

Le « nouveau quartier de l'Europe » à Paris

Acteurs publics, acteurs privés dans l'aménagement de la capitale
(1820-1839)

Annie Téra

DANS **HISTOIRE URBAINE** 2007/2 n° 19 , PAGES 11 À 29
ÉDITIONS **SOCIÉTÉ FRANÇAISE D'HISTOIRE URBAINE**

ISSN 1628-0482

ISBN 9782914350198

DOI 10.3917/rhu.019.0011

Date de mise en ligne : 01/12/2008

Article disponible en ligne à l'adresse

<https://shs.cairn.info/revue-histoire-urbaine-2007-2-page-11?lang=fr>



Découvrir le sommaire de ce numéro, suivre la revue par email, s'abonner...
Scannez ce QR Code pour accéder à la page de ce numéro sur Cairn.info.



Le « nouveau quartier de l'Europe » à Paris Acteurs publics, acteurs privés dans l'aménagement de la capitale (1820-1839)

Documents d'archives et travaux d'historiens sont unanimes à présenter le « Nouveau Quartier de l'Europe » comme le plus vaste des lotissements spéculatifs engagés durant les années 1820 à l'intérieur des limites administratives de la capitale¹. De la rue Saint-Lazare au mur des Fermiers Généraux, s'insérant entre les faubourgs étirés au long des rues de Clichy, du Rocher et de Courcelles, investissant des terrains jusqu'alors pour la plupart agricoles ou en friche, ce lotissement couvrit près de 50 hectares².

Cette étendue supposait des promoteurs puissants, capables à la fois de s'assurer la maîtrise d'une telle emprise foncière et de réunir les capitaux nécessaires à son aménagement. Mais dans le Paris de la Restauration, l'importance de l'opération devait aussi mobiliser l'attention des autorités publiques, obligées de penser l'aménagement urbain pour une population en rapide croissance sans disposer de moyens suffisants (les ressources de la Ville, limitées aux produits de l'octroi, étant de plus grevées par les dettes issues des deux occupations étrangères corrélatives à la chute de l'Empire). La réalisation du « nouveau quartier » allait en outre engager de nombreux autres intervenants : concepteurs du plan des rues à ouvrir, du projet d'exécution de ces voies, acquéreurs de lots à bâtir, concepteurs des bâtiments, entreprises de construction...

1. Voir notamment : Daubenton, « Rapport relatif aux entreprises de construction dans Paris, de 1821 à 1826, et à l'interruption des travaux depuis cette dernière année », dans *Recherches statistiques sur la Ville de Paris et le département de la Seine*, tome 4, Paris, 1829.

2. Cet article est écrit à partir de : Annie Téraide, *La formation du Quartier de l'Europe à Paris : lotissement et haussmannisation*, thèse de doctorat sous la direction de Pierre Pinon, Université de Paris 8, 2001.

Ce sont ces différents acteurs, leurs rôles et leurs modalités de collaboration que nous voulons ici caractériser, au fil des phases successives de préparation et de mise en œuvre du projet.

Le processus foncier préalable au lotissement

Dans les années 1810, le territoire du futur lotissement était divisé en une multitude de parcelles, de surfaces très variables. Si les héritiers de Bouret de Vézelay (ancien trésorier général de l'Artillerie et du Génie et grand spéculateur immobilier à la fin de l'Ancien Régime) y détenaient un peu plus de 20 hectares, l'emprise globale de leurs terrains n'était ni régulière de forme, ni d'un seul tenant; de rares familles aristocratiques, mais surtout un grand nombre de cultivateurs et de petits propriétaires se partageaient le reste des « plaines de l'Épine et des Errancis »³.

Dès 1817, quelques spéculateurs s'intéressèrent à ces terrains, complétant parfois le bâti des rues de Clichy et Saint-Lazare, mais se contentant le plus souvent de miser sur la hausse rapide des prix fonciers, qu'accompagnait et soutenait la multiplication des transactions. Les deux principaux furent Soumagnat, « adjoint au maire de Clichy-la-Garenne », qui acquit en neuf achats 73 072 m² pour 33 742 francs avant de les revendre intacts en quatre fois pour 107 574,42 francs⁴, et Schrantz, « ancien artiste mécanicien », dont les deux acquisitions totalisèrent 16 074 m², achetés 15 925 francs et revendus en trois fois pour 92 610 francs – tous ces achats et ventes se succédant en l'espace de quatre ans⁵. En 1821, l'architecte Auguste Constantin, actif dans de nombreux lotissements contemporains, opère de même en revendant en l'état 6 078 m² acquis cinq mois auparavant⁶.

En revanche, le marquis de Thieffries-Beauvois s'avère un précurseur du futur lotissement : s'étant rendu possesseur, par sept transactions opérées en sept mois, d'une superficie de 89 603 m², il projette de « remplir toutes formalités nécessaires pour obtenir les percements et confection de rues et places dans les plaines [...] de l'Épine et des Errancis »⁷, et de se concerter

3. La « plaine de l'Épine » s'étendait entre les rues de Valois-du-Roule (de Monceau), de Courcelles et du Rocher; celle « des Errancis » entre les rues du Rocher et de Clichy.

4. Archives nationales (désormais AN), minutier central (désormais mc), LXVIII-879, LXVIII-880, LXXIV-127, LXXIV-129.

5. AN, mc, LXVIII-879, LXVIII-880, LXXIV-110.

6. Constantin participe notamment aux sociétés du Nouveau Quartier Poissonnière, du Quartier François I^{er}, des Terrains Ruggieri et Saint-Georges, du Quartier de la Nouvelle-Athènes, des Terrains de Passy... Voir Jeanne Pronteau, « Construction et aménagement des nouveaux quartiers de Paris (1820-1826) », dans *Histoire des entreprises*, n^o 2, 1958, p. 8-32.

7. AN, mc, LXXIV-142, procuration du 7 août 1821 par le marquis de Thieffries-Beauvois.

pour cela avec les propriétaires voisins, et notamment « M. Mignon » – qui a acheté, en avril et mai 1821, six parcelles totalisant 23 046 m² et la quasi-totalité des terrains Bouret de Vézelay⁸.

