

Une « maison à loyer » (immeuble de rapport) du XVIII^{ème} siècle à Paris¹. Le 166 rue de Grenelle 75007, Paris², 1787.

Etat actuel, histoire.

Pour cette recherche, je suis parti de mon propre acte d'acquisition du 3^{ème} étage gauche, 166 rue de Grenelle, chez maître Bouillot, notaire à Paris, 2016, le vendeur étant monsieur Huet. Je suis ensuite remonté, d'acte en acte, de minute en minute (A.N. Etanot) ...

C'est ainsi que j'ai exhumé un acte « d'adjudication d'une maison rue de Grenelle Saint Germain 166 », effectuée par maître Galin, notaire à Paris, le 29 décembre 1874³. Ce document donne une description de l'immeuble (six étages) qui reste exacte, et, surtout, un panorama de toutes les mutations qu'il a subi antérieurement ... et ceci, depuis le 8 (18) septembre 1790 !

Par chance, cet acte premier, renvoyant aux années 1787-1790, décrit une « vente à la criée » survenue au Grand Chatelet de Paris, saisie/criée concernant l'immeuble en question, conservée aux archives nationales, à Paris, cote Y//3830, folio 294 à 296 (texte reproduit infra). Ce document exceptionnel (1^{er} mai 1789) de trois pages manuscrites, renseigne largement la construction de la maison, restée, depuis lors, dans son état primitif. Je le reproduis ci-dessous (B).

A. Description du 166 rue de Grenelle, 75007, Paris, état actuel.

Façade sud, donnant sur la rue de Grenelle.

La façade de l'immeuble donnant sur la rue de Grenelle est remarquable à plus d'un titre.

Il s'agit d'une façade en moellons de pierre et bois, recouverte de plâtre de Paris, comme il en existe un grand nombre à Paris⁴.

¹ Cet article est « en ligne » sur le site paris-sh7e.com (taper ensuite : « accueil », puis « publications »).

Je remercie vivement Madame d'Aboville, présidente de la Société d'Histoire et d'Archéologie du 7^{ème} arrondissement de Paris et Monsieur Ray Owens, qui ont bien voulu accueillir ce texte parmi leurs publications virtuelles.

² Cet immeuble n'est pas signalé dans la liste des anciennes maisons de Paris répertoriées par l'ancien PLU de Paris (2016). Seuls les n°162 et 172 rue de Grenelle sont dits « caractéristiques de l'ancien village du Gros Caillou ». Il s'agit, évidemment, d'un oubli.

Le 192, partiellement ancien, mériterait aussi réflexion (l'aspect de la maison correspond, *grosso modo*, à la description de la « folie La Châtre » du folio 149, décrit folio 294, 13^{ème} ligne. Deux guérites cubiques encadrent encore un porche ... ces guérites sont fort singulières et apparaissent, en toutes lettres, dans le descriptif de la série Y, 1789).

A noter aussi : pas de 166, dans la liste des maisons de la rue de Grenelle qui ont été « instruites » par la Commission du Vieux Paris de 1960 à 2020.

³ Cet acte de 1874 (archives de l'auteur) parle de « Maison carrée » à propos de l'implantation de l'immeuble en cause. Ce qui est inexact (19 mètres X 15 mètres) pour la façade, mais vrai pour le terrain (19 X 21 mètres).

Peut-être le carré blanc du plan de 1787 (voir infra), désignant le chantier du 166 rue de Grenelle (et non l'immeuble proprement dit), traînait-il encore dans certaines mémoires en 1874 ? (voir infra).

⁴ En 2022, on a « déshabillé » la façade Ouest de l'aile Est, sur cour, pour améliorer les ouvrants. Est apparu le colombage de construction : de forts potelets de chêne, horizontaux ou verticaux, en parfait état, assez serrés. Garnissage en moellons de pierre. Couverture en plâtre. Aucune poutre oblique, pourtant si fonctionnelle.

Pourtant, chose intéressante, la façade **comporte un véritable décor**, certes modeste, mais extrêmement bien « balancé ». Ce décor, parfaitement conservé, permet de dater la construction des années 1780. Ce que des données archivistiques et topographiques confirment, on le verra (construction en 1787 ; mise en location en 1790/1791).

En attendant, le charme discret de cette façade me semble indéniable. Elle évoque, pour moi, le meilleur de l'ancien régime finissant : économie des moyens, sens aigu des proportions, goût de la simplicité.

L'objectif était de rendre harmonieux, « agréable à l'œil » la façade, un rectangle blanc d'environ 19 mètres de largeur sur 15 mètres de hauteur, et ceci à moindre frais : la maison était destinée, à titre définitif et dès le départ, à la location (et, plus tard à la « vente à la découpe »), la cible étant constituée de dix/douze personnes (ou couples) appartenant aux classes moyennes-supérieures, classes alors en pleine expansion.

L'emplacement, à 100 mètres à l'Ouest de l'Hôtel des Invalides, assurait, à terme, un succès durable - et, donc, une bonne rentabilité - à l'entreprise.

L'architecte (probablement M. Desforges, voir infra) et le maître d'ouvrage (le très riche abbé Sylvestre de la Châtre) retinrent le parti d'un dessin classique, repris de nombreuses fois depuis la Renaissance pour les Palais et les hôtels particuliers.

Mais cela, ***a minima***, et en supprimant les décorations mouvementées et coûteuses du baroque ! (Le Collège de France, terminé en 1778, ressemble, dans son principe, au 166 rue de Grenelle ... en beaucoup plus riche ! Il est dû à Jean-François Chalgrin, architecte de Monsieur, responsable du Palais du Luxembourg ... lequel servait de domicile à Sylvestre de la Châtre. Chalgrin est connu comme étant un des maîtres du néoclassicisme naissant. Ces données se recourent assez bien).

Le principe de ce dessin est le suivant : on divise la façade en trois parties fictives. Le corps central comporte une grande porte (généralement cochère) et une travée d'une seule fenêtre⁵ ; les deux corps latéraux, à droite et à gauche, comportent chacun trois ou quatre travées de fenêtres, chaque travée comportant elle-même un nombre de fenêtres correspondant à la hauteur de l'immeuble.

Fait important, le corps central est en légère saillie par rapport aux corps latéraux. Il les dépasse, formant « avancée » sur le trottoir ; deux pilastres plats (mais parfois striés, pour attirer l'œil), courant du sol au toit, encadrent le petit corps central (ordre colossal, si l'on veut).

Enfin, un ravissant fronton (presque toujours surbaissé, sous Louis XVI) couronnait souvent la partie centrale.

Tout cela se retrouve ébauché rue de Grenelle. L'axe de la façade, laquelle est strictement symétrique, passe par la clef de voûte (fictive) du porche. Le corps central comporte le fameux décrochement, mais uniquement au rez-de-chaussée, « étage noble » de l'immeuble, et de façon des plus modeste : cinq centimètres de saillie seulement !

Exactement comme souvent à Vannes, aux XVII et XVIIIème siècle. Voir : Dégaz Albert, *Le colombage vannetais*, 1970. Ouvrage définitif.

⁵ Parfois deux : par exemple, au Palais de l'Élysée, ancien hôtel de Dreux.

Deux pilastres plats⁶ encadrent la travée centrale à une seule fenêtre et s'élèvent courageusement jusqu'au toit, situé quelque quinze mètres plus haut⁷. Les fausses pierres de chant les composent font 70 centimètres de large et entre 22 et 30 centimètres de haut, selon les étages. Les faux joints en creux font, eux, deux centimètres de largeur sur deux centimètres de profondeur, pour la partie centrale.

En réalité, une véritable recherche (à base scientifique) se cache derrière ces pilastres : les fausses pierres qui le constituent font 22 cm de hauteur de chant au rez-de-chaussée et 30 cm au 4^{ème} étage ! Il s'agissait d'obtenir un effet « toutes les pierres sont pareilles, vues depuis la rue » ... Compte-tenu des lois de l'optique et de celles de la perspective (parfaitement maîtrisées par l'architecte), seul un grossissement progressif de l'épaisseur des « fausses pierres » permettait cet effet.

Tout est ici savamment étudié. Souci des détails ; prise en compte et mise au service du Beau des Lois scientifiques ... On est bien au XVIII^{ème} siècle.

Quatre bandeaux moulurés, recouverts de zinc, protègent la façade de la pluie et l'unifient horizontalement, sur ses 19 mètres ; à quatre reprises, donc⁸.

Quant au fronton central, il manque. Mais les sept lucarnes, parfaitement cohérentes avec la composition générale en sept travées, sont couronnées de sept petits frontons plats⁹ !

Restent quelques particularités intéressantes de l'immeuble.

Le rez-de-chaussée et les pilastres, se voulant « nobles », sont tramés horizontalement, en totalité, de faux joints. Ils cassent, à ces endroits, la nudité de la façade et attirent l'attention¹⁰ : « effet » fort banal, à cette époque.

Comme presque toujours, les faux joints verticaux manquent. Les lits horizontaux, simulant vaguement des pierres de taille, se succèdent seuls, tous les 22 cm (sur la totalité des pilastres et au rez-de-chaussée) ...

⁶ Des pilastres analogues, datant apparemment du Directoire, s'observent au 159 rue de Grenelle. Mais il y en a cinq ... et aucune « ordonnance » n'est retrouvée.

Quelques immeubles de rapport du XVIII^{ème}, « d'une austère élégance », comportant des pilastres en façade, existent (ou ont existé) à Paris. Michel Gallet, « *Demeures parisiennes, L'époque de Louis XVI*, Les éditions du temps, 1964, p. 81, en signale trois : 1 rue du Mail, 17 boulevard du Temple, 4 rue Caumartin. Nous ne savons pas si ces maisons ont été étudiées. Voir leurs photos (et commentaires), en annexe du présent travail.

⁷ La signification symbolique des deux pilastres et de l'avancée est claire : il s'agit de « solenniser » le porche. Le visiteur est censé franchir une porte relativement « chic » ! Tout cela, à petits prix !

⁸ Ces bandeaux horizontaux se retrouvent sur presque toutes les façades anciennes, en plâtre, de Paris et contribuent à leur charme. Ils sont souvent plus « timides » : 12X20, versus 20X20, ici. Esthétiquement, ils évoquent des « sols » successifs, sur lesquels seraient « posés » les ouvrants ... « L'effet clapier » est évité ...

⁹ Vu depuis la rue. En réalité, les bases horizontales des frontons manquent.

Trois grands corps de cheminée plats, habillés de plâtre, couronnent le tout. Ils « donnent » le dessin de la majorité des toits qui les joint, dessin typiquement XVIII^{ème} (rampants « doux », terrassons « à vraie pente »).

