

*Les agrandissements d'Aix et de Marseille (1646-1789). Droits, espaces et fabrique urbaine à l'époque moderne.*

Thèse soutenue le 7 mars 2015 à l'Université d'Aix-Marseille devant un jury composé de Brigitte Marin, professeur à l'Université d'Aix-Marseille (co-directrice de thèse), Jean-Louis Mestre, professeur à l'Université d'Aix-Marseille (co-directeur de thèse), Isabelle Backouche, directrice d'études à l'EHESS, Robert Carvais, directeur de recherche au CNRS (président du jury), Jean-François Chauvard, maître de conférences à l'Université de Strasbourg. Mention très honorable avec félicitations à l'unanimité du jury.

Dans l'histoire politique et institutionnelle de la France à l'époque moderne, le règne de Louis XIV est immédiatement assimilé au renforcement et à la centralisation des pouvoirs administratifs de gouvernement aux mains de la monarchie. Parallèlement, et dans une moindre mesure, le Grand Siècle est également connu pour l'extraordinaire mouvement d'embellissement qui toucha de nombreuses villes du royaume jusqu'à la fin de l'Ancien Régime. Plusieurs localités qui charpentent aujourd'hui l'armature citadine du territoire national ont été soit créées, soit considérablement agrandies, entre le XVII<sup>e</sup> et le XVIII<sup>e</sup> siècle. L'historiographie urbaine a pendant longtemps associé ces deux dynamiques politiques et territoriales, voyant ainsi dans la concentration des prérogatives de l'État central la source principale, si ce n'est le support unique, des transformations du paysage urbain de l'époque moderne. Ce lieu commun de l'histoire moderne est au point de départ de cette thèse, et invite à reconsidérer ce mouvement d'embellissement non plus du point de vue étatique, mais à partir de ceux qui vivaient au quotidien ces transformations, à savoir les habitants de ces villes. En effet, cette relation schématique entre renforcement des pouvoirs centraux et aménagements urbains a pour conséquence de présumer l'inactivité et la passivité des populations citadines face à ces opérations.

Les embellissements qu'ont connus les villes d'Aix et de Marseille à partir du milieu du XVII<sup>e</sup> siècle offrent à l'examen critique deux évènements à même de réviser cette équation par trop simpliste. En reléguant au second plan les aspects architecturaux et monumentaux de ces accroissements d'ampleur, pour se concentrer sur les processus juridiques et sociaux qui encadrent et accompagnent ces opérations urbaines, ce travail visait à saisir, dans le vif, l'action des habitants les plus divers dans des projets dont la finalité n'était alors rien de moins que de réformer complètement leur cadre de vie. Plus largement, ce sont les modes de production de l'espace des sociétés que cette recherche a souhaité interroger, offrant un éclairage inédit sur les modalités socio-spatiales de fabrique de la ville d'Ancien Régime. Plus que les résultats finaux de ces accroissements planifiés à Aix et Marseille, c'est le processus de création territoriale lui-même que j'ai souhaité saisir et observer.

## Objet d'étude et grille de lecture

De la parcelle au quartier, en passant par l'immeuble et l'îlot, l'enjeu principal de cette enquête est de comprendre comment l'on fabriquait, à différentes échelles sociales et matérielles, de l'espace urbain à l'époque moderne. Dans le détail, cette problématique générale soulève plusieurs questions. Quels sont les processus, à la fois sociaux, juridiques et spatiaux qui sont en jeu dans ces opérations urbaines, et comment s'agencent-ils entre eux ? Quels acteurs se trouvent mobilisés, et quels sont leurs modes d'action et leurs motivations sous-jacentes ? En retour, que nous disent ces mécanismes des conditions d'appropriation et de représentation de l'espace urbain par les contemporains ? Pour le dire autrement, comment l'espace était-il perçu (pratiqué), conçu (planifié) et vécu (représenté) par les forces sociales, individuelles et collectives, qui composaient les sociétés modernes ? Finalement, il s'agit de comprendre comment étaient articulées des logiques individuelles et des pratiques collectives dans la production, la gestion et l'administration de ces « villes en train de se faire ».

Face à ce questionnaire, trois approches théoriques ont été mobilisées et articulées afin de relire sous un angle nouveau ces processus territoriaux. Dans la lignée d'un tournant spatial qui irrigue les pratiques historiennes depuis une trentaine d'années, le premier décalage a consisté à prendre l'espace au sérieux, à l'envisager non plus comme une abstraction, une donnée inerte ou un simple décor du jeu social, mais bien comme un acteur à part entière, comme un construit social, soit le fruit de rapports interpersonnels et souvent conflictuels. Il s'agissait ainsi de partir de l'espace lui-même afin d'éclairer des comportements sociaux.