Après la mort de Thieffries-Beauvois (le 19 octobre 1821), Sylvain Mignon poursuit un « grignotage » des terrains qui consolide sa position de principal propriétaire des deux plaines et lui assurera en 1827, après 34 achats ou échanges, la maîtrise de plus de 31 hectares⁹. À cet accaparement progressif s'oppose cependant, en décembre 1821, un premier obstacle : l'ancienne « Folie Boutin » devenue « Jardin de Tivoli », dont les 63 536 m² s'étendent à l'arrière du carrefour des rues Saint-Lazare et de Clichy et commandent ainsi l'accès à la plaine des Errancis depuis la Chaussée d'Antin, est acquis par un nouveau venu, Jonas Hagerman¹⁰. De plus, après avoir acquis deux terrains reliant Tivoli à la rue Saint-Lazare, Hagerman se rend adjudicataire en juillet 1823, comme « command » de Schrantz, des terrains de la succession Thieffries-Beauvois – pour lesquels l'avant-dernière enchère émanait de Mignon¹¹.

Dès lors, les possessions des deux spéculateurs couvrent la quasi-totalité des deux plaines, mais leur imbrication est telle que les valoriser exige une entente, faute pour l'un de pouvoir aisément désintéresser l'autre¹². Le 29 octobre 1824, ils signent donc des conventions, fondées sur un projet de rues nouvelles qu'ils ont conjointement soumis à la ville en décembre 1823 (voir figure 1) et portant essentiellement sur trois objets : fixer la participation de chacun aux frais et charges d'aménagement des voies à ouvrir ; organiser pour la plaine des Errancis un remembrement attribuant à chacun des îlots aussi complets que possible¹³ ; prévoir l'adaptation des clauses précédentes aux éventuelles exigences de la Ville. La collaboration est ainsi nettement délimitée : à la différence d'autres opérations contemporaines, aucune forme de société n'est créée ; le remembrement laisse chacun libre d'aménager comme il l'entend les terrains qui lui échoient ; ce remembrement est différé pour la plaine de l'Épine, où Hagerman ne

8. AN, mc, XXXVIII-917, LXXIV-127, XXXV-1064.

9. AN, mc, LXVIII-879, XXXV-1065, XXXVIII-917, LXXIV-129, XCII-1163, CXV-1169.

10. AN, mc, LXXIV-132.

11. AN, mc, LXXIV-137, LXVIII-880. Le « command » est la personne pour le compte de qui l'acheteur d'un bien déclare l'avoir acquis.

12. Fin juillet 1823, les achats respectifs de Mignon et d'Hagerman dans le futur Quartier de l'Europe s'élèvent déjà à 371 995,65 francs et 1 085 965 francs (ils représenteront finalement, en 1827, 533 362,91 francs pour Mignon – dont 90 000 francs pour sa demeure du 30, rue du Rocher – et 2 333 168,59 francs pour Hagerman).

13. Presque aucun des îlots définis par les rues projetées n'est vraiment complet car ils renferment des propriétés tierces (terrains qui n'ont pu être acquis ou propriétés intégrées dans le bâti riverain des rues préexistant au lotissement).

facilités de revente, une inégalité entrant en résonance avec la différence d'état des deux spéculateurs¹⁷.

Les promoteurs du Quartier de l'Europe

« Entrepreneur des serrureries et bâtiments du Roi », Sylvain Mignon, qui n'a « rien recueilli » de la succession de sa mère, possédait lors de son mariage (25 avril 1794) 25 000 livres (consistant en « ustensiles, outils de serrurier, meubles meublants, deniers comptants, linges, habits, hardes ») et son épouse 10 000. À la date de sa mort (27 novembre 1829), les avoirs du couple seront estimés à 1 963 908,76 francs¹⁸. Mignon a bâti cette richesse dans l'exercice de son métier, mais aussi dans une intense activité immobilière, engagée en 1796 et 1811 par l'acquisition de deux maisons de rapport, poursuivie à partir de 1821 par un grand nombre d'achats, ventes et échanges de terrains (situés dans le futur quartier de l'Europe mais aussi dans divers autres quartiers ou communes périphériques¹⁹). Ces spéculations lui furent peut-être inspirées par celui qui est devenu son gendre en 1816 : Didier-Nicolas Riant. Fils d'un négociant lyonnais, neveu de maîtres de forges fournisseurs de l'entreprise Mignon, notaire de juillet 1816 à avril 1833, conseiller général de la Seine de novembre 1834 à juillet 1853, Riant sera de fait, après 1829, le principal représentant des héritiers Mignon et de leurs intérêts dans la poursuite du lotissement.

Né en Suède en 1774, Jonas Hagerman est à sa mort (4 novembre 1839) « consul de S. M. le Roi de Suède et de Norvège à Gênes » en même temps qu'un banquier que sa religion et ses principales relations professionnelles rattachent à la haute banque protestante. Le montant de sa succession (dont 9 347 755,85 francs est une évaluation basse), la possession comme

17. Les conventions entre lotisseurs étant établies sous seing privé, les échanges de terrains prévus pour le remembrement ne prendront effet qu'après dépôt de l'acte devant notaire et officialisation des échanges sur la base d'un relevé de géomètre – formalités qui ne seront achevées qu'en 1833. Jusque-là, l'attributaire de terrains échangés ne peut les revendre, faute de disposer d'un titre de propriété valide. Ainsi, bien qu'ils détiennent une superficie très supérieure à celle d'Hagerman, Mignon et ses héritiers se trouvent défavorisés, puisque leur seule « propriété particulière » n'est pas destinée à être lotie.

18. AN, mc, XLVIII-694, liquidation des successions de Sylvain Mignon et de son épouse. En avril 1803, le franc a remplacé la livre (1 franc = 1 livre); mais « par suite de la dépréciation du papier-monnaie » (les assignats), les apports respectifs des époux sont réestimés en 1829 à 35 % environ de leur valeur de 1794, soit 8 888,85 F et 3 555,54 F.

19. Près de la barrière Blanche et de la barrière de Courcelles, aux Batignolles, à Clichy, Monceau, Montmartre, Saint-Ouen, dans le faubourg Saint-Marcel... Cf. inventaire après décès de Sylvain Mignon, AN, mc, XCII-1163.