¹⁰ En fait, les faux joints font deux centimètres de profondeur au niveau du pseudo corps central et des pilastres. Mais ils font un centimètre de profondeur, seulement, au niveau du faux appareillage du rez-de-chaussée, aux extrémités droite et gauche de la façade. De ce fait, les joints du corps central et des pilastres apparaissent noirs, les joints latéraux, gris (moins bonne pénétration de la lumière).

Le but est évidemment esthétique : il s'agit de faire ressortir, de « donner à voir préférentiellement », les éléments décoratifs principaux, centraux, singularisant l'immeuble. Travail d'artiste.

Le linteau de toutes les baies (fenêtres et porche) est « en arc très tendu ». Au-dessus de chaque fenêtre, deux moulures « valant chapeau » soulignent cet état de fait. Petit raffinement, fréquent à Paris dans les années 1770¹¹.

Les balustres des fenêtres, fixés dans les embrasures, pourraient être anciens (dessins) ; mais ils semblent être en fer moulé... Ce qui évoque le XIX^{ème} siècle, sans certitude (grilles de Saint Petersburg, XVIII^{ème}, en fer moulé).

Les fenêtres sont à six grands carreaux, « à la normande ». Récentes¹², elles peuvent avoir remplacé des « petits carreaux ». Ou bien avoir reproduit formellement l'état ancien. La porte cochère, à deux battants, pourrait être « d'origine ».

Le cinquième étage, déjà « dans le toit » (essenté en ardoises), est en léger retrait et comporte donc un étroit mais long balcon. Il y a là une ébauche d'étage attique destiné à « gratter un étage », tout en se conformant au règlement urbain du village du Gros Caillou, qui devait interdire les façades de plus de quatre étages, pour cette largeur de voie.

41 paires de persiennes achèvent d'habiller cette façade. Elles sont « d'origine » car joliment travaillées en moitié d'arc au niveau des traverses hautes et incluses dans des entailles ad hoc, ménagées dans la façade.

Fonctionnelles (la nuit et en été surtout), ces volets ont dû être fidèlement repeints tous les vingt ans (à douze reprises, donc) par des occupants ou des propriétaires, attentifs et suffisamment fortunés¹³.

Façade Nord, sur la cour

Contrairement à la façade sur rue, cette façade est plate et sans décor dans sa quasi-totalité. Les baies sont strictement fonctionnelles et toutes identiques, au rez-de-chaussée comme aux six étages représentés de ce côté. Les angles droits, partout présents, évoquent le Mouvement Moderne, voire l'architecture soviétique. Aucun volet. Des rambardes de fer moulé, fait de verticales, serrées (14 par ouvrant), non mouvementées, se retrouvent, identiques, du rez-de-chaussée au sixième étage. Sur 42 baies, à l'origine¹⁴.

Seule exception à cette règle de fonctionnalité : la grande baie/entrée, qui termine le passage couvert (voir infra), est entourée d'un rang de fausses pierres, avec même une fausse clef de

¹¹ Mais rare à la fin du siècle et absent sous la Révolution : les linteaux de fenêtres arqués du 166 rue de Grenelle sont les seuls linteaux arqués du quartier du Gros Caillou (immeubles), sauf erreur. Tous les autres linteaux du quartier – édifiés, presque tous, pendant ou peu après la Révolution - sont des segments de droite horizontaux (le 51 rue Cler et le 99 rue Saint Dominique sont de fausses exceptions : ce sont, pour moi, de grossières copies du style Louis XVI, datant de la Restauration).

¹² Sauf les six fenêtres de l'escalier. Six carreaux, « cerclés de fers », années 1920. Verres dépolis singuliers (« procédé » du XIX^{ème} siècle ?). Bois indatables (sauf au Carbone 14).

Et aussi douze carreaux, au premier étage N.O., remplacés, entre 1850 et 1880, par 400 petits verres joints au plomb, formant motifs ; initiative d'un propriétaire-résident riche.

A noter : 35 carreaux de fenêtres au 3^{ème} gauche, chez moi, au total. Environ 8 m² de verre, pour 71 m² au sol., finalement mon appartement (71,6 m²) est, de ce fait, très clair.

¹³ Les persiennes sont apparues en France vers 1770, selon le *Dictionnaire Historique de la langue française*.

¹⁴ Une telle standardisation pourrait être une relative nouveauté en 1787 ? J'ai retrouvé le même modèle, exactement, sur la façade cour de l'hôtel de Thureau-Dangin, rue Garancière, à Paris (hôtel Louis XVI, lui aussi).

voûte ... rectangulaire, et non trapézoïdale, comme toutes les clefs de voûte. Négligence ? Ou recherche esthétique, en un coin discret ?
Cet encadrement de baie est en légère saillie (cinq centimètres, comme sur la façade sud).

Passage couvert, cour pavée, communs et ancien jardin.

Le passage couvert est, globalement, dans son état premier. La cour a été préservée. Il manque un tiers des communs. Leurs ouvrants sont, pour partie, méconnaissables. L'ancien jardin a disparu.

1. Le passage couvert.

Partant de la porte cochère et aboutissant à la cour, il constitue une sorte de ruelle couverte privée¹⁵. Le plafond est banal. Il est, selon l'usage, haut placé, pour pouvoir laisser passer de gros véhicules hippomobiles.

Les cloisons Ouest et Est sont parfaitement identiques, ce qui fait décor.

Elles présentent quatre hautes doubles portes à huit panneaux (deux à gauche, deux à droite), moulurées, avec impostes et poignées en laiton (modèle « en pile d'assiette »). Les linteaux des quatre baies sont en arcs de cercle très tendus, à la limite du perceptible ... Ces quatre arcs reprennent le modèle des fenêtres sur rue, en l'accentuant. Au-dessus du portail d'entrée, on retrouve exactement le même mouvement.

Entre les portes, six minces panneaux de plâtre nu, aux angles cassés, font très XVIIIème siècle. Ils définissent et symétrisent l'espace.

Le sol est recouvert de beaux (et grands) pavés cubiques, comme ceux de la cour (voir infra). Il s'agit de laisser passer, outre les piétons, des véhicules et des chevaux fort lourds.

Pour partie, un sol moderne en faux marbre a été surajouté¹⁶. Un minuscule ascenseur, central, extrêmement fonctionnel, est évidemment récent.

2. La cour et les communs.

Mesurant environ 14 m. sur 14 m., la cour apparaît carrée. Elle est pavée. Les pavés sont des cubes de 21 x 21 cm. Ils sont parfaitement alignés et jointés. Du bel ouvrage.

A l'Est, à l'Ouest et au Nord existaient trois petits bâtiments d'un ou deux étages, destinés à accueillir les domestiques, les voitures et les chevaux.

L'aile Nord, deux étages (dit-on), a disparu. Les ailes Ouest et Est, un étage, subsistent seules. Leur volumétrie, typique de beaucoup de communs de ce temps, est conservée. Mais les ouvrants anciens ont, pour partie, changé¹⁷. Car tout cela a été transformé en appartements, au XIXème siècle (au même moment, les deux petits appartements du sixième étage étaient transformés en « chambres de domestiques », puis en studettes ? Voir infra).

¹⁵ Ces « passages privés » permettaient aux passagers des voitures à cheval d'entrer directement dans l'escalier, sans se mouiller les pieds, lorsqu'il pleuvait. Ce dispositif est bien connu.

¹⁶ Jadis, quatre petits perrons de pierre (deux marches) donnaient accès aux quatre grandes portes du rez-de-chaussée. Le sol nouveau en marbre, surajouté par la suite, les a supprimés.

¹⁷ La façade Est d'un commun (celle de gauche, en entrant dans la cour), harmonieuse, pourrait être d'origine. Elle a été profondément restaurée en 2023, avec beaucoup de goût.

3 Le jardin.

Cité dans plusieurs actes anciens, à partir de 1789, il a disparu, à une date inconnue. Il était situé au Nord de la cour. On ne sait rien de sa surface...

Bien évidemment, il a été vendu à un propriétaire de la rue Saint-Dominique. S'élève maintenant là, donnant sur cette dernière rue, un important ensemble immobilier moderne, comportant un vaste et agréable jardin... dont la vue (et le calme) fait la joie des copropriétaires actuels du 166 rue de Grenelle !

4 L'escalier et les appartements des étages. Les problèmes du rez-de-chaussée et du sixième

Chose assez rare, les dix appartements dessinés il y a 235 ans, allant du premier au cinquième étage, ont fort peu changé. C'est que leur fonction n'a pas varié : aujourd'hui comme hier, ils servent de domicile à dix/douze¹⁸ personnes, ou à dix/douze couples (généralement sans enfant) qui souhaitent habiter au Gros Caillou, tout près des Invalides.

L'escalier de chêne, bien balancé (giron de 26, contremarche de 16, y compris entre le 5^{ème} et le 6^{ème} étage) et bien éclairé, démarre dans le passage. On y accède par une des quatre grandes portes du passage couvert, porte, à ce jour, partiellement vitrée.

Entre le rez-de-chaussée et le premier étage, l'escalier est situé au Nord, dans la partie latérale droite. A partir du premier et jusqu'au sixième, il court au centre de l'immeuble, sur sa façade Nord, toujours, au-dessus du passage central.

A chaque palier, deux double-portes (six panneaux et deux poignées en laiton) - sauf au 6^{ème}, portes simples - donnent sur deux appartements. Celui de droite est un peu plus grand que celui de gauche (parce qu'il recouvre le « passage couvert » du rez-de-chaussée ». 70 m² à gauche, 80 m² à droite, approximativement.

Le plan des appartements (du second au cinquième) est toujours exactement le même¹⁹.

¹⁸ Voir infra paragraphe « sixième étage ». L'existence de douze caves (plan de 1958) suggère aussi douze locataires ?

¹⁹ N'ayant pas accès dans les lieux privés, je ne connais bien que le troisième gauche, que j'habite. Les appartements de droite ne me sont connus que par le plan de copropriété de 1958. Les usages des pièces indiquées sur ce plan ne sont que des fantasmes commerciaux du lotisseur d'alors (celui de 1959). Ils ne préjugent nullement de l'organisation primitive des lieux. Pour ce lotisseur, un des deux appartements (le grand) convenait pour une personne seule, ou un couple, celui de droite pour une famille (moins riche) ayant un enfant. Douteux.

