite l'hôtel fait de la demeure nobiliaire un véritable microcosme⁶⁶. A l'espace scénique des appartements dont le luxe, l'importance et le nombre varient en fonction du personnage ou du programme qu'ils abritent correspond le monde non moins hiérarchisé des coulisses où s'organise le spectacle.

De toutes les résidences urbaines, l'hôtel semblait la moins susceptible de connaître l'hypertrophie et le découpage. Si l'on construit à la fin du XVIII^e siècle des édifices assez semblables à ceux de la Régence, plusieurs modalités de transformation de cette forme bâtie sont toutefois à signaler. A une origine sûrement ancienne remonte l'idée de tirer parti de la frange des terrains en façade sur la rue⁶⁷. L'édification de maisons de rapport permet d'en valoriser le linéaire et partant, d'amortir les frais d'entretien ou de construction de la demeure nobiliaire.

Dans ses *Observations sur l'architecture*, en 1765, Laugier relève le procédé et lui donnant une portée générale, l'érige en un véritable projet sur l'îlot et la ville :

«... il seroit à désirer que dans l'intérieur d'une ville comme Paris, le devant des maisons sur la rue servit de logement aux Bourgeois & aux gens les moins riches, & que l'espace contenu entre ces maisons pût être divisé, de manière qu'on y construisît des maisons isolées par des cours & de petits jardins pour ceux qui veulent être à l'abri du bruit. Chacune de ces maisons isolées pourroit avoir sa porte cochère sur la rue. Les cours et les jardins leur donneroient de l'air; les maisons *ambiantes* jouiraient de ce même air & de celui de la rue. Ainsi elle se serviroient réciproquement sans s'incommoder & sans se nuire »⁶⁸.

Le projet pour une parcelle profonde de la rue de Richelieu, dont le traité de Pierre Naville présente une version gravée, offre dès 1728 une formulation théorique de cette disposition (pl. 4)⁶⁹. Selon la lettre du texte qui les accompagne, les plans et les élévations fournis se réfèrent curieusement à la construction de « trois maisons ». L'indétermination ou l'absence de recul de l'auteur pour qualifier sa proposition est symptomatique : les avancées typologiques dont le XVIII^e siècle est le témoin se produisent de manière

anonyme, à l'insu même de leurs propres instigateurs. C'est ainsi que sous une désignation peu prometteuse, les « trois maisons » représentent une tentative de synthèse aussi précoce qu'exemplaire entre un hôtel et deux maisons privées.

L'ambiguïté, mais aussi la cohérence du parti, méritent d'être relevées. Disposées de part et d'autre du passage cocher, les deux maisons symétriques forment rempart et garantissent l'intériorité de la parcelle. Tels les pylônes d'un sanctuaire oriental, elles accentuent l'effet de cadrage optique du portail armorié et qualifient la séquence d'accès à la construction sise entre cour et jardin⁷⁰. Le détail de leur modénature confirme leur allégeance à cet édifice principal que l'hôtel prétend demeurer. Les façades principales des trois constructions s'orientent respectivement sur la voie publique et sur le cœur d'îlot. Sur l'espace des cours ne s'ouvrent que des jours de moindre importance. La distance ménagée entre les bâtiments minimise les risques de nuisances et notamment la quantité d'ombre que les maisons pourraient porter sur le corps d'hôtel. La prise en compte attentive de la façon dont les types bâtis s'inscrivent dans la ville aboutit à la cohérence de leur assemblage concerté sur la profondeur d'une même grande parcelle. Cette sorte de livrée architecturale que le maître d'œuvre leur fait revêtir est-elle cependant réellement appropriée aux nouveaux dispositifs qui règlent la cohabitation des personnes ?

Si le cadre de la production de l'habitat favorise la réalisation de ce type d'ensembles unitaires, l'évolution de la société rend passablement caducs les dispositifs fondés sur des rapports de dépendance humains qui sont inscrits au plus profond des formes de l'habitat traditionnel. La répartition, la qualification et l'attribution des espaces extérieurs des édifices de la rue de Richelieu établissent un rapport d'indépendance désormais totale entre les trois bâtiments. En dépit du recours au schéma de répartition des masses de l'hôtel nobiliaire, le projet de Naville propose la juxtaposition de trois communautés distinctes et autonomes qui réinterprètent entièrement le type et les valeurs d'usage de la résidence aristocratique. Tel un repentir, le parti de l'homogénéité architecturale conférée à l'ensemble bâti instaure un doute quant au statut de chacune des constructions.

D'une manière générale, si l'on considère l'évolution de l'existant, il apparaît que les grandes demeures nobiliaires de la fin du règne de Louis XIV ou de la Régence subissent, au cours du XVIII^e siècle, une réinterprétation profonde. Conçues à l'origine en fonction de l'installation d'un train unique, nombre d'entre elles se

65. L'appartement consiste en une suite de pièces hiérarchisées dévolues à l'habitation d'une personne de qualité; on le trouve d'abord dans les châteaux de la Renaissance, puis dans les hôtels. Son existence suppose la proximité de services et de dépendances qui lui sont dévolus. Ce type de relation entre deux univers distincts trouve un prolongement dans la distribution des palaces actuels où les « suites » se rattachent d'une façon assez semblable à un monde subalterne indispensable à leur fonctionnement. Selon les traités et les dictionnaires, jusqu'à la fin du XVII^e siècle, l'appartement aristocratique se compose dans sa version élémentaire d'une anti-chambre, d'une chambre à coucher, d'un cabinet et d'une garde-robe. Au siècle suivant, la suppression de l'espace polyvalent qu'est la salle ordinairement placée en tête de l'appartement préside à l'enrichissement de cette séquence de pièces. L'anti-chambre se dédouble en deux espaces différenciés, la première et la seconde anti-chambre, tandis qu'entre cette dernière et la chambre à coucher s'intercale un espace de représentation appelé à devenir majeur: la salle de compagnie. La chambre à coucher y perd sa suprématie initiale et se voit progressivement utilisée pour une sociabilité plus restreinte. On enregistre parallèlement la diffusion d'une pièce dont l'invention est récente: la salle à manger. Maintenu à l'écart des enfilades principales, celle-ci ne s'intègre jamais aux appartements. Du fait de leur programme, les appartements de société et les appartements de bain ne sont pas spécifiquement attirés.

66. Selon un état des lieux de l'hôtel de Belleisle établi en 1764, le fonctionnement de l'hôtel et le service de quatre personnes titrées – le maréchal de Belleisle et son épouse, leur fils unique et leur belle-fille – requièrent la présence à demeure d'un personnel spécialisé et hiérarchisé dont l'effectif se monte à une soixantaine de personnes; A. N., C.P., N III Seine 468.

67. A Rome, les palais accueillent des boutiques depuis les origines. Cette disposition caractérise notamment le rez-de-chaussée de l'« hôtel » de Beauvais.

68. Cf. M.-A. LAUGIER, *Observations*, Paris, 1765, p. 174 et 175. On relèvera l'emploi générique du terme « maison » dont l'auteur, à l'instar de ses contemporains, recouvre sans nuance la diversité de la réalité bâtie. Le sens et la portée du qualificatif « ambiantes », imprimé en italique dans le texte original, mérite d'être médité.

69. P. NATIVELLE, *Nouveau traité d'architecture*, Paris, 1729, 2 vol. On ne sait étonnamment rien de l'auteur de cette intéressante et coûteuse publication en deux volumes.

70. Les hôtels du début du XVII^e siècle constituent pour les maîtres d'œuvre du Siècle des lumières une référence évidemment plus directe. Voir l'hôtel de Sully ou l'hôtel de Mayenne.

transforment insensiblement en de petites communautés. Des personnes liées par le sang, puis, le cas échéant par leur simple appartenance à la même sphère sociale, y effectuent un partage de l'ensemble des locaux disponibles⁷¹. A l'aube de la Révolution, plusieurs cas dûment documentés d'hôtels entre cour et jardin apportent le témoignage du caractère désormais collectif qui leur est imparti d'emblée. On constate le découpage horizontal du logis principal en logements de maître. Ceux-ci y souffrent les mêmes lois de la superposition que celles qui prévalent dans ces prototypes de l'habitat moderne que sont les premiers immeubles⁷². Le retrait d'alignement, l'existence d'un jardin et un nombre de niveaux toujours réduit maintiennent la qualité de l'ancien séjour aristocratique toujours favorisé par son implantation en cœur d'îlot.

*La maison suburbaine*⁷³

Pour les trois formes bâties qui viennent d'être décrites, le XVIII^e siècle correspond à une période de transgression du principe de l'individualité des structures. La pression foncière, sans doute, en est la cause apparente, mais cette réalité architecturale ne doit voiler ni l'originalité ni le caractère de la mutation qui est en cours. De manière imperceptible, et s'il est sans doute d'abord né de circonstances fortuites, un engouement de plus en plus consensuel se dessine pour le logement à l'horizontale, qui doue des agréments du plain-pied les différentes pièces du logement. Le goût des citadins pour ce type de colonisation de l'espace n'a pas peu contribué à faire s'écarter les mitoyens, à susciter des surélévations, bref, à déclencher un processus de formatage et de standardisation sans précédent de la quasi-totalité de l'habitat parisien. A l'abri momentanément de la pression foncière qui s'exerce dans les quartiers du centre de la capitale, la périphérie de la ville constitue une sorte de refuge où la construction des édifices demeure fidèle à l'ancienne conception de l'habitat individuel. Cette manière de prolongement d'un réseau d'habitudes séculaires d'occuper l'espace est susceptible de prendre deux formes différentes.

On assiste d'une part à l'émergence et à la multiplication de petits voire, de très petits hôtels (pl. 5/1-5)⁷⁴. Non sans malmener les échelles et leurs proportions usuelles, ces édifices reproduisent les poncifs de l'architecture nobiliaire de l'âge classique et s'accommodent d'un parcellaire aux mailles toujours allongées mais désormais étroites. C'est au prix d'une miniaturisation de chacun des dispositifs que le caractère individuel et le rapport au sol de l'habitation se trouvent maintenus. Parfois conçus en série, ces hôtels s'entendent comme des tranches plus ou moins généreusement découpées dans une combinaison de deux « barres » parallèles de gabarit inégal. A l'alignement de la rue, la plus modeste, en simple épaisseur, accueille les communs. L'autre, double en profondeur, abrite l'habitation

proprement dite, située entre cour et jardin. L'espace dévolu aux cours d'honneur occupe l'entre-deux. D'heureuses conditions de voisinage expliquent la proportion de terrain parfois très réduite affectée aux jardins. Faute de disposer de la maîtrise d'un véritable recul, il n'est pas exceptionnel que tel commanditaire fasse le pari de la longévité des frondaisons d'une parcelle voisine⁷⁵. Les réserves foncières arborées que constituent les enclos conventuels, le domaine public des boulevards et des berges de la Seine offrent des mitoyennetés et des vues très recherchées. Non sans entretenir une connivence avec la tradition de la *folie*, la maison faubourienne connaît un développement sans précédent et représente une seconde manière de s'installer dans les zones suburbaines (pl. 5/6-12)⁷⁶. Disimulée par les abondants feuillages disponibles au-delà des boulevards et dont sa dénomination ancienne tire son origine, elle se caractérise par l'indépendance relative ou totale de son implantation par rapport aux réalités du découpage foncier. Parfois située à l'alignement de la rue, elle laisse deviner au-delà d'un mur de clôture la présence d'un jardin le cas échéant important. La maison faubourienne s'élève généralement d'un rez-de-chaussée sur caves, d'un étage carré parfois traité en attique et d'un niveau de combles.

Dans les petits hôtels, de même que dans ce dernier type de construction, et même si la dénomination des pièces s'y réfère, la réduction des dimensions des surfaces de plain-pied ne permet pas à l'appartement aristocratique de se déployer dans son état complet. Aux séquences nobiliaires se substituent des regroupements de pièces inédits, fondés sur une conception de l'espace inspirée des usages et de la tradition architecturale de la maison bourgeoise. Au rez-de-chaussée dévolu à l'existence diurne s'invente un rapport de proximité nouveau entre la *salle de compagnie* et la *salle à manger*, qui correspond à une dissociation des fonctions auparavant confondues dans la *salle* des constructions vernaculaires⁷⁷. L'étage, réservé au sommeil, est progressivement dominé par l'esprit de série qui préside à l'implantation des chambres à coucher. Cette démultiplication procède de l'éclatement du principe du lit unique, où le sommeil était auparavant goûté de manière collective.

L'intérêt historique des habitations suburbaines parfois conçues pour un usage éphémère réside dans la fusion que l'on y enregistre des hiérarchies et de l'esprit propres tant à la demeure nobiliaire qu'aux différents types de l'habitat bourgeois. On peut dire par raccourci que ce qui est appelé à devenir un jour l'*hôtel particulier* de la haute société de la fin du XIX^e siècle fournit le cadre où, à l'abri de toute publicité, les raffinements de la distribution nobiliaire se trouvent amalgamés à la réalité des mœurs roturières. C'est à l'intérieur de ces édifices élevés hors les murs que le beau monde s'affranchit le plus volontiers du protocole exigé par la société de cour et que de manière précoce, se perçoivent des évolutions appelées à s'appliquer à l'ensemble de l'architecture domestique. Dans sa

71. Les catalogues des expositions consacrés par la D.A.A.V.P. aux rues du Faubourg Saint-Germain représentent à cet égard une mine d'informations.

72. Les contraintes liées à la superposition des appartements de maîtres sont évoquées par Laugier, qui s'inquiète plus spécifiquement de la gêne qu'entraîne ce parti dans l'exploitation des chambres à coucher. Cf. *Essai sur l'architecture*, op. cit., p. 153.

73. Cette désignation inspirée de la terminologie italienne de l'après-guerre paraît recouvrir assez commodément un type d'édifice à mi-chemin entre la *maison de plaisance*, la *folie* et la *petite maison* successivement décrites par BLONDEL dans le *Cours d'architecture*, op. cit., t. 2, p. 249 et 251. L'hôtel miniaturisé des faubourgs semble pouvoir s'assimiler à cette même catégorie.

74. Hôtels Péard de Montreuil, rue de la Chaussée-d'Antin, 9^e arr.; arch. Péard de Montreuil; A.N., Z 1j 970 (1), expertise du 19 mai 1773.

75. De nombreux exemples viennent à l'appui de cette assertion, qui tirent un parti avantageux des propriétés naturellement associatives du type de l'hôtel aristocratique.

76. Maison Morlet, 164 et 166, rue du faubourg Saint-Honoré (anciennement rue du faubourg du Roule), 8^e arr., détruite; 1758; A.N., C.P., N III Seine 636. Édifice évoqué par S. Texier, in *Rue du faubourg Saint-Honoré*, cat. expo., D.A.A.V.P., 1994, p. 389 et 390.

77. Voir page 24, note 44.

situation d'écart par rapport à l'animation des quartiers animés du centre de la capitale, l'habitation suburbaine est la seule forme bâtie qui demeure fidèle à la notion de *maison*. Elle n'en constitue pas moins une sorte de cadre expérimental où, dès le milieu du XVIII^e siècle, c'est-à-dire avec un net temps d'avance sur les autres formes bâties, s'invente le type de distribution et les regroupements de pièces qui s'imposeront dans les structures horizontales des périodes postérieures⁷⁸.

L'habitat collectif

La maison à loyer

Parallèlement à ces quatre types de constructions soumis à l'autorité d'un maître des lieux, propriétaire ou locataire principal, on observe, dès le début du règne de Louis XIV, la prolifération d'une classe distincte d'édifices de logement, dont le caractère collectif leur est assigné dès l'origine. Ce sont les maisons à loyer, connues sous ce nom dès la seconde moitié du XVIII^e siècle au moins⁷⁹. Leur invention résulte de la systématisation de la production de la maison à boutique et d'un processus de fusion qui atteint les unités accolées deux à deux. Élevées de trois ou de quatre étages carrés selon que le volume du rez-de-chaussée permet ou non l'entresollement du socle, les maisons à loyer tiennent l'alignement et présentent le plus souvent quatre travées de face sur la rue. Très encaissée, leur cour ne reçoit que rarement les rayons du soleil. La distribution de cette première forme d'habitat de type communautaire repose sur le principe d'une répartition uniforme des foyers à travers les étages. Ces derniers sont d'une grande sobriété. A la fin du XVIII^e siècle, Louis-Sébastien Mercier remarque que l'univers domestique de nombre de familles parisiennes se résume encore à une simple chambre⁸⁰.