« maisons de campagne » du domaine du Petit-Bellevue à Meudon et de celui de la Malmaison (acquise en 1828), ses demeures parisiennes successives²⁰ concourent à le ranger parmi les fortunes contemporaines de tout premier plan. Seul gérant de sa banque, il y avait cependant « admis plusieurs commanditaires intéressés », dont le banquier genevois Jean-Gabriel Eynard. Lié à de nombreux correspondants à Londres, Amsterdam, Genève, Gênes, Turin, Naples, Madrid..., il s'associe fréquemment pour ses activités proprement financières aux banquiers César de Lapinouse, Jacques-Antoine Blanc et Barthélémy Colin. Avec certains de ceux-ci, il multiplie les transactions portant sur des forêts et coupes de bois, tout en étant parallèlement actionnaire de la Compagnie des mines de houille de Rive-de-Giers²¹. Hagerman investit dans les infrastructures de transport, associé à Gabriel Odier (banquier d'origine suisse) pour le canal d'Arles à Bouc, à Jacques-Antoine Blanc pour le canal de Bourgogne. Il est gros actionnaire de la Compagnie des Houillères et du Chemin de fer d'Épinac²² (dont il abrite les bureaux au siège de sa banque), ainsi que de la Société du Chemin de fer de Paris à Orléans, dont les Bartholony figurent parmi les principaux promoteurs. Dans le domaine urbain, il est l'unique commanditaire de l'« Entreprise de l'Illumination de Paris », adjudicataire de l'éclairage de la capitale de 1820 à 1830, et sera aussi étroitement lié à l'entreprise qui lui succédera. En revanche, sa participation à la création du quartier de l'Europe semble avoir constitué l'essentiel de ses engagements dans le domaine de la spéculation urbaine. Malgré cette diversité de champs d'intervention et bien que ses deux gendres soient issus d'importantes familles de banquiers²³, Hagerman, contrairement à certains de ses homologues contemporains, ne sera pas à l'origine d'une « dynastie » bancaire : ses héritiers (sa veuve et ses trois enfants) resteront seulement engagés « solidairement » aux côtés des héritiers Mignon pour la continuation du lotissement²⁴.

Au total, s'ils se différencient par leurs professions et pratiques, la personnalité des deux promoteurs confirme le caractère privé et spéculatif

20. Hagerman occupe : de 1818 à 1829 l'ancien hôtel de la reine Hortense, 13, rue d'Artois (Laffitte) ; de 1829 à 1833, l'ancien hôtel de Bourrienne, 44, rue d'Hauteville ; à partir de 1833, le luxueux hôtel qu'il a lui-même fait édifier, 6, rue de Tivoli (d'Athènes). Hagerman est toujours propriétaire de ses demeures durant le temps où il y réside.

21. Bois et charbon sont les principales sources d'énergie de la révolution industrielle.

22. Soulignons qu'houillères et chemin de fer d'Épinac sont reliés à Paris via... le canal de Bourgogne.

23. Les deux gendres d'Hagerman sont Jules-Edmond Renouard de Bussière et Jacques-Robert de Pourtalès.

24. Les données concernant Hagerman sont tirées de son inventaire après décès (AN, mc, LXVIII-936) et de divers actes notariés.

de la création du quartier de l'Europe (qu'établissait déjà le processus foncier de constitution de son emprise territoriale). Mettre en œuvre leur projet les assujettissait donc à le soumettre aux pouvoirs publics puisque, depuis l'Ancien Régime, la création de rues nouvelles par des particuliers était soumise à autorisation préalable.

L'autorisation du projet

La procédure d'approbation d'un projet de création de rue(s) comportait une délibération du conseil municipal, la transmission du dossier par le préfet au ministre de l'Intérieur (après avis du service de la voirie), la consultation du Conseil des bâtiments civils avant approbation par le ministre de l'Intérieur, l'ensemble précédant l'ordonnance royale d'autorisation. Pour le Quartier de l'Europe, deux délibérations municipales (des 11 décembre 1823 et 11 septembre 1824) précèdent la transmission au ministre; un an s'écoule entre l'avis du Conseil des bâtiments civils (formulé le 22 février 1825) et l'ordonnance royale (signée le 2 février 1826), année durant laquelle intervient une troisième délibération municipale (le 27 septembre 1825); au total, la procédure prend plus de deux ans. Cette durée, très supérieure à celle observée sur d'autres opérations contemporaines²⁵, traduit l'âpreté des négociations menées entre spéculateurs et autorités publiques. L'analyse croisée du procès-verbal de séance du Conseil des bâtiments civils²⁶, de rapports d'ingénieurs de la Ville²⁷, de divers actes notariés, de délibérations municipales reproduites dans les documents précités, des plans successifs du projet et de celui annexé à l'ordonnance du 2 février 1826²⁸ permet d'en dégager une partie de la teneur, dont nous résumerons ici les aspects principaux²⁹.

Ainsi peut-on établir que les voies de la « plaine de l'Épine » ont pour origine un projet public, découlant de l'implantation en 1810 de l'abattoir du Roule qui règle la « maille » de leur quadrillage. Pour l'intégration harmonieuse de ces tracés avec ceux prévus pour la « plaine des Errancis »,

25. Par exemple, entre l'avis du Conseil des bâtiments civils et l'ordonnance d'autorisation, trois mois s'écoulaient pour le lotissement du Quartier Saint-Georges, deux pour la rue Chaptal.

26. AN, microfilm F21-2516.

27. Archives de Paris (désormais AP), VO-NC 1334.

28. AN, cartes et plans, F1a 2000-69 (GP 8).

29. Pour une analyse plus détaillée du projet et des débats qu'il a suscités, voir Annie Téraude, « L'élaboration du plan d'un "nouveau quartier" sous la Restauration : aménagement urbain et spéculation privée », dans Michèle Lambert-Bresson et Annie Téraude (sous la direction de), *Villes françaises au XIX^e siècle. Aménagement, extension et embellissement*, Paris, Éditions Recherches/IPRAUS (collection « Les Cahiers de l'IPRAUS »), 2002, p. 93-108.

qui forment une figure étoilée centrée sur la place de l'Europe et recoupée par trois rues est-ouest, le Conseil des bâtiments civils demande de restituer la continuité d'une voie est-ouest : la « rue de Hambourg ». Ce conseil propose en outre le redressement en ligne droite de la rue de Vienne (initialement projetée de la place de l'Europe jusqu'à la place Beauvau) et la régularisation du carrefour des rues de Londres, de Tivoli et de Stockholm³⁰ en une placette rectangulaire axée sur la rue d'Amsterdam. Une demande de la Ville (envisagée dans les conventions conclues entre lotisseurs) conduit à porter le diamètre de la place de l'Europe de 95 à 120 puis 130 mètres, afin qu'un jardin central puisse y être créé. Ces premiers points, de même que le déplacement du terrain réservé sur demande de la Ville « pour une église ou un marché » et l'élargissement à 15 mètres des rues rayonnant à partir de la place de l'Europe, ne semblent pas avoir produit de débat majeur (voir figure 2).