Dans la même veine, une seconde approche s'est avérée essentielle afin de révéler les pratiques sociales de l'espace à l'oeuvre à l'époque moderne. Il s'agit du droit, du système de normes existant, et des usages sociaux de ces mécanismes juridiques. Reconstituer ainsi des processus territoriaux à partir des systèmes de droit qui les encadrent offre un regard nouveau sur les pratiques des individus en la matière, tout en permettant de délimiter les champs du possible qui s'offraient à eux. La variété des régimes légaux applicables permet également de balayer toutes les échelles de l'urbain, depuis les pratiques individuelles sur le foncier jusqu'à l'administration des villes dans leur ensemble. Le droit se présente ainsi comme un médiateur permettant d'embrasser, dans leurs multiples relations, l'espace, l'homme et la ville, et de saisir ainsi la richesse des modalités sociales de production et d'appropriation du sol urbain sous l'Ancien Régime.

Enfin le dernier élément structurant ce travail est celui de la comparaison, dans le but d'éviter une simple juxtaposition de situations monographiques qui aurait pour conséquence d'édulcorer la complexité de chacune de ces extensions urbaines d'une part, et des processus généraux d'embellissements d'autre part. Pour ce faire, j'ai choisi de mener une véritable histoire croisée de ces agrandissements de ville, dans laquelle chacun des observatoires étudiés s'est trouvé nourri et pétri par l'étude de l'autre. Le questionnaire évoqué plus haut s'est construit chemin faisant, au gré de ma progression dans les archives produites par ces événements urbains, permettant *in fine* de dégager un questionnement à même de mettre en relief les spécificités de ces deux opérations.

## Sources et méthodes

Pour mener à bien cette recherche, trois axes principaux ont été mobilisés, reposant sur trois ensembles documentaires. Ces trois orientations de recherche constituent autant d'échelles d'analyse permettant, à la croisée de l'histoire du droit, de l'histoire urbaine et sociale, et de la géographie, de saisir à la fois l'individu, le groupe et la société, face aux opérations d'embellissements urbains.

À partir d'un corpus de 328 contrats d'échange de biens fonciers et immobiliers dans les deux villes étudiées, et d'un ensemble de 600 rapports d'estimation de maisons, une première partie s'est focalisée sur les formes de la propriété en période de croissance planifiée de l'espace des villes, et sur la structuration d'un marché immobilier à cette occasion. Selon un double traitement statistique et micro-analytique de ces sources, l'objectif était de dégager les implications socioéconomiques des usages juridiques privés sur le sol, et subséquemment de mettre en lumière les motivations individuelles et collectives sous-jacentes aux pratiques patrimoniales des habitants. À cet égard, l'analyse s'est appuyée sur une base de données relationnelle permettant de réinsérer les trajectoires individuelles au sein des structures globales du marché immobilier. Parallèlement, un Système d'Information Géographique a été construit pour les deux terrains étudiés, permettant d'une part d'émailler mon propos de diverses représentations cartographiques (46 cartes), et d'autre part d'intégrer à la représentation cartographique les données implémentées dans la base de données afin de se livrer à une analyse spatiale des informations sémantiques contenues dans les archives consultées.

En changeant d'échelle, et à l'aide de 240 contrats de construction d'immeuble, j'ai entrepris l'étude de l'économie du bâtiment à l'occasion de ces extensions urbaines. En marge d'une historiographie de la construction longtemps focalisée sur la geste constructive et les matériaux employés, il s'agissait ici de déterminer les formes d'organisation du travail sur les chantiers urbains, de reconstituer les circuits économiques et spatiaux d'approvisionnement en matières premières, et de mieux comprendre les conditions d'insertion de ces bâtiments en devenir au sein de l'espace public des villes. C'est donc à une double échelle d'analyse que l'habitat a été soumis. Envisagé en lui-même, l'immeuble urbain fut l'occasion de recomposer la chaîne des relations sociales et juridiques conduisant à l'édification d'un bien, depuis le commanditaire jusqu'à ses maîtres d'oeuvre, en passant par les multiples intermédiaires et sous-traitants mobilisés. Observée à l'échelle de la ville, non plus comme un objet isolé mais comme une composante qu'il convient d'agencer avec d'autres, la maison offrait l'opportunité de saisir les modalités juridiques et matérielles d'implantation de ces entités bâties au sein de l'espace urbain.

