

# La demeure bourgeoise à Paris au XIVE siècle : bel hôtel ou grant meson ?

Boris Bove

► **To cite this version:**

Boris Bove. La demeure bourgeoise à Paris au XIVE siècle : bel hôtel ou grant meson ?. Histoire urbaine, Société française d'histoire urbaine (SFHU), 2001, pp.67-82. halshs-00640426

**HAL Id: halshs-00640426**

**<https://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00640426>**

Submitted on 11 Nov 2011

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

## La demeure bourgeoise à Paris au XIV<sup>e</sup> siècle : bel hôtel ou *grant meson* (\*) ?

La description du paysage urbain médiéval est un exercice difficile, car les sources diplomatiques n'insistent guère sur l'apparence des propriétés et les travaux d'archéologie urbaine sont rarement possibles dans des zones le plus souvent encore occupées. La tentation est donc forte de définir le paysage urbain par ses monuments remarquables, à la manière des vues cavalières des cités de la fin du Moyen Age. Pourtant le tissu urbain est composé majoritairement de demeures privées, que ces représentations négligent. Parmi elles, ce sont les demeures des notables qui nous intéressent ici. En effet leur place dans le tissu urbain médiéval est embarrassante : sont-elles à ranger parmi les monuments remarquables ou au contraire se fondent-elles dans l'anonymat des maisons sans prétention ?

Pour la fin du Moyen Age, la construction courante en général a fait l'objet d'un certain nombre de travaux<sup>1</sup> et le tissu urbain parisien en particulier a été disséqué en profondeur par Simone Roux<sup>2</sup>. Autant on discerne un relatif ordonnancement dans le découpage du tissu urbain des villes du XII<sup>e</sup> siècle, qui s'articule autour de grandes parcelles d'un seul tenant (qualifiées « manse » ou « mansuage » selon les villes), formant des îlots appartenant à un propriétaire, abritant un logis principal (ou « *magna domus* »), des espaces non bâtis entourés de murs et parfois des bâtiments annexes<sup>3</sup>, autant, deux siècles plus tard, toutes les études insistent sur l'exiguïté et surtout l'enchevêtrement anarchique des bâtiments

---

\* Cet article est le fruit d'une communication présentée le 19 novembre 1999 lors des premières journées d'étude de la Société Française d'Histoire Urbaine, qui eurent lieu à Lyon sur le thème de la construction de la ville.

<sup>1</sup> Par exemple *La construction au Moyen Age*, III<sup>e</sup> congrès de la SHMES, Paris, Belles lettres, 1973 ; *Le paysage urbain au Moyen Age*, XI<sup>e</sup> congrès de la SHMES, Lyon, presses universitaires, 1981 ; Etienne Hubert, *Espace urbain et habitat à Rome, du X<sup>e</sup> siècle à la fin du XIII<sup>e</sup> siècle*, Rome, Ecole française de Rome, 1990 ; Philippe Cailleux, *Trois paroisses de Rouen, XVIII<sup>e</sup>-XV<sup>e</sup> siècle. Etude de topographie et d'urbanisme*, 1998, thèse dactylographiée nouveau régime soutenue à Paris IV en 1998 sous la direction de Philippe Contamine.

<sup>2</sup> Simone Roux, « L'habitat urbain au Moyen Age », *Annales Economies, Sociétés Civilisations*, 1969, p. 1196-1219 ; « La construction courante à Paris », dans *La construction au Moyen Age, op. cit.* ; *La maison dans l'histoire*, Paris, A. Michel, 1976 ; *Le quartier de l'université à Paris du XIII<sup>e</sup> au XV<sup>e</sup> siècle : étude urbaine*, thèse dactylographiée de doctorat d'Etat sous la direction de P. Contamine, Paris X, 1989.

qui sont une insulte permanente aux quelques règlements d'urbanisme que les pouvoirs seigneuriaux tentent d'imposer. En effet, la densité urbaine est à son apogée au début du XIV<sup>e</sup> siècle, alors que les villes ont profité à plein tant de la croissance démographique, que de l'immigration rurale et n'ont pas encore été saignées par les épidémies et la guerre de Cent ans. La croissance démographique et le jeu des partages successoraux ont désormais miné l'îlot aristocratique ancien.

Pourtant lorsqu'il s'agit des riches demeures bourgeoises – notre propos exclut les hôtels princiers – les synthèses historiques ne manquent pas de souligner, photo ou gravure à l'appui, la singularité de ces maisons patriciennes de pierre, ou tout au moins de jolis colombages, belles, hautes et ornées de sculptures ou de fresques. Leur photo est en général disponible sur toutes les cartes postales vendues dans les bonnes cités qui s'enorgueillissent d'un tel patrimoine<sup>4</sup>... Ce bel hôtel, avec son unité architecturale, marque notre imaginaire et biaise le regard que l'on porte sur les sources diplomatiques. Il est vrai qu'il est tentant de palier leurs déficiences en se tournant vers les vestiges architecturaux subsistants, comme les hôtels princiers de Cluny ou de Sens à Paris<sup>5</sup>, ou vers les descriptions qu'ont fait les contemporains des belles demeures de leur temps<sup>6</sup>. S'appuyant sur cette documentation plus avenante, les synthèses historiques concluent généralement à la visibilité des ces édifices dans le paysage urbain, visibilité qui se traduit dans la toponymie urbaine, puisque la rue porte

---

<sup>3</sup> Alain Saint-Denis, *Apogée d'une cité. Laon et le Laonnois aux XII<sup>e</sup> et XIII<sup>e</sup> siècles*, Nancy, Presses universitaires, 1994, p. 365 et suiv. Laurence Jean-Marie, *Caen aux XI<sup>e</sup> et XII<sup>e</sup> siècles. Espace urbain, pouvoirs et société*, La Mandragore, 2000, p. 171-175 et 192-198.

<sup>4</sup> Jean-Pierre Leguay, *La rue au Moyen Age*, Rennes, Editions Ouest-France, 1984, p. 102-109.

<sup>5</sup> Comme le fait Jean Favier dans *Paris au XV<sup>e</sup> siècle*, Paris, Hachette, 1974 (*Nouvelle Histoire de Paris*, t. V), rééd. 1997, p. 106-119.

<sup>6</sup> Simone Roux illustre le thème par la description de l'hôtel de Jacques Duchié par Gilbert de Metz, description qui nous semble trop littéraire pour être crédible. Elle appartient en effet à un genre convenu, l'éloge de ville, qui est moins en adéquation avec la réalité qu'avec l'idée que se faisaient les contemporains de ce que devait être une maison de notable (*La maison, op. cit.*, p. 150).

souvent le nom de leur heureux propriétaire et qu'ils sont la cible privilégiée des émeutiers lors des révoltes des menus contre les gros<sup>7</sup>.

Sans récuser cette analyse, on voudrait l'affiner en