En revanche, les lotisseurs récusent vivement l'obligation de céder gratuitement les terrains qu'ils possèdent sur l'emprise du « boulevard d'Europe » car, sans que ce boulevard leur soit plus utile qu'une simple rue, cette obligation tend à réaliser un projet public remontant à l'Ancien Régime, officialisé en 1800 et 1808, et créant par rapport à l'axe de la Madeleine un pendant symétrique aux Grands Boulevards. L'ordonnance de février 1826 leur impose cependant cette cession – avant que la Ville, chargée par l'État d'exécuter le tracé, n'en obtienne, en 1829, restriction du parcours à la rue de la Madeleine (Boissy-d'Anglas)³¹. Le redressement et le renouvellement de la rue du Rocher est quant à lui reporté *sine die* en 1827, sur décision finale du préfet, après que Ville et lotisseurs s'en sont renvoyés la charge deux ans durant. Il en va de même du prolongement de la « rue de Rome »³² jusqu'à la rue Saint-Lazare, prôné par les services de la Ville qui le jugeaient « indispensable, dans l'avenir, pour la communication et l'ornement du Quartier de l'Europe, pour sa liaison directe avec le beau quartier qui le précède et qu'il domine »³³ – mais ce prolongement aurait coupé par le milieu le parc de la demeure Mignon. L'ordonnance de février 1826 n'inclut pas la rue de Stockholm car est encore pendante la question de sa réorientation – qui aurait régularisé la forme de son carrefour avec

30. Avant d'être interrompue par l'extension de la gare Saint-Lazare, cette rue atteignait celle d'Amsterdam.

31. Le projet sera repris sous le Second Empire : voir Annie Téraide, « Le boulevard Malesherbes, ou la longue durée d'un tracé "haussmannien" », dans *Paris, formes urbaines et architectures*, Paris, Éditions Recherches/IPRAUS (collection « Les Cahiers de l'IPRAUS »), 1998, p. 29-44.

32. Cette rue, englobée au début des années 1850 par l'extension de la gare Saint-Lazare, reliait la rue de Stockholm à la place de l'Europe.

33. AP, VO-NC 1334, rapport de M. de Saint-Genis, 9 juillet 1826.

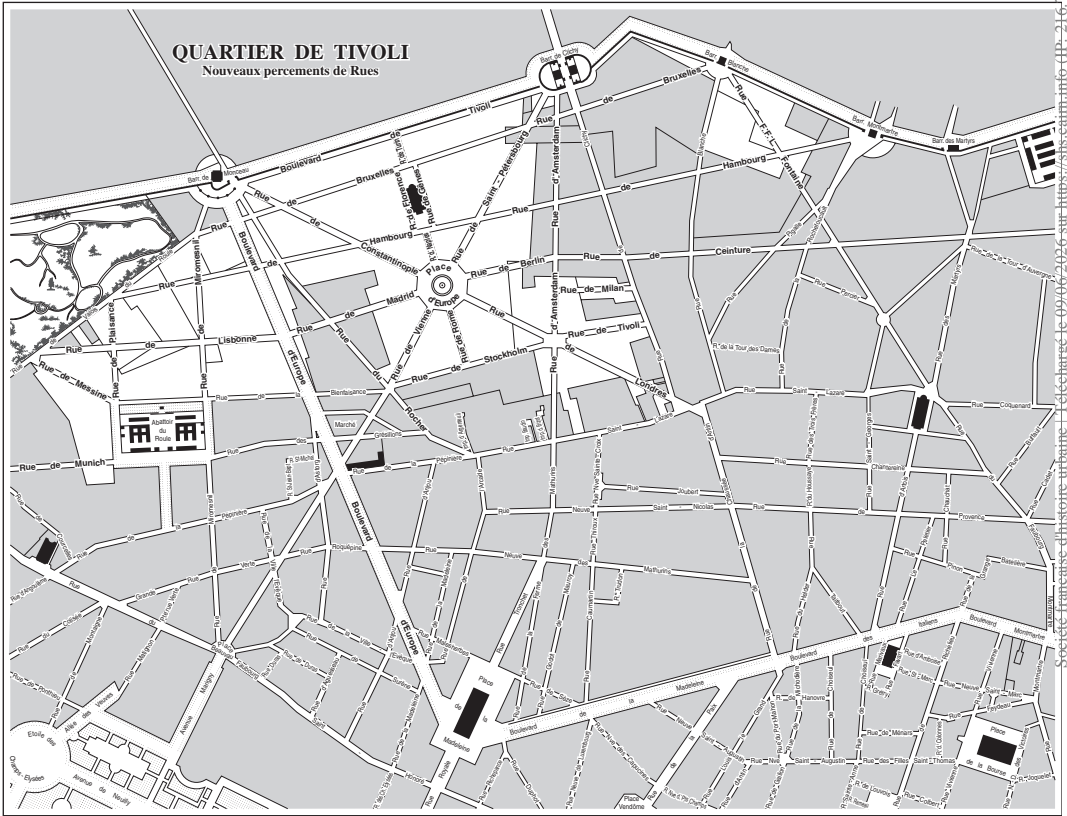


Figure 2: « Quartier de Tivoli. Nouveaux percements de rues »
(dessin A. Têrade, d'après plan gravé conservé à la B.H.V.P. sous la cote B.725
qui reproduit le plan annexé à l'ordonnance royale du 2 février 1826)

les rues du Rocher et de la Bienfaisance, mais qui aurait aussi rogné le parc Mignon sur toute sa longueur. Ainsi, tandis que la faiblesse des finances de la Ville a suscité l'abandon du « boulevard d'Europe », les limites posées par les spéculateurs à l'augmentation de leurs charges, ou la défense d'intérêts personnels, ont pu entraver ou anéantir des dispositions bénéfiques à leur opération.