Une dernière partie aborde enfin l'espace citadin dans son ensemble le plus vaste, tant sur le plan matériel qu'administratif. En prenant pour point de départ les cadres politiques et institutionnels sollicités et déployés pour mener à bien ces accroissements de ville, il s'agissait de comprendre les modalités d'intégration et de gestion des nouveaux espaces urbains à l'époque moderne. À partir des documents de la pratique administrative, et notamment policière, confrontés aux discours des habitants et des voyageurs de passage

dans la ville, j'ai tenté de mieux cerner les conditions d'appropriation de l'espace par les populations d'Ancien Régime. Les régimes fiscaux qui charpentaient ces opérations ont ainsi offert un éclairage inédit sur les formes d'appartenance citadine qui pouvaient prévaloir dans les sociétés urbaines modernes, et sur la manière dont les propriétaires privés envisageaient leur inclusion dans la ville au prisme des ressources offertes par cette dernière.

### Principaux résultats

Au terme de cette recherche, quatre ordres de propositions se dégagent et traversent l'ensemble de ce travail.

Tout d'abord, l'étude du marché immobilier souligne à quel point l'espace urbain apparaissait avant tout comme l'objet et l'enjeu de relations interpersonnelles entre les seuls membres du corps social. Le panel contractuel existant — le droit privé des biens — suffit amplement à répondre aux attentes, aux projets et aux ambitions de chacun. On ne perçoit pas d'innovations juridiques particulières en ce domaine à l'occasion de ces opérations urbaines, ni d'ingérence municipale ou monarchique. Les montages contractuels employés par les habitants, qui attestent leur rôle central dans la fabrique urbaine, témoignent également d'une tendance que l'on retrouve à tous les échelons de l'action urbaine : celui d'une **marchandisation accrue des éléments qui composent les villes**. L'acte de bâtir, le foncier, l'immobilier, l'usage de la propriété... tout a une équivalence monétaire, une valeur économique, que les instances municipales s'emploient à déterminer au travers de procédures d'expertise institutionnalisées. Face à ces estimations qui se veulent contraignantes, les membres du corps social développent leurs propres appréciations sur la valeur des biens urbains, renforçant ainsi leur implication dans la production spatiale des villes. Il se dégage de plusieurs mémoires d'habitants une véritable opinion commune sur la manière d'apprécier la valeur de la matérialité urbaine, en opposition totale avec le développement à la même époque de méthodes mathématiques d'évaluation des prix immobiliers. Le rejet observé dans la population des pratiques de toisé atteste la volonté des habitants de conserver la maîtrise, du moins la connaissance, des conditions d'estimation des objets composant les espaces urbanisés.

Dans le même ordre d'idées, l'étude du bâti et de l'économie de la construction témoigne du développement de formes micro-entrepreneuriales chez les maîtres artisans, notamment afin de répondre à la croissance de la demande en constructions. Dans cette lignée, un désir de **transparence et de libre concurrence** peut être observé chez les administrateurs municipaux et les habitants, tant dans la passation des marchés publics de construction que dans les modes de circulation de l'information immobilière. En favorisant la publicisation de l'information économique liée à l'espace et sa production, les autorités municipales et les populations citadines participent d'un renforcement de l'action « citoyenne » dans le champ urbanistique moderne. Enfin, les mécanismes de concertation publique qui accompagnent certaines procédures administratives — comme l'alignement des parcelles —, les formes dissociées de la propriété qui dominent le marché des biens, ou encore les usages de l'espace révélés par les documents de la pratique policière, témoignent, à l'échelle du quartier et de la

ville entière, des capacités d'appropriation du territoire urbain par ceux qui l'habitent. Ainsi, à tous les échelons de la matérialité urbaine, et selon des outils juridiques propres à chacun de ces niveaux d'observation, tous les habitants semblent disposer, à partir de la seconde moitié du XVII<sup>e</sup> siècle, d'une capacité de transformation et d'appropriation sur la ville et les espaces qui la composent. Les manières d'user de ces outils juridiques révèlent ainsi une fabrique urbaine pouvant se résumer à la production en série d'œuvres architecturales uniques, mais produites et reproduites selon les mêmes règles. De manière générale, il apparaît que les embellissements urbains de l'époque moderne sont soumis à un degrés d'institutionnalisation et de planification rarement atteint jusque-là, et poussé à un niveau de systématisation sans précédent. Pour autant, l'emprise administrative et juridique sur ces processus n'empêche pas l'implication totale des particuliers dans ces affaires. Au contraire, la normalisation de ces procédures de fabrique territoriale légitime d'une certaine manière la capacité d'action des individus à faire valoir et à opposer leurs droits face à l'émergence de prérogatives publiques en la matière. En termes sociaux et culturels, ce phénomène se traduit par l'expression dans la population d'un véritable intérêt pour les embellissements urbains, et d'une connaissance de plus en plus fine des mécanismes juridiques permettant leur mise en oeuvre.