Il convient d'insister sur le caractère novateur de cette première version d'une forme de logement où la juxtaposition et la superposition de cellules d'habitation minimales obéit à un systématisme jusque-là étranger aux édifices conçus pour le séjour des civils et des laïcs. A la différence de tous les types bâtis connus à cette époque, la cohabitation des personnes ne s'y appuie pas sur le principe d'une hiérarchie entre les différents foyers. Cette conception révolutionnaire de la manière d'habiter à plusieurs prophétise, dès la fin du XVII^e siècle, les évolutions du logement moderne. Au nivellement des couches sociales auxquelles ces édifices sont destinés correspond celui de la hauteur sous plafond des différents étages⁸¹. De la limitation du gabarit des maisons résulte un effet de

pondération entre les avantages et les inconvénients qu'il y a d'habiter à tel ou tel niveau. Le plafond de 48 pieds auquel l'ordonnance royale de 1667 assujettit la hauteur des corniches parisiennes contribue à ménager un peu de jour dans les étages inférieurs. Simultanément, l'ascension des trois niveaux que l'enveloppe prescrite permet de superposer correspond à un seuil d'effort physique encore admis à ce jour⁸².

L'économie de la distribution de la maison à loyer porte atteinte à la tradition des locations à la verticale, courantes dans les étages supérieurs de la maison à boutique. Lorsqu'un locataire souhaite s'agrandir, l'extension de son logement s'effectue à l'horizontale, moyennant l'ouverture d'une baie généralement préconçue à cet effet : la chambre unique s'accompagne alors d'un cabinet. Si la cage d'escalier commune à tous les habitants de l'édifice participait habituellement à la distribution des logements eux-mêmes, le principe d'un cadre de vie ramené à une chambre unique, ou à deux pièces de plain-pied, permet d'établir des distinctions nouvelles du point de vue des usages. La faculté d'isoler chaque logement au moyen d'un seuil – la porte palière – engendre l'émergence d'un partage entre ce qui s'institue peu à peu comme le monde privé du logement et ce qui s'érige simultanément en partie commune. Le *passage d'allée*⁸³, la cour, la cage d'escalier, les paliers, les éventuels corridors ou coursives de distribution deviennent des lieux indivis, sur lesquels les prérogatives de tel propriétaire ou locataire principal ne peuvent plus guère s'exercer comme par le passé. Les circulations et les séquences d'accès aux logements deviennent des espaces impersonnels, dont la gestion est désormais collective.

Deux opérations spéculatives respectivement commanditées en 1640 et en 1669 par des congrégations religieuses permettent de détailler la genèse de la maison à loyer. La première consiste en un ensemble de sept maisons à boutique, élevées pour les Blancs-Manteaux à l'angle de la rue du même nom et de la rue Vieille-du-Temple (pl. 8/1-4)⁸⁴. La seconde, réalisée à l'instigation du chapitre de Saint-Germain-l'Auxerrois, repose sur le principe du regroupement de vingt-huit édifices de ce même type, dont l'alignement constitue la rive nord de la rue de la Ferronnerie (pl. 6 & 7)⁸⁵. Les deux opérations intègrent des principes d'ordonnance urbaine qui appellent des développements que l'on trouvera plus loin. Bien documentées, elles présentent l'une et l'autre un état intermédiaire d'une transgression typologique fondée sur le principe de la fusion des unités deux à deux.

Dans le lotissement des Blancs-Manteaux, la juxtaposition de maisons identiques s'effectue à la faveur de la constitution de binômes symétriques, dont la distribution s'inspire des modèles

permet de faire un peu de cuisine. Elle dispense en outre chaleur, éclairage et bien-être.

81. A la différence de la maison à loyer dont elle a fourni le modèle, la maison marchande conserve une hiérarchie des étages très fortement contrastée jusqu'à la fin de l'Ancien Régime.

82. Les normes actuelles imposent l'installation d'ascenseurs à partir du quatrième étage carré seulement.

83. Terme générique, qualifiant le passage piéton commun qui relie la rue à la cour en desservant la cage d'escalier principale.

84. A.N., C.P., N III Seine 432.

85. A.N., S 33, E 424, fol. 385. Voir P. LAVEDAN, *Histoire de l'urbanisme à Paris*, Hachette, 1975, p. 214.

déjà présents dans le VI^e livre de Serlio⁸⁶. Les cages d'escalier sont rejetées vers les limites séparatives, tandis qu'une souche de cheminée englobant l'ensemble des conduits de fumée signale à l'extérieur les modalités de regroupement des unités accolées. On constate qu'aux cours individuelles traditionnellement pratiquées dans ce type d'habitat se substitue l'espace collectif de l'enclos conventuel, inaccessible aux particuliers. De cette réalité résulte la très grande homogénéité de l'épannelage du bâti. Ce grand corps unitaire – une *barre* – qui se retourne à l'angle de deux rues favorise la liberté d'association des types élémentaires entre eux. La proximité des cages d'escalier appartenant à deux binômes distincts et contigus fait présager l'éventualité d'une fusion prochaine de celles-ci ainsi que la constitution d'une unité d'habitation autonome centrée sur une circulation verticale unique. C'est de l'éclatement et de la recomposition simultanée des binômes que procède l'invention de la maison à loyer.

Le principe de cette transgression typologique s'appuie sur l'hypothèse de l'émergence d'une distance critique chez le concepteur du XVII^e siècle vis-à-vis des modes conceptuels dont il hérite. Sur ce point, il est permis de penser que le renouvellement et l'ampleur inédite des programmes immobiliers aient joué un rôle de premier plan. L'élaboration de documents graphiques préalables à la réalisation d'une architecture jusque-là très peu dessinée est une donnée dont il convient parallèlement de supputer les effets. La simple existence de dessins s'offrant à l'appréciation des différents acteurs de la production de l'habitat n'a sans doute pas peu contribué à ce que se mette en œuvre un travail de réflexion, d'interprétation et d'invention sur les types bâtis.

A moins de trente années de là, les plans des maisons de la rue de la Ferronnerie et le parti de représentation d'une travée-type confirment ce scénario de la transformation de la maison à boutique parisienne. On remarque que le regroupement des édifices deux à deux s'effectue à la faveur d'un jumelage des cages d'escalier de part et d'autre d'un mur de refend médian notablement aminci (pl. 7/1-3). Sans devenir tout à fait communs, les paliers des deux constructions accolées communiquent au moyen d'une baie pratiquée à cet effet. Les deux cages sont désormais susceptibles de disparaître au profit d'une seule. S'il est toujours possible de faire machine arrière, de rendre les deux cages parfaitement étanches et restaurer les valeurs d'usage propres à la typologie de la maison à boutique, la fusion qui s'opère représente une avancée notable du principe du plain-pied, adapté ici à la réalité du logement populaire. Cette ouverture du plan à diverses possibilités d'utilisation reflète le climat d'incertitude dans lequel s'élabore la maison à loyer. Le processus de fusion n'est pas totalement abouti, et on hésite à

décrire la globalité de l'opération commanditée par le chapitre de Saint-Germain-l'Auxerrois comme la somme de 28 maisons à boutiques ou de 14 maisons à loyer accolées. Le doute du maître d'œuvre transparait jusque dans le dessin de l'élévation. Si le détail de la modénature – les pilastres à refends – insiste sur l'existence de modules élémentaires de deux travées chacun, les souches de cheminées adossés aux murs séparatifs pour des raisons sécuritaires constituent l'indice du regroupement de ceux-ci deux à deux. La fortune à venir de la maison à loyer montre que les craintes que suscite l'accroissement du module de base de la construction parisienne n'étaient pas fondées⁸⁷.

Une maison anonyme de la rue du Tiquetonne représente la version aboutie de ce type dont les deux exemples commandités par les congrégations religieuses révèlent la genèse tâtonnante (pl. 8/5-8)⁸⁸. Force est de remarquer que la très grande abstraction de cette mise en forme de l'espace habité correspond à une démantibulation en règle de la notion de maison telle qu'elle occupe l'imaginaire des citadins de l'époque. Si l'arbitraire de la répartition des personnes dans un volume bâti prend racine dans l'habitat réservé aux couches sociales les plus démunies, ce trait s'étend progressivement à d'autres types d'édifices et contribue de manière décisive à l'organisation de l'immeuble. Cette capacité à faire table rase du passé en recomposant les modalités de la vie en commun représente l'apport spécifique des promoteurs de la maison à loyer à l'élaboration du logement moderne. Sous les règnes de Louis XV et de Louis XVI, le principe de la superposition des foyers non hiérarchisés s'attire l'adhésion d'une proportion de plus en plus représentative de la population parisienne. Au près d'un public élargi, la nouveauté et la vogue du plain-pied font perdre de vue les qualités topologiques de la maison traditionnelle. Il importe d'insister sur le caractère révolutionnaire de cette mutation qui, dans la mesure où elle semblait tributaire des seules lois de l'économie et de la rentabilité, et qu'elle s'est d'abord concrétisée dans des édifices qui occupent le bas de la hiérarchie de l'habitat urbain, n'a tout d'abord aucunement attiré l'attention de la critique.

*Émergence du type de l'immeuble*⁸⁹

Dès la fin du règne de Louis XV, le logement à l'horizontale dont on a d'abord enregistré l'apparition dans les étages élevés de la maison à boutique et au second étage de la maison privée s'étend peu à peu à tous les niveaux de l'une et de l'autre. Si l'appartement de plain-pied caractérise la distribution de l'hôtel aristocratique, le logement d'une seule pièce dont se contentent les couches les plus démunies retient le même principe de l'horizontalité. De l'âtre au coffre à linge, du lit familial à la huche à pain, il n'y a par définition

78. La seconde moitié du XVIII^e siècle est marquée par un véritable engouement pour l'habitation suburbaine, ancêtre de la villa bourgeoise du XIX^e siècle et de l'actuel pavillon de banlieue. On est tenté de voir dans la diffusion simultanée de l'immeuble un rapport de cause à effet ; l'habitation faubourienne restaurerait pour une population aisée les qualités définitivement perdues de l'ancienne maison bourgeoise du centre ville

79. On trouve cette dénomination sous la plume de BLONDEL, évoquant un tel édifice construit par son ami Franque pour les Célestins. Cf. *Cours d'architecture, op. cit.*, t. III, p. 454. Le principe de la location étant extrêmement répandu à Paris, il convient de ne pas assimiler au type de la maison à loyer tel qu'on le définit ici des édifices de toutes sortes qui sont simplement soumis à ce régime d'exploitation. En effet, nombre de maisons à boutiques, d'immeubles et d'hôtels n'ont été élevés que dans la perspective du rapport qu'ils pourraient produire.

80. MERCIER, *op. cit.* ; la « chambre » compte entre 15 et 25 mètres carrés. Un âtre élève ce local à la dignité de « foyer ». La cheminée au manteau tenu élevé à cette fin

86. S. SERLIO, voir J. S. ACKERMAN, A. K. PLACZEK, M. N. ROZENFELD, *On domestic architecture*, the Sixteenth Century Manuscript of Book VI in the Avery Library of Columbia University, New-York et Cambridge, Mass., 1978. En termes de jumelage des types bâtis, si les auteurs et les praticiens n'y font jamais référence, l'autorité du célèbre traité demeuré à l'état de manuscrit se manifeste de manière tangible tout au long des XVII^e et XVIII^e siècles.

87. Il existe une variante de l'élévation sur la rue de la Ferronnerie, exprimant par le biais de l'écriture architecturale le regroupement des unités accolées deux à deux. Voir F. BOUDON, A. CHASTEL, H. COUZU, F. HAMON, *Système de l'architecture...*, *op. cit.*, p. 279 et A.N., S 33.

88. Maison anonyme, 6, rue Tiquetonne (anciennement rue du Petit-Lion), 2^e arr., reconstruite ; évoquée par M. LE MOËL, *op. cit.*, p. 74 et 75 ; A.N., Z 1j 361, expertise du 3 sept. 1683.

89. Dans plusieurs articles publiés au cours de ces dernières années, afin de rompre avec une tradition qui confinait ce type d'habitat à l'intérieur d'une stricte notion de rentabilité, et recourait à la formule d'« immeuble de rapport » ou d'« immeuble à loyer », on a cru devoir mettre en évidence le caractère distinctif de ce type d'édifice : le découpage par appartements de plain-pied. On a donc parlé d'« immeubles d'appartements » puis d'« immeubles par appartements », cette dernière formulation insistant davantage sur la partition de la construction. Au moment de proposer une nomenclature complète, il paraît opportun de revenir à la dénomination classique, d'« immeuble », dépourvue de toute ambiguïté. Si en 1869 le Littré méconnaît ce sens du mot « immeuble », le Robert en signale une première utilisation sous la plume de Balzac, dans les *Correspondances*, dès 1846. Au début des années 1880, l'édifice de type haussmannien évoqué par Zola tout au long de *Por-Bouille* est encore qualifié par cet auteur de « maison ».

aucune marche à gravir. C'est ainsi qu'aux deux extrémités de la hiérarchie des habitations prévaut paradoxalement le même type d'organisation de l'espace domestique, qui s'effectue par translation des activités et des personnes sur un même plancher de référence. La remarquable innovation dont le XVIII^e siècle est le témoin repose sur l'adaptation du logement de plain-pied de plusieurs pièces aux différentes formes de l'habitat parisien et plus spécifiquement, à la réalité de la maison à loyer.

Ce que depuis la fin du XIX^e siècle seulement, on nomme l'immeuble, est un édifice qui offre une synthèse originale de tous les types bâtis déclinés jusqu'ici. Son apparence extérieure retient le linéaire de façade de la maison privée, le gabarit de la maison à boutique, certains matériaux et éléments de modénature de l'architecture nobiliaire. Son organisation interne offre pour sa part un compromis entre la répétitivité qui caractérise l'empilement des logements de la maison à loyer, les apports de la demeure suburbaine en termes de confort et d'intimité, les raffinements de la distribution de l'appartement aristocratique, enfin, le retranchement de la cellule d'habitation propre à l'évolution contemporaine de la sphère bourgeoise. La conciliation univoque de ces données concrétise l'émergence d'une exceptionnelle communauté de vues de l'ensemble de la société parisienne sur la question du logement en ville. L'organisation séculaire de la maison traditionnelle ne survit pas à cette synthèse abstraite, qui propose une rationalisation sans précédent de la vie en commun et une mise en ordre inédite de la population de la capitale.

Plusieurs exemples de constructions édifiées à partir des années 1760 et 1770 témoignent de cette transformation de l'habitat dont on enregistre les tâtonnements depuis le milieu du siècle environ. Parmi les multiples exemples que l'on pourrait citer, qui témoignent d'états transitoires d'édifices qui se situent à des stades extrêmement divers entre les types du passé et l'immeuble du XIX^e siècle, on choisira d'évoquer le cas d'un édifice dont l'histoire et les transformations relatent la volonté de trouver un compromis entre les avantages du plain-pied, l'autonomie des logements et la richesse topologique de la maison. Il s'agit d'une construction élevée vers 1750 sur les fondations d'une maison que Le Vau avait réalisée pour lui-même, qui jouxte l'hôtel Lambert; rachetée en 1782 par le sieur Corbet, celle-ci fait l'objet d'une nouvelle restructuration (pl. 9)⁹⁰.

Le remodelage de cet édifice paraît d'autant plus éclairant qu'il rend compte du détail des opérations qui ont semblé nécessaire pour transformer ce qui relevait du registre de la maison privée en une structure collective. Si la distribution de la demeure reconstruite au milieu du XVIII^e siècle à partir de la maison de Le Vau relève de la conjecture, celle-ci s'appuie toutefois de l'interprétation des neuf plans réalisés lors du dépôt du projet à la Chambre des bâtiments. Selon les conventions graphiques en vigueur à cette époque, les parties conservées sont pochées en noir, tandis que les éléments rapportés sont figurés en rose saumoné. Ainsi déduit-on que l'édifice comportait déjà trois étages carrés au-dessus du rez-de-chaussée, et il est vraisemblable que le comble à la Mansart encore

visible actuellement remonte lui aussi à cette époque. En raison de la présence d'une descente de cave dans la travée extrême de droite, il est légitime d'imaginer que la cage d'escalier principale – le dessin montre que l'on se propose de la reconstruire ex nihilo – occupait cet emplacement triangulaire, en façade sur le fleuve⁹¹.

Le nouveau parti de transformation repose sur la volonté de rendre indépendants les différents niveaux d'habitation. Si la constitution d'une aile en retour permet de gagner une pièce du côté de la belle exposition, elle permet surtout de déloger la cage d'escalier et de tenir à distance respectable le tumulte consécutif aux montées et descentes continues que suscite la multiplication du nombre des foyers autonomes. Certes les occupants de l'édifice dans son état 1750 devaient-ils souffrir la proximité et la présence de personnes au-dessus de leur tête, mais il y a tout lieu de penser que celles-ci faisaient partie de leur cercle familial ou professionnel. La translation et la reconstruction de la circulation verticale en fond de parcelle permettent en outre de lui conférer des propriétés distributives dont la cage antérieure n'était sans doute pas revêtue. Grâce à une augmentation notable du nombre des révolutions, le nouvel escalier dessert en effet non seulement les étages mais encore l'ensemble des demi-niveaux liés à l'entresollement d'une partie conséquente de chaque étage carré.