A gauche du palier (appartement Est) : entrée carrelée, carrée à l'oeil ; latrines à côté de la porte d'entrée²⁰ ; cuisine carrée, en suivant ; grande chambre carrée ²¹(au Nord, sur les jardins) ; pièce à eau, carrée à l'oeil (dite « penderie », en 1958 et en 2023) ; salon/living carré²² sur la rue de Grenelle (pièce dite « salle à manger », en 1958) ; petite chambre (non carrée !), avec la même orientation Sud-Est que la grande chambre.
Aucune pièce n'est commandée.

A droite (Ouest) du palier : entrée (« hall »), latrines (« W.C. »), même emplacement, salle à manger, bains, salon, bureau, chambre.

Toutes les pièces sont très claires (sauf les pièces à eau) : les fenêtres du XVIIIème sont grandes, on le sait.

Ce plan est dit « en étoile » ; les appartements sont dits « traversant ». Ils ne comportent aucun couloir.

La hauteur sous plafond est bonne (sans plus : deux mètres soixante-trois, à tous les étages²³ ; trois mètres, au seul rez-de-chaussée). Quelques grosses baguettes de bois peint encadrent certains plafonds. Elles ont, le plus souvent, disparu.

Toutes les pièces, sauf les « pièces à eau », voient leurs sols recouverts de parquets de chêne clair dits en « point de Hongrie », certainement d'origine, du plus joli effet.

²⁰ Les treize anciennes latrines (actuels W.C.), superposées en deux « colonnes », à droite et à gauche de l'escalier, comportent toutes une fenêtre : une baie/meurtrière d'un mètre de haut sur trente centimètres de large. Hélas, la plupart des canalisations primitives ont disparu, lors de l'installation du tout-à-l'égout (XIXème siècle).

Reste le fait, ici attesté, que certaines logements collectifs « modernes » de l'extrême fin du XVIIIème siècle comportaient des sanitaires indépendants(?) / très mal connus, car très rares : l'invention des chasses d'eau, des toilettes à poussoir et des siphons eut lieu en Ecosse, entre 1777 et 1779. Mais les sanitaires modernes ne deviennent courantes à Paris qu'après 1851 (wikipédia).

Une « **fosse d'aisance** », personnelle à l'immeuble, a évidemment existé. Ces fosses étaient vidées très fréquemment – tous les mois ? - par des « porteurs ou des porteuses » nocturnes, au dur labeur (Wikipédia. Illustrations).

J'ai tout de même retrouvé des témoins intéressants : Une petite pièce en cave, sise sous une colonne de latrines, s'intitule encore, sur le plan de 1958, « **le Cuvier** » (les cuiviers étaient, au XVIIIème, des cuves à lessive géantes, structurées comme des tonneaux) ; dans ce lieu-dit, subsistent de nombreuses et énormes canalisations en terre cuite (j'ai vérifié) qui semblent là depuis toujours. Trente centimètres de diamètre ... Recherches à faire.

Mais la cuve proprement dite a disparu ou a été enfouie.

²¹ Au 3^{ème} étage, ma chambre conserve, par endroits, des éléments décoratifs anciens (XVIII ou XIXème siècle) : grandes plinthes en bois de 23 centimètres de hauteur ; fausses « pâtisseries », en bois, rudimentaires, au plafond. Ailleurs, toujours au 3^{ème}, petites plinthes (modernes) ; faux plafonds, projecteurs intégrés ... La modernité est passée par là.

²² Le carré revient très souvent au 166 rue Grenelle : la façade sur rue, presque carrée, la cour carrée, les pièces presque toujours carrées.

Le carré est une forme singulière, appréciée des mages et des francs-maçons. Elle symboliserait (?) le monde réel, par opposition au triangle isocèle, symbole du divin (Sylvestre de la Châtre fut initié F.M. en 1777, rappelons-le). Quoi qu'il en soit, c'est une forme belle pour l'œil humain (cour carrée du Louvre, placettes de Florence ; Mondrian).

²³ La hauteur sous plafond du 1^{er} étage est de 2 mètres 63, comme celle de tous les étages, y compris le 6ème Nord. Le standing des deux appartements (ou de l'appartement) de ce premier étage devait être un peu plus élevé que celui des autres appartements. Les propriétaires de l'immeuble les occupaient souvent ? 2,63 mètres valent, exactement, 8 pieds du roi.

Le même parquet, toujours « point de Hongrie », se retrouve sur tous les paliers communs. Y compris celui du sixième étage, semble-t-il (moquette).

Au total : dix/douze appartements de bon aloi, « de série » mais fonctionnels, agréables à vivre à toutes les époques²⁴. Pourquoi changer ce qui convient ? Rien (ou presque rien) n'a donc « bougé », en 235 ans.

Restent les problèmes que posent le rez-de-chaussée et le sixième étage.

Actuellement, le rez-de-chaussée est à usage de bureaux et de loge. Le sixième étage est occupé par des studettes. Mais il n'en a pas toujours été ainsi.

Le sixième étage.

Le XIX^{ème} siècle adorait les « chambres de bonne », souvent minuscules et scandaleusement pauvres. Il est certain qu'une disposition de ce genre a existé en cet étage (le sixième) et en ce temps (le XIX^{ème})²⁵. Il fallait bien loger le personnel de service, une fois transformés en logements les anciens communs de la cour ?

Mais des indices (deux latrines, à droite et à gauche, une par petit appartement ; poignées de porte XVIII^{ème} sur deux anciennes portes palières, devenues des pare-feu) suggèrent aussi que, à l'origine, il y avait là deux très petits appartements, comportant, pour partie et au Nord, la hauteur sous-plafond habituelle (2,63m environ) ! Au Sud : rien.

Ils étaient situés à droite et à gauche du palier, comme ceux des autres étages. Mais les portes palières étaient « simples », et non panneautées.

Une partie de ces données reste, cependant, hypothétique.

Le rez-de-chaussée.

Le traitement architectural « strié » de la façade, à ce niveau, la grande hauteur sous plafond, les majestueuses portes palières, les hautes fenêtres, les jolies « pâtisseries » présentes sur les plafonds (je les ai vu détruire, partiellement, au burin, en 2022. Elles comportaient des ovales et des palmettes ; dans une autre pièce : de grosses perles cubiques très serrées), tout indique un premier usage relativement « noble » de ces deux très petits locaux indépendants. Mais lequel ? On l'ignore.

A quoi pouvaient servir deux petites mais élégantes pièces (d'environ 50 m² chacune, peut-être cloisonnées), n'ayant pas accès sur la rue ? Deux administrations royales « pointues » ? Deux commerces « confidentiels » de grand luxe (bijouterie, mode) ? Tout est envisageable ; rien n'est documenté.

Pour mémoire

Je relève, dans mon appartement (3^{ème} gauche) un grand meuble complexe, fixe, situé dans le salon/salle à manger. Il date des années 1960 (esprit des clefs). Il est de style Louis XVI et

²⁴ Et, donc, faciles à louer ou à vendre. Monsieur Desforges « a su faire ».

²⁵ En 1874, le texte d'une adjudication (voir supra, introduction,) précise le fait que l'appartement du 1^{er} étage sur rue comportait (entre autres) « une chambre, au sixième étage ». Pour moi, elle avait été créée peu de temps auparavant.

comporte quatre pilastres ... qui sont des réductions parfaites, au dixième, de ceux de la façade... Clin d'œil amusé d'un décorateur « moderne » à un « ancien » ? Probablement.

B. Transcription aussi fidèle que possible des trois « folios » manuscrits 1789/1790 adressés par les Archives Nationales (référence Y//3830, folios 294 à 296).

Rue de Grenelle au Gros Caillou²⁶
Du premier May mille sept cent quatre-vingt-neuf.

MAITRE LOUIS ANTOINE GRANDPIERRE

Procureur des sieurs Louis Prosper Joseph Lachez et Badar négociants de la ville de Lille, y demeurant rue [1 mot illisible], [3 mots ill.] et poursuivant les criées des maisons, jardin, bornage et dépendances ci-après décrites, sur Maitre Louis Sylvestre De la Châtre, abbé commanditaire de l'abbaye de La Couture sise Diocèse du Mans, demeurant à Paris, au Palais du Luxembourg rue de Vaugirard²⁷, où il [3 mots ill.] par l'obligation ci-après étudiée, à scavoir

UNE MAISON, sise à Paris, rue de Grenelle au Gros Caillou, à droite [1 mot ill.] scavoir 1^{er}

Une [1 mot ill.] porte cochère [1 mot ill.] faisant enfoncement de deux guérites des deux côtés de laquelle. Un banc de pierre au-dedans vers cours pavée en grais [sic] ²⁸.

Le reste des détails et l'appartenance comme à la saisie réelle consignée en ce volume folio 149 dans la même charge²⁹.

²⁶ Cette appellation d'une partie de la rue de Grenelle (« rue de Grenelle au Gros Caillou ») disparut lors du rattachement du village à Paris. En 1874 (acte notarial) l'immeuble est dit « Maison rue de Grenelle Saint Germain, 166 ». Avant la Révolution la partie Est de la rue (avant les Invalides) se nommait donc déjà : « rue de Grenelle-Saint-Germain ».

²⁷ Sylvestre de la Châtre (1754-1829) appartenait à la Haute Noblesse. Dragon de Monsieur, initié à la loge maçonnique de la Candeur (1777), il tua un homme en duel et se fit prêtre (1784-1829). Source : fichier Bossu ; A.N.

Richissime, de par son amitié avec Monsieur/Louis XVIII, il reçut des Bourbons une multitude de bénéfices majeurs (dont : « La Couture », 1785-1790. Prédécesseur : abbé de Fouquet, mort en 1785) et en vécut, toute sa vie, somptueusement. L'affaire du Gros Caillou nous parle de son impulsivité et de son mépris « facile » de l'argent « facile » ... Il aurait été, à la fin de sa vie, Cardinal ? A vérifier.

²⁸ Ce début de description (deux lignes) est repris mot à mot du folio 149 (voir infra, note 28). Il renvoie donc à un autre bien ! Nous devons l'oublier pour l'étude du 166 rue de Grenelle.

²⁹ Ce renvoi au folio 149 est une grave erreur du rédacteur, susceptible d'égarer l'historien.

La Châtre posséda deux maisons rue de Grenelle-Gros Caillou : elles furent toutes deux 1. « Saisies par huissiers » et 2. Vendues à la criée au Grand Chatelet de Paris. Toutes deux, à la demande des mêmes créanciers, Lachez et Badard, négociants à Lille.

Mais la première maison se vit poser des scellés par Bateau le **7 octobre 1788** (folio 149, fin) et la seconde fut saisie par Martin Lalande, huissier, le **21 avril 1789** (folio 294/296, début).

