

SPÉCULATION ET SOCIÉTÉ : LES GRANDS TRAVAUX À PARIS AU 19^E SIÈCLE*

Article paru dans la revue *Histoire, Économie et Société*, 2004, n° 3, p. 434-448.
La pagination originale est donnée en italiques entre crochets.

Traduction en japonais in Nakano Takao dir., *Toshi kukan no shakaishi Nihon to France* (Histoire sociale des espaces urbains au Japon et en France). Tokyo, Yamakawa, 2004, p. 36-67.

Alain FAURE
Université de Paris-X Nanterre
afaure@u-paris10.fr

L'évolution d'une ville dans le temps, que ce soit dans le dessin de ses voies, dans la répartition de son peuplement ou dans l'espace occupé par ses diverses fonctions – l'industrie par exemple –, est le produit d'un déséquilibre permanent entre des forces, des tendances, des intérêts allant en divers sens ou bien carrément contradictoires. Lorsque telle tendance l'emporte ou tels intérêts triomphent, quitte bien sûr à ce que naissent aussitôt de nouvelles tensions, ce peut être de façon lente ou subreptice, mais aussi de façon brutale, à la faveur d'une conjoncture où tout est rapidement tranché. Les conjonctures sont toujours un peu les moments où les structures font peau neuve. Dans l'histoire parisienne, le plus célèbre de ces moments reste sans doute l'œuvre édilitaire réalisée ou inspirée par Georges Haussmann dans la période où cet administrateur dirigea la préfecture de la Seine, entre 1853 et 1869 : nouveau réseau de voies imposé dans le vieux tissu des quartiers du centre de la ville, amorce des futurs beaux quartiers, à l'ouest, et annexion à la ville de toute une partie de sa banlieue en 1860. Et cela sans parler des choix et des dépenses accomplis en matière d'équipement – eaux, égouts, éclairage – et de transports publics, au fond aussi importants que la nouvelle voirie dans ce renouvellement de la ville. A l'évidence des partis avaient été pris, la puissance publique par ses interventions avait mis fin à certaines évolutions et, non sans résistances et sans échecs, engagé la ville sur des chemins nouveaux.

Ce sont les ruptures et les continuités dans l'urbanisme parisien du 19^e siècle qui font l'objet de ces pages, et plus spécialement les politiques publiques de grands travaux, autrement dit les opérations de voirie. Leur décision et les obstacles à leur décision, le type de maisons qu'engendrent ces nouvelles voies, leurs effets sur le peuplement et la répartition des classes dans l'espace urbain, voilà autant de questions importantes pour la connaissance desquelles la période haussmannienne est un moment privilégié. Sur beaucoup de ces points, ce sont les historiens de l'architecture qui, depuis une quinzaine d'années, nous ont sans

* Sur un objet historiographique classique et, depuis quelques années, très travaillé (voir encore récemment Pierre Pinon, *Atlas du Paris haussmannien: la ville en héritage du Second Empire à nos jours*. Paris, Parigramme, 2002, 209 p.), il s'agit pour l'auteur de poser le premier jalon d'une réflexion globale sur la période dite "haussmannienne" où les "grands travaux" sont replacés dans des mouvements de fond de l'histoire de la ville qui prennent leur source au milieu du 18^e siècle et ont tracé un difficile et réversible chemin vers le triomphe d'une forme sociale urbaine : l'immeuble bourgeois de rapport.

doute le plus appris. Il faut citer d'abord l'ouvrage de François Loyer, *Paris 19e siècle, sous-titré L'immeuble et la rue* : ce livre, paru en 1987, est une histoire réglementaire, architecturale et esthétique de la maison de rapport à Paris, c'est-à-dire de l'immeuble bourgeois¹. Depuis, on a assisté à une floraison d'expositions qui ont donné lieu à de copieux ouvrages, très illustrés, et ayant pour objet aussi bien les percées haussmanniennes que le logement ou l'habitat social ou que la formation du bâti dans les lotissements populaires ou bourgeois du 19e siècle, le plus précieux peut-être². Bien évidemment il existe d'autres travaux, nous aurons l'occasion, chemin faisant [434], de les évoquer³ – mais ils n'ont pas la cohérence et l'ampleur de ce courant historiographique venu de l'architecture, un courant dont on doit cependant noter les limites : c'est l'étude des formes qui est au cœur de ces recherches, que ce soit l'architecture des maisons, la forme des parcelles, l'allure des nouveaux réseaux de voies publiques. Souvent il manque à ces analyses morphologiques les considérations ou les déterminations de nature économique, politique et sociale qui non seulement permettent de mieux expliquer ces formes, dans leur genèse et dans leur devenir, mais aussi de les dépasser pour une appréhension globale de l'espace urbain. La ville est un champ traversé de forces qui modèlent et remodelent sans cesse les formes.

Sur ces forces, ces tensions dont le jeu régit ces établissements humains que sont les villes, partons de la vision de Maurice Halbwachs dans *Les expropriations et le prix des terrains à Paris entre 1860 et 1900*, ce classique de la sociologie française, paru en 1909⁴. Le sociologue pose en effet à l'historien des questions très stimulantes. Pour lui, les expropriations – c'est-à-dire la mobilisation du sol par la ville qui, directement ou par l'intermédiaire d'une société concessionnaire des travaux, mais toujours selon une procédure très précise, indemnise les propriétaires du sol et des maisons où vont passer les nouvelles rues puis revend le terrain en bordure à des constructeurs de bâtisses, individus ou sociétés –, ce sont les expropriations qui, en raison de leur nombre et leur ampleur, constituent

¹ François Loyer, *Paris XIXe siècle. L'immeuble et la rue*. Paris, Hazan, 1987, 478 p.

² Voir les ouvrages écrits ou dirigés par Jean Des Cars et Pierre Pinon, *Paris-Haussmann : "le pari d'Haussmann"*, Paris, Éditions du pavillon de l' Arsenal et Picard, 1991, 365 p., ill. ; Jacques Lucan, *Eau et gaz à tous les étages. Paris, 100 ans de logements*, Paris, Éditions du pavillon de l' Arsenal et Picard, 1992, 279 p., ill. ; Jacques Lucan dir., *Paris des faubourgs. Formation, transformation*, Paris, Éditions du pavillon de l' Arsenal et Picard, 1996, 221 p., ill. Il convient d'ajouter à ces travaux les nombreux ouvrages, souvent remarquables, publiés par la Délégation artistique de la Ville de Paris. et où les historiens de l'architecture – et de l'art – tiennent la vedette. Citons : Gilles-Antoine Langlois, *13e arrondissement. Une ville dans Paris*, 1993, 251 p., ill. ; Béatrice de Andia dir., *Le 16e : Chaillot Passy Auteuil. Métamorphose de trois villages*, 1991, 283 p., ill. ; Jean-Marie Jenn dir., *Le XIXe arrondissement. Une cité nouvelle*, 1996, 262 p. Citons enfin les ouvrages d'un géographe-cartographe, Bernard Rouleau (notamment *Villages et faubourgs de l'ancien Paris. Histoire d'un espace urbain*. Paris, Le Seuil, 1985, 379 p., ill.).