Pourtant, au-delà des dissensions évoquées, certaines caractéristiques du plan annexé à l'ordonnance peuvent être relevées: son cadrage, qui couvre tout le territoire compris entre le rond-point des Champs-Élysées et l'abattoir de Montmartre; la représentation des « voies ouvertes ou à ouvrir » dans le cadre d'opérations contemporaines; l'aboutissement des voies est-ouest à des « barrières » lointaines (points de visée explicités par l'ordonnance). Ces éléments dénotent d'autant plus la volonté d'insérer le

lotissement de l'Europe dans une organisation d'ensemble de l'urbanisation des quartiers nord de Paris qu'un « nota » du plan précise : « les teintes jaunes couvrent les percements à faire au compte de la Ville » – c'est-à-dire les prolongements de rues prévus par l'ordonnance en dehors des terrains des lotisseurs. Soulignons qu'une telle visée ne peut appartenir aux lotisseurs (qui n'auraient pas autorité pour la faire aboutir) ; elle ne peut émaner que des autorités publiques – Ville et préfet de la Seine en particulier. En ce sens, relevons que, signataire aux côtés des lotisseurs, en tant qu'« architecte de M. Hagerman »³⁴, du plan annexé à l'ordonnance, Étienne-Hippolyte Godde, défenseur du projet devant le Conseil des bâtiments civils, était simultanément architecte de la Ville depuis les premières années du siècle. Auteur avéré (au moins) de la synthèse entre les tracés viaires des deux plaines, Godde se trouvait ainsi en position de connaître les orientations d'un tel aménagement d'ensemble, voire de participer à sa conception.

Les débuts de la réalisation des voies nouvelles

Dès août 1824, le préfet de la Seine, Chabrol de Volvic, demande au service du Pavé de Paris d'étudier le projet de nivellement et de pavage des rues à ouvrir. À défaut d'un plan officiellement approuvé à cette date, l'étude ne commence qu'en avril 1826, en application d'un nouvel ordre du préfet. Sous l'autorité de M. de Saint-Genis, ingénieur en chef des Ponts et Chaussées et directeur du Pavé de Paris, Aubert-Vincelles, ingénieur des Ponts et Chaussées détaché au service de la Ville, établit les plans d'exécution des voies du lotissement. Ces plans sont achevés dès le 15 juin de la même année, et approuvés le 20 décembre suivant par Louis Becquey, directeur général des Ponts et Chaussées. Ils incluent les principes de conception viaire les plus modernes : trottoirs dans toutes les rues, ruisseaux latéraux dans les rues de 15 mètres de largeur (dispositif très nouveau, relayant le ruisseau central des voies anciennes), plantations d'alignement pour le « boulevard d'Europe »³⁵.

Pour la réalisation d'une grande partie des chantiers de voirie, les lotisseurs, autorisés à le faire par le préfet, passent un marché privé avec l'entrepreneur Baron, titulaire du bail d'entretien du Pavé de Paris ; d'autres entrepreneurs sont aussi retenus, notamment pour les terrasse-

34. Fonction que lui attribuent aussi les conventions d'octobre 1824 entre Mignon et le banquier (AN, mc, LXVIII-879).

35. AP, VO NC 1334.

ments et, par Hagerman, pour la réalisation de rues ouvertes dans Tivoli et ses « propriétés particulières ». Dans tous les cas cependant, le contrôle de la conformité de l'exécution avec les plans approuvés revient aux ingénieurs des Ponts et Chaussées du Pavé de Paris, qui assurent la surveillance des chantiers.

Suivant barème établi par arrêté préfectoral et applicable à toutes les opérations similaires, des honoraires, globalement fixés à 4 % du montant des travaux jusqu'à 40 000 francs et à 1 % au-delà de cette somme, sont facturés aux lotisseurs en règlement du travail d'étude et de contrôle effectué par les ingénieurs de la Ville³⁶.

Ainsi étroitement suivie par des agents des autorités publiques, l'ouverture des rues nouvelles restera cependant longtemps incomplète. Une première raison en est que les lotisseurs ne maîtrisent pas l'emprise complète de la plupart des voies projetées et que la délibération municipale du 11 septembre 1824 a dénié à celles-ci un caractère d'utilité publique suffisant pour justifier l'octroi du droit d'expropriation – soumettant ainsi les lotisseurs, pour l'acquisition de terrains bloquant la réalisation de tracés projetés, au bon vouloir de leurs possesseurs. Par suite, plusieurs rues autorisées resteront de longues années à l'état d'impasses – et cela se prolongera d'autant plus que la Ville n'effectuera pas les acquisitions de terrains nécessaires à l'achèvement des voies commencées. D'autre part, d'un commun accord, les lotisseurs n'ouvrent les rues qu'à mesure qu'elles leur sont utiles pour signifier la naissance du quartier ou (surtout) pour engager la vente de lots à bâtir. Dans cette logique, la première voie ouverte (dès 1826-1827) est celle qui, de l'avis des autorités comme de celui des spéculateurs, constitue l'axe principal du nouveau quartier parce qu'il relie l'extrémité nord de la Chaussée d'Antin à la barrière Monceau³⁷ ; l'ouverture de cet axe est simultanément complétée par le pavage de la place de l'Europe. Les rues ouvertes dans les trois années suivantes sont deux rues issues de cette même place³⁸, mais surtout des rues qui redivisent l'étendue de l'ancien jardin de Tivoli³⁹. La rue de Stockholm est aussi ouverte, mais sans autorisation et selon son tracé initial respectant l'intégrité du parc Mignon⁴⁰.

Cet échelonnement de l'ouverture des rues favorise ainsi particulièrement le secteur sud-est du lotissement, qui bénéficie en outre de la proxi-

36. *Ibidem*.