Le folio 149 décrit donc la saisie de « deux guérites » et d'une petite « Folie » d'un étage + combles, avec un hectare et demi de jardin, effectuée par Bateau le 7 octobre 1788 (ce bien avait été acquis par l'abbé en 1785 d'un chirurgien, d'une maraîchère, son épouse, et d'un fleuriste ; ce qui documente le Gros Caillou d'alors).

La seconde (folio 294/296) nous parle de la criée d'un immeuble de rapport, correspondant à une autre saisie, effectuée six mois plus tard. Aucun doute n'est possible. Cette seconde saisie (celle qui concerne le 166) fut, de façon indiscutable, faite par Martin Lalande et eut lieu le 21 avril 1789. Elle nous concerne seule.

Le scripteur du 1^{er} mai 1789 avait donc confondu les deux opérations ! Il reconnut discrètement son erreur, après coup : Les deux textes de 1788 (concernant la « Folie »), répertoire et description de saisie, ont été, en effet, soigneusement barrés, obliquement, vers 1790. Ce qui était censé (?) avoir, magiquement, annulé l'erreur ...

Les frais de transfert de propriété, dépendances, superficie, jouissance de la dite maison, bâtiment, cour, jardin et la suite ci-dessus désignés et généralement leurs contenances et appartenances et dépendances ainsi que le tout se comporte et présente (1mot ill.) sur le dit l'abbé de la Chastre, comme à lui appartenant, saisis et mis en criée par Martin Lalande, huissier et audienier au bureau des finances, chambre des domaines du trésor à Paris, demeurant rue de la vieille draperie, présence Pierre des Arcis, le vingt et un avril mille sept cents quatre-vingt-neuf [21.04.1789] avant midy, en vertu de ses obligations passées devant Ballet qui en a minutes de son C. Gerfeux (?), notaires à Paris, 22 juin 1787, signé des deux notaires et scellé [1mot ill.] en forme [1 mot ill.] continuent les poursuites et diligences devant être faites et notamment des conventions d'usure simple et accordées de témoins des 2 et 20 du dit mois devoir et confesser et refuse de payer et faute de paiement avoir été et être fait sceller Sieur Lachez et Badard par le dit sieur abbé de la Châtre de la somme de treize mille deux cent livres d'argent qu'il a reconnu devoir et promis payer au dit sieur Lachez le premier jour du dit mois d'avril³⁰ par les obligations sus décrites et par les causes y portées sans préjudices d'autres dus en frais et divers et tous frais de port et mises d'exécution dus pour la saisie réelle, en la Maison de Maitre Grandpierre, procureur au Chatelet, sise rue du harley, paroisse de St Barthélémy commissionnaire établi du sieur Garenton, priseur [2 mots ill.] demeurant rue de la vieille [1 mot ill.] et François Charles Dondaine, demeurant rue des vieilles étuves, paroisse St Eustache, tous deux praticiens à Paris, témoins qui ont signé la dite saisie réelle scellée et contre scellée à Paris le 21 avril 1789 par Grosnier ./.

*[Rue de Grenelle, au Gros Caillou, suite : les 13 « opposants » de la criée]*³¹

Du 10 novembre 1789. Colin procureur au Chatelet

Le sieur Louis Charles Mota, marchand tapissier à Paris, demeurant rue de Bourbon Faubourg Saint Germain, s'oppose aux dites criées pour être payé par privilège et préséance à tout créancier et à tout bus (?) suivant l'ordre de ses privilèges et hypothèque des sommes à lui dues par le dit sieur Delachastre compte tenu des intérêts qu'il requerra et prouve et autres dus conservé dans tous ses droits commissions actives privilèges, hypothèques et prétentions (2mots ill.) dus en la maison de Maitre Colin, procureur au Chatelet, sise rue Croix des Petits-Champs.

Du 5 décembre 1789. Grandpierre procureur au Chatelet

Au final, nous ne possédons donc que le « C.R. de saisie » (effectuée en octobre 1788, est-il précisé, dans le premier cas ; la petite maison), et que le « C.R. de criée » ici rapporté (mentionnant et datant la saisie concernée en avril 1789), dans le second cas (l'immeuble du futur 166).

³⁰ Pourquoi l'abbé a-t-il laissé passer cette date « impérative » de règlement d'une grosse créance : 1^{er} avril 1789 ?

Les Etats-Généraux furent convoqués le 26 avril 1789 et se réunirent le 5 mai 1789. Sylvestre ne fut pas député du clergé, à la différence de Claude-Louis, son frère, qui appartenait, lui aussi, à la Maison de Monsieur et qui fut député de la noblesse.

On peut imaginer une interférence entre cette affaire privée et l'atmosphère politique très particulière du moment ? Mais rien n'étaye actuellement cette hypothèse.

³¹ Les « opposants aux criées » représentent toujours le principal intérêt de ces documents. Ici comme ailleurs.

Les sieurs Lachez et Badard, négociants en la ville de Lille, sous la raison de Joseph Lachez Badar, s'opposent aux dites criées pour être payés par privilège et préférence à tout créancier et tout bus suivant l'ordre de leurs privilèges et hypothèques des sommes à eux dues par le dit sieur de la Chastre (suivent deux lignes illisibles ou amputées par la photocopieuse) dues en la Maison du sieur Grandpierre procureur au Chatelet sise rue du Harley.

Du 15 décembre 1789. Gavet procureur au Chatelet

Le sieur Martin Guillou-Duvernay, bourgeois de Paris, demeurant rue Montmartre, s'oppose à la dite criée pour être payé par privilège et préférence à tout créancier de la somme de trois mille livres, montant d'une obligation foncière (1 mot ill.) par le sieur Abbé de la Chastre, devant Armet et Quiriou, notaire à Paris, son confrère, avec lui notaire à Paris, du 9 janvier 1787.

Sans préjudice des autres frais d'exécutions pour un autre dû, conservé dans tous ses droits et commissions, privilèges et hypothèques, et demeurant dans la Maison de Maitre Gavet, procureur au Chatelet, sise rue Dufour Saint Germain.

Du 22 décembre 1789, Besnet procureur au Chatelet

Les sieurs Antoine Mollet et Cavinet, fermiers gouverneurs de l'abbaye de la Couture du Mans, y demeurant, s'opposent aux dites criées [1 mot ill.] suivant le rang de leurs privilèges ou droits de leurs hypothèques et droits [1 mot ill.] conservés dans tous leurs droits, raisons ou actions regroupant les factures des sommes qu'ils justifieront leur être dues (1 ligne ill.), dues en la Maison de maitre Bouvet, demeurant rue du coq, faubourg Saint jean en grève.

Du 29 du dit mois [décembre 1789], Besnet procureur au Chatelet

Messire Etienne, Jean, Gaspard , chevalier baron de Maubranche, Capitaine de Dragon, Lieutenant des Maréchaux de France, se [1mot ill.] poursuite et diligence de Maitre Pierre Darliet avocat au Parlement, son fondé de procuration, demeurant à Paris, rue Pierre Sarazin n°12, s'opposer aux dites criées procédures colligées de payer par privilège et préférence des montants suivant justificatifs du montant des sommes qu'il justifiera lui être dues par le sieur abbé de la Chastre support et factures qui sont empruntées, et frais et procures autres et conservées de tous ses droits, raisons actives et prétentions sous toutes réserves de droit de [1 mot ill.], demeurant en la maison de maitre Besnet, procureur au Chatelet, sise rue d'Argenteuil au faubourg saint Germain.

Du 6 février 1790. Prevost, procureur au Chatelet

Le sieur Guillaume Girette, fermier subsidiaire des Biens saisis³², demeurant à Paris, rue de Clichy, s'oppose aux criées pour être payé par privilège préférence à tous créanciers des sommes qu'il justifiera lui être dues au présent et futur, qu'il s'agisse de contractuel courant

³² « Fermier subsidiaire ». A peine la construction terminée, La Châtre dut signer un bail avec le sieur Girette, « fermier »/gérant. Mais ce dernier n'eut pas le temps de rechercher et d'installer « ses » dix /douze locataires... La saisie le mit hors -jeu. Il restait pourtant « fermier subsidiaire », chargé de gérer l'immeuble en attendant la criée. Triste fonction, nécessitant évidemment remboursement !

A noter : La créance de M.Girette est la seule dont la relation avec le 166 soit explicitée. Les autres professionnels « opposants » pourraient, à la rigueur, avoir travaillé sur un autre chantier. Mais cela ne présente aucune vraisemblance.

dans tous ses droits et de toute action, privilège et hypothèque, dus et doublement dus en la maison du sieur Prévost procureur au Chatelet sise rue neuve, paroisse saint Eustache.

Du 10 du dit mois. Du même jour. Louveau, procureur au Chatelet

Le sieur Dechatre, « marchand charon » à Paris, demeurant rue du Dragon, faubourg saint Germain, s'oppose aux dites criées pour être payé des sommes percevables et ce jour à lui dues facturées et qu'il requiert par le sieur abbé de la Chastre et être conservé en tous ses droits sur raison active et privilèges et hypothèques dus en la Maison du dit sieur Louveau procureur au Chatelet sise rue des fossés saint Germain des Prés.

Du même jour. Lambert, procureur au Chatelet

Maitre Jean-Jacques Hogguer, Carrier, demeurant à Paris, rue d'Artois, s'oppose aux criées pour être payé par privilège et préférence à tous créanciers des sommes qu'il justifiera lui être dues, tant principal qu'en intérêts frais et accessoires, pour la réserve de tous ses droits [1 mot ill.] raisons actives, hypothèques et prétentions et ce pour [3 mots ill.] en la maison du sieur Lambert, procureur au Chatelet, sise rue de la tignandière.

Du même jour. [1 mot ill.] Procureur au Chatelet

Le sieur Redon, bourgeois de Paris, demeurant rue du faubourg Montmartre, s'oppose aux dites criées, afin de conserver [1 mot ill.] final que le précédent et même domicile.

Du 23 juin 1790. Corbin procureur au Chatelet

Messire henry charles Fournier, avocat au Parlement demeurant à Paris, rue saint Honoré paroisse (1 mot ill.) s'oppose aux criées pour être payé par privilège et préférence (3 mots ill.) suivant l'ordre de ses privilèges et dates de ses hypothèques des sommes qu'il justifiera lui être dues par le sieur abbé (1 mot ill.) justifiée et frais et procurations devant être conservés dans tous ses droits (1 mot ill.) raisons actives, privilèges et hypothèques requérant intérêts des sommes qui en peuvent produire au domicile de la maison du sieur Corbin, procureur au Chatelet sise rue étroite, faubourg saint Germain l'Auxerrois.