³ On ne peut que regretter que les pistes ouvertes par Adeline Daumard sur l'histoire de la propriété immobilière (surtout dans *Maisons de Paris et propriétaires parisiens au XIXe siècle : 1809-1880*, Paris, Éditions Cujas, 1965, 285 p.) aient été peu suivies, sauf en partie par Gérard Jacquemet ou par Jeanne Gaillard dans *Paris, la Ville (1852-1870)*, Honoré Champion, 1976, 676 p. (rééd. sous le même titre établie par Florence Bourillon et Jean-Luc Pinol, Paris, 1997, L'Harmattan, 528 p.) Cependant, les travaux récents ou en cours de Florence Bourillon (par exemple, "Changer la ville. La question urbaine au milieu du 19e siècle", in *Vingtième siècle*, oct.-déc. 1999, p. 11-23) sont, sur ces sujets, très prometteurs. Elle est l'auteure d'une thèse restée inédite sur le quartier des Arts-et-Métiers sous le Second Empire intitulée *Étude de la sociabilité dans un milieu pré et post haussmannien : le quartier des Arts-et-Métiers entre 1850 et 1880*. Thèse de 3e cycle, Université de Paris-X, 1985, 699 p. -annexes

⁴ Maurice Halbwachs, *Les expropriations et le prix des terrains à Paris (1860-1900)*, Paris, Société nouvelle de Librairie et d'Édition, 1909, p. 12-28, 225-226.

pour lui une sorte d'accélération de "l'évolution foncière urbaine", jouant donc dans le peuplement et la construction des différents quartiers de la ville un rôle éminent. Certes, il ne dit pas que l'expropriation est l'énergie du moteur qui crée le changement urbain, et les longues pages qu'il passe à comparer dans les arrondissements d'une part le nombre des expropriations et d'autre part le nombre des démolitions volontaires et des constructions nouvelles concluent finalement à un rapport très lâche, du moins après 1870. Non, l'important est dans un autre aspect de la démonstration du sociologue : ce que l'expropriation met en lumière et ce qu'elle permet de satisfaire, ce sont, affirme-t-il, les "besoins de la population", et ce n'est pas la volonté du prince ou les calculs du spéculateur qui expliquent la décision d'exproprier, mais ces besoins mêmes. Telle population vit mal à l'aise dans un quartier, aspirant à vivre plus loin dans un quartier plus agréable et mieux bâti ? Si ce besoin ne peut être satisfait par l'action d'individus isolés, il trouvera un instrument dans l'expropriation, qui alors permettra de créer la voie menant à ce nouveau quartier et de mobiliser le sol nécessaire aux nouvelles maisons. L'action des individus ayant le pouvoir de décider et d'investir doit donc, pour exister, aller dans le sens "des tendances et des besoins de la population", se plier, comme il le dit encore, au "mouvement naturel d'évolution de la ville". [435]

Rejeter les politiques ou l'action des spéculateurs comme le fait Halbwachs, au rang de purs et simples relais, d'instruments contingents au service de besoins préexistants, revêt quelque chose d'inacceptable pour un historien, mais l'idée n'en reste pas moins stimulante pour sa réflexion, suggérant presque une démarche : reconnaître la profondeur des conflits inscrits dans le sol de la ville, analyser les aspirations des uns et des autres – ce qu'Halbwachs appelait les "besoins" –, mais aussi apercevoir dans la façon dont ces conflits sont résolus – pour mieux renaître ailleurs, mais sous d'autres formes – ce qui relève de l'inéluctable, du surdéterminé, et ce qui relève du parti pris par les individus au pouvoir, le politique ou l'économique, et sans qui peut-être la ville eût suivi un autre cours.

Pour interroger ainsi le passé, on ne saurait mieux choisir que la période haussmannienne.

Des travaux qui viennent de loin ou "l'urbanisme frôleur"

La transformation de Paris dans les années 1850 et 1860, sous la préfecture d'Hausmann, est, dit-on parfois, le produit d'une "crise urbaine", et qui aurait été dénouée à cette époque⁵. Cette idée dérive au fond de la vision très impressionnante développée par Louis Chevalier dans *Classes laborieuses et classes dangereuses...* le plus célèbre ouvrage de cet historien, paru en 1958⁶ : dans les premières décennies du 19^e siècle, une immigration soudaine et d'une ampleur formidable aurait submergé la ville, tout particulièrement "les plus vieux quartiers" à l'équipement complètement dépassé. Ce "formidable entassement d'hommes" aurait été à l'origine d'une insalubrité et d'une insécurité telles qu'une réaction de nature politique devait inmanquablement se produire. Même si cette croissance démographique est bel et bien une réalité – 540 000 habitants à Paris en 1801, 1 050 000 en 1846 – cette vision catastrophiste du Paris d'avant Hausmann

⁵ L'expression est utilisée par Jeanne Gaillard (dans *Paris, la Ville*, éd. 1997, p. 13-14), qui parlait alors du tableau "désormais classique", dressé par Louis Chevalier de ce Paris malade de sa croissance. Pour elle, la cause première de l'entassement de la population au sein des vieux quartiers était dans l'excessive "concentration des fonctions urbaines".

⁶ L. Chevalier, *Classes laborieuses et classes dangereuses à Paris pendant la première moitié du 19^e siècle*, Paris, Plon, 1958, Livre II, p. 167 et suiv.

soulève aujourd'hui doutes et objections⁷. En réalité, si crise il y a, elle est antérieure au début du 19^e siècle. La nécessité d'un aménagement de la ville était à l'ordre du jour depuis au moins les années 1740-1750, c'est ce que l'on appelait alors, à une époque où le fonctionnel et l'esthétique étaient vus comme rigoureusement complémentaires, "l'embellissement de Paris".

Pour comprendre cette crise de longue durée, il convient d'avoir, avant toutes choses, une vision claire de l'espace parisien, de savoir, à chaque étape, de quel Paris on parle. Ainsi, il sera souvent question ici du centre, des quartiers centraux. Qu'est-ce à dire ?

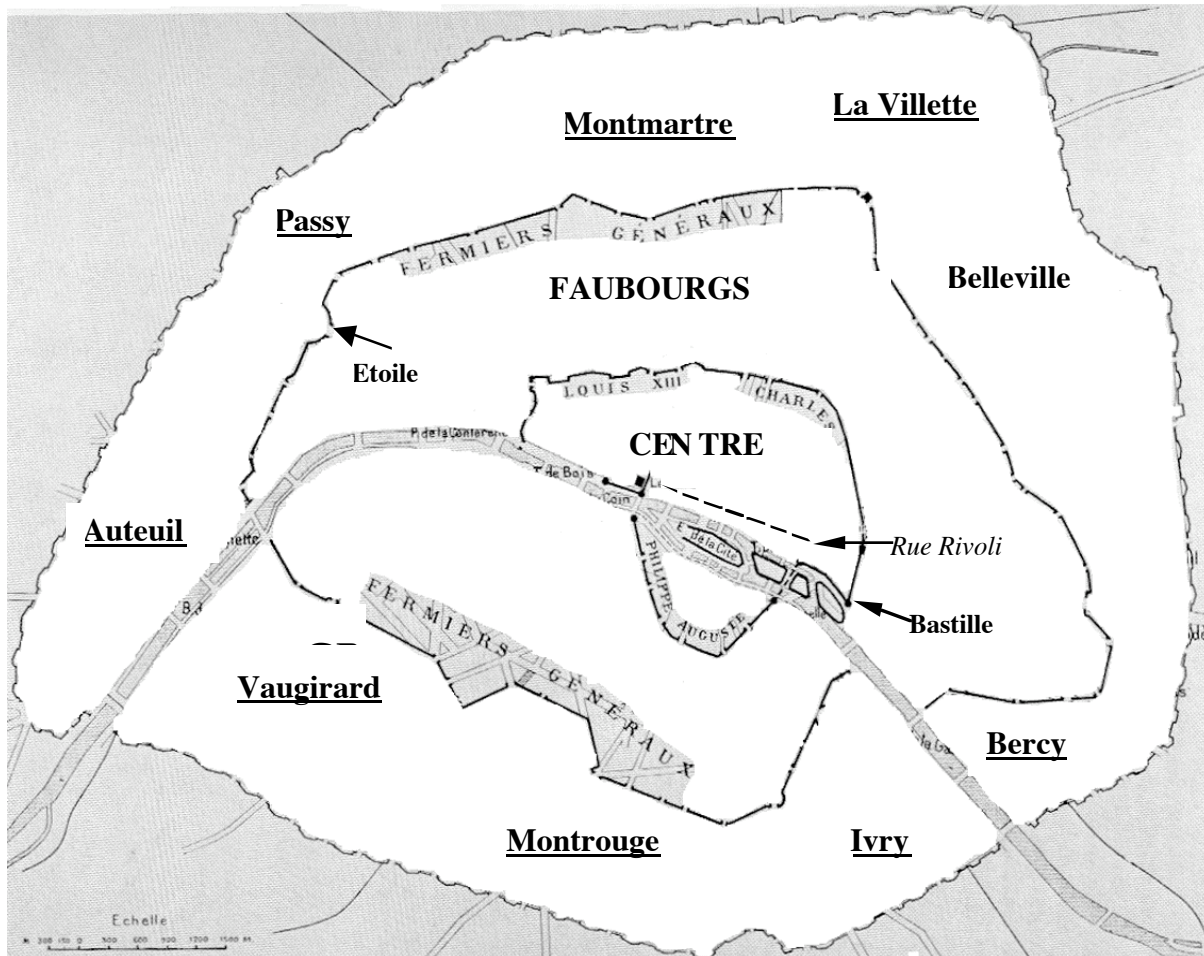


Figure 1 – Schéma de l'espace parisien à l'époque moderne et contemporaine (jusqu'en 1860) [437]