37. Rues de Londres et de Constantinople.

38. La rue de Vienne (entre la place et la rue du Rocher) et la rue « de Rome » disparue.

39. Rues de Tivoli et de Milan, tronçons de la rue d'Amsterdam intérieurs à l'emprise de Tivoli.

40. L'autorisation de cette rue interviendra par ordonnance royale du 24 juin 1831, qui entérinera le tracé exécuté.

mité du quartier élégant de la Chaussée d'Antin. Ce secteur étant celui où se concentrent, autour de Tivoli, les « propriétés particulières » d'Hagerman, il est en conséquence le lieu où s'implante l'essentiel des bâtiments élevés sur les terrains des lotisseurs avant la fin des années 1830 (ainsi que dans les deux décennies suivantes).

Mais ce développement de la construction, obtenu en dépit d'une conjoncture du bâtiment devenue défavorable⁴¹, repose aussi sur l'habileté des procédés tout à la fois urbains, commerciaux et financiers mis en œuvre par le banquier – procédés constitutifs d'une véritable stratégie urbaine.

La stratégie d'Hagerman pour la vente des lots à bâtir⁴²

Seul à assumer la dépense de l'ouverture dans Tivoli des rues autres que la rue de Londres, Hagerman n'engage un nouveau percement que lorsque les lots de la voie précédente sont en bonne partie vendus. Ainsi, ses ventes de lots à bâtir se localisent successivement : dans la partie orientale de la rue de Milan (ouverte d'abord, sans autorisation et en impasse, de la rue de Clichy jusqu'à la limite orientale du jardin de Tivoli), puis au bas de la rue de Londres (à partir de son carrefour avec la rue Saint-Lazare), rue de Tivoli, dans la partie occidentale de la rue de Milan⁴³, et enfin rue d'Amsterdam (voir figure 3).

À la plus grande partie des acquéreurs de lots à bâtir, le banquier consent des délais de paiement et/ou des prêts pour construire (ce qui lui permet d'ajouter des intérêts financiers à ses plus-values foncières). Outre le privilège hypothécaire du vendeur qui lui ouvre la possibilité de reprendre un lot en cas de non-paiement de son prix, les prêts consentis sont également garantis par hypothèque sur les immeubles concernés – ce qui permettra plusieurs fois au banquier de se rendre adjudicataire à bas prix de bâtiments élevés par des acquéreurs faillis.

Contrairement à Mignon et à ses héritiers (qui ne réaliseront avant 1840 que de rares cessions, de faible étendue⁴⁴), Hagerman fait reposer ses ventes de lots à bâtir sur un découpage rationnel préétabli des îlots. Ce

41. Comme en témoigne notamment l'intitulé du rapport de Daubenton (voir note 1).

42. Ce chapitre et le suivant synthétisent les données tirées d'un grand nombre d'actes notariés, passés dans une trentaine d'études, concernant les terrains vendus par Hagerman ou les bâtiments élevés par ses acquéreurs.

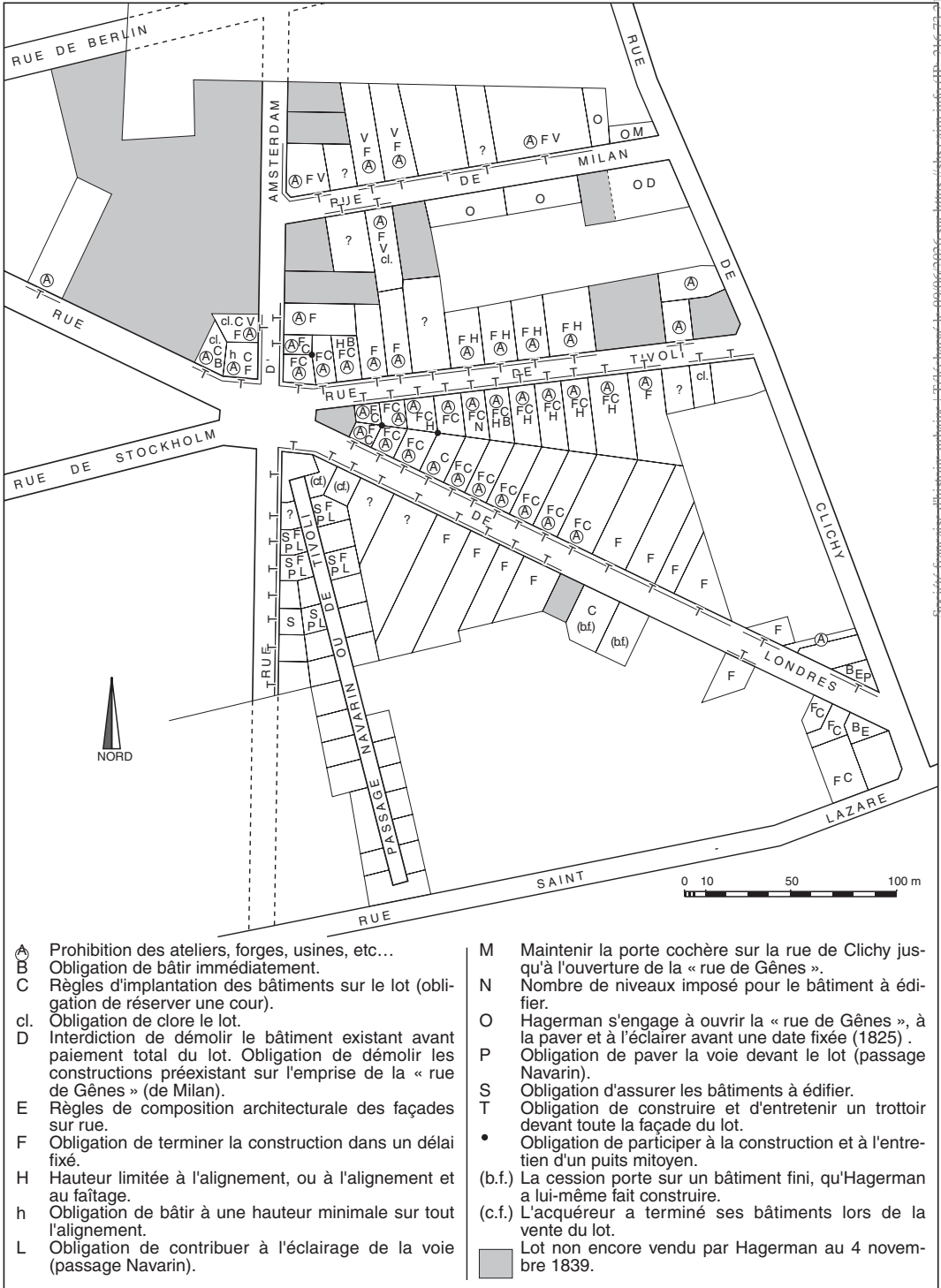
43. La rue de Milan, dans sa totalité, ne sera autorisée que par ordonnance royale du 18 mars 1836.