Du 10 juillet 1790. Vallery, procureur au Chatelet

Le sieur Desforges, ingénieur à Paris, s'oppose aux dites criées pour être payé des sommes à lui dues par ordre de la préséance (2 mots ill.) qui est requise et frais (3 mots ill.) conservés dans ses devis (?) et dus, en la maison du sieur Vallery, procureur au Chatelet, sise (1 mot ill.) en la paroisse Sainte (3 mots ill.)

Du 31 du dit mois, Camesy, procureur au Chatelet.

Le sieur Pierre Burnet, scieur de pierres à Paris, demeurant rue Lepique au faubourg saint Antoine, s'oppose aux dites criées pour être payé par privilège et préférence à tout créancier, mais suivant l'ordre de préséance et de privilège des sommes qu'il justifiera en principal et tous frais et en vertu, conservé dans tous ses droits, raisons actives, hypothèques et privilèges dus, en la Maison du sieur Camesy sise rue du coq, paroisse saint Jean.

Du 17 septembre 1790, Demauget procureur au Chatelet.

Le sieur Hervieux, marchand sellier et bourrelier, demeurant à Paris rue du Cherche midi s'oppose aux dites criées pour être payé par privilège et préférence à tous créanciers du sieur abbé de la Chastre ou du moins suivant l'ordre de ses privilèges et hypothèques des sommes qu'il justifiera lui être dues tant en principal qu'en frais par le dit sieur abbé de la Chastre requérant des (2 mots ill.) des factures d'argent et pouvoirs être conservé en tous ses droits, raisons et actions et prétentions et demandes dues, en la maison de maitre Demauget, procureur au Chatelet, sise vieille rue du temple .

Adjugé le samedi dix-huit septembre mille sept cent quatre-vingt-dix à maitre Dorée procureur à la somme de vingt-quatre mille livres³³, lequel en a fait déclaration au profit du sieur Jean Antoine Robaille, Bourgeois de Paris, demeurant rue de Grenelle faubourg saint Germain, hôtel de Sèvres.

Clos le vingt-trois octobre an 1790³⁴.

C. Histoire probable de la construction de l'immeuble et de sa première mutation (à partir des textes ci-dessus)

1. L'abbé Louis Sylvestre de la Chastre acquiert, le 9 janvier 1787³⁵, un terrain situé probablement rue de Grenelle, au village du Gros Caillou. Le vendeur est le sieur Jean Martin Guillou Deveaux. On ignore le prix total du terrain mais on sait qu'il ne fut pas intégralement payé : le vendeur réclame « trois mille livres », le 15 décembre 1789 (« obligation **foncière** » de rembourser).

Peu après (début 1787), l'abbé choisit un architecte (un de ses voisins, à côté du Palais du Luxembourg) qui fera, avec son accord, les plans et les élévations, coordonnera et surveillera les travaux. Ce sera « le sieur Desforges, ingénieur à Paris ».

« Ingénieur s'emploie, au XVIIIème siècle, comme équivalent d'architecte » (DHLF Le Robert, 1994, p.1026). Le mot désigne, à l'origine, un architecte militaire : La Chastre a pu connaître Desforges lorsqu'il était dans l'armée (1772-1782) ? Mais rien ne le documente.

³³ Prix vraisemblable. L'architecte Le Camus de Mézière évalue à 48.000 livres un immeuble de six étages sis au Pont-aux-changes. Il est loué 2015 livres par an. Acte du 15 novembre 1787 (acte cité par M. Lyon Caen). Robaille dut payer environ 7000 livres de frais et attendre plusieurs mois la mise à disposition du bien. L'immeuble était « hors- les-murs » et il fallait trouver les premiers clients ...D'où une sous cote.

Voir : N. Lyon Caen, L'immobilier parisien au XVIIIème siècle, in *Histoire urbaine*, 2015/2, n°43, 55-70.

³⁴ **Cette conclusion de l'acte est reprise, presque mot à mot, dans l'acte cité de 1874** (« maitre Dorée, monsieur Robaille ») Aucune confusion de maison n'est donc possible.

³⁵ Cet acte n'a pas été retrouvé. Il s'agit probablement (sans plus) de l'achat du terrain (opération « foncière »). D'où une 1^{ère} datation de l'immeuble : **printemps 1787**. Fort heureusement **un plan daté de 1787** est venu confirmer, de façon assez solide, cette datation de la maison (voir infra, paragraphe 15).

Desforges est à nouveau attesté, seize ans plus tard, cette fois comme « **architecte** », en 1803, exerçant toujours rue de Gindre, à Paris, n° 893³⁶. Voir : Werner Szambien, in « Les architectes parisiens de l'époque révolutionnaire », *Revue de l'Art*, 1989, p.45 (il est cité parmi quelques 300 architectes parisiens de ce temps, repérés par l'auteur, souvent dans des almanachs...)

2. Le 22 juin 1787, La Chastre emprunte, devant notaire, la somme de 13.200 livres aux sieurs Lachez et Badard, négociants à Lille. Ceci, sans doute, afin de pouvoir poursuivre les travaux. La somme doit être rendue au plus tard le 1^{er} avril 1789. De façon impérative.
3. Ce terme étant dépassé, les deux créanciers font saisir la maison en cause le 21 avril 1789, avant midi. Il s'agit d'une « saisie réelle » avec apposition de « scellés et contre scellés ». La maison serait donc, à cette date, terminée, neuve et vide³⁷. Au passage, on nous apprend que le dit-abbé était, à ce moment (printemps 1789), abbé commanditaire de l'abbaye de la Couture, au Mans. Et, de ce fait, extrêmement riche³⁸...
4. Pourtant, monsieur de la Chastre a déjà conclu un bail avec un « fermier de l'immeuble », le sieur Guillaume Girette, qui s'était donc engagé à trouver les locataires, collecter les loyers et assurer la gestion... tout en payant au propriétaire une rente (dite, elle aussi, « loyer ») régulière.
5. Mais l'abbé a brusquement changé d'orientation et décidé de laisser saisir et vendre à la criée la maison. Ce qui annulera une grande partie de ses importantes dettes.
6. La saisie a lieu le 21 avril 1789. Ordonnée par le Chatelet de Paris. C'est, on l'a vu, une « saisie réelle, avec scellés et contre-scellés ».
7. Entre le 13 novembre 1789 et le 17 septembre 1790, douze autres créanciers « font opposition », c'est-à-dire réclament une partie du fruit de la « vente forcée ». Sans préciser les sommes dues, sauf exception. Il s'agit, dans sept cas, d'impayés vraisemblablement (sans plus) reliés à la construction ; dans cinq cas, de dettes diverses. En ce qui concerne la maison, il peut s'agir de soldes (importants ou minimes) ou de « principaux ». Rien ne le précise.
8. La liste des corps de métier ayant créances est instructive : un « scieur de pierre » (en fait, maçon, plâtrier, carreleur) ; deux « carriers » (carriers) qui ont fourni le plâtre, les moellons et les pavés de grès ; un « charon » (en fait, charretier, qui a transporté les matériaux) ; un « tapissier » (en fait, souvent, tapissier-décorateur- architecte d'intérieur) ; un « ingénieur », qui n'est autre qu'un architecte, on l'a vu. Aussi : un bourgeois de Paris, qui a possiblement fourni le terrain au printemps 1787 et auquel on doit trois mille livres ; le

³⁶ Rue de Gindre : brève partie de l'actuelle rue Madame sise entre la rue du Vieux Colombier et la rue Mézière. Le reste de la rue Madame fut créé en 1790, sur une parcelle lotie, à ce moment, du parc du Palais du Luxembourg ... Palais qui constituait le domicile de Monsieur, et celui de Sylvestre de la Châtre.

En 1787, donc, le promoteur et l'architecte étaient de très proches voisins (50 mètres).

³⁷ Vide. La présence éventuelle de locataires aurait été signalée sur l'acte. Elle aurait, en effet, modifié significativement la valeur du bien à vendre (se reporter au compte rendu de la criée de 1874 qui décrit minutieusement les locataires-occupants).

³⁸ Une notice du Conseil général de la Sarthe, datée de 2011 (internet) nous apprend que l'abbaye comportait, en 1789, 6000 hectares de terres, 33 prieurés (dont : Solesmes), 18 moulins et 224 fermes. L'hectare se louait environ 30 livres par an. Le commanditaire touchait 30% des revenus.

« fermier subsidiaire des biens saisis », sans doute pour ses frais de gestion (et/ou pour remboursement de son 1^{er} terme !)

9. Manquent de nombreux artisans qui ont dû être déjà réglés intégralement, au cours du chantier : charpentier-menuisier (gros poste : colombage, fenêtres et portes, parquets, charpente) ; couvreur (toiture complexe) ; peut-être : ferronnier, plombier, etc. : sous-traitances possibles.
10. Les cinq autres créanciers semblent être des quidams : un officier de Dragons, un avocat au Parlement, deux gouverneurs-fermiers de « son » abbaye de la Couture, au Mans, un sellier-bourrelier à Paris. On ne connaît ni la raison de ces derniers emprunts, ni leurs montants, ni la date des créances.
11. Le 18 septembre 1790, la criée a enfin lieu. La maison est adjugée à maître Dorée, procureur, mieux-disant, pour **le prix -vraisemblable³⁹- de vingt-quatre mille livres**, à l'intention de Jean Antoine Robaille, bourgeois de Paris. L'adresse de ce dernier est précisée : hôtel de Sèvre, rue de Grenelle, faubourg saint Germain.
12. La famille Robaille conservera l'immeuble jusqu'en 1822, on le sait (« origine de propriété », mentionnée dans l'acte de vente du 29 décembre 1874). Ce même acte mentionne la mutation - criée initiale La Châtre/ Robaille, de septembre 1790 : c'est ce qui a permis de retrouver cette dernière, dans la série Y des A.N., à Paris.
13. Le devenir de l'immeuble est connu de 1790 à 1958 : Sylvestre de la Châtre (1789-1790) ; famille Robaille (1790-1822) ; famille de Prémontré de Montrethou (1822-1858) ; famille Barrelier/ Saint Hilaire/Verdier (1858-1874-1958).
14. En 1958, il fut mis en copropriété par Madame Verdier, ce qui ne modifia guère son usage -logement de couples-, à mon sens.