Si le maître d'œuvre du règne de Louis XVI s'essaie à conférer une indépendance nouvelle à chacun des étages, certains caractères issus de la tradition nuancent tels des repentirs cette tentative de normalisation de l'édifice. La disparité des hauteurs sous-plafond originellement pratiquées à chaque niveau entraîne le maintien d'une hiérarchie entre les trois logements distincts que comprend désormais l'édifice. On observe que le bel étage dispose d'une cuisine au rez-de-chaussée, ce qui contribue à préserver l'ancrage traditionnel de ce logement au sol urbain. L'ordinaire des allées et venues n'a ainsi aucun secret pour les particuliers des étages supérieurs qui assistent deux fois par jour au défilé des plats couverts. Le principe de la supériorité de l'occupant du bel étage explique le prolongement de cette extériorisation conventionnelle de son train, qui déborde et persiste à manifester son autorité sur les parties désormais communes. Il est vraisemblable qu'outre l'utilisation exclusive de l'écurie à trois chevaux, ce personnage se réserve le droit d'encombrer l'espace qualifié de *dessous de porte cochère et remise* de sa propre voiture. Au second et au troisième étage, des cuisines sont appelées à s'intégrer à l'enceinte des logements. Indispensables à l'autonomie de ces derniers, elles sont volontairement cantonnées en situation de retrait et occupent un entresol invisible des pièces principales. Reliées par une volée d'escalier dérobée à l'*antichambre servant de salle à manger*, elles s'ouvrent à la faveur d'un couloir de dégagement sur la cage d'escalier commune à tous les habitants de l'édifice.

Si l'allégeance du logement du bel étage à la tradition d'une spatialisation des éléments de programme inspirée des richesses topologiques de la *maison* est particulièrement tangible, les étages supérieurs échappent tout autant à cette forme de laminage qui résulte ailleurs des réalités physiques de l'empilement et de l'horiz-

90. Maison Levau, puis Corbet, 3, quai d'Anjou, 4^e arr., redistribuée en 1782; A.N., Z 1j 1090 (2), expertise du 22 août 1782. Voir l'article aimablement signalé par A. Gady de A. Cojannot, «La maison Le Vau» in *L'île Saint-Louis*, cat. expo. A.A.V.P., Paris, 1997, p. 107-111.

91. En ce qu'elles ont d'archaïque, ces dispositions semblent montrer que la reconstruction opérée dans les années 1750 était sans doute restée remarquablement fidèle à l'esprit de la distribution du XVII^e siècle.

zontalité du plain-pied. Les trois étages carrés se présentent sous la forme de ce que l'on qualifierait aujourd'hui de duplex. Deux espaces majeurs et contigus puissamment éclairés par quatre baies en double hauteur – le *sallon* et la *chambre à coucher* – y constituent le noyau autour duquel gravitent un certain nombre de pièces autonomes, aux géométries savantes et aux dimensions plus intimes, qui ménagent autant de possibilités de retrait et d'affectations diverses. Les plans d'étage révèlent l'existence d'une bibliothèque circulaire, d'un boudoir à exèdre, et de deux chambres de bain à alcôve. Au-delà du caractère hypothétique de ces vocations, on remarque l'extraordinaire richesse d'invention et d'habitabilité qui résultent de ces aménagements composés à l'aide de menuiseries rapportées. Les baies entresolées situées aux extrémités de la façade offrent aujourd'hui encore un témoignage exemplaire de l'art de composer et de redécouper une baie au moyen du second œuvre. La structure, sans doute très dénudée des années 1750, se prête à une requalification virtuose, où la nostalgie des richesses spatiales et topologiques de la maison suscitent une fécondité créatrice caractéristique des premiers immeubles. A cet égard, l'économie de la distribution de l'édifice du quai d'Anjou relève sans doute davantage d'une superposition de maisons que d'un trivial empilement de logements à l'horizontale. En cette mesure, elle prophétise un ordre de préoccupations et de recherches qui aboutiront un jour à l'invention de prototypes tels l'immeuble-villa.

Conclusion

Les différentes formes de l'habitat traditionnel qui souscrivaient aux principes et à l'idée de *maison* se laissent ainsi distancer par un type d'édifice dont l'élaboration procède d'une pensée sur la

mise en forme et la spatialisation d'un programme d'habitation reformulé. Du vertical à l'horizontal, de la maison mono-familiale au logement de plain-pied superposable, un phénomène de rationalisation d'un habitat désormais collectif traverse le XVIII^e siècle. L'élévation progressive des seuils de l'intimité et la cohabitation dans le même édifice de personnes désormais étrangères les unes aux autres concourent à modifier profondément l'économie et la distribution de la maison traditionnelle. On assiste à l'émergence d'une distinction entre des parties privatives, réservées à l'intimité du foyer, et des parties communes, à la disposition de tous. Ce partage précipite le regroupement des locaux auparavant éparpillés sur plusieurs niveaux à l'intérieur d'une enceinte de plain-pied dont le rapport au monde extérieur se cristallise autour de la porte palière. L'apparition vers le milieu du siècle de ce que l'on nomme aujourd'hui le «plan d'étage courant» – c'est habituellement le plan du premier étage, répété autant de fois qu'il y a d'étages carrés – est l'indice d'une mutation profonde. Ainsi se trouve introduite l'idée de la répétition et de la série, dont la maison à loyer a inauguré le principe. Cette véritable mise au pas du projet de logement sanctionne le bouleversement des valeurs topologiques, domestiques et symboliques qui prévalaient dans l'habitat en milieu urbain, jusque-là composé de maisons juxtaposées. Dans le centre de la capitale, les types de l'habitat disparaissent progressivement au profit de la formule unique de ce dernier né de l'inventaire typologique des édifices de logement que représente l'immeuble par appartements. L'histoire de l'architecture domestique se caractérise par cette évolution sans précédent, qui renvoie plus généralement à l'urbanisme des Lumières. C'est ainsi que la notion de maison, la perception de ses adaptations et transformations successives se situent au cœur de tout effort de réflexion sur la ville contemporaine.

Maison anonyme,

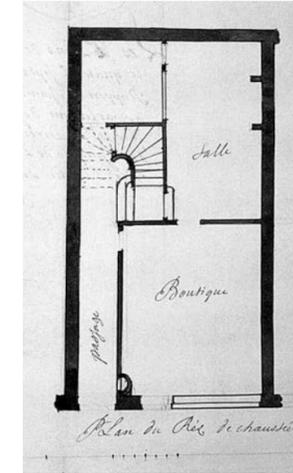
14, rue Tiquetonne (anciennement rue du Petit-Lion), 2^e arr., reconstruite ;
A.N., Z 1j 361, expertise du 3 sept. 1683.

1. Plan de situation, d'après Vasserot ; 2. Plan du rez-de-chaussée ; 3. Plan du premier étage ; 4. Élévation sur rue.

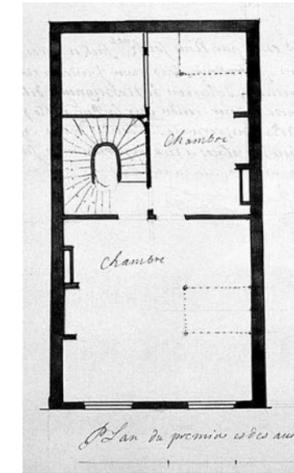
La maison à boutique de la fin des Temps Modernes, où l'on vit à la verticale, relève d'un mode d'habiter en ville qui remonte au Moyen Age.



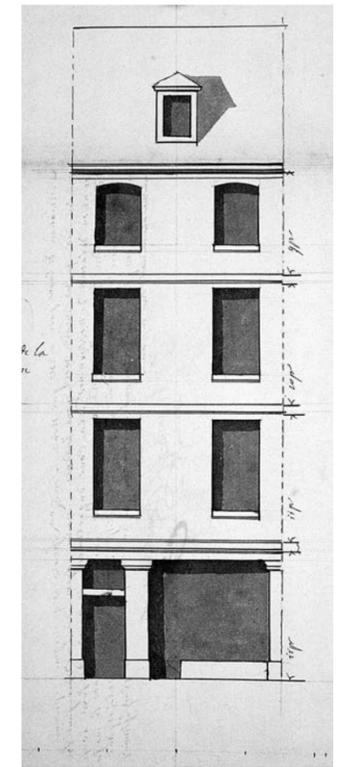
1 1/2000^e



2 1/200^e



3 1/200^e



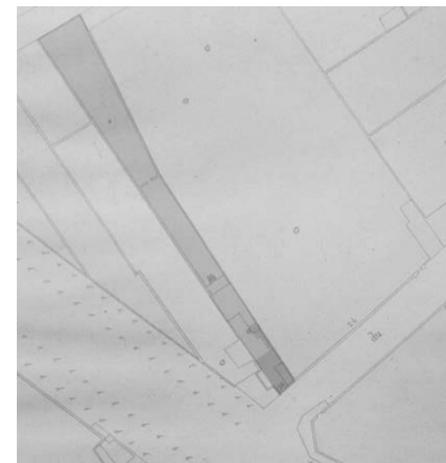
4 1/200^e

Maison Grignac,

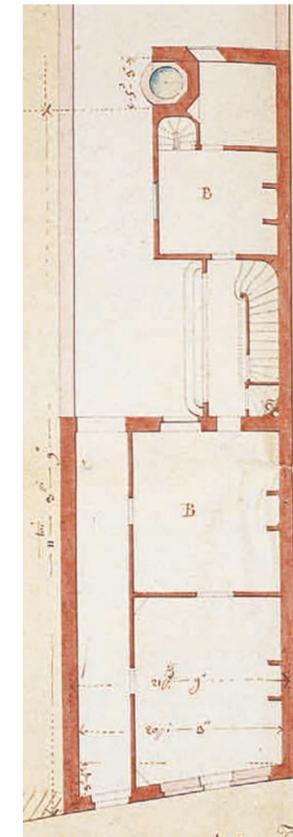
rue des Vieilles Thuilleries (actuelle rue du Cherche-Midi), 6^e arr. ;
A.N., Z 1j 972, expertise du 5 août 1773.

5. Plan de situation, d'après Vasserot ; 6. Plan du rez-de-chaussée ; 7. Plan du premier étage ; 8. Élévation sur la rue.

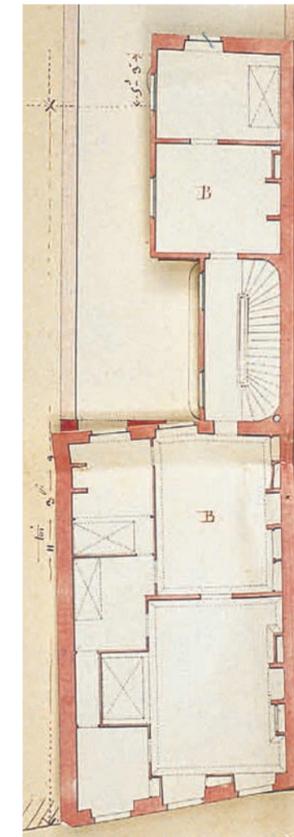
L'accroissement du linéaire de façade permet d'adapter à la maison à boutique les principes du logement à l'horizontale.



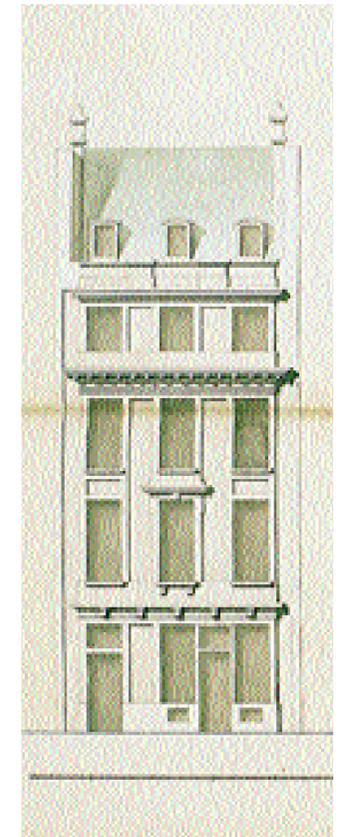
5 1/2000^e



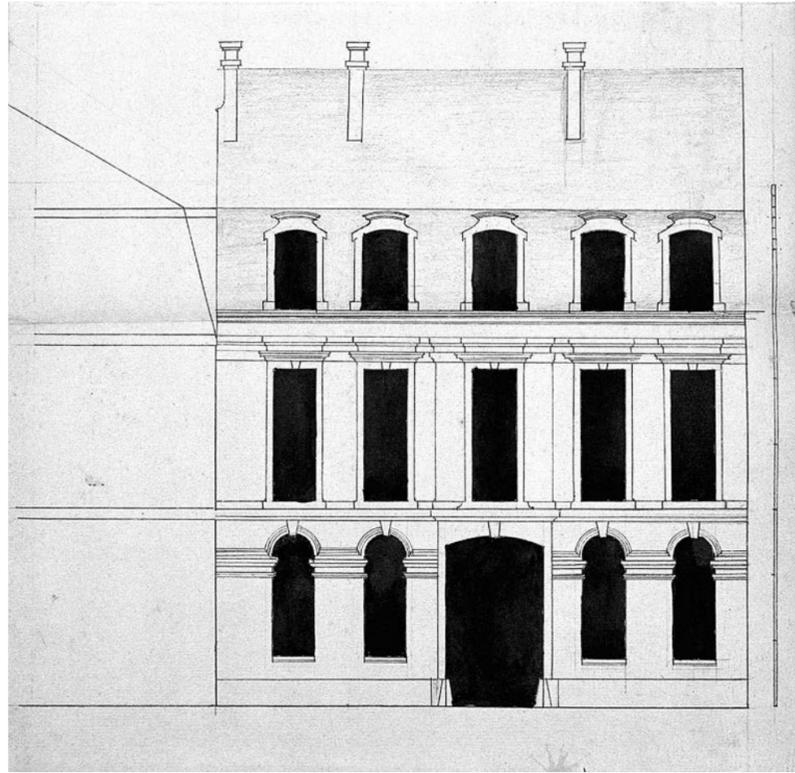
6 1/200^e



7 1/200^e



8 1/200^e



4 1/200°

Maison Delisle,

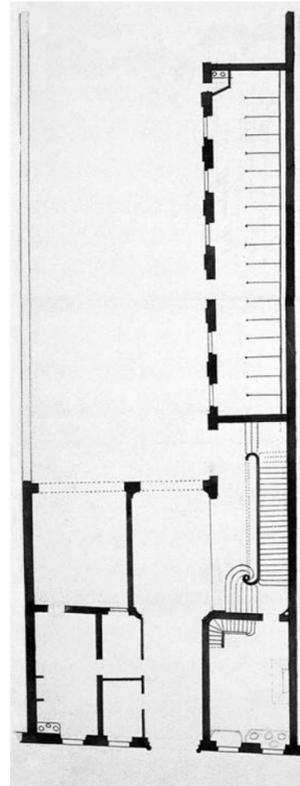
86, rue de Grenelle, 7^e arr. ;
arch. Delisle-Mansart ; A. N., M.C., Et XCI 544,
minute du 7 déc. 1700.

1. Plan de situation, d'après Vasserot ; 2. Plan du rez-de-chaus-
sée ; 3. Plan du premier étage ; 4. Coupe et élévation sur la rue ;
5. État actuel.