44. Pour cette raison, la suite de l'article concernera essentiellement les terrains lotis par Hagerman dans Tivoli et ses « propriétés particulières » attenantes.



Figure 3 : Échelonnement des ventes de lots à bâtir réalisées par Jonas Hagerman (dessins A. Téraide)

découpage est le support de diverses servitudes inscrites aux actes de vente, qui s'appliquent soit à l'ensemble, soit à des groupes de lots. Ces servitudes ont généralement moins pour effet de contrôler la qualité architecturale des futurs bâtiments que la rationalité et la cohérence urbaines du quartier naissant – et cela particulièrement dans les rues jugées les plus importantes (voir figure 4). Mais elles ont aussi des effets « commerciaux »



Société française d'histoire urbaine - Téléchargé le 09/06/2026 sur <https://shs.cerim.fr/> (IP: 216.73.211.79.2)

Figure 4: Servitudes inscrites aux actes de ventes de lots à bâtir (dessin A. Téraide)

non négligeables. Ainsi, régir l'implantation du bâti sur un groupe de lots, comme c'est notamment le cas pour les lots riverains des rues de Londres et de Tivoli, favorise l'association des cours de fond de parcelle, ce qui garantit à chacun à la fois des vues et une aération satisfaisantes. Fixer l'implantation d'un puits commun à l'usage d'un groupe de lots est une aide indirecte (et gratuite) à leurs acquéreurs, puisque cela permet de rationaliser et réduire leurs dépenses de construction. Limiter la hauteur des bâtiments sur rue plus sévèrement que ne le fait le règlement parisien en vigueur – ce qui s'applique aux lots de la rue de Tivoli pour une durée de 10 ans – a le double effet d'y garantir une bonne homogénéité du paysage urbain et, en limitant la densité, de soutenir la demande de terrains. Prohiber partout l'installation d'usines ou d'activités porteuses de nuisances sonores ou olfactives (sans pour autant interdire les commerces) renforce encore le caractère résidentiel du secteur, et conforte le niveau des valeurs foncières. En contrepoint, l'obligation en certains cas de bâtir à une hauteur minimale, celle de bâtir « immédiatement » ou dans un délai fixé a pour effet d'augmenter la garantie hypothécaire du banquier en accroissant la valeur du lot de celle des constructions. Mais cette obligation, même réduite à celle de clore la parcelle par un mur, tend aussi à éviter que certains lots ne restent trop longtemps à l'état de terrain vague et ne donnent au quartier l'aspect d'un faubourg désordonné. Similairement, les deux seuls lots soumis à une servitude définissant la composition architecturale des façades sont ceux formant les angles de la rue de Londres avec la rue de Clichy : ceux qui marquent donc l'entrée principale du nouveau quartier. Ailleurs en revanche, les servitudes édictées par le banquier ne fixent jamais le type de bâtiment à édifier (hôtel particulier ou immeuble à logements).

Hagerman ne fait lui même élever que peu de bâtiments, mais il les localise selon une logique analogue à celle que tracent les servitudes imposées aux acquéreurs : ces bâtiments se situent à l'angle d'une rue nouvellement ouverte et en signifient la création, ou au début d'une portion d'alignement qu'il maîtrise (à la suite de propriétés tierces), tendant ainsi à impulser et soutenir l'extension de l'urbanisation.

Les acquéreurs de lots à bâtir et leurs réalisations

L'identité sociale des acquéreurs de lots à bâtir et leur mode d'intervention montrent qu'en complément de la spéculation sur les terrains menée par les lotisseurs, s'est largement développée dans le nouveau quartier la spéculation sur la construction. En effet, près de 45 % de ces

acquéreurs sont entrepreneurs (de bâtiment ou de divers corps d'état), 6 % de plus sont architectes, autant sont fournisseurs de matériaux, autant relèvent de professions financières (banquier, agent de change, négociant...), le reste se présentant simplement comme « propriétaires »⁴⁵. Les professionnels liés au secteur du bâtiment représentent donc au moins 57 % et leur prépondérance s'accroît, surtout du fait des entrepreneurs et jusqu'à dépasser 62 %, si l'on ne considère plus seulement leur effectif mais, successivement, la superficie, le prix et le nombre des lots acquis. Or, tout en faisant souvent concevoir leurs réalisations par des architectes de renom (lorsqu'ils n'appartiennent pas eux-mêmes à cette profession), ces acquéreurs construisent sans la garantie d'une commande préalable d'un client, dans le but de vendre ou (à défaut) de louer leurs bâtiments. Autre indice des motivations spéculatives d'une grande part des acquéreurs est la relative fréquence des acquisitions multiples de lots : si 43 des 63 acquéreurs recensés n'en achètent qu'un, 11 en achètent deux, deux en achètent trois, deux autres quatre, mais cinq autres se distinguent en acquérant respectivement 6, 9, 10, 12 et 14 lots. Selon ce critère également les entrepreneurs dominent, car leur proportion croît en même temps que le nombre de lots acquis.

Les domiciles déclarés par les acquéreurs lors de leur achat ne se répartissent pas de façon homogène par rapport à Paris, dessinant une géographie particulière de la spéculation immobilière. Une part importante sont de proches « voisins » du lotissement : 15 habitent les rues de Clichy, du Rocher, Saint-Lazare ou de la Chaussée d'Antin ; à partir de 1828, dix sont domiciliés dans le lotissement même⁴⁶. Six acquéreurs proviennent de la rive gauche, mais tous les autres résident rive droite, souvent dans des quartiers sujets, à la même époque ou peu avant, à de fortes évolutions du bâti – auxquelles beaucoup ont concouru, notamment parmi les entrepreneurs. Tandis que seuls deux acquéreurs habitent en plein centre, six ont une résidence excentrée vers l'est de Paris et quatre proviennent de communes extérieures plus ou moins éloignées⁴⁷. Soulignons que la plupart des acquéreurs dont les domiciles sont éloignés du lotissement ont des liens (familiaux, amicaux ou professionnels) avec un acteur plus

45. La désignation de « propriétaire » est imprécise, voire douteuse, car elle n'exclut pas l'exercice d'une activité, notamment dans le bâtiment : à l'exemple de Mignon adoptant ce titre bien qu'il soit resté actif jusqu'à la fin de sa vie, plusieurs entrepreneurs avérés l'adoptent à l'occasion de certains actes notariés.