Peut-on imaginer les premiers locataires de Monsieur Robaille, en 1791, à partir des données disponibles ? Passablement riches (loyers élevés), ils aimaient le neuf, le nouveau, le propre, le moderne (latrines). Ils ne craignaient pas une certaine égalité entre pairs (voir infra), - ou quasi pairs- : les portes palières sont toutes semblables. Il n'y a pas d'escalier de service. Ils recherchaient le calme, le lumineux (grandes fenêtres), une disposition « commode » des pièces (plan en étoile). Ils devaient être d'âge moyen : pas d'ascenseur, en ce temps. La discrétion et la courtoisie entre voisins devaient, déjà, être de règle. Tout le suggère.

Mais on ne sait rien, ni de leur niveau culturel, ni de leurs idées, ni de leurs professions (ou ex-professions) ...

L'habitat de 2023 (copropriétaires) pourrait n'être guère différent de celui de 1791 (locataires) ? Telle est mon hypothèse.

³⁹ J'ai retrouvé une donnée indiquant la vraisemblance de ce prix. Un architecte parisien évalue à 48.000 livres une maison de six étages rue du Pont au change, à Paris centre. Cela, en 1787, également. Le même auteur indique 30 % de frais pour l'acheteur, en « vente forcée ». Il signale un bénéfice particulier à prévoir pour l'acheteur agissant sur saisie (désagréments divers). De plus, le Gros Caillou est encore « hors les murs » en 1790 ... Une enchère à 24.000 apparaît logique, dans ce contexte, pour six étages neufs en terres maraichères. Lyon Caen Nicolas, *L'immobilier parisien au XVIII^{ème} siècle. Un marché locatif, Histoire urbaine 2015/2*, n)43, 55-70, note 26.

15. Le contexte topographique du moment est, par chance, documenté : Il existe un « Nouveau plan routier de la ville et faubourgs de Paris, **ANNEE 1787** »⁴⁰ dont Elisabeth Pauly, diplômée de l'école des chartes, m'a appris l'existence. Je l'en remercie ici très vivement.

Ce plan inclut le Gros Caillou. Le futur pâté de maison sur lequel se trouve le 166 rue de Grenelle y figure, sous la forme d'un carré alors quasi-vierge : 250 mètres⁴¹ (de la rue de Grenelle à la rue Saint Dominique) par 200 mètres (de la rue de la Comète à la rue de l'église, incluse plus tard dans la partie Nord de la rue Cler, avec un léger décalage vers l'Ouest). Soit environ cinq hectares.

Ce secteur est encore, en 1787, quasi-exclusivement agricole (ou horticole). De petites parcelles « en désordre », emplissent les cinq hectares. Elles figurent en grisé, sur le plan. Font exception, en ce qui concerne la rive Nord de la rue de Grenelle, qui nous intéresse : deux longères, avec jardin, à l'ouest (20X10 chacune)⁴²; quelques échoppes (?), au centre (5X5) ; le tout figurant en noir (« constructions présentes »). **Et un carré blanc à l'emplacement du 166**⁴³!

Car, fait essentiel pour nous, le topographe de 1787 fait donc figurer, en sus, un carré blanc à l'emplacement exact du futur 166 rue de Grenelle (à 35 mètres, exactement, de la rue de la Comète) ! Ce carré mesure approximativement 2 millimètres sur 2 millimètres (20 m X 20 m), taille quasi exacte de l'ensemble actuel, commons et cour inclus (18.83 X 21.34⁴⁴).

Pourquoi un carré **blanc**, unique en son genre ? Cette couleur ne signale, habituellement, que les rues, les places, les cours, les douves. Cette fois, elle désigne, à mon sens, un chantier de construction... Le lieu n'est plus horticole (gris) ; il n'est pas encore construit (noir).

Ce carré confirme ainsi, à sa façon, la date de construction, 1787, proposée précédemment à partir d'un indice : le terme « opposition foncière », employé pour désigner une dette du 9 janvier 1787, constituée probablement lors de l'achat de ce terrain (dette Guillou-Duvernay). A partir aussi de la vraisemblance : deux ans pour construire une grande maison (printemps 1787-printemps 1789) représente un délai raisonnable.

⁴⁰ « Par M. Pichon, ingénieur géographe ». Gallica.

⁴¹ L'échelle du plan est, approximativement : un millimètre égale dix mètres. J'ai vérifié sur un segment des douves des Invalides (qui n'ont pas bougé depuis 1714) : 6,3 millimètres pour 63 mètres.

Le carré blanc mesure donc, sur le plan, deux millimètres sur deux millimètres. Il supporte, à son angle S.O., sur le plan, un édicule (noir), négligeable, à mon sens. Peut-être, un vestiaire pour les premiers travaux ouvriers (fondations, caves) ?

⁴² L'une d'elles (192 rue Grenelle, conservée) pourrait être la maison individuelle possédée un temps, également rue de Grenelle, par Sylvestre de la Châtre ; de 1785 à 1787. Elle évoque, en son état actuel (modifié ; décor de meulières !), la description donnée par le folio 149 : petit porche (refait ; surmonté d'une croix latine, indatable ; ancienneté ?), deux « guérites » (4X4X4) à droite et à gauche, si singulières, cour, longue maison à un étage, mansardée ; le tout donnant sur la rue de Grenelle. Simple possibilité... vraisemblable, à cause des guérites, assez rares. Des recherches pourraient être tentées.

⁴⁴ Ces cotes figurent sur un plan de masse de géomètre, dû à P Foucart, daté de novembre 1960 (elles sont encore valables en 2022. Source : archives de Anne-Marie Chaussin que je remercie ici de sa contribution).

Les cotes, « en centimètres » sont, par moment, aléatoires. Elles montrent que le système métrique (adoption officielle en 1795) n'est pas encore correctement utilisé en 1787.

Le carré du plan de masse est dit : « restant aux copropriétaires ». Ils ont donc déjà vendu une partie de leur jardin ; récemment, mais avant 1960.

Car, rappelons-le, par une étonnante coïncidence, ce plan est daté clairement : « Année 1787 »⁴⁵ !

Conclusion

En ce qui concerne le 166 rue de Grenelle, quatre points importants sont maintenant documentés : Le nom du premier propriétaire, Sylvestre de la Châtre (certain) ; le nom de l'architecte de l'immeuble, M. Desforges (incertain) ; la date de construction, début 1787 (certaine) ; le contexte topographique -agricole-, du Gros Caillou (certain).

Autour de l'église homonyme, le Gros-Caillou était un village-paroisse, calé entre la Seine, les Invalides et le Champ de Mars. Les parcelles de terre étaient minuscules⁴⁶, disposées sans ordre, ce qui suggère une activité horticole dominante ; du reste, l'abbé de la Châtre achète, en 1785, rue de Grenelle Gros Caillou (déjà) une petite maison de campagne à **une maraichère** et à **une fleuriste**, confirmant cette hypothèse (origine du bien ; saisie de 1788, folio 149).

La rue Saint Dominique et le quai sont déjà partiellement bâtis. Par contre, la rue dite « de Grenelle-Gros-Caillou » (prolongement de la rue, parisienne, « de Grenelle-Saint Germain », sise à l'Est des Invalides), et la rue de l'Université (sa partie du Gros Caillou) sont encore presque totalement nues. Elles ne le resteront pas longtemps : pendant la Révolution, l'Empire, la Restauration, tout le quartier va s'urbaniser à grande allure⁴⁷.

Quoi qu'il en soit, **le 166 rue de Grenelle sera, très clairement, en 1789, le premier immeuble collectif de la zone.** Une sorte de « haute tour » (pour l'époque), élevée seule en plein champs – ou quasiment –, au milieu des fleurs et des légumes !

Monsieur Desforges, l'architecte supposé, sera donc « libre comme l'air ». C'est lui (appuyé sur son promoteur) qui va, par exemple, choisir l'épaisseur de la maison : douze mètres, ce qui permettait encore la fameuse « double exposition – Sud-Est – Nord-Ouest », atout essentiel des maisons « où il fait bon vivre » ...

C'est lui qui dessinera aussi le décor, simple, rigoureux mais soigné, de la façade néoclassique sur rue, sans à avoir à tenir compte de décors voisins.

C'est lui, surtout et enfin, qui imposera les intéressants plans « en étoile », fort plaisants, des dix appartements... **Conçus « en série » ; exigus ; mais fonctionnels.**

Si « modernes avant la lettre », dans un sens.

J'aimerais réargumenter, pour finir, un point essentiel, à mes yeux (parce que les maisons « ordinaires » de Paris sont très rarement datées !) : **la date de construction, 1787.**

⁴⁵ Une édition ultérieure du plan Pichon (1791) a été retrouvée sur internet. Le 166 est maintenant représenté. Il est construit. A son Ouest, après une ruelle de 5 mètres de largeur, figure un immeuble analogue, légèrement moins grand. Il a été bâti en 1790-1791, aux confins d'une grande parcelle (construite à son Nord) qui joint la lointaine rue Saint Dominique, au Nord. Détruit, il a été remplacé par un immeuble XIXème, reprenant ses cotes au sol.

⁴⁶ Les parcelles sont indiquées en gris sur le plan-guide de 1787 établi par M. Pichon (voir supra).

⁴⁷ Une petite activité industrielle existait déjà : « grosse triperie » (?) ; centrale hydraulique, à partir de 1788. Mais l'âme du quartier du Gros Caillou resta horticole jusqu'à la fin de l'ancien régime. Au XIXème, le Gros Caillou accueillera une importante manufacture de tabac (1000 ouvriers). Mais c'est là une autre histoire.

Il existe deux sources **indépendantes** : le plan « année 1787 » et la criée de 1790 renvoyant à la saisie réelle d'avril 1789.

Le plan indique clairement que la maison (les maisons sont noires, sur ce plan) n'est pas encore sortie de terre, en 1787. En son lieu et place, un carré blanc indiquant, de façon quasi-certaine, le chantier. Chantier qui fut, effectivement, carré et mesura environ 20m. X 20m. La saisie d'avril 1789 parle d'une « MAISON » (mot écrit en énormes lettres), sans aucune réserve du type « en construction » : tout suggère qu'elle est, à ce moment, construite.

Cette durée de construction est, par ailleurs, vraisemblable (environ deux ans). Enfin le prix obtenu (24.000 livres) est bien celui d'une maison vide, terminée, située à cet emplacement singulier, et vendue à la criée, à cette date.

On ne commet donc pas d'imprudence **en datant du printemps 1787** les plans et le premier coup de pioche.