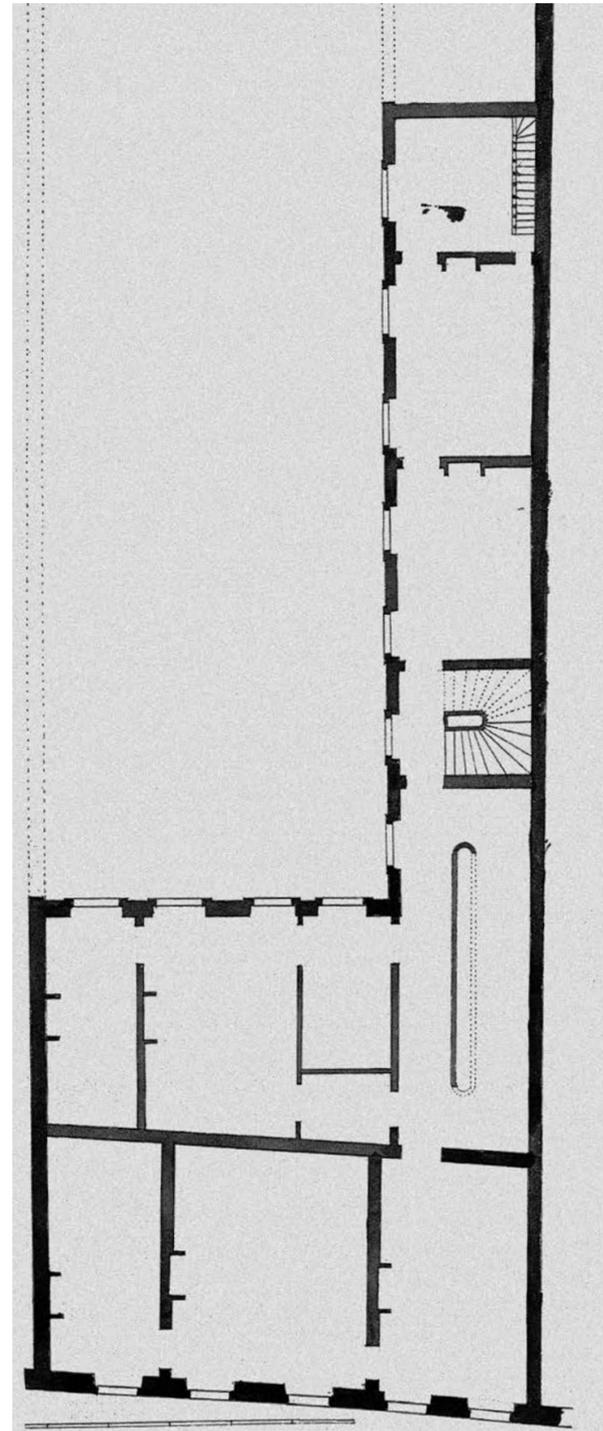
*Dans sa version originale, la maison privée est une rési-
dence unifamiliale, qui ne comporte qu'un seul étage
carré.*



1 1/200°



2 1/400°



3 1/200°

Maisons Boufflers,

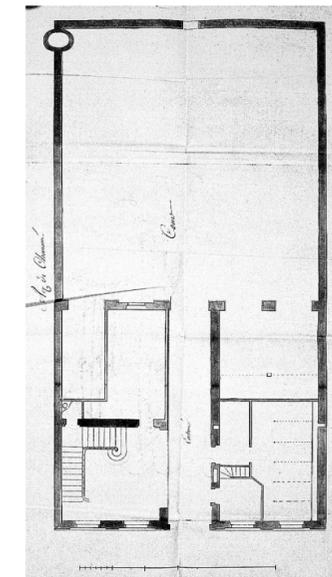
rue de Bellechasse, 7^e arr. ;
A.N., Z 1j 909, expertise
du 22 avril 1767.

6. Plan de situation, d'après
Vasserot ; 7. Plan du rez-de-chaus-
sée ; 8. Plan du premier étage ;
9. Élévation sur rue.

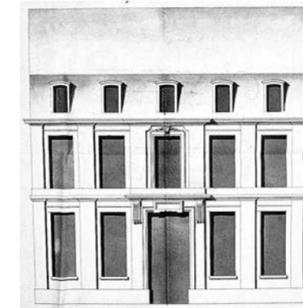
*A la fin du XVIII^e siècle, c'est aux
portes de la ville que le type de
la maison privée est susceptible
de subsister dans ses disposi-
tions originales.*



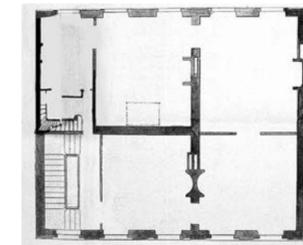
6 1/2000°



7 1/400°



9 1/400°



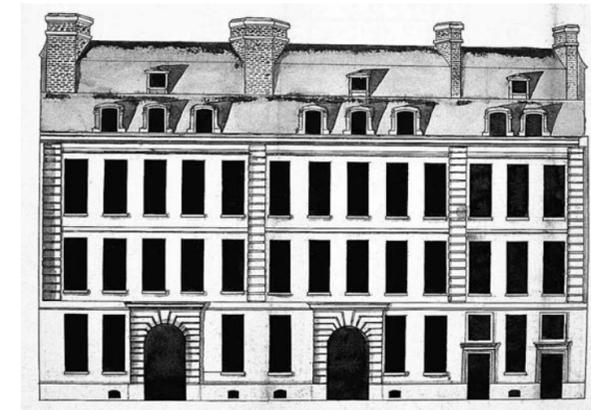
8 1/400°

Maisons projetées pour le chapitre de Saint-Honoré,

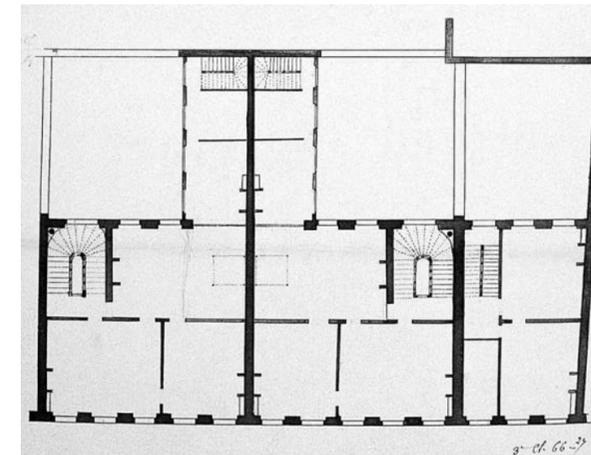
non localisées ; A.N., C.P., N III Seine 66, 1681.

10. Plan du premier étage ; 11. Coupe sur le corps de logis principal ; 12. Élévation sur rue.

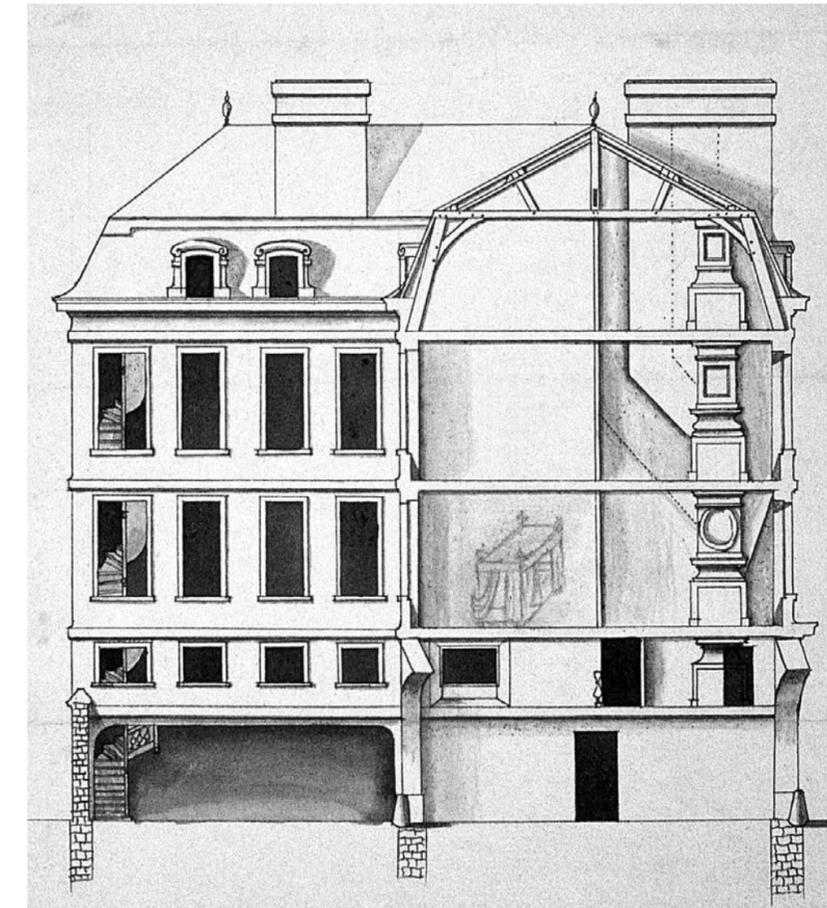
Dès le règne de Louis XIV, les maisons privées du centre de la capitale s'ouvrent à un processus de densification.



12 1/400°



10 1/400°



11 1/200°



1 1/2000°



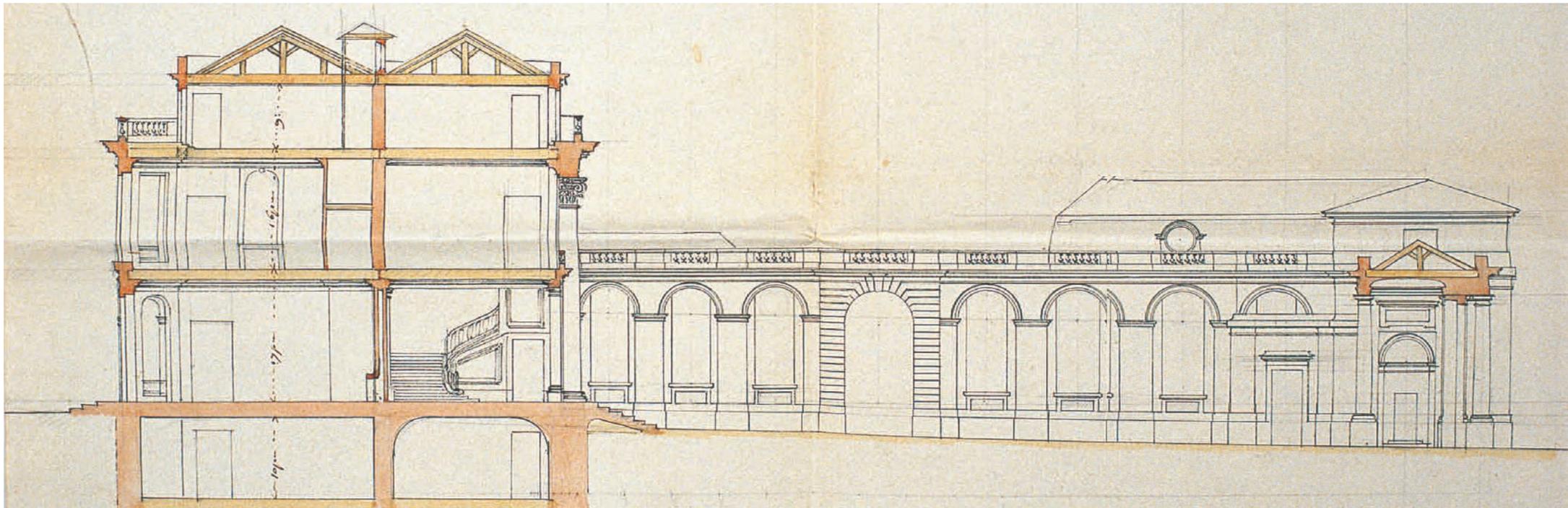
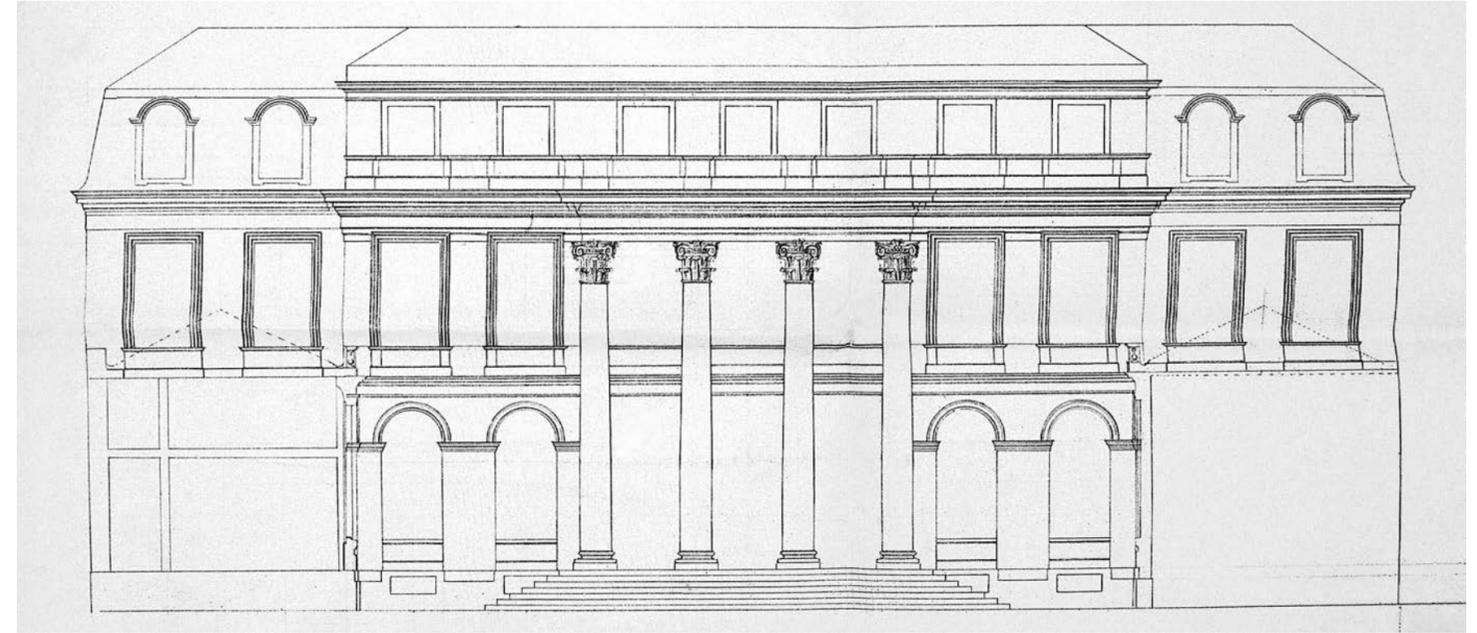
5

Hôtel du Châtelet,

127, rue de Grenelle, 7^e arr., arch. Cherpitel, 1770 ; A.N., S 3708.

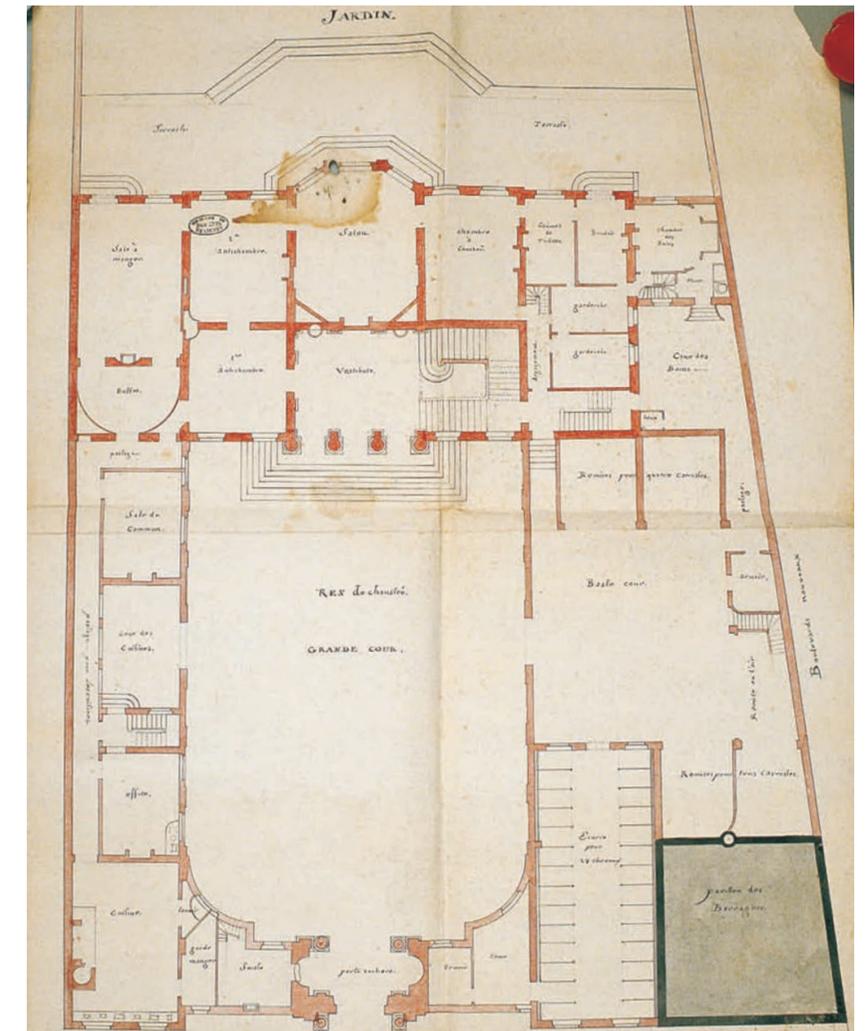
1. Plan de situation, d'après Vasserot ; 2. Plan du rez-de-chaussée ; 3. Coupe longitudinale sur l'hôtel ; 4. Élévation sur la cour d'honneur ; 5. État actuel côté jardin.