Sous l'Ancien régime, nombre de déclarations officielles ou de textes réglementaires parlent de "la Ville et ses faubourgs". La Ville, c'était, rive droite, la masse des quartiers inclus dans une enceinte datant du 14^e siècle, l'enceinte dite de Charles V, qui sera largement étendue vers l'ouest au 17^e siècle. Le tracé de cette enceinte deviendra, après sa désaffectation par Louis XIV, en 1676, nos "Grands boulevards" [436], ce grand arc continu tracé de la place de la Concorde actuelle à

⁷ Sans parler de ceux pour qui cette crise n'a pas de réalité, comme l'historien canadien Barrie Ratcliffe qui résume ses travaux sur le sujet dans "Visions et (ré) visions des dynamiques de la croissance urbaine dans le Paris de la première moitié du 19^e siècle", in Karen Bowie, *La modernité avant Haussmann*, Paris, Éditions Recherches, 2001, p. 41-55.

la Bastille... Rive gauche, le développement fut toujours plus modeste, limité d'abord aux quartiers inscrits dans une enceinte remontant au 13^e siècle, l'enceinte de Philippe-Auguste, elle-même doublée, après sa destruction en 1704, par une ligne discontinue de boulevards, les "boulevards du Midi". C'est dans la Ville – à la veille de la Révolution française, le vrai centre – que l'essentiel de la population se trouvait concentrée, mais, au fil des âges, tout autour de ce centre s'étaient développés des faubourgs : Saint-Honoré, Saint-Germain, Saint-Antoine, Saint-Marceau, le faubourg du Temple, etc. En 1783, ces faubourgs allaient se trouver inclus dans le nouveau périmètre fiscal de la capitale tracé en vue d'une perception plus rigoureuse des droits d'octroi auquel la cité en son ensemble était soumise. Et surtout ce périmètre était désormais matérialisé par une enceinte, l'enceinte des Fermiers généraux, ponctuée par les célèbres "barrières" construites par l'architecte Ledoux et dont il reste quelques rares vestiges. Sous la Révolution, en 1790, les limites administratives de la commune furent repoussées à la ligne des barrières : Paris, en quelque sorte, avait annexé ses faubourgs⁸. Ces remaniements de frontières aboutissent donc à délimiter clairement un centre et une périphérie, c'est-à-dire des quartiers historiques et des faubourgs inscrits entre la nouvelle limite extérieure de la ville et le tracé des vieilles enceintes converties en boulevards. C'est là le Paris romantique, celui de Balzac, c'est aussi le Paris que le préfet Haussmann, en 1853, prend en main. [437]

Mais revenons au 18^e siècle. Les médecins, les architectes, et plus largement les institutions ayant autorité sur la ville considèrent de plus en plus la ville ancienne comme mal bâtie, opaque, malsaine : la circulation de l'air, pense-t-on tout particulièrement, est entravée dans ces rues étroites et sinueuses, bordées de maisons trop hautes ; dans ces puits, les miasmes produits par l'entassement des hommes et leurs activités ne peuvent se disperser, ce qui provoque maladies et décès⁹. La ville inquiète comme un corps malade. Surtout, une série de mesures éditaires ponctuée le siècle, qui découle en bonne partie de ces préoccupations¹⁰ : rappel solennel, en 1724, de la nécessité d'une autorisation du roi pour l'ouverture d'une voie nouvelle. Une largeur minimum fut ensuite fixée pour toute rue nouvelle, en l'occurrence 30 pieds (soit 9,75 m.) En 1783 apparaît une réglementation sur la proportion à respecter, dans la ville et dans les faubourgs, entre la hauteur des maisons et la largeur de la rue : par exemple 54 pieds (soit 17,54 mètres) pour les constructions élevées le long des rues larges de 30 pieds¹¹. Dans les rues anciennes, les propriétaires qui veulent construire ne peuvent désormais plus le faire sans que les autorités ne leur aient donné l'"alignement", c'est-à-dire précisé la limite à respecter par eux entre la voie publique et leur maison : s'il s'agissait de la reconstruction d'une maison en saillie, le propriétaire devait impérativement se reculer et céder à la ville le terrain correspondant. La levée du tracé détaillé de toutes les rues de Paris – un tel plan n'existait pas en effet

⁸ Voir, par exemple, les cartes de l'*Atlas de la révolution française*, t. 11, Paris, École des Hautes études en sciences sociales, 2000, p. 14-15.

⁹ Voir Blandine Barret-Kriegel, François Beguin, Bruno Fortier, Daniel Friedmann, Alain Monchablon, *La politique de l'espace parisien à la fin de l'Ancien Régime* Paris, Corda, 1975, 308 p. ; Richard Etlin, "L'air dans l'urbanisme des Lumières", in *Dix-huitième siècle*, n° 9, 1977 ; Alain Corbin, *Le miasme et la jonquille*, Paris, Aubier, 1992, 334 p. ; Yankel Fijalkow, *La construction des îlots insalubres. Paris, 1850-1945*, Paris, l'Harmattan, 1998, 273 p. (voir ch. 1, partie I).

¹⁰ Perrot, *Dictionnaire de voirie*, Paris, 1782, art. Alignement ; voir aussi Jean-Louis Harouel, *L'embellissement des villes : l'urbanisme français au XVIII^e siècle*, Paris, Picard, 1993, 335 p., p. 200-209.

¹¹ Cette réglementation est restée en vigueur jusqu'en 1859.

– fut même ordonnée en 1783 dans le but d'arriver progressivement à l'élargissement de l'ensemble du réseau.

Précisons qu'on aurait bien tort de voir dans ces mesures une préoccupation uniquement sanitaire. L'aménagement des bords de la Seine à la fin de l'Ancien régime, étudiée récemment par Isabelle Backouche¹², le montre bien : on entreprend de détruire les maisons qui existaient sur les ponts pour faciliter la circulation de l'air et donc purifier la ville, mais il s'agissait aussi, par toutes sortes de travaux et de réformes, de rationaliser la navigation sur le fleuve, dont le rôle économique est alors essentiel. Et surtout, ces rues plus larges, mais bordées de maisons finalement à grande hauteur, de quatre étages carrés au moins, évoquent l'apparition de *l'immeuble*, la maison bourgeoise si bien étudiée par François Loyer¹³ : ce nouveau type de maison, installée sur des parcelles de dimension souvent double des parcelles traditionnelles, offre à ses locataires, gens aisés pour l'essentiel, des appartements sinon identiques, du moins obéissant à un plan nouveau, où les fonctionnalités étaient bien séparées : la cuisine, le coucher, la réception... La bourgeoisie urbaine avait trouvé la maison adaptée à son mode de vie.