Etienne du Mesnil du Buisson⁴⁸, avril 2022

⁴⁸ Docteur en Histoire, mention « architecture », Versailles Saint Quentin, février 2006. Directeur de thèse : François Loyer

Annexe 1- Plan de situation (Pichon, 1787)



Annexe 2- Façade sur rue et pilastres

Emue design graphique, web, ui
06.23.60.34.08 | emilie@emue-design.fr
www.emue-design.fr

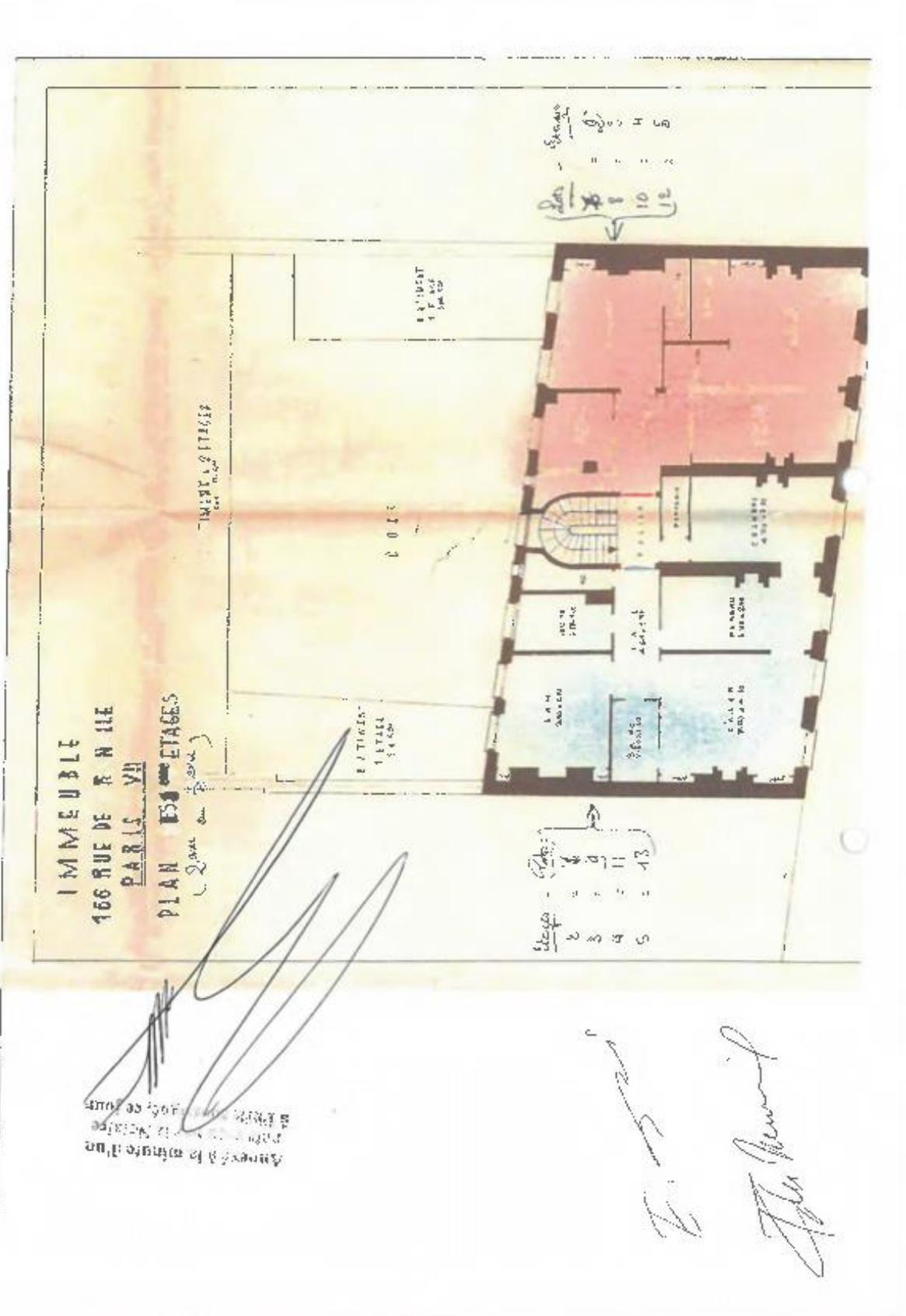


Annexe 3- Porche et saillie centrale

Emue design graphique, web, ui
06.23.60.34.08 | emilie@emue-design.fr
www.emue-design.fr



Annexe 4- Plan des étages (1958)



Annexe 5- Les « sens » du 166 rue de Grenelle ? Réflexions⁴⁹

Ce n'est pas esthétiquement que ce modeste immeuble parisien subsistant se singularise : il existe certainement, en France, plusieurs centaines de façades comparables : élévation dans les années 1770-1780 ; parfaite symétrie axiale ; décor grec rigoureux ; étude minutieuse des proportions et des rythmes ; absence totale de décorations en stuc, rappelant l'Italie ou le rococo.

Un volume plaisant ; des lignes, rien que des lignes ; des harmonies, rien que des harmonies : ces règles, qui vont triompher pendant la Révolution, l'Empire et la Restauration, inventées par Gabriel (inspiré par Pompéi), promues par Ledoux, sont déjà adoptées par de jeunes bâtisseurs épris de modernité à la fin du règne de Louis XVI.

Le 166 en est une preuve, réussie et lisible. Une preuve entre autres, certainement.

Non. C'est comme témoin extrêmement bien documenté et parfaitement conservé d'un moment de l'histoire de l'art de bâtir que cet immeuble de rapport prend son intérêt. Comme témoin d'une « époque ».

Les plans des appartements du 166 se répètent inlassablement, d'étage en étage. Chose notable, il n'y a pas d'entresol, ni, à l'origine, de « chambres de bonnes ». Cette « tour » est, en totalité, vouée à l'habitat locatif « milieu de gamme ».

Tout est « de qualité », mais sans le moindre luxe (le passage couvert, les pavages de cours, les marches d'escalier, les parquets en points de Hongrie, les hauteurs sous plafond, les grandes fenêtres, toutes identiques, les portes palières, au dessin fixe. Et, surtout, les latrines individuelles, absolument nouvelles, alors ; elles sont présentes partout et aboutissent toutes à un « cuvier en cave », encore mentionné sur un plan de 1959).

Tout est ici destiné au confort des locataires, à leur agrément. Du « bel ouvrage », sans ostentation, ni luxe.

L'allusion à l'architecture grecque (pilastres) souligne l'ordonnance, rigoureuse, autour de l'axe central.

Les persiennes de chêne, parfaitement coordonnées entre elles (façade sur rue), ne sont arrivées en France qu'en 1777, dix ans plus tôt. Elles « habillent » encore actuellement la façade sur rue de l'immeuble, 235 ans plus tard.

Elles expliquent, certainement, par leur charme discret (et généralement tardif), le fait que l'immeuble ait été, si longtemps, daté des années 1830 !

Le hasard a donc voulu que cet immeuble, rigoureusement fonctionnel (là est son secret, on le verra), nous soit parvenu tel qu'il a été élevé.

Il a voulu aussi qu'un document du Chatelet de Paris, retrouvé, conservé aux Archives Nationales, et un antique plan touristique incluant le Gros Caillou (1787), le documentent abondamment, entre un et trois ans après sa construction.

Enfin, un plan de 1959 souligne la disposition, répétitive, mais incroyablement « commode » des pièces...

En histoire, comme ailleurs, il importe d'avoir de la chance !

Les 24 premières pages du présent travail s'appuient sur deux sources primaires riches et indiscutables (la Maison elle-même et un manuscrit) : elles énoncent donc des faits établis.

⁴⁹ La présente annexe a été adjointe par l'auteur en décembre 2023.

J'aimerais tenter d'aller un peu plus loin en proposant des « hypothèses vraisemblables » ; partiellement vraies, partiellement fausses ... Peut-on imaginer le (les) sens des démarches entreprises en 1787 ? Comment ce modeste immeuble s'inscrit-il dans l'histoire de l'architecture urbaine de Paris, hors « Monuments » ?

Deux réflexions s'imposent : que penser du promoteur et de l'architecte de cet immeuble ? Comment situer leur démarche dans le contexte architectural, économique, artistique, politique, et, in fine, philosophique du moment ?

Le Maître d'ouvrage, Sylvestre de la Châtre, est un abbé de cour milliardaire, parmi bien d'autres. Dépensier, mauvais calculateur, peut-être joueur, amateur de profits faciles et réguliers ; mais aussi, ouvert d'esprit, connaisseur en matière d'Art (entourage de Monsieur), relativement jeune, ayant voyagé (il a été 10 ans Officier), ancien franc-maçon et, donc, probablement ouvert (dans une mesure non connue) aux « idées nouvelles ».

L'architecte proposé, Monsieur Desforges, nous est, par contre, presque inconnu. Nous savons seulement qu'il exerça longtemps rue Gindre, à deux pas du Luxembourg, Luxembourg dans lequel vivaient et « Monsieur », et l'Abbé de la Châtre. Et qu'il appartenait au petit groupe de praticiens qui, dès les années 1780, avaient proscrit les décors rococo « stucés » et adopté le « style grec », attaché seulement à la perfection du dessin (la façade du 166 en témoigne).

Un précurseur du Néoclassicisme, donc, se rangeant, de façon délibérée, derrière Gabriel et/ou Ledoux. A côté de bien d'autres.

La fonction générale de la maison est fort simple : il s'agit, en totalité, d'un immeuble de rapport, d'une sorte de « boîte à sous », destinée à faire des profits, à partir d'un capital investi. Et, cela, définitivement. Pourtant, le(s) auteurs ont veillé avec soin au « bonheur » de leurs futurs clients. Ils ont aussi, selon moi, clairement souhaité créer une atmosphère d'égalité entre eux. Une catégorie sociale assez précise était visée : une nouvelle classe moyenne, moderne et éclairée, solvable, alors en pleine expansion (il s'agit souvent d'avocats, de marchands ou de fonctionnaires, comme le montre la liste de Députés du Tiers, élus en 1789).

On construit beaucoup à Paris sous Louis XVI. Cet immeuble en fait foi.

Le confort ?

L'éclairage et/ou l'ensoleillement, sont partout recherchés.

Notons le caractère traversant des logements ; la disposition en étoile des pièces (pas de couloir sinistre, pas de cour à balais) ; leur forme généralement carrée ; le calme (assuré par un certain isolement de l'immeuble, sur une rue déserte et à la « campagne ») ; l'escalier commun, parfaitement balancé, largement éclairé ; les latrines strictement individuelles surtout, si nouvelles, si essentielles.

On cherche clairement, à mon sens, à réaliser des logements « où il fait bon vivre » ... toujours faciles à (re)louer.

Un succès certain, sous cet angle, du reste.

L'égalité⁵⁰ ?