Dévoreur de foncier, l'hôtel parisien se caractérise par l'implantation de son corps de logis principal, « entre cour et jardin ». Si l'ordre colossal inscrit notamment l'œuvre de Cherpitel au cœur des débats théoriques du moment, la distribution de l'édifice est tournée vers le passé. Indice de l'évolution du protocole de la vie mondaine, une salle à manger s'inscrit dans l'enfilade de l'appartement principal, situé au rez-de-chaussée.

3
L'hôtel (1)

4

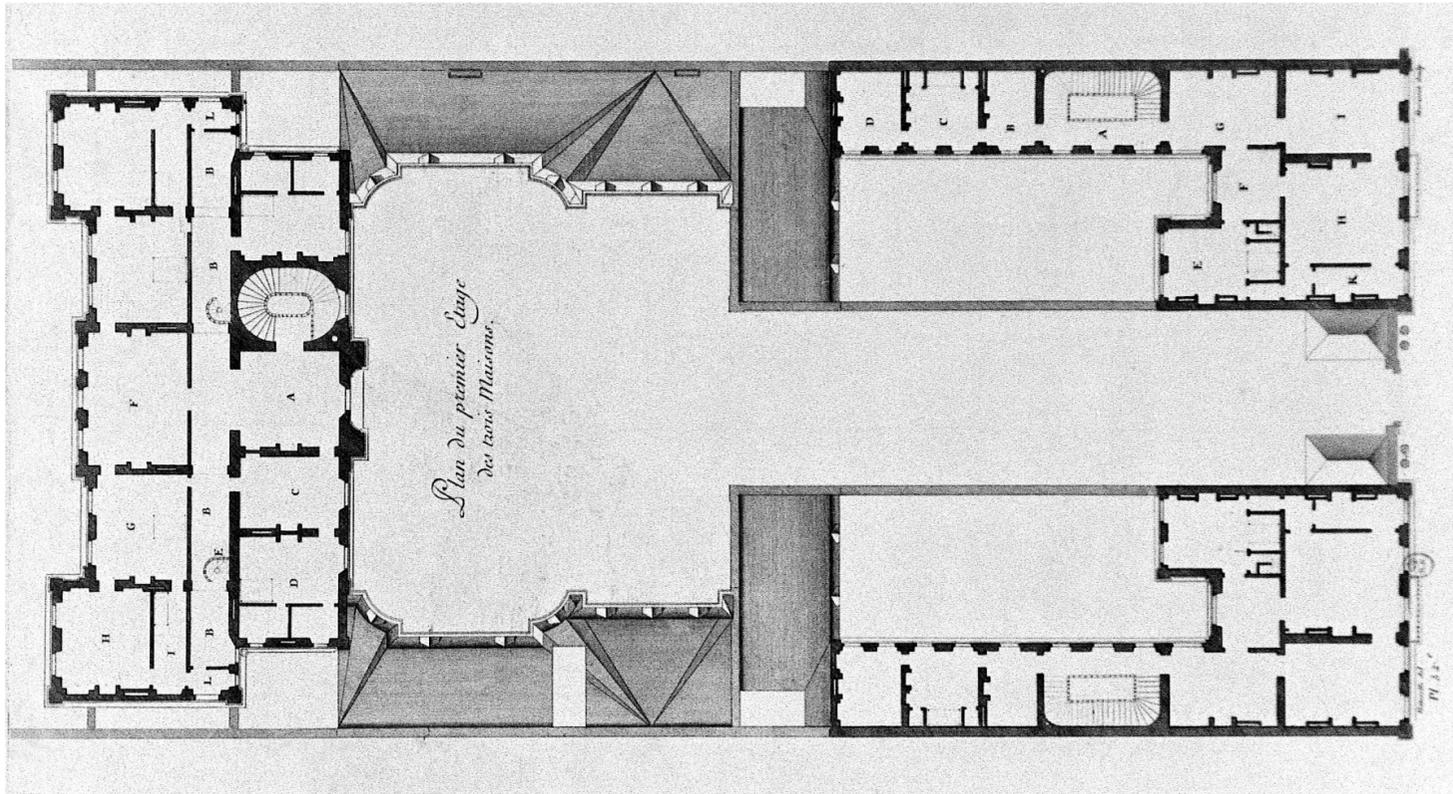
1/200°



1/200°

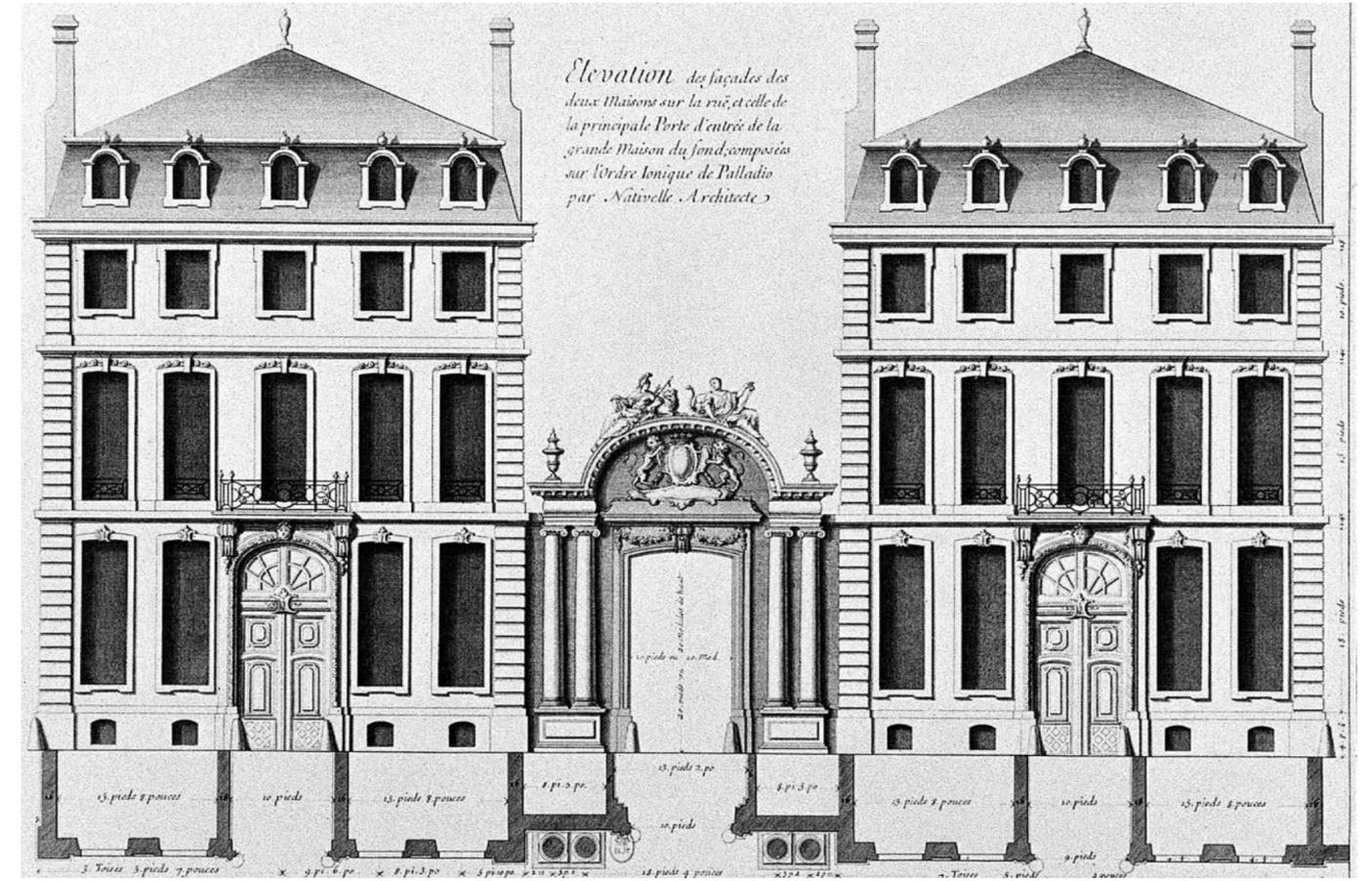
2

1/400°



2

1/400'



3

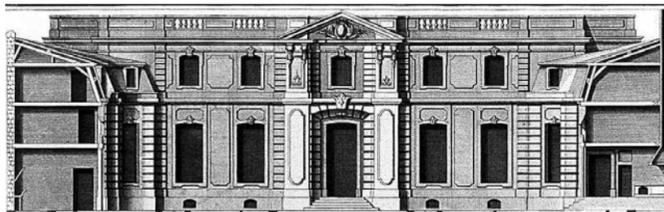
1/200'

« Projet de trois maisons »

in Nativelle, (P.), *Nouveau traité d'architecture*, Paris, 1729, 2 vol., planches 31, 32, 33 et 34.

1 & 2. Plan du rez-de-chaussée et du premier étage des trois édifices ; 3. Élévation des deux maisons jumelles sur rue ; 4. Élévation sur cour du corps d'hôtel.

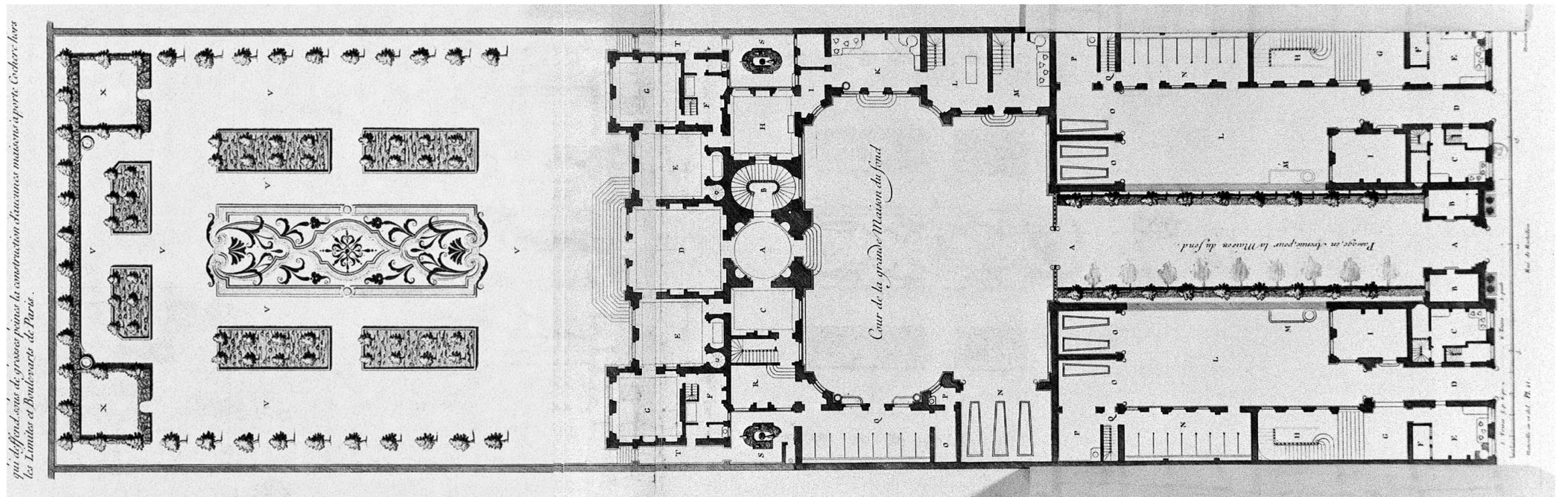
Dans ce projet marqué au coin de son caractère théorique, la densification de l'hôtel s'opère au moyen de l'exploitation des terrains situés à l'alignement de la rue.



4

1/400'

L'hôtel (2)



qui différencie sous de grosses pétales la construction d'aucunes maisons à Paris les Limites et Boulevard de Paris.

1

1/400'

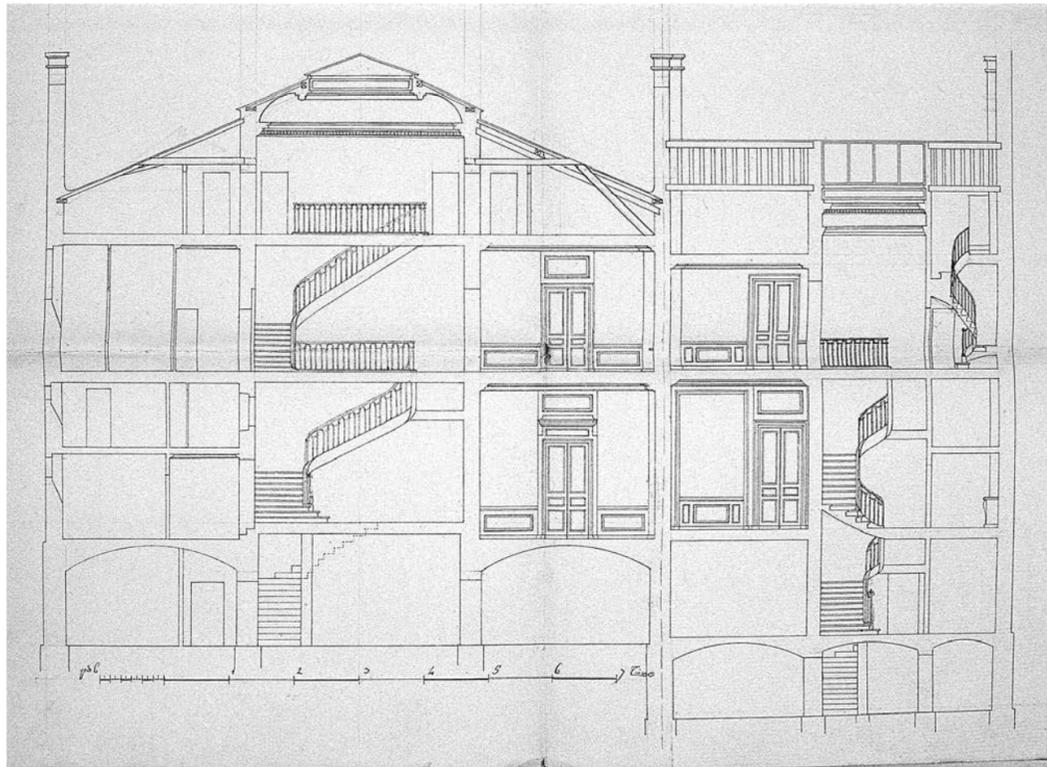
Planche 4

Hôtels Pérard de Montreuil,

à l'emplacement des n° 27 et 29, de la rue de la Chaussée-d'Antin (partie des Galeries Lafayette), 9^e arr., détruits ; arch. Pérard de Montreuil ; A.N., Z 1j 970 (1), expertise du 19 mai 1773.

1. Plan de situation, d'après Vasserot ; 2. Plan des rez-de-chaussée ; 3 & 4. Plans d'étage ; 5. Coupe transversale.

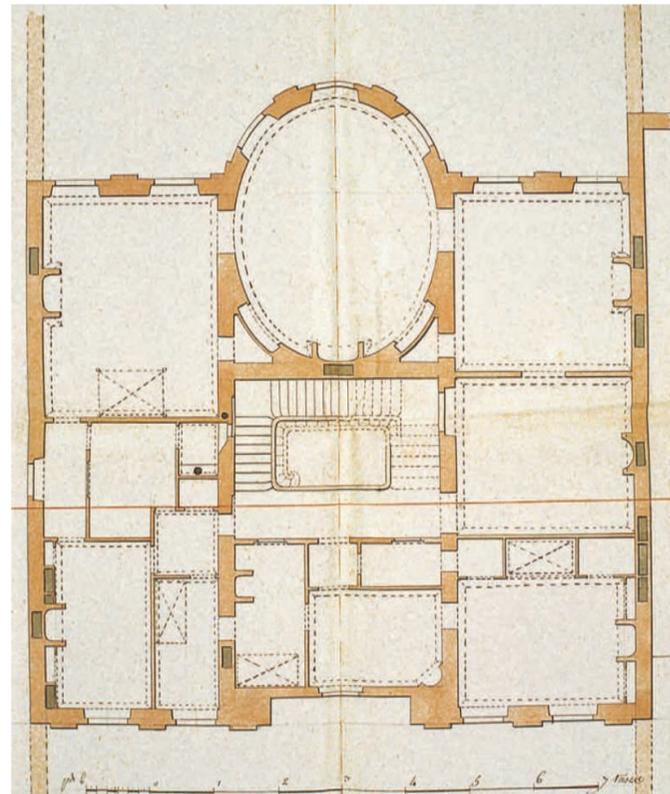
La miniaturisation de l'ensemble des dispositifs caractéristiques de l'hôtel représente à Paris l'une des possibilités de survie du type canonique.