46. Cela tient au fait que la vente du lot intervient souvent après que la construction a été (largement) engagée, voire achevée par l'acquéreur. C'est une pratique alors courante, mais qui constitue un appui complémentaire pour la stratégie développée par Hagerman, en l'assurant de la capacité de l'acquéreur à effectivement bâtir son lot.

47. Les Ternes, Saint-Denis, Asnières, Versailles.

proche. Le banquier genevois Eynard réalise quant à lui ses six achats par l'intermédiaire d'un avoué parisien.

En raison de leurs motivations spéculatives, les acquéreurs de lots aliènent généralement leur réalisation dans un délai relativement court : inférieur à quatre ans pour les deux tiers d'entre eux⁴⁸. Mais cette cession peut être volontaire ou contrainte. Réalisée dans le premier cas par vente ou par échange, la cession peut s'inscrire dans le déploiement des activités du constructeur : soit en lui fournissant un nouveau terrain à bâtir (situé dans le Quartier de l'Europe ou en dehors), soit en soutenant ses opérations en cours (ainsi le prix de vente de l'hôtel 12, rue de Londres est-il payable pour partie en fourniture de bois de construction et pour le solde en travaux de menuiserie). Passant généralement par une adjudication, la cession contrainte est parfois motivée un partage successoral, mais le plus souvent par une faillite. Intervenant alors après saisie poursuivie par un ou plusieurs créanciers, l'adjudication frappe particulièrement des constructeurs ayant multiplié les acquisitions de lots, dans le Quartier de l'Europe et/ou dans d'autres lotissements. Une telle procédure sanctionne l'échec final de ces constructeurs, car ils n'obtiennent généralement qu'un prix très inférieur à la valeur pour laquelle ils avaient assuré leur immeuble, ou qu'ils avaient déclarée lors d'affectations hypothécaires.

La profession de l'acquéreur-constructeur d'un lot à bâtir, son origine géographique ou son désir d'investir à court, moyen ou long terme ne sont pas des critères qui influent sur le type de bâtiment édifié : hôtels particuliers et immeubles à logements sont indifféremment élevés par des acteurs appartenant aux différentes catégories. En revanche, hormis dans le passage Navarin (« passage non couvert » bordé d'immeubles avec boutiques et entresol, ouvert comme voie privée entre le carrefour des rues de Londres et d'Amsterdam et la rue Saint-Lazare et limité à chaque extrémité par un porche sous immeuble⁴⁹), une tendance forte est à la réalisation d'habitations de bon ou grand *standing*, majoritairement adaptées à une clientèle résidente aisée de bon ou haut niveau social. Cette tendance, soutenue de fait par la stratégie urbaine d'Hagerman, dérive directement des buts spéculatifs de la plupart des acquéreurs de lots. Commune à nombre de lotissements contemporains, elle est aussi génératrice de l'échec de beaucoup de constructeurs, car la clientèle visée ne pouvait être indéfiniment élargie (voir figure 5).

48. Ils ne sont que six (dont quatre « propriétaires » et un seul entrepreneur) à garder leur bien 20 ans ou plus.

49. Ce qui subsiste de ce passage est l'actuelle rue de Budapest.



Figure 5 : Types bâtis : localisation et constructeurs
(dessin A. Térade)

Ainsi, la création du Quartier de l'Europe est-elle une indéniable opération de spéculation privée. Mais à travers la procédure d'autorisation des voies et les négociations qu'elle a suscitées, elle a aussi pu être utilisée par les autorités publiques (et notamment par le préfet Chabrol de Volvic) comme un moyen d'agir en dépit de faibles ressources financières : comme un moyen de contrôler les formes de la croissance urbaine et la qualité des voies publiques, d'améliorer les accès de la ville en multipliant les voies menant des « barrières » du mur des Fermier Généraux au cœur de la capitale.

Dans cette opération, la pratique (attentiste) de Sylvain Mignon et de ses héritiers jusqu'aux années 1830 ne se différencie guère de celle des lotisseurs d'Ancien Régime. On voit en revanche Hagerman mettre en place des modalités d'intervention tout à fait cohérentes, dont on retrouvera l'écho amplifié sous le Second Empire – dans les pratiques urbaines d'un Pereire par exemple. Ces modalités d'intervention du banquier tracent la voie aux spéculations dépendantes, tant au plan urbain que financier, développées par ses acquéreurs⁵⁰. Une partie de ces derniers, en multipliant les interventions dans le Quartier de l'Europe et ailleurs, préfigurent aussi certains grands entrepreneurs qui participeront activement à l'édification des rives des percées haussmanniennes⁵¹.

Enfin, si l'efficacité des méthodes du banquier ne lui permit que de retarder de quelques années le marasme qui toucha tous les lotissements parisiens à la fin des années 1820, la combinaison de ses directives urbaines et des degrés de liberté laissés à ses acquéreurs réussit à constituer dans le secteur de Tivoli un paysage urbain cohérent – même si resta dominante la tendance à un développement en faubourg, encore guidé par les principaux axes de communication vers l'extérieur de la ville.

50. Certes moins « dirigé », l'emboîtement hiérarchique de spéculations (sur le foncier, la construction, les valeurs locatives...) se répète dans des lotissements plus modestes, de Paris ou de la périphérie : voir Amina Sellali, *Sous la ville, jadis la campagne. Une mosaïque de lotissements privés à l'origine de l'urbanisation de Belleville et de Charonne (1820-1902)*, thèse de doctorat sous la direction de Pierre Pinon, Université de Paris 8, 2002.

51. Tels « l'entrepreneur de bâtiment Chavignot, qui construira au total plus de cent immeubles à Paris » (Michel Lescure, *Les sociétés immobilières en France au XIX^e siècle*, Paris, Publications de la Sorbonne, 1980, p. 71).