Tout invite les locataires, me semble-t-il, à se traiter mutuellement « en pairs » et à respecter leurs domestiques.

Les jolis parquets, partout présents ; les portes palières et leurs poignées de porte, toutes semblables ; la hauteur sous plafond (1 mètre 63, soit exactement huit pieds du Roi, aux paliers) ; elle ne varie pas d'un pouce du premier étage (étage supposé noble) au sixième étage (réputé servile). Chose rare.

L'absence d'« escalier de service » est à relever. On se croise, on se salue, quel que soit le statut de chacun. Et les domestiques viennent de « chez eux » - de la cour -, chaque matin.

Les détails eux-mêmes sont partout identiques : les « fausses pâtisseries en bois » des plafonds, s'observent du premier au sixième étage (là où elles subsistent). Le modèle est unique.

Le beau parquet recouvre tous les appartements et tous les paliers, toujours semblable à lui-même.

Cette égalité sociale – de surface – n'existait pas au XVII^e et au premier XVIII^e siècle. L'Hausmannisme la rejettera à nouveau : chambres de bonnes, escalier de service, entresols avec fenêtre du concierge⁵¹, « étages nobles ostentatoires », triompheront. Le bourgeois du XIX^e siècle passait son temps à afficher sa richesse et sa supériorité (par lui affirmée !). Il n'était que mépris. Son logement devait raconter tout cela...

Mais, en 1787, on était à un moment de grâce : les Lumières brillaient déjà, le mépris n'était, momentanément, plus de mode ; dans une certaine classe moyenne-supérieure, en croissance, surtout.

Naturellement, des pensées plus terre à terre animaient aussi les esprits de La Châtre et de Desforges : pour majorer les profits, il fallait standardiser. La fabrication en série « écrasait » les prix de revient et majorait donc les profits ! La sobriété payait.

Reste que leur étude préalable du marché immobilier les avait convaincus qu'il existait bien, spécialement à Paris, une cible « classe moyenne-supérieure », avide de bonheur dans la simplicité, de confort et de tranquillité campagnarde, favorable à l'austérité des façades ; le tout, à deux pas des quartiers du centre-ville.

Ils avaient, évidemment, raison.

Le Mouvement Moderne, à partir de 1900, reprendra le flambeau : le fonctionnalisme intérieur maximal (né du dialogue usager-architecte) et la recherche extérieure de la beauté des volumes et de la pureté des lignes, sans recours au « décoratif », règneront pour longtemps sur l'Architecture d'habitation.

Le 166 rue de Grenelle est, de ce point de vue, étonnement moderne avant l'heure.

Dans son excellent *Demeures parisiennes, l'époque de Louis XVI*, les éditions du temps, 1964, Michel Gallet consacre trois pages aux « Immeubles de rapport Louis XVI ». Lui semblent exemplaires, « par leur austère élégance », trois immeubles parisiens subsistants. Je reproduis leurs façades dans l'annexe ci-après

⁵⁰ Ce paragraphe ne s'appuie que sur des indices ... discutables. Il s'agit, pour une large part, d'un ressenti personnel ou de données contextuelles, dans plusieurs cas. L'histoire, la vraie, exige des données primaires, dont l'historien ne s'écarte pas. Par ailleurs, c'est évidemment de l'égalité ontologique des droits des personnes (celle de la Déclaration des Droits de l'Homme de 1789) qu'il s'agit ici. Et seulement d'elle.

⁵¹ Les entresols sont attestés à partir de 1755. D.H.L.F.

Le 17 boulevard du Temple me semble le plus proche du 166 rue de Grenelle : axe central ; petit porche, encadré de deux colonnes doriques ; commerces (mais ouvrant sur rue) en rez-de-chaussée ; quatre étages, tous apparemment locatifs ; rambardes en embrasures ; volets. Le 166 a un étage de plus et trois pilastres de moins, ce qui ne change pas l'allure générale. Une seule différence significative : les fenêtres diminuent progressivement de taille, boulevard du Temple du premier au quatrième. Une certaine mixité (ou hiérarchie) sociale est recherchée ici, comme dans les immeubles Louis XIV et Louis XV.

Le 4 rue Caumartin répond à une logique un peu différente : rez-de-chaussée commercial ; quatre pilastres, disposés à droite et à gauche de l'axe, centré sur le porche ; trois guirlandes centrales, entre le premier et le second étage.

A côté de son aspect passablement décoré, cet immeuble n'est que partiellement, « de rapport » : les deux premiers étages ont dû constituer, à l'origine, une grande Maison bourgeoise, à la limite de l'Hôtel particulier ; les sept immenses fenêtres du premier étage, les sept fenêtres du second, sur balcon, « font façade ».

Pour moi, seules les sept fenêtres du second, masquées, depuis la rue, par un fort ressaut, étaient louées. Une telle organisation « mixte » était assez fréquente sous Louis XVI. Elle signalait un riche commerçant, capitalistiquement avisé.

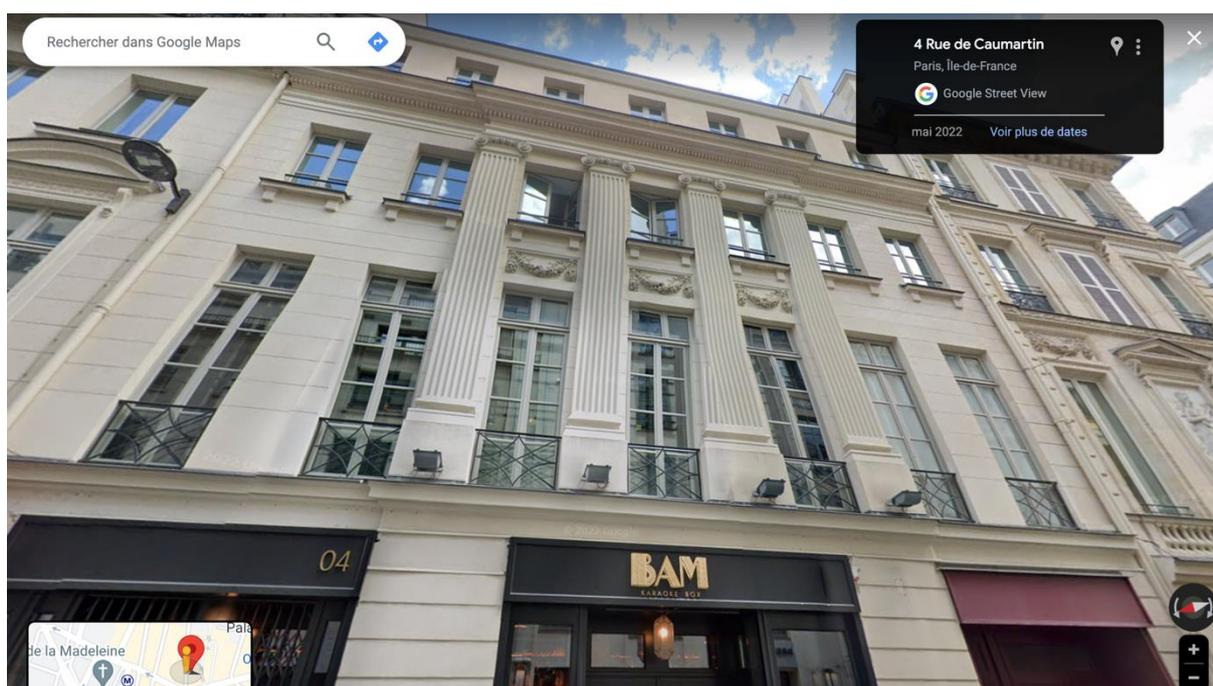
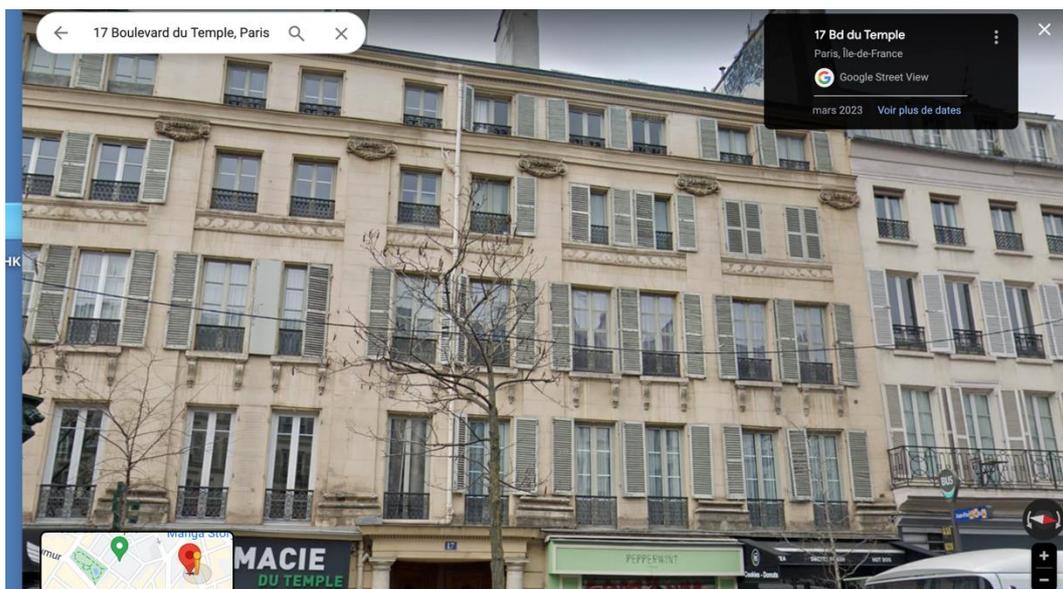
Le 1 rue du Mail répond à un principe analogue à celui de la rue Caumartin. Mais, cette fois, il existe un entresol et le premier étage comporte un balcon (dont les consoles, sculptées, ont été achetées sur catalogue, choisies parmi des séries standardisées, nous dit M. Gallet). Le XIXème siècle pointe ici son nez !

L'organisation générale de cette façade un peu lourde, laisse, pour moi, à désirer. Seuls les troisième et quatrième étages sont destinés à la location.

Ainsi contextualisée, seule la façade du 166 rue de Grenelle (une sur quatre) me semble illustrer complètement « cette sobriété, austère mais si belle », qui va se décliner pendant les quarante ans qui vont suivre.

Son état de conservation et sa documentation/datation, tous deux exceptionnels, en font surtout l'intérêt.

Annexe VI : Trois autres « maisons à loyer » Louis XVI à Paris : iconographie⁵²



⁵² Source : Google maps