Cette volonté d'aménagement urbain se fait encore plus net au début du 19^e siècle. On ne parle plus alors d'embellissement, mais d'assainissement, et de plus en plus nettement on évoque la nécessité de percer le centre, c'est-à-dire de tracer dans le vieux tissu des voies larges et droites. Voici par exemple un extrait de la conclusion d'une enquête officielle menée sur l'épouvantable épidémie de choléra de 1832¹⁴ : [438]

"Il y a urgence surtout à dégager le centre de Paris par des rues percées dans toutes les directions, par des places publiques assez spacieuses pour être plantées d'arbres [...] et répandre enfin la lumière et la vie dans ces obscurs quartiers où la moitié de la population végète si tristement, où [...] l'air est si infect, les rues si étroites, et la mort si active qu'elle frappe là plus que plus partout ailleurs."

La dénonciation de l'état lamentable du centre par les notables parisiens s'accompagnait-elle chez eux de la hantise d'une infection mortelle venant des rues ou des zones les plus insalubres et qui pouvait les toucher ? C'est très probable. Le choléra de 1832 avait tué 18 400 personnes à Paris, et ce n'était pas toutes des ouvriers ou des pauvres. Ajoutons-y la peur politique de ces masses populaires habitant à deux pas des lieux du pouvoir. 1832 est précisément au cœur d'une période d'insurrections permanentes dans le centre de Paris¹⁵. Ces remarques n'ont rien d'original, mais il faut préciser que ce discours sur la nécessité de percer le centre était aussi inspirée par les milieux d'affaires. Les compagnies immobilières, liées à la haute banque, que l'on voit apparaître au début de la Restauration¹⁶ et dont l'activité était très grande dans les faubourgs, on va le voir, convoitaient les terrains du centre : un réseau de nouvelles rues introduisant l'ordre et la lumière dans le vieux tissu urbain ne pouvait qu'entraîner une revalorisation considérable de la valeur du sol – ce qu'on appelle

¹² Isabelle Backouche, *La trace du fleuve. La Seine et Paris (1750-1850)*, Paris, 2000, 430 p.

¹³ F. Loyer, *op. cit.* p. 48, 73, 95 et suiv.

¹⁴ *Rapport sur la marche et les effets du choléra-morbus dans Paris et dans la département de la Seine*, Paris, 1832, p. 202.

¹⁵ Voir récemment l'ouvrage de Thomas Bouchet, *Le roi et les barricades. Une histoire des 5 et 6 juin 1832*, Paris, Seli Arlan 2000, 221 p.

¹⁶ Voir Michel Lescure, *Les banques, l'État et le marché immobilier en France, à l'époque contemporaine, 1820-1940*. Paris, Éditions de l'École des hautes études en sciences sociales, 1982, 621 p.

dans l'immobilier la plus-value –, plus-value fondée elle-même sur la conviction que les immeubles bourgeois qui se construiraient le long de ces voies trouveraient immédiatement des locataires.

Or, entre 1750 et 1850, rien ne se passe dans le centre en matière de nouvelle voirie, rien ou presque. Pour la fin de l'Ancien régime, Emmanuel Le Roy Ladurie a parlé d'un "urbanisme frôleur" – très jolie expression –, c'est-à-dire d'un urbanisme qui crée de nouveaux quartiers *autour* de la ville ancienne, mais ne l'entame pas. Il y a bien sûr des exceptions. Songeons, dans les années 1770 et 1780, à la construction du quartier de l'Odéon ou à celle des jardins du Palais-Royal, mais il s'agit là de spéculations privées, résultant du lotissement ou de la mise en valeur de domaines princiers. Affairisme et aristocratie ne faisaient pas forcément mauvais ménage. Les choses devinrent plus sérieuses sous la monarchie de Juillet avec quelques opérations d'importance, financées par la ville cette fois, comme l'agrandissement et l'isolement de l'Hôtel-de-Ville – le souci de sécurité politique est ici évident –, ou la percée en 1845 d'une rue visant à ouvrir le quartier des Halles, la rue Rambuteau, du nom du préfet de la Seine d'alors, une rue que l'on cite souvent pour son alignement modeste – 13 mètres seulement entre les deux lignes de maisons –, modeste du moins par rapport aux voies percées un peu plus tard sous Haussmann. Moins connue est l'ouverture en 1836 de la rue François Miron, en lieu et place d'une rue "tortueuse, populaire, et très fréquentée", nous dit-on¹⁷, la rue du Monceau. Mais c'était là des aménagements de détail, très loin de ce qui était prôné alors dans de multiples écrits consacrés à la nécessaire refonte du réseau des rues dans les quartiers centraux de Paris.

Mais pourquoi ce blocage ? La refonte du centre supposait que soient remplies d'abord deux conditions : une mobilisation des terrains et une mobilisation des capitaux. On avait affaire en effet à des parcelles souvent petites et étroites, mais très construites, de grande valeur donc, et à des propriétaires nombreux mais bien décidés à défendre [439] leurs intérêts. Or, toute l'évolution du droit va aller dans le sens d'un renforcement de la protection des propriétaires et donc d'une augmentation des indemnités qui leur étaient dues en cas d'expropriation pour le passage d'une voie nouvelle. Cette évolution est antérieure à la Révolution et au Code civil qui ont transformé la propriété en un pilier essentiel de la société française. Au début du 18^e siècle, les indemnités aux propriétaires des terrains d'une rue détruite étaient mises à la charge, en tout ou partie, des propriétaires des rues adjacentes, dans la pensée que leurs terrains allaient bénéficier d'une plus-value entraînée par le voisinage de la rue nouvelle. Cette disposition disparaît à la fin du siècle, et désormais quand la ville exproprie, c'est exclusivement à ses frais. Au 19^e siècle une série de lois, en 1807, 1833, 1841, allait réglementer très précisément la procédure de l'expropriation, créant notamment un jury, présidé par un magistrat, pour la fixation des indemnités, jury très attentif à examiner les réclamations des propriétaires.

Et cette législation avait tranché en faveur des propriétaires sur un point important, le sort du "délaissé". De quoi s'agit-il ? Dans le cas d'une voie nouvelle à tracer, le propriétaire d'un terrain ne pouvait être exproprié que de la portion du sol nécessaire au passage de la voie publique, le surplus – le terrain dit "délaissé" – restait sa propriété, à moins qu'il ne demande une expropriation intégrale par la ville, et si la ville renonçait à utiliser tout le terrain exproprié pour y tracer la voie, l'ancien propriétaire avait un droit de préemption sur la partie laissée en plan. Ces dispositions un peu techniques avaient une grosse importance. En effet pour la ville, ou une compagnie subventionnée par elle, tout l'intérêt financier d'une opération tenait non pas dans la création de la nouvelle rue elle-même, mais dans

¹⁷ Théodore Lavallée, *Histoire de Paris*, seconde partie, 1857, p. 70.

la possession des terrains le long de cette voie, terrains qui allaient bénéficier de la plus-value et se revendre très cher pour la construction d'immeubles. S'il s'avérait que les propriétaires anciens risquaient d'être les premiers bénéficiaires de la plus-value des terrains, l'intérêt financier de l'opération s'atténuait donc considérablement. Difficile, sinon impossible, dans ces conditions de tailler dans l'ancien parcellaire, les lots d'ampleur suffisante pour abriter les nouvelles maisons de rapport recherchées par les locataires bourgeois...