Les deux dernières hypothèses qui émergent de cette recherche découlent directement de cette réévaluation du rôle des citoyens dans la fabrique de leur espace de vie. Il apparaît que l'une des principales innovations engendrées par ces embellissements est liée à la notion même d'espace, moins en ce qui concerne sa conceptualisation théorique que la régulation des pratiques concrètes qui se déploient en son sein. En effet, en alternant entre les différents niveaux de la matérialité et de l'action urbaines, il apparaît qu'une étude juridique et sociale de l'urbanisme révèle un double **mouvement de clarification des droits et des espaces en ville** à partir de la seconde moitié du XVII<sup>e</sup> siècle, en même temps qu'elle réévalue l'**action décisive des instances municipales dans la fabrique d'un droit public urbain d'Ancien Régime**. L'observation des conditions d'insertion des chantiers témoigne d'abord de la constitution et de l'affirmation d'un ordre public urbain, autrement dit d'un processus de formalisation des règles de sécurité et de salubrité relatives à l'usage et à l'appropriation de l'espace par les habitants. L'exemple des chantiers de construction met en lumière le partage de plus en plus assuré entre la propriété privée d'un côté — et donc la compétence stricte des particuliers —, et l'espace public de la rue de l'autre, soit ce qui relève de la surveillance des organes de pouvoir. Les précisions ainsi apportées visent à réguler l'articulation entre les actions individuelles et les prérogatives publiques sur la ville. Sur le plan politique, une telle évolution accompagne la reconnaissance progressive d'une supériorité de l'intérêt général sur celui « du particulier ». L'étude des conditions fiscales régissant ces deux opérations reflète l'image d'un espace urbain qui tend à être de plus en plus envisagé comme un espace collectif, une somme de propriétés privées qui cohabitent avec des espaces reconnus, au moins dans la pratique, comme publics. Des lieux qui appartiennent à tous, relèvent de l'autorité des instances municipales, et qui imposent leur présence contraignante aux domaines privés. La fiscalité joue alors un rôle de médiation entre les actes d'appropriation privée et collective de la ville et de ses ressources. Elle est utilisée comme un droit d'entrée afin de pouvoir intégrer cette communauté et participer à ses transformations. Face à ces

conditions va naître en retour, chez les propriétaires concernés, un sentiment d'appartenance collective à la ville, et d'appropriation publique et unifiée des espaces qui la composent. Les revendications anti-fiscales que j'ai pu rencontrer témoignent à leur manière d'une conception collective de l'urbanisme entre les XVII<sup>e</sup> et XVIII<sup>e</sup> siècles.

Par ailleurs le développement, au nom de l'intérêt public, de droits concurrents aux prérogatives individuelles sur le sol — notamment par le biais d'une procédure d'expropriation — souligne l'action des institutions locales afin de réguler les modes d'appropriation de l'espace par les particuliers. On assiste en effet à un mouvement d'épanouissement administratif des autorités locales en matière d'aménagements urbains, dans un contexte pourtant marqué par un resserrement généralisé de l'étau étatique sur les structures institutionnelles du royaume. Les réponses municipales apportées aux situations spatiales nées des embellissements — alignement, expropriation, ordre public de la construction, fiscalité foncière — sont concomitantes de la restructuration des institutions de police urbaine dans les villes. Dans ces circonstances de réformation et de production normative et institutionnelle, l'espace de la ville apparaît comme un milieu dans lequel, et à partir duquel, l'action policière puise une partie des ressources nécessaires au contrôle social qu'elle souhaite établir. Les enjeux posés par la transformation des formes urbaines, leur appropriation et leur usage, sont directement à la source du développement d'un certain nombre de prescriptions normatives qui accompagnent l'action policière dans la ville. Par conséquent, les transformations spatiales à l'oeuvre ont stimulé une production règlementaire spécifique et autonome, participant ainsi de la qualification et de la reconnaissance juridique des espaces urbains et des mécanismes de production de ceux-ci.

Enfin, les réactions des pouvoirs locaux d'un côté, et les mobilisations sociales — notamment anti-fiscales — que ces opérations engendrent dans la population de l'autre, ouvrent la voie à l'étude d'une facette de l'espace encore peu explorée à propos des sociétés modernes. En effet, c'est en véritable enjeu de société, en problème politique, administratif et social au sein d'une sphère publique en voie d'autonomisation, que les questions de spatialité semblent désormais se poser aux XVII<sup>e</sup> et XVIII<sup>e</sup> siècles. Les embellissements urbains des temps modernes éclairent alors le développement grandissant d'une prise de « conscience spatiale » chez les habitants des villes d'Ancien Régime, et la perception d'un espace de plus en plus envisagé comme un ensemble de ressources à la fois sociales, économiques, et politiques.

Julien Puget

**Mots clefs** : Aix, Marseille, histoire moderne, histoire de l'urbanisme, histoire de la construction, histoire du marché immobilier, fabrique de la ville, analyse spatiale.