1 1/2000°

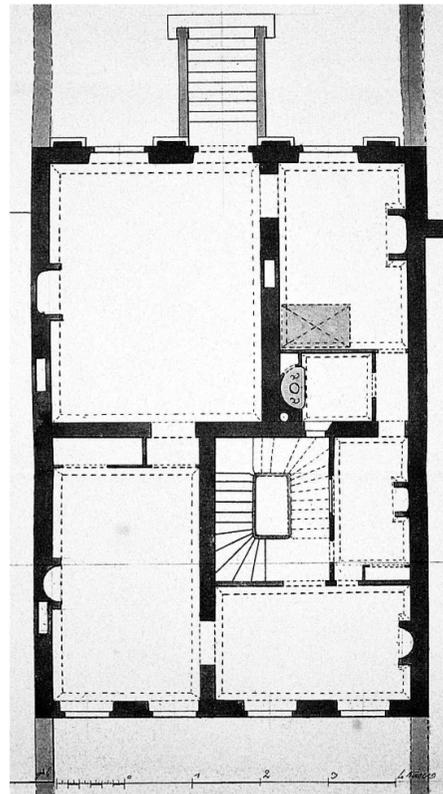
5

1/200°

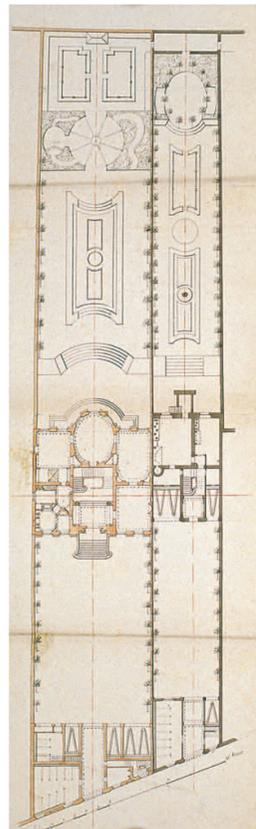


3 1/200°

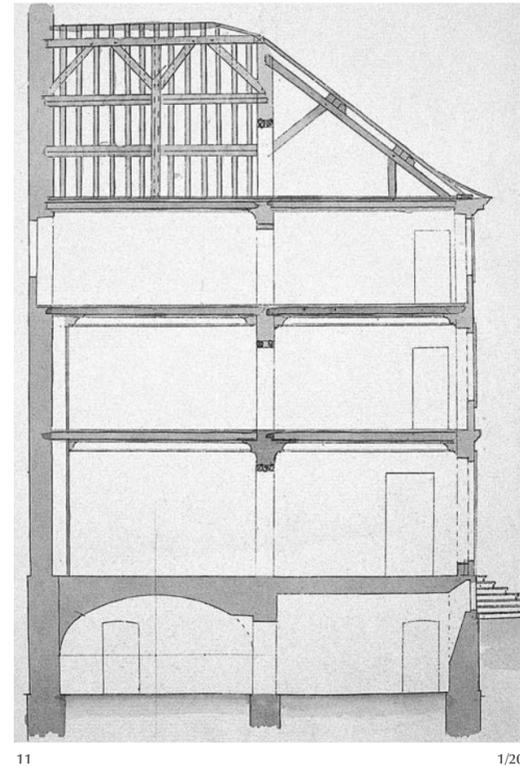
La maison suburbaine



4 1/200°



2 1/1000°



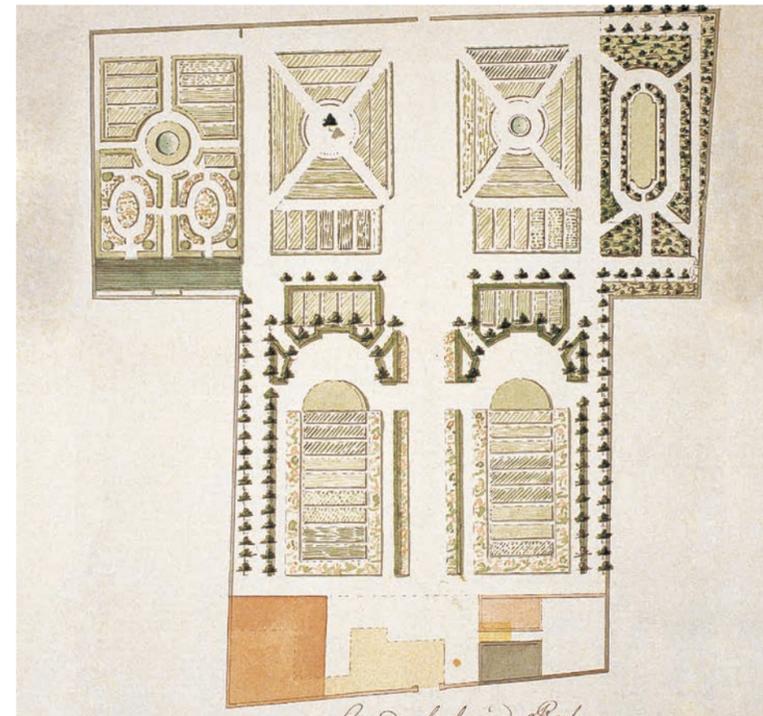
11 1/200°

Maison Morlet,

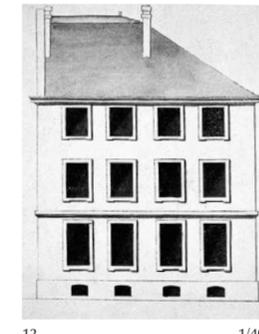
164 et 166, rue du faubourg Saint-Honoré, 8^e arr., détruite ; A.N., C.P., N III Seine 636, minute du 19 mars 1758.

6. Plan de situation, d'après Jacobout ; 7. Plan de masse ; 8, 9 & 10. Plans des caves, du rez-de-chaussée et du premier étage ; 11. Coupe ; 12. Élévation sur la rue.

A l'écart du centre de la capitale, la maison faubourienne est le lieu d'un processus d'hybridation original entre la tradition du séjour aristocratique et l'émergence de la vie de famille.



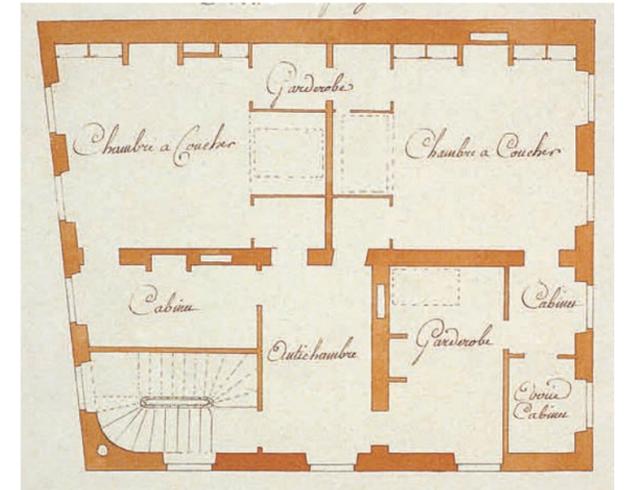
7 1/1000°



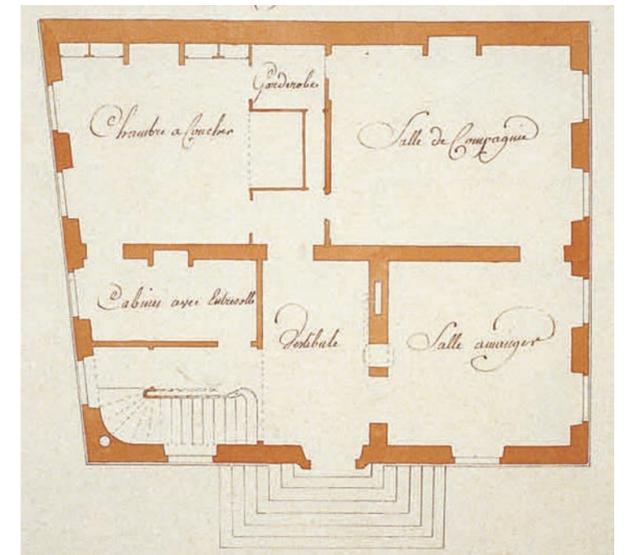
12 1/400°



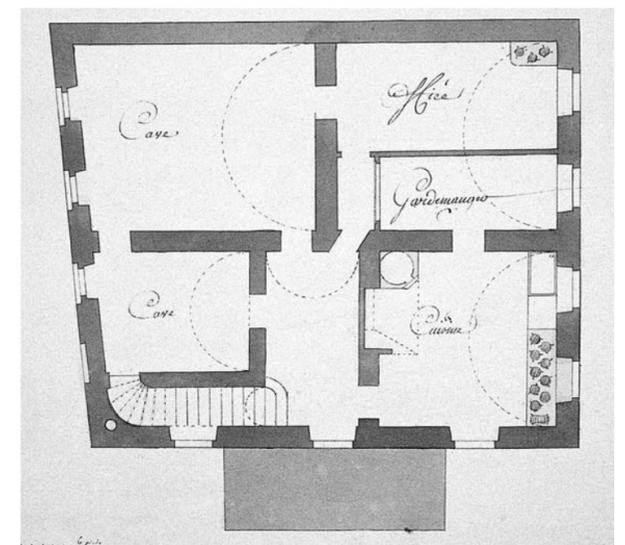
6 1/5000°



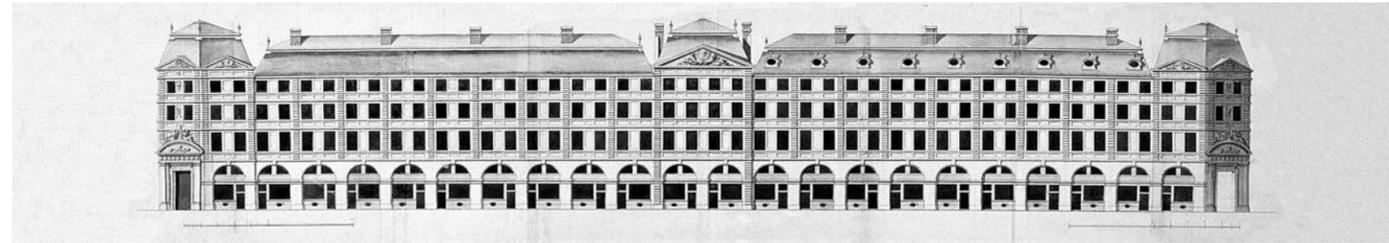
10 1/200°



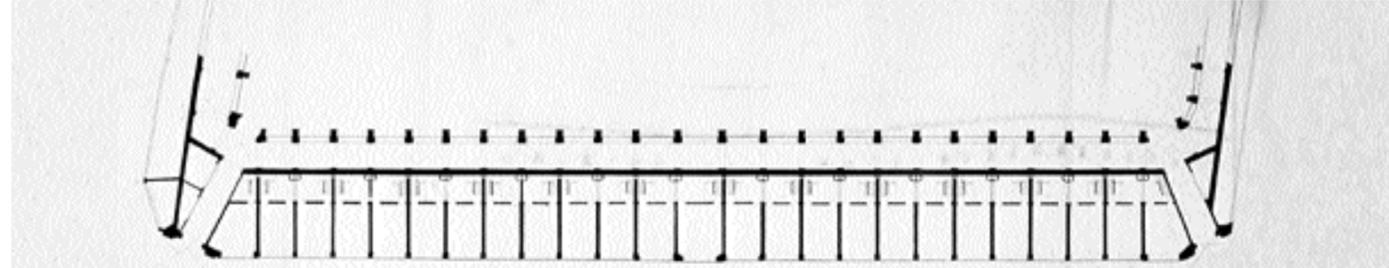
9 1/200°



8 1/200°



1/800°



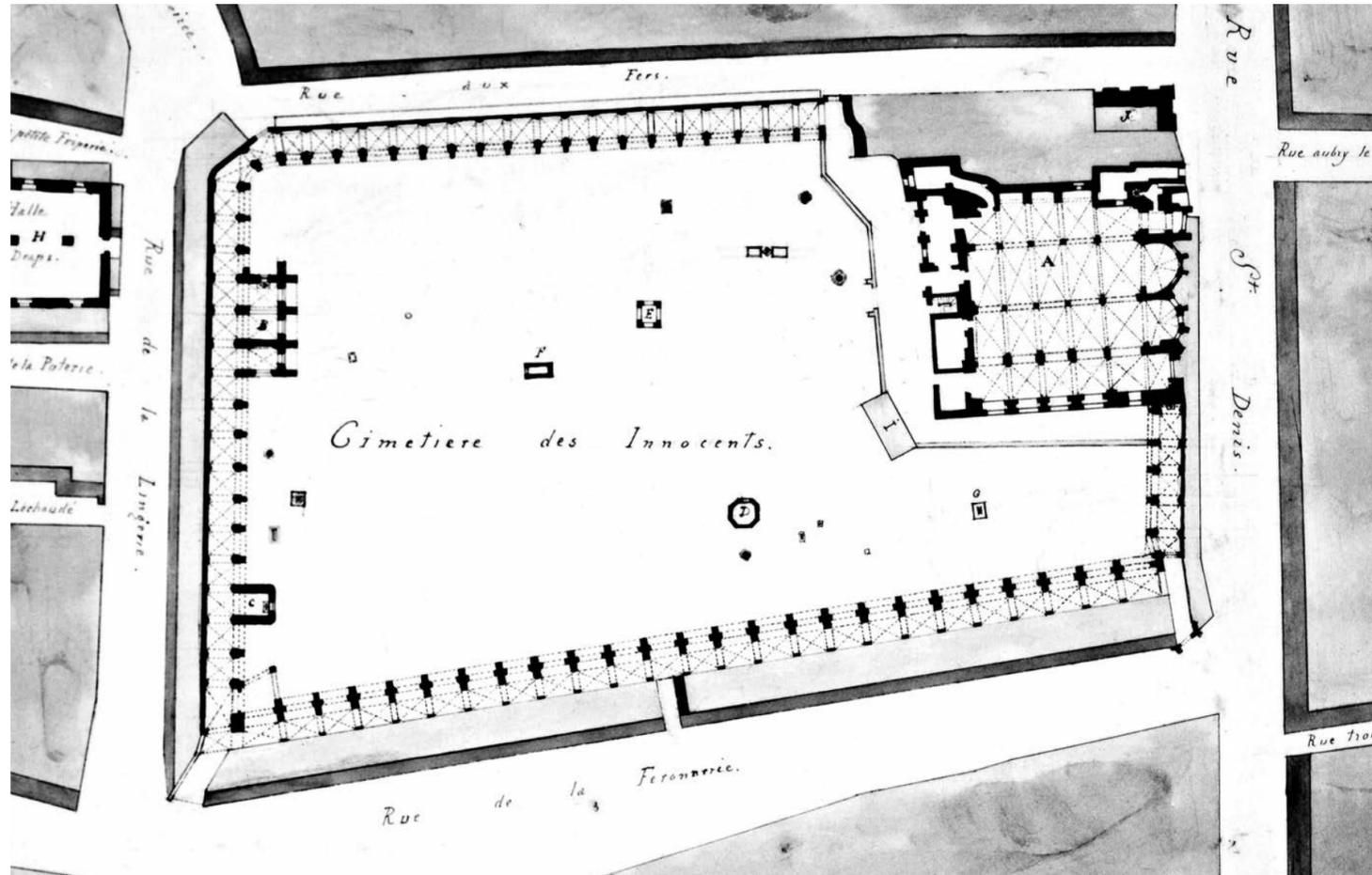
1/800°

Maisons à construire pour le chapitre de Saint-Germain l'Auxerrois,

2 à 12, rue de la Ferronnerie, 1^{er} arr., 1669.

1. Plan du cimetière des Innocents, Carnavalet, Topo PC 026 A ; 2 & 3. Plan des rez-de-chaussée et élévation, A. N., S 33 et E 424, fol. 385 ; 4. État actuel, photo Gaudig.

Cette opération spectaculaire des débuts du règne de Louis XIV offre une mise en forme prophétique du logement collectif. Adossée au cimetière des Innocents, la première "barre" parisienne inaugure un principe de monumentalisation de l'habitat bon marché.