N'importe comment, qu'il y ait ou non perspective de revente lucrative de terrains à bâtir, une expropriation étendue représentait toujours une dépense considérable, qui pouvait faire reculer les responsables. Par exemple, l'emplacement de la grande place monumentale destinée à accueillir la statue de Louis XV – la future place de la Révolution, devenue la place de la Concorde – avait d'abord été choisi en un lieu plus central, mais la perspective de devoir exproprier des dizaines de maisons avait effrayé les autorités et, en 1750, on s'était rabattu sur ce terrain offert par le roi... Sans cela, il est possible que le jardin des Champs-Élysées n'aurait jamais été aménagé comme il l'a été, que l'arc de Triomphe n'aurait pas été construit là où il est, etc... Une politique de grands travaux de la part de la ville supposait donc qu'elle accepte d'y consacrer des sommes considérables et donc qu'elle emprunte. Or, avant 1848, la ville emprunte peu, il n'y a même aucun emprunt pour les travaux publics, à peine un petit emprunt de 2 millions de F. en 1831, et encore il s'agissait surtout de donner du travail aux chômeurs pour calmer les agitations populaires de l'heure. Les travaux de la monarchie de Juillet auxquels nous faisons allusion plus haut ont été payés sur le budget ordinaire, soit une somme annuelle de 10 millions de francs à la fin des années 1840, peu de choses au fond. Ce refus de l'emprunt pour la transformation de Paris a sans doute de nombreuses raisons : la plus couramment évoquée à l'époque était la peur de voir affluer à Paris, pour ces travaux, des masses d'ouvriers dont on ne saura que faire [440] une fois les travaux terminés. Il ne faut pas croire en la sincérité de cet argument. C'est surtout une question fiscale et sociale : un emprunt doit être gagé sur des recettes. Pour la ville, les recettes ce sont les impôts, et un emprunt pouvait conduire à les augmenter. Soit on augmentait les impôts directs et on mécontentait la bourgeoisie parisienne qui en payait l'essentiel, soit on augmentait les droits d'octroi – c'est-à-dire les droits acquittés par les produits alimentaires et autres introduits dans la ville, des droits qui pesaient très lourd dans les budgets populaires –, mais ce faisant on risquait de se mettre à dos les producteurs et les industriels vivant du marché parisien, et aussi de provoquer une hausse du coût de la vie populaire fort dangereuse pour l'ordre public.

La ville, si elle voulait réaliser une véritable refonte du centre, avait donc besoin de recourir au crédit, mais elle avait besoin aussi de l'appui des capitaux privés, soit pour le placement des terrains expropriés soit surtout pour se reposer sur des compagnies immobilières qui acceptent, contre des subventions, de faire l'opération à sa place, prenant à leur charge le coût des expropriations. Un haut fonctionnaire sous la Restauration l'avait dit clairement en parlant des travaux nécessaires dans le centre : "C'est seulement avec l'aide des compagnies que l'administration peut arriver plus vite et, je ne crains pas de le dire, plus économiquement à son but."¹⁸ Mais ces sociétés, ces compagnies avaient besoin aussi d'être assurées de disposer, soit pour les revendre soit pour construire elles-mêmes, des terrains à bâtir susceptibles d'accueillir les immeubles destinés à la clientèle bourgeoise.

¹⁸ Daubenton, "Rapport relatif aux entreprises de constructions dans Paris, de 1821 à 1826...", in *Recherches statistiques sur la Ville de Paris et le département de la Seine*, t. IV, 1829, p. 68.

On voit donc les tensions en jeu ici : d'un côté le désir des autorités de s'attaquer au centre, désir appuyé par des forces économiques – les milieux d'affaires – et par une forte demande sociale – l'aspiration bourgeoise à un nouvel habitat –, mais désir entravé par des obstacles de nature financière, juridique et économique. Le verrou essentiel restait la propriété foncière établie, traditionnelle qui, on l'a vu, avait le droit pour elle.

Côté propriétaires, les choses sont très claires : ils n'étaient pas contre les travaux, mais ils entendaient en tirer le plus grand bénéfice possible, mais cette demande formulée par les classes aisées d'un nouvel habitat est moins évidente, il faut le reconnaître. On peut cependant en voir une preuve, à l'époque, dans le lancement de nouveaux quartiers *dans les faubourgs*, où l'obstacle foncier était bien moindre. Là aussi le mouvement est ancien, très largement entamé à la fin de l'Ancien régime : la Chaussée d'Antin, par exemple, à l'ouest du faubourg Montmartre, le quartier favori de la grande bourgeoisie pendant longtemps, démarre en 1770. Ensuite, dans la continuité de la Chaussée d'Antin, des quartiers, lancés pour la plupart sous la Restauration, le quartier Saint-Georges, le nouveau quartier Poissonnière¹⁹, le quartier de l'Europe, etc... constituent, à l'ouest surtout, une sorte de ville bourgeoise certes discontinue, disparate, mais bien réelle. Un journal évoque en 1833 ces nouveaux quartiers "que l'opulence recherche, que le luxe affectionne [et], où les ouvriers ne pénètrent que rarement"²⁰. Même les communes de la banlieue, c'est-à-dire toute la zone qui entoure Paris jusqu'aux limites du département de la Seine, accueillait ça et là, surtout dans les communes limitrophes des faubourgs, des Parisiens aisés, au moins sous la forme [441] de la "villégiature" : ainsi appelait-on la propriété ou la location d'une maison pour les dimanches et la belle saison, en attendant que la famille se décide quelque jour à venir y habiter en permanence. Belleville, une de ces communes – le symbole plus tard du Paris prolétaire – voit sur ses hauteurs s'installer plus de petits bourgeois que d'ouvriers dans les deux ou trois premières décennies du 19^e siècle. Cet habitat reste très divers, répétons-le, mais il faut y voir une volonté de la part des catégories bourgeoises qui en font le succès, de vivre désormais entre soi, pas forcément dans des quartiers à part, mais en tout cas dans des maisons où l'on n'aura à côtoyer que son semblable. Ainsi, sous la Restauration, dans cette phase extrêmement active de construction dans les faubourgs, furent aussi bâties dans le centre quelques maisons de rapport où les étages supérieurs étaient destinés à "la classe laborieuse", dit un témoin de l'époque. Ce fut un échec et notre source concluait²¹ :

"La spéculation [...] abandonna ce mode de construction, en rejetant le mauvais succès sur la difficulté de réunir sous le même toit des conditions et des fortunes trop différentes."

Donc, avant 1848, il s'opérait, depuis peut-être un bon siècle, un processus d'abandon, de fuite du centre par les catégories les plus aisées de la population. Il faudrait ici pouvoir quantifier pour en avoir le cœur net, et ne pas oublier qu'il existe aussi un développement faubourien populaire, à l'est. Il serait téméraire d'affirmer que la croissance démographique considérable des faubourgs – rive droite, ils triplent de population entre 1801 et 1846 – fût à mettre sur le compte

¹⁹ Voir la bonne étude de Pascal Étienne, *Le faubourg Poissonnière. Architecture, élégance et décor*, Paris, Délégation artistique à la ville de Paris, 1988, 239 p.

²⁰ *L'Édile de Paris*, article de 1833, cité par Dominique Simon, *Recherche sur l'urbanisme parisien et ses implications politiques sous la préfecture de Rambuteau*, mémoire de maîtrise Université de Paris-X Nanterre, 1972, p. 89.

²¹ H.-A. Frégier, *Des classes dangereuses de la population dans les grandes villes et des moyens de les rendre meilleures*, Paris, Baillière, 1840, t. 2, p. 129-130.

uniquement de la migration bourgeoise, et que la densification des quartiers centraux entre les mêmes dates fût le fait uniquement d'éléments populaires ou ouvriers, mais nous inclinons à penser qu'il y avait beaucoup de cela...

L'enjeu, c'était le sort du centre.

Le moment Haussmann

La transformation de Paris orchestrée par Haussmann n'a absolument rien d'original dans son principe, nous sommes loin d'être le premier à le souligner ! On a même retrouvé récemment et publié les papiers d'une commission, la "Commission des embellissements" – le mot revient... –, dont le rapport, remis à l'Empereur en 1853, l'année même où Haussmann rentre en fonction, expose un plan de nouvelles voies très proche de celui qui allait réalisé sous sa houlette²². Bien mieux, les travaux eux-mêmes avaient déjà plus que commencé, notamment par le prolongement de la rue de Rivoli jusqu'à l'Hotel-de-Ville, grand axe est-ouest à la fois de prestige et de circulation que le Premier Empire avait laissé en plan. Ce chantier, qui allait mettre par terre un des quartiers les plus denses du vieux centre, le quartier des Arcis, fut simplement achevé par Haussmann. Pour le mener à bien, la ville, dérogeant à ses vieux principes, avait contacté en août 1851, un important emprunt de 50 millions. Ce n'est donc pas lui non plus qui inaugura la politique d'emprunts nécessaires aux grands travaux.

De même, il n'était pas encore aux affaires quand un important décret est signé par l'Empereur qui lève un temps l'obstacle foncier que nous avons vu. Nous reviendrons sur ce décret. Sans doute aussi conviendrait-il de revaloriser le rôle et les conceptions de Louis-Napoléon Bonaparte, président de la République dès décembre 1848, puis [442] Empereur et patron direct d'Haussmann. Mais on peut penser que c'est la profondeur de la crise politique et sociale de la Seconde République qui explique le passage à l'acte pour le "meurtre" – mettons les guillemets – du centre. Les journées de juin 1848 et la hantise de leur répétition, une nouvelle épidémie de choléra en 1849 – épidémie oubliée, mais aussi meurtrière que celle de 1832 : près 19 000 morts –, l'importance du vote démocrate-socialiste à Paris ont amené bien des bourgeois à penser qu'il fallait prendre les moyens pour, coûte que coûte, rendre cette ville moins dangereuse à tous points de vue. C'est la peur, plus que l'affairisme, qui explique le passage à l'acte.

Mais Haussmann lui-même ? Il avait des vues personnelles sur le tracé des nouvelles voies dans leur détail – nous en donnerons plus loin un exemple –, mais cet homme plein de certitudes, fier de sa bourgeoisie, fut essentiellement un administrateur très efficace et surtout un financier très habile, un extraordinaire mobilisateur de capitaux. Songeons que les dépenses pour les grands travaux parisiens entre 1853 et 1870 – opérations de voirie uniquement – se sont élevées, selon les estimations, à une somme allant de 1 milliard 200 000 millions de francs à 1 milliard 400 000 millions. On est loin des dix petits millions annuels dégagés par Rambuteau à la fin des années 1840... C'est là le fruit d'abord d'une politique d'emprunts, et des emprunts réalisés sans véritable augmentation d'impôts. Le remboursement de l'argent emprunté, raisonnait Haussmann, est garanti par l'augmentation future des recettes municipales que les succès des travaux allait, selon lui, inéluctablement entraîner, hausse des recettes d'octroi grâce aux matériaux de construction entrant dans la ville : rendement accru des imports directs grâce à la construction d'immeubles de grande valeur. C'était un peu l'idée

²² Voir Commission des embellissements de Paris, *Rapport à l'Empereur Napoléon III rédigé par le comte Henri Siméon*, Édité et présenté par Pierre Casselle, Paris, Rotonde de la Villette, 2000, 205 p.

d'une plus-value urbaine compensant l'endettement de la ville, un endettement qui allait en tout cas peser lourd et longtemps dans les budgets municipaux, puisque ce n'est qu'en 1910 que la ville finit de payer le dernier emprunt de l'Empire, celui de 1869²³... Une politique d'emprunts, mais aussi un appui réciproque entre la ville et les milieux d'affaires, c'est-à-dire les compagnies immobilières et les grandes banques qui soutenaient ces compagnies. Les travaux sont en effet concédés à des compagnies à partir de 1858, et les cautionnements versés par elles dans une caisse spéciale, la Caisse des travaux, équivalaient en fait à des emprunts faits à la ville. Ce sont ces pratiques qui furent dénoncées par le républicain Jules Ferry dans la fameuse brochure intitulée les "comptes fantastiques d'Hausmann".

C'est cette efficacité qui, aujourd'hui, fascine dans le personnage, resté longtemps dans une sorte de purgatoire voire d'enfer dans la mémoire française. On pourrait même parler, ces dernières années, d'une "Hausmann-mania" : plusieurs biographies viennent de lui être consacrées, ses mémoires viennent d'être rééditées une nouvelle fois²⁴... Hausmann bénéficie certes de la réhabilitation en cours du Second Empire dans l'historiographie française, mais ce que ses biographes admirent en lui, c'est le technocrate éclairé, le "décideur décidé", si l'on peut dire, qui a pu donner toute sa mesure grâce à l'absence d'un contrôle parlementaire qui l'aurait bridé et censuré. On en fait l'accoucheur du Paris moderne, sans voir tout ce qu'il doit au passé récent, [443] et aussi en glissant très rapidement sur le contenu profondément bourgeois de son action, ainsi que sur les nouvelles et fortes tensions qui sont résultées d'elle.

Nous n'entreprendrons pas une nouvelle étude du réseau viaire mis en place par Hausmann²⁵ Une remarque, souvent faite, mérite d'être soulignée ici : cet urbanisme est brutal certes, mais ce n'est pas pour autant que tout le tissu ancien est détruit, fort loin de là. Ce fut le sort il est vrai de l'île de la Cité, où, à l'exception de Notre-Dame ou de la Sainte-Chapelle, tout fut rasé ou presque, mais partout ailleurs les voies nouvelles, en quelque sorte plaquées, surimposées au tissu existant, laissèrent subsister des pans entiers de la ville ancienne. Qui se promène aujourd'hui dans le centre de Paris, ne peut qu'être frappé, en suivant une voie moderne large et droite, bordée de façades uniformes en pierre de taille, de tomber en certains carrefours sur des rues étroites, sinueuses, encaissées entre des maisons hautes et manifestement d'époque et de matériaux divers. Le vieux tissu a été mis en pièces, mais pas du tout aboli. Ce n'est qu'à la fin du 20^e siècle que les opérations de voirie détruiront en ville des quartiers populaires entiers, mais au 19^e siècle, des opérations de cette ampleur sont impensables en raison de leur coût, et encore a-t-il fallu, à l'époque de la mise en place du réseau haussmannien, que les voies nouvelles offrent aux spéculateurs et aux constructeurs les terrains à bâtir qu'ils convoitaient pour répondre à la demande bourgeoise.

Cette "rénovation" façon 19^e siècle supposait en effet que soit levé l'obstacle foncier. Mais comment le fut-il ? Voyons comment, à l'époque, cet obstacle a été levé. Rappelons que les propriétaires pouvaient refuser de céder la partie de leur

²³ La meilleure analyse de la politique haussmannienne en matière d'emprunts reste celle de Geneviève Massa-Gilles, *Histoire des emprunts de la ville de Paris (1814-1875)*, Paris, Commission des travaux historiques, 1973, 438 p.

²⁴ Voir (mais ce n'est pas indispensable), Michel Carmona, *Hausmann*, Paris, Fayard, 2000, 647 p. ; Georges Valance, *Hausmann le grand*, Paris, Le Grand livre du mois, 2000, 362 p. Voir aussi la réédition des mémoires : Baron Hausmann, *Mémoires. Édition intégrale précédée d'une introduction générale par Françoise Choay et d'une introduction technique par Bernard Landau et Vincent Sainte Marie Gauthier*, Paris, Seuil, 2000, 1204 p.

²⁵ Voir encore une fois les travaux de Pierre Pinon cités dans la bibliographie.

terrain délaissée par la voie publique. Les terrains à bâtir le long des nouvelles voies risquaient donc soit d'être trop exigus pour que des immeubles bourgeois puissent y être élevés, soit de rester entre les mains des propriétaires. Déjà, en 1850, une loi portant sur les logements insalubres, avait précisé dans un de ses articles que l'expropriation était intégrale si la maison était *insalubre*. Cette disposition, extrêmement vague, fut appliquée pour le percement de la rue de Rivoli en 1851 et 1852, mais elle ne dut pas donner toute satisfaction, puisqu'un décret fut signé en mars 1852, dont l'article 2 est ainsi conçu :

"Dans tout projet d'expropriation pour l'élargissement, le redressement ou la formation des rues de Paris, l'Administration aura la faculté de comprendre la totalité des immeubles atteints, lorsqu'elle jugera que les parties restantes ne sont pas d'une étendue ou d'une forme qui permette d'y élever des constructions salubres."