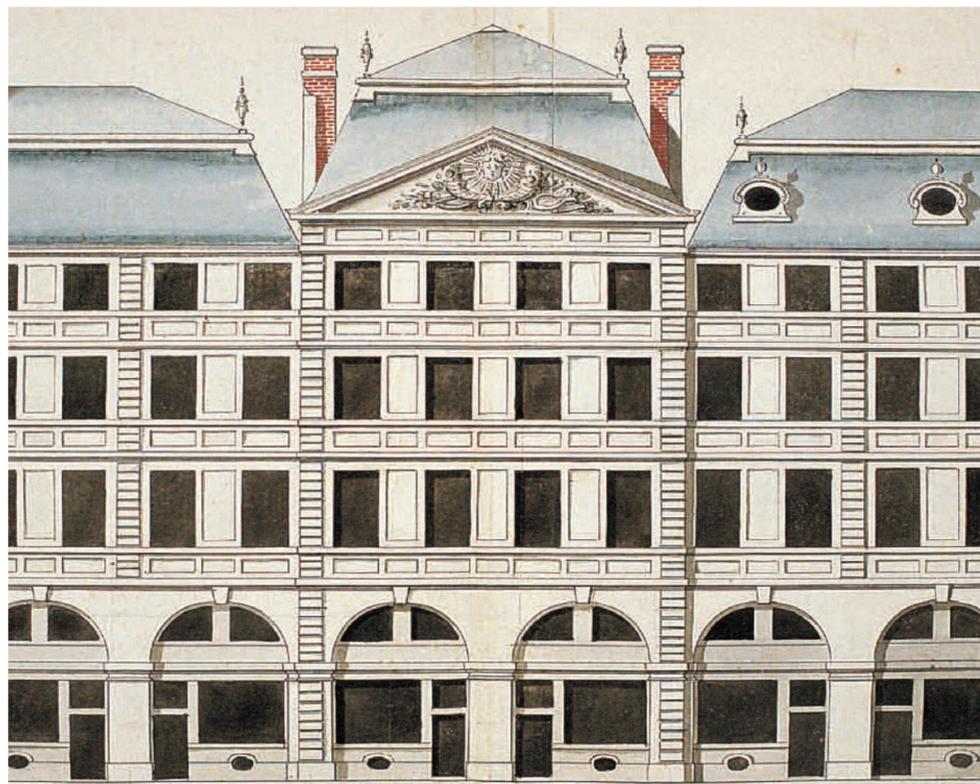
1/800°

1 La maison à loyer (1)



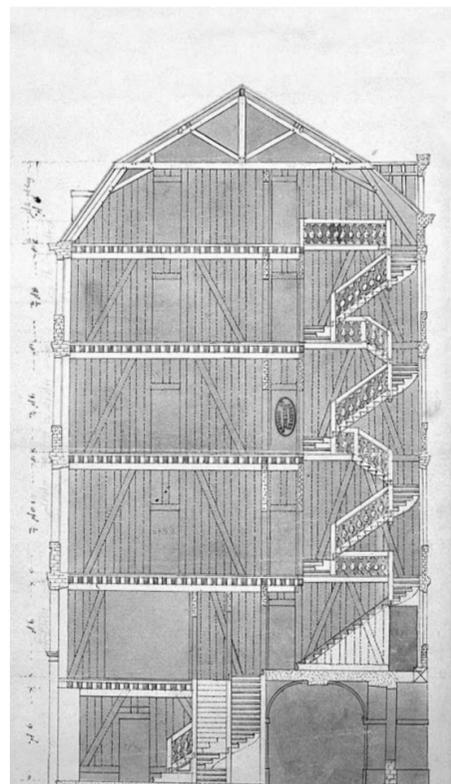
4

Planche 6



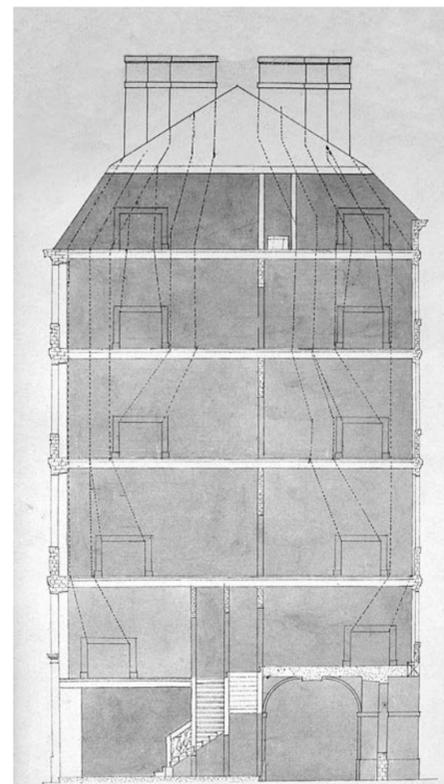
4

1/200°



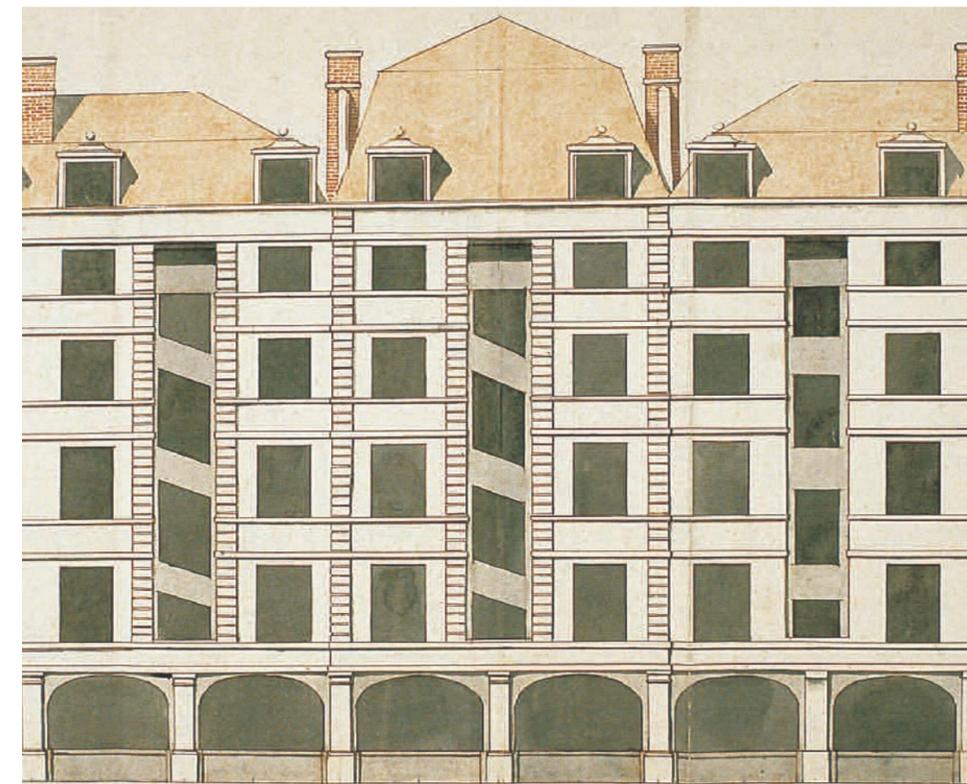
5

1/200°



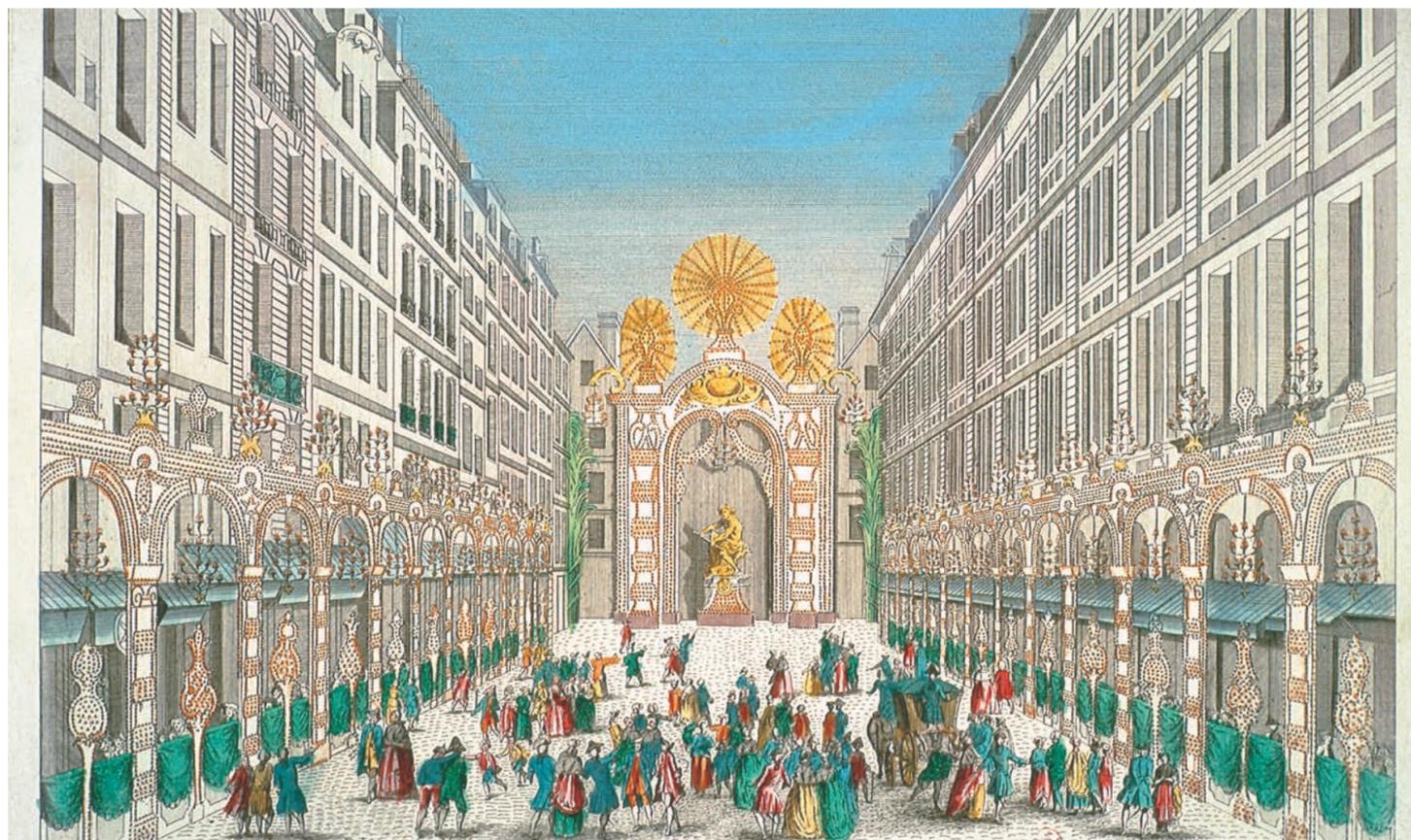
6

1/200°



7

1/200°



8

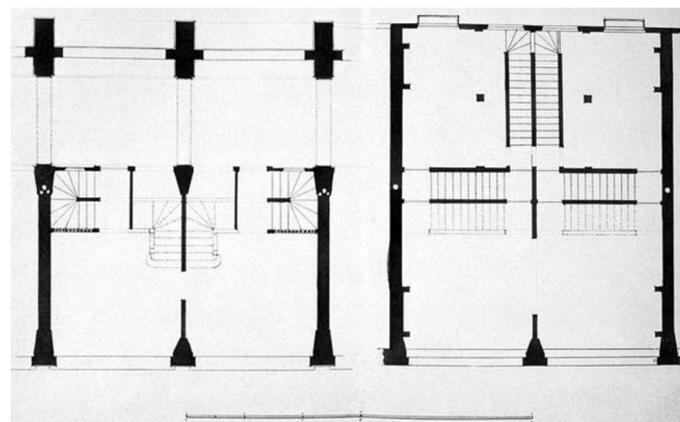
La maison à loyer (2)

Maisons à construire pour le chapitre de Saint-Germain l'Auxerrois,

2 à 12, rue de la Ferronnerie, 1^{er} arr., 1669

1, 2 & 3. Plan de deux maisons accolées : rez-de-chaussée, entresol et premier étage, A.N., S 33 ;
4. Élévation sur la rue de la Ferronnerie (détail), A.N., E 424, fol. 385 ; 5 & 6. Coupes, A.N., S 30 ;
7. Élévation sur le cimetière des Innocents (détail), A.N., S 33 ; 8. Illuminations de la rue de la Ferronnerie en 1745, Carnavalet, Topo PC 021 A.

La découpage de la « barre » de la rue de la Ferronnerie intègre un stade avancé de la genèse de la maison à loyer.

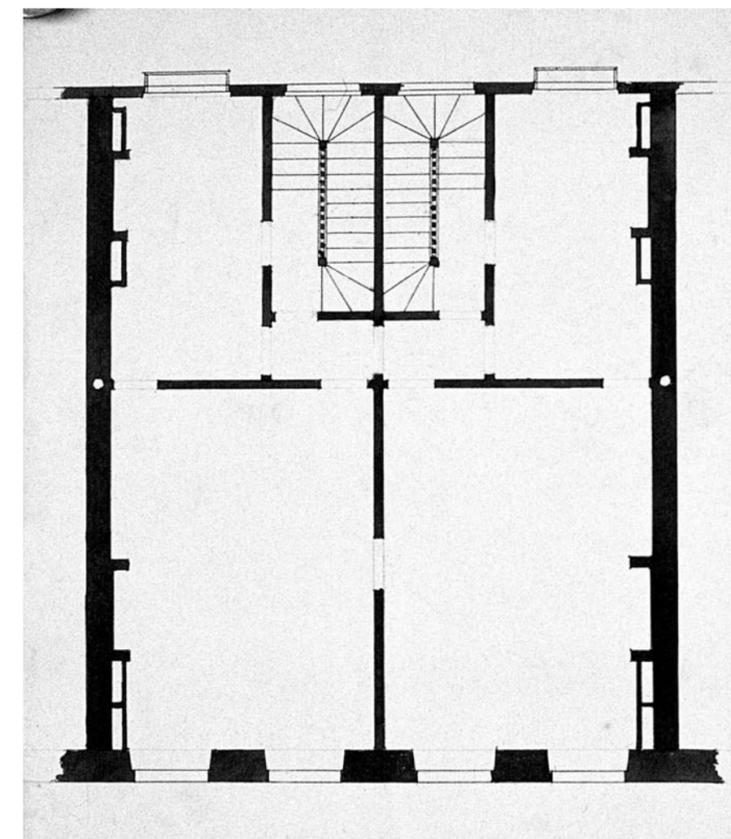


1

1/200°

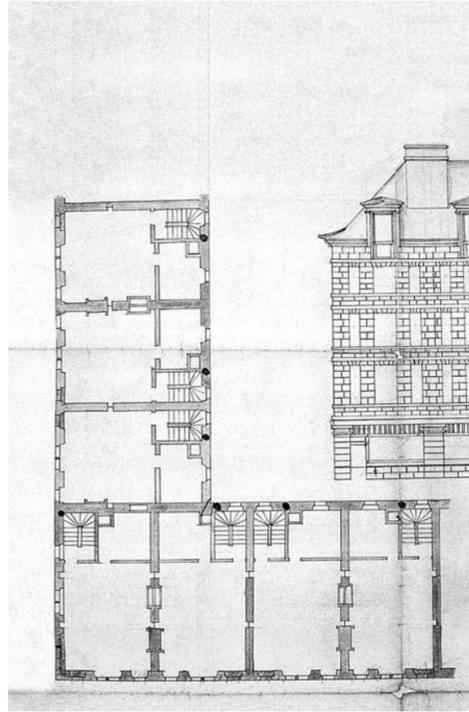
2

1/200°



3

1/100°



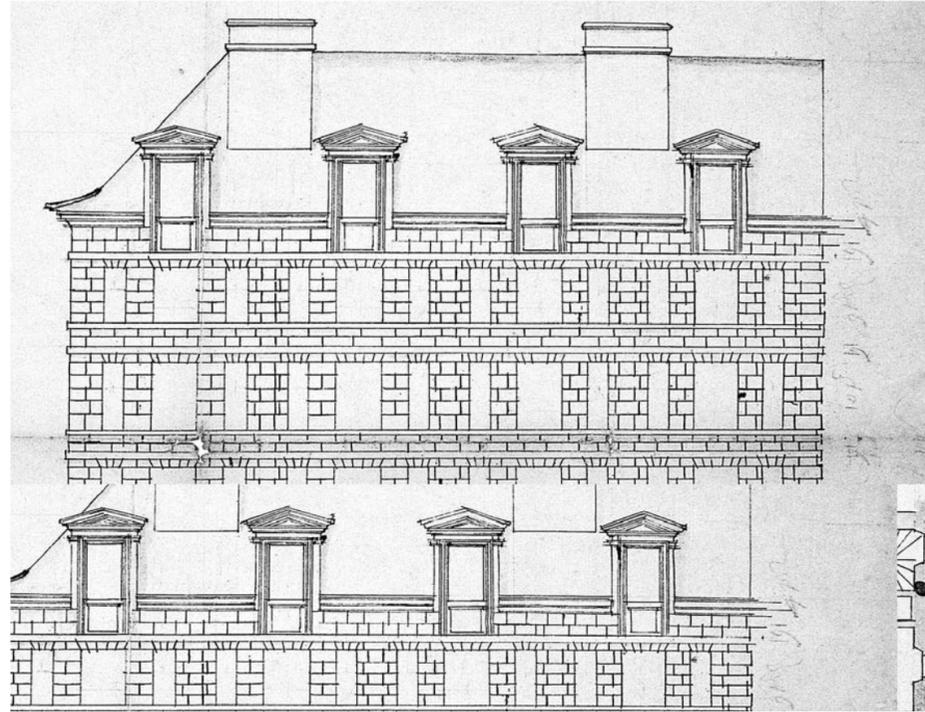
3 1/400°

Maisons à construire pour les Blancs-Manteaux,

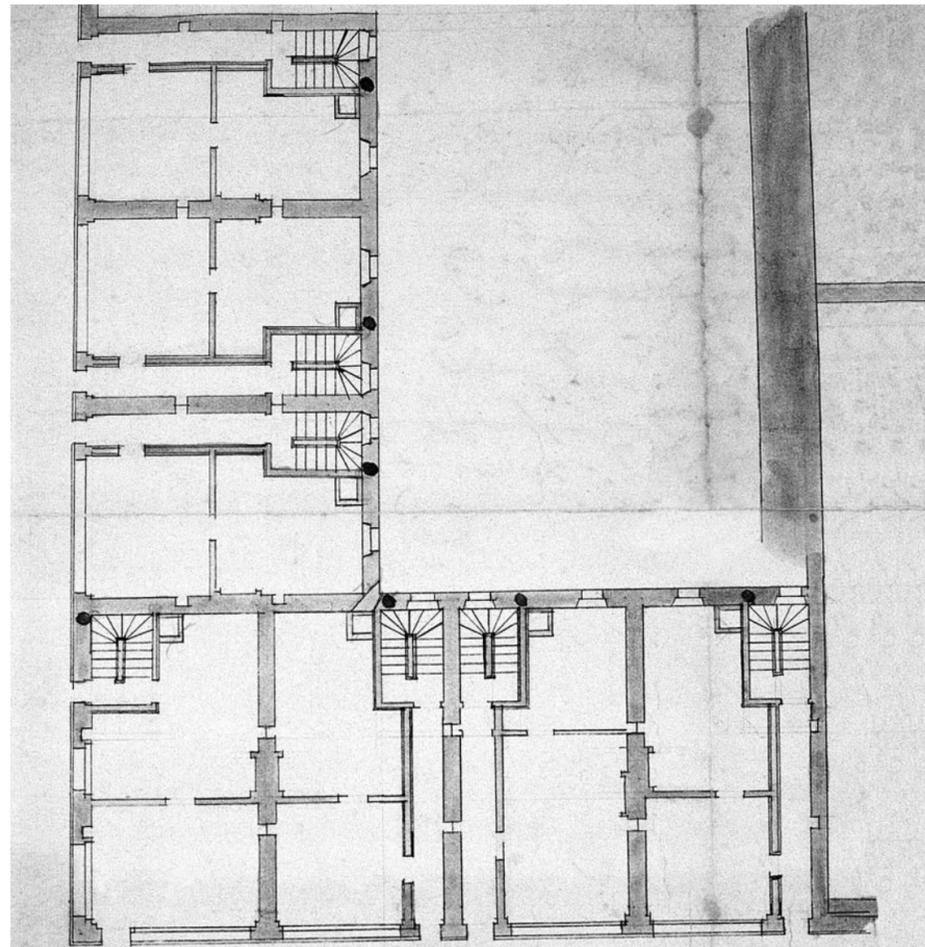
à l'angle de la rue du même nom et de la rue Vieille du Temple, 4^e arr., détruites, 1640 ; A.N., C.P., N III Seine 432.

1. Plan de situation, d'après Vasserot ; 2 & 3. Plans du rez-de-chaussée et du premier étage ; 4. Élévation sur la rue Vieille-du-Temple.

Antérieure de quelque trente ans au lotissement de la rue de la Ferronnerie, cette opération d'une envergure déjà significative présente les stigmates d'une transgression prochaine du type de la maison à boutique.



4 1/200°

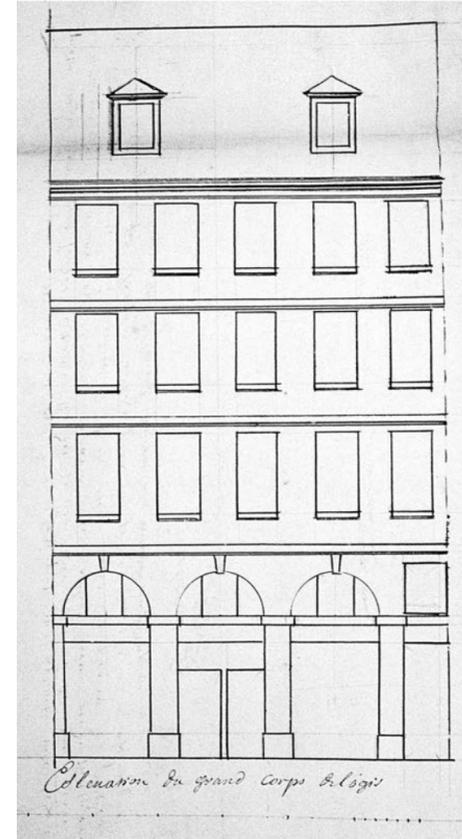


2 1/200°

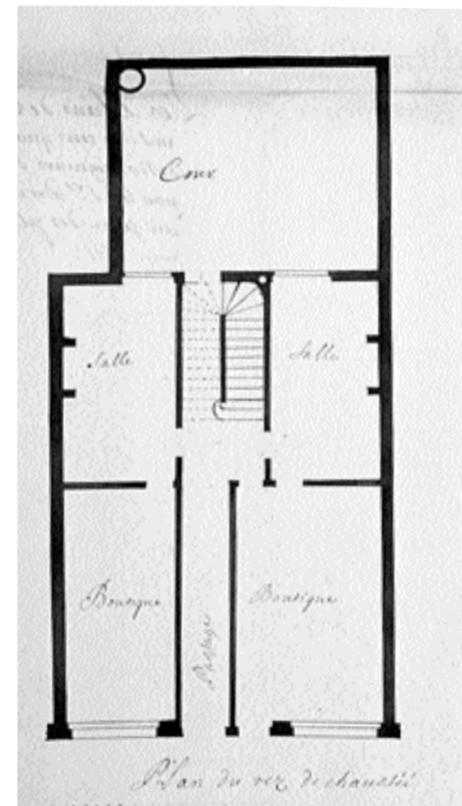


1 1/2000°

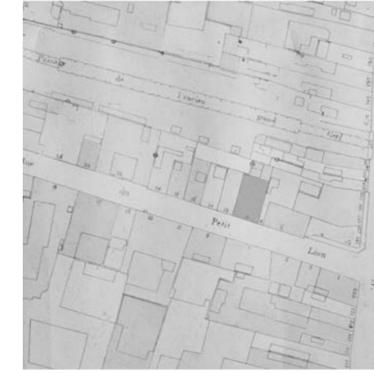
La maison à loyer (3)



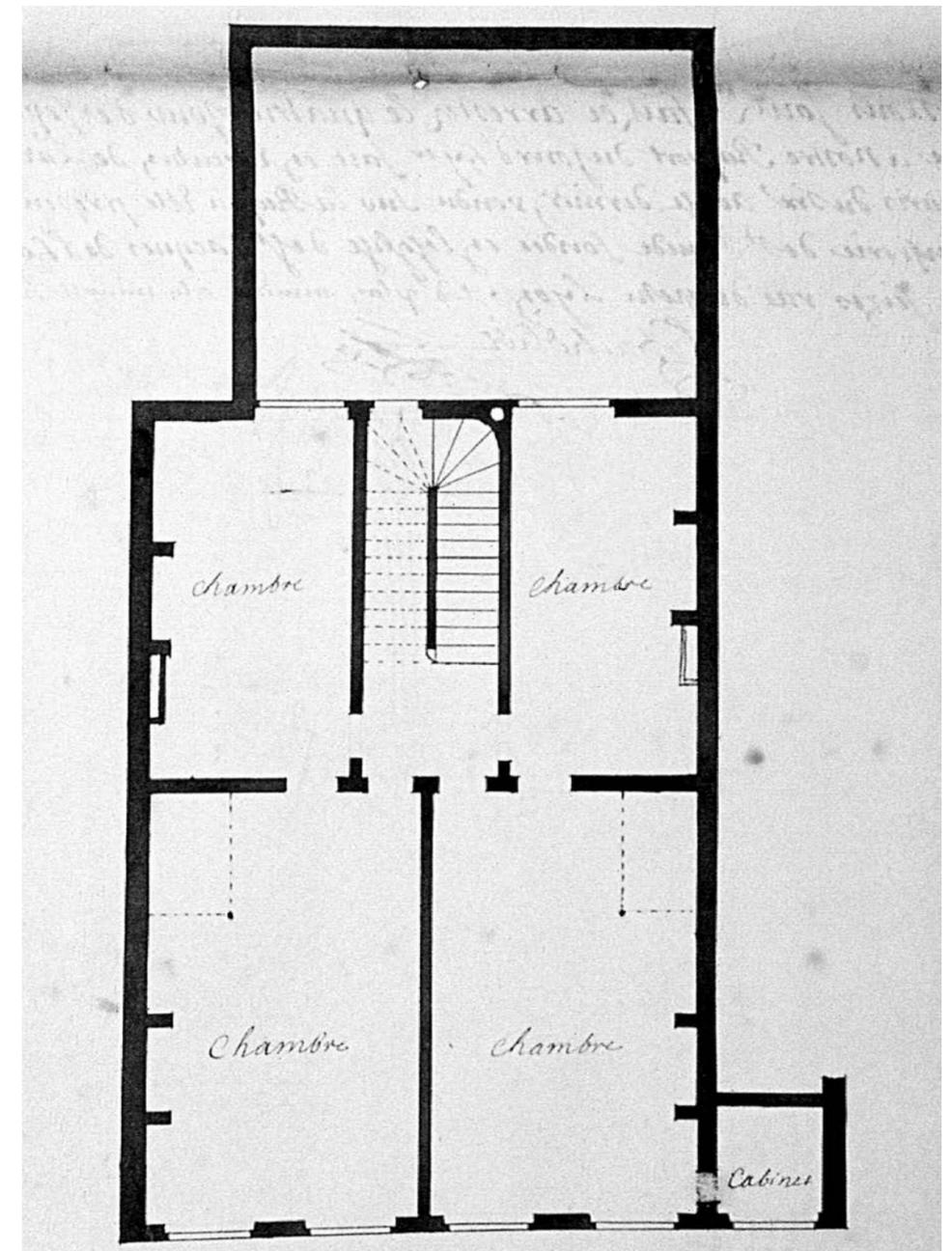
8 1/200°



6 1/200°



5 1/2000°



7 1/100°

Maison anonyme,

6, rue Tiquetonne (anciennement rue du Petit-Lion), 2^e arr., reconstruite ; A.N., Z 1j 361, expertise du 3 sept. 1683.

5. Plan de situation, d'après Vasserot ; 6 & 7. Plans du rez-de-chaussée et du premier étage ; 8. Élévation sur rue.

Cette construction de rapport présente à la date de 1683 les caractères de la maison à loyer dans sa version définitive.



8

Maison Le Vau, puis Corbet,

3, quai d'Anjou, 4^e arr. ;
A.N., Z 1j 1090 (2), expertise du 22 août 1782.

1. Plan de situation, d'après Vasserot ; 2, 3, 4, 5, 6 & 7. Plan des caves, du rez-de-chaussée, du premier étage (retombes soulevées), du premier étage (retombes abaissées), du troisième étage (retombe à demi soulevée) et des mansardes ; 8. État actuel.

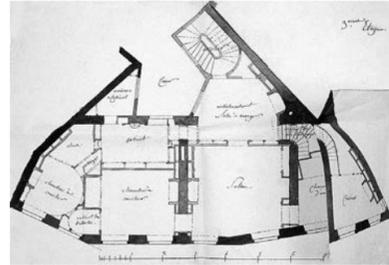
Cette variante de l'immeuble parisien dans ses débuts consiste en une superposition réglée de trois duplex - trois maisons ? - très dessinés.



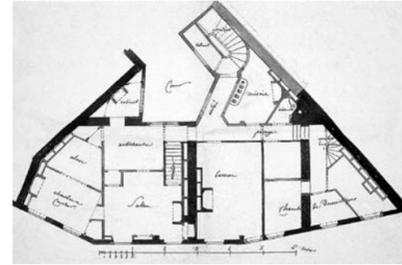
1

1/2000^e

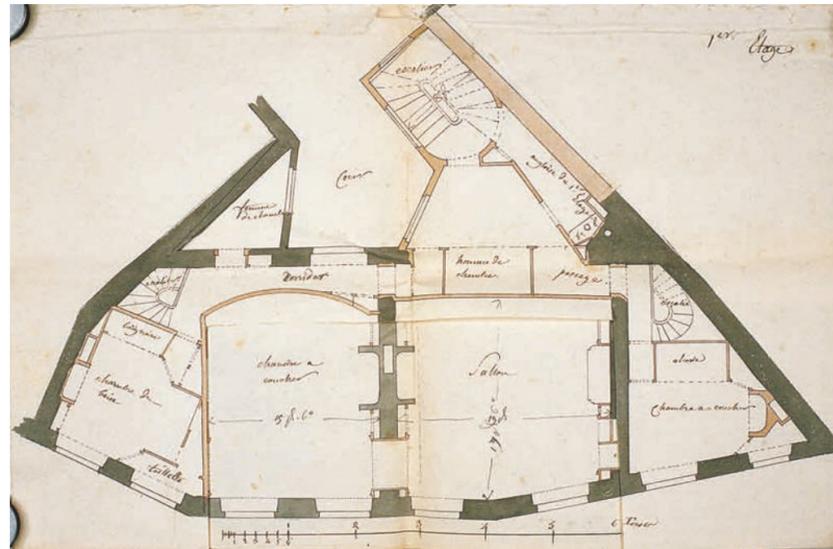
Planche 9



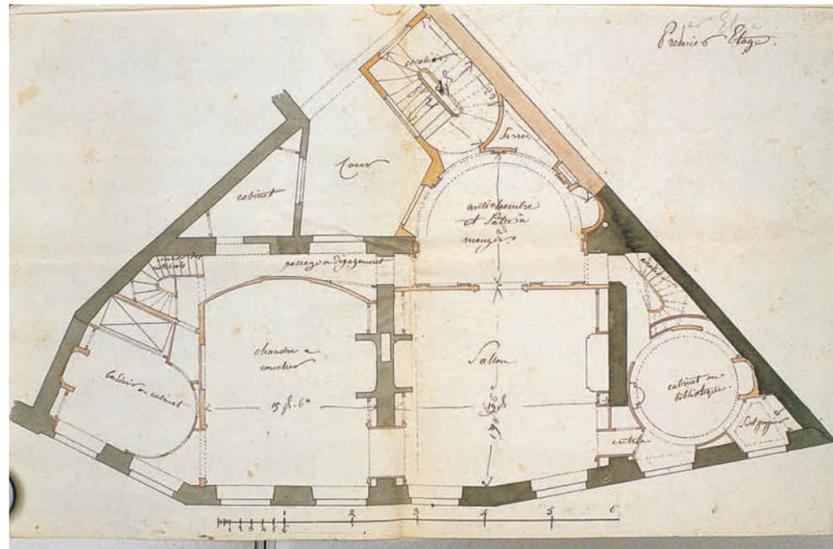
6

1/400^e

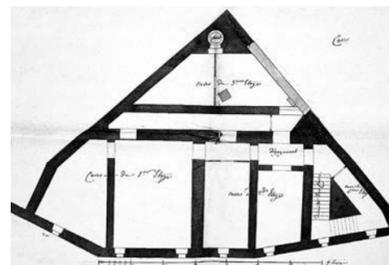
7

1/400^e

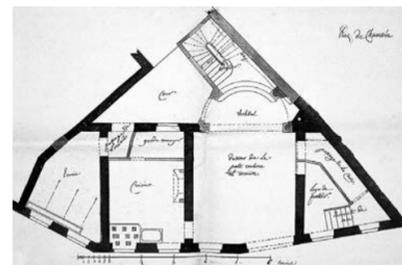
5

1/200^e

4

1/200^e

2

1/400^e

3

1/400^e

L'immeuble