L'administration – c'est-à-dire le préfet de la Seine – recevait donc le pouvoir d'exproprier totalement les parcelles touchées par le tracé de la nouvelle voie. Le décret prévoyait aussi que si un délaissé n'était pas susceptible de recevoir une construction salubre, il devait être réuni à la propriété mitoyenne, et si le propriétaire en question refusait d'acquiescer ce bout de terrain, il était à son tour exproprié. On contraignait donc les propriétaires à une sorte de remembrement, à moins qu'ils renoncent à leurs terrains, contre indemnités évidemment. On voit donc ici clairement que la salubrité a été utilisée comme levier pour faire sauter le verrou juridique du foncier. L'hygiène devient donc l'instrument de la spéculation, une des armes pour remodeler la ville avec bonne conscience, en mettant en avant un prétexte louable. Le rôle de l'hygiène ne se borna pas bien sûr à cette fonction d'auxiliaire docile du spéculateur, mais ce fut bien un de ses rôles. Certes, dès 1858 une décision du Conseil d'État vint atténuer ces dispositions en rendant son avis nécessaire pour l'expropriation intégrale en cas de contestation par les propriétaires, mais il est probable que leur application [444] sans frein entre 1852 et 1858 a créé les conditions de l'intéressement des milieux d'affaires aux travaux du centre de Paris.

Qui dit rénovation urbaine dit changement social. L'expulsion des ouvriers et des pauvres du centre de Paris sous l'effet des opérations de voirie du Second Empire a longtemps été un morceau de bravoure de l'histoire sociale de Paris. Dans les années 1970, certains parlaient même de la "déportation des populations", une expression abusivement forte. Le phénomène n'a sans doute pas la rapidité et l'ampleur que l'on supposait alors, mais le processus n'en reste pas moins réel. En août 1853, il y aurait eu 522 maisons détruites depuis le début des travaux dans le centre, en 1849-1850²⁶. Dans ses mémoires²⁷, Haussmann donne le chiffre de 2 236 maisons démolies par suite d'expropriation, entre la fin 1852 et 1859, il est vrai pour tout Paris, c'est-à-dire centre et faubourgs mêlés. Dire que toutes les maisons démolies n'abritaient que des locataires ouvriers et que toutes les maisons élevées le long des voies nouvelles n'étaient accessibles qu'à des locataires bourgeois n'est qu'une façon grossière de résumer les choses. Sur le second point – l'aisance présumée des nouveaux locataires –, ce n'est sans doute pas trahir la réalité que de l'affirmer : songeons que dans les 102 immeubles construits dans les années 1860 par la Compagnie Immobilière des frères Pereire, boulevard Voltaire actuel – c'est-à-dire dans un faubourg de l'est de Paris – à peine 19 % des appartements, au vu des loyers, semblent à la rigueur accessibles à des familles ouvrières, à moins qu'il ne s'agisse tout simplement de simples

²⁶ *Revue municipale*, n° 127, 1er août 1853, p. 1041-1042.

²⁷ *Mémoires du baron Haussmann*, 1891, t. 2, 1890, p. 455.

chambres situées sous les combles²⁸. Quant aux maisons démolies, comme nous manquons d'études précises, détaillées et menées sans œillères sur le tissu urbain ancien, il est difficile de trancher, mais ce qui est certain, c'est qu'un monde avait été remplacé par un autre. Tel était bien le but recherché depuis si longtemps, et réalisé par Haussmann.

Cette idée de l'expulsion ne doit évoquer l'image d'un exil massif et forcément lointain. Au moins dans un premier temps, on ne quittait pas Paris, au pire, on gagnait les faubourgs de l'est. Les opérations des années 1849-1853 auraient eu pour effet de déloger 9 081 "ouvriers", dit notre source²⁹, très probablement des ménages : 2,1 % seulement seraient partis pour la banlieue et l'immense majorité des autres se seraient répartis dans les faubourgs, une petite minorité restant dans les quartiers du centre, en attendant sans doute que la suite des travaux ne vienne les en chasser. Nous l'avons dit, bien des rues anciennes subsistaient entre les voies nouvelles : c'était un refuge tout trouvé, bien qu'il ne faille pas oublier que ce maintien dans le centre devait se payer très cher, par une considérable hausse de loyer des logements anciens, au moins 50 % dans les années 1850³⁰. L'inflation, en certains quartiers, du secteur des garnis serait aussi à mettre sur le compte de ce maintien coûte que coûte, au prix cette fois d'un entassement inhumain. Mais, au fil des années et des déménagements, de plus en plus de familles étaient amenées à aller dans les faubourgs puis finalement à quitter Paris, venant rejoindre les migrants cantonnés aux portes de la ville pour les mêmes raisons qui conduisaient là les Parisiens pauvres. C'est dans ce contexte social que s'opère, en 1860, l'annexion à Paris de cette banlieue, acte fondamental à l'origine de nouveaux déséquilibres urbains. [445]

Parlons d'abord de cet espace lui-même. La question est rendue un peu compliquée par le fait que la banlieue entourant immédiatement Paris avait été incluse dans la nouvelle enceinte, les fortifications décidées par Thiers en 1840. Une douzaine de communes furent concernées : Belleville, que nous évoquions plus haut, mais aussi Charonne, Vaugirard, Passy, Auteuil, Les Batignolles, La Chapelle..., sans compter les communes coupées en deux par le nouveau tracé. Que ces communes soient déjà très industrialisées comme La Villette ou qu'elles le soient peu, elles vivaient toutes plus ou moins en plus en osmose avec la capitale, mais avec entre elles fort peu de contacts. Leur voirie était essentiellement tournée vers Paris, et, pour le reste, insuffisante et très lacunaire. Bref, une suite d'espaces cloisonnés, qui avait besoin lui aussi d'un réseau d'ensemble si on voulait en faire une ville. Cette banlieue était devenue un lieu d'accueil pour la population la plus pauvre, et l'habitat qui se développait alors à son usage n'avait pas grand chose à voir avec ce qui construisait dans le centre de Paris : habitat de récupération, maisons en moellon ou briques de quelques étages sur les voies principales, mais surtout prolifération d'un habitat bas poussé le long de voies privées mal entretenues. La spéculation, celle du moins que nous avons vu à l'œuvre dans les faubourgs avant la période haussmannienne, puis dans le centre en liaison intime avec les grands travaux, celle qui faisait sortir de terre des quartiers entiers, cette spéculation-là ne s'intéressait ni à la clientèle ouvrière ni aux espaces de la banlieue. Celle-ci était abandonnée à une spéculation infime, modeste, œuvre de petits notables locaux, de petits entrepreneurs de bâtiment et de marchands de vins acquérant une grande parcelle puis la lotissant pour la revendre en détail à des constructeurs de cabanes et de maisons basses.

²⁸ M. Lescure, *Les banques, l'État et le marché immobilier en France*, p. 164.

²⁹ *Revue municipale*, art. cit.

³⁰ D'après les données de l'enquête de la Statistique générale de la France, *Salaires et coût de l'existence à diverses époques jusqu'en 1910*, Paris, Imprimerie nationale, 1911, 527 p.

C'est cette zone qui en 1860 fut annexée à Paris, ce qui porta alors la population de la capitale à 1 million et demi d'habitants. Pourquoi cette annexion ? ou plutôt dans quel esprit ? Annexer ou ne pas annexer était en fait un débat récurrent depuis au moins dix ans. La commission des embellissements en 1853 avait considéré qu'elle était inéluctable, et c'est bien le parti adopté, non sans hésitations semble-il, par Haussmann. Quelles qu'aient été les intentions et la politique du préfet de la Seine vis-à-vis de ce "nouveau Paris", selon l'expression qui resta longtemps en usage, on peut remarquer au passage que l'Empire n'était pas un régime effrayé, comme tant de ceux qui l'avaient précédé et de ceux qui allaient lui succéder, par l'expansion urbaine, les exemples foisonnent à cette époque de grandes villes qui annexent une partie de leur banlieue, Lyon, Lille, Saint-Étienne, Toulon... Même si ces avancées urbaines étaient pleines d'arrière-pensées, il y a là quelque chose de très positif, de dynamique. Mais revenons au "nouveau Paris".

La politique haussmannienne dans la zone annexée est délicate à interpréter. Premier fait notable : le faible nombre d'opérations de voirie décidées dans cette zone. Sur le 1 milliard 400 000 millions de francs dépensé en travaux à Paris, la zone annexée représenta à peine 9,3 % des dépenses, et encore s'agit-il surtout de dépenses faites à l'ouest, sur le territoire de Passy, pour l'aménagement du Trocadéro et la liaison du quartier de l'Étoile et des Champs-Élysées avec le bois de Boulogne. C'était là d'ailleurs, une conception originale et personnelle d'Haussmann : jeter les bases d'un grand ouest parisien bourgeois, en continuité avec les faubourgs aisés de l'ouest nés après 1750. L'idée était celle d'une ville réservée à l'élite de la fortune, et où on serait réellement et complètement entre soi. Mais, partout ailleurs, les opérations restent modestes, souvent à peine amorcées, en tout cas bien en deçà ce que cet espace aurait réclamé pour une intégration au reste de la ville et de meilleures liaisons internes. On pourrait parler cette fois [446] d'un "urbanisme furtif".] Fut-ce une question de temps et de moyens ? On n'avait bien trouvé l'un et l'autre pour l'aménagement de la plaine de Passy, cœur de cet l'ouest cossu rêvé par le régime... C'est que là, en zone populaire, les milieux d'affaires ne s'aventureraient pas et ne poussaient absolument pas la préfecture à y entreprendre des opérations. La spéculation capitaliste, répétons-le, ne sait et ne veut produire au 19^e siècle que des immeubles bourgeois, impensables à l'époque en cette zone. Quant à construire pour le peuple ! Celui-ci était réputé, à tort ou à raison, trop pauvre, trop mauvais locataire, et sans attachement aucun à son logement pour que les capitaux se tournent vers cette clientèle, une clientèle complètement abandonnée aux constructeurs sans envergure ni moyens, nous l'avons vu.

Faut-il penser alors que l'Empire n'a rien fait pour la zone annexée ? Mais alors pourquoi annexer ? L'argument de la sécurité du centre – empêcher que cette périphérie ouvrière ne se révolte et ne descende sur le centre – tombe en partie quand on sait que la préfecture de Police – grande puissance à Paris – avait déjà autorité sur la zone, et il aurait suffi d'augmenter les effectifs de police et de construire quelques casernes pour se tranquilliser complètement. Or d'importantes dépenses d'équipement sont faites dans la zone : réseau d'égouts, canalisations et réservoirs d'eau, un grand hôpital général est construit à Belleville, etc. Alors ? Nous manquons ici cruellement d'archives : les archives de la préfecture de la Seine ont brûlé en 1871 dans les incendies de la Commune, et c'est là une perte irrémédiable. Seuls des hypothèses et des rapprochements sont possibles. Il est probable que dans l'esprit Haussmann, l'intégration du "nouveau Paris" *devait* se faire, au prix de lourdes dépenses d'équipement donc, mais aussi à une condition : que la grande industrie s'en aille de cette région où – nous le disions à propos de La Villette – elle prenait effectivement de plus en plus

d'importance. Comment la faire partir ? principalement en faisant payer intégralement aux industriels les droits d'octroi qui maintenant allaient s'appliquer dans la zone annexée. Le report de l'octroi aux fortifications était en effet une conséquence de l'annexion, Haussmann savait bien que ce report allait provoquer des difficultés, c'est bien pourquoi il avait hésité devant l'annexion. Et en effet l'annonce de l'annexion entraîna une levée de bouclier de la part des industriels installés en banlieue³¹. Un régime transitoire fut consenti, mais il fut entendu qu'au bout de quelques années les droits seraient intégralement dus, les industriels étant alors invités soit à s'adapter soit à partir. Il y a trace d'ailleurs dans les années 1860 de négociations entre Haussmann et quelques grands patrons comme le mécanicien Cail, Say le raffineur de sucre, d'autres encore, où l'administration tente de les convaincre de s'installer en banlieue proche, Saint-Denis, Saint-Ouen ou Clichy. Mais tout cela échoua et les industriels obtinrent tout à la fin de l'Empire le maintien du *statu quo*.

L'idée du préfet aurait donc été la suivante : le départ des usines et donc le départ avec leur famille des ouvriers réputés les plus pauvres et les moins qualifiés permettraient d'entreprendre dans l'avenir les travaux de voirie nécessaires à la mise en valeur du Paris annexé et à la promotion d'un habitat qui réponde à la demande d'une population plus solvable et plus convenable que l'armée des démunis exclus du Paris ancien.

L'urbanisme a donc aussi ses hasards et ses nécessités. Le poids de la demande sociale – ce qu'Halbwachs appelait "les besoins" – fut évidemment énorme dans la décision des grands travaux, mais encore faut-il préciser la nature sociale de cette [447] demande, savoir les besoins de qui on satisfaisait. Les seuls bénéficiaires des travaux – outre les propriétaires – furent les représentants des classes aisées, c'est l'évidence même. "L'œuvre" d'Haussmann était donc "logique". Mais une politique pour logique qu'elle soit, doit d'abord *être*, doit quitter le discours pour s'inscrire dans le réel. Il faut une conjoncture puissante qui la rende possible. Ici, ce fut la rencontre entre une peur sociale au moment de la Seconde République, suivie immédiatement d'une conjoncture affairiste. Autre élément de conjoncture : la trouvaille d'un homme comme Haussmann, grand organisateur d'autant plus actif qu'aucun contrôle démocratique ne s'exerçait sur lui, autre élément de conjoncture d'ailleurs. Et cet homme avait aussi des idées à lui, qui ne répondaient pas forcément à une demande sociale pressante et directe, comme par exemple cette conception du grand ouest bourgeois, au delà des faubourgs : ces quartiers ont mis énormément de temps à se construire et à se peupler, comme si la bourgeoisie parisienne eut toujours du mal à quitter ses bastions faubouriens traditionnels ou à abandonner le centre qu'elle venait précisément de reconquérir, en partie, grâce aux grands travaux. Mais le fiasco d'Haussmann sur la question de l'industrie montre aussi les limites d'une politique allant à l'encontre d'une tendance en pleine essor, ici l'industrialisation de la périphérie.

Ajoutons une autre nuance au déterminisme historique. Des conflits sur l'usage de l'espace, des capitaux disponibles et des préfets à poigne, on en trouvait en France à l'époque dans bien d'autres villes que Paris. Pourtant il n'y a qu'à Paris où "l'haussmannisation" a vraiment profondément changé la ville. Pourquoi ? Faut-il évoquer une concentration des capitaux spéculatifs sur l'espace urbain le plus rentable, ou bien est-ce la singularité politique de Paris – le cœur du pouvoir – qui a provoqué une sorte de mobilisation générale pour la refonte du centre de la capitale ?

³¹ Voir l'article de Nathalie Montel, "Chronique d'une mort non annoncée. L'annexion par Paris de sa banlieue en 1860", in *Recherches contemporaines*, n° 6, 2000-2001, p. 217-254.

Nous parlions en commençant du déplacement des conflits autour de l'espace. Haussmann laisse en effet à la république la charge énorme d'intégrer le Paris nouveau. D'où alors, au moins jusqu'en 1914, de nouvelles tensions, par exemple dans les choix budgétaires à faire entre le financement d'opérations visant à parachever la destruction du centre, au nom de l'hygiène, et le financement d'opérations de voirie nécessaires à la périphérie. La mise en valeur de celle-ci allait entraîner une plus-value du sol, elle-même à l'origine d'une construction de moins en moins ouvrière de destination. D'où des débats sur la nécessité d'un correctif par le logement social. Mais alors un logement social de quel type, à construire où ?

Mais tout ceci est une autre histoire, plus précisément une autre configuration dans cet écheveau de fils subtilement enchevêtrés qu'est la ville habitée par les hommes. [448]



Figure 2 – Le quartier des Arcs (détail)
Extrait de l'Atlas de Vasserot-Bellanger (1827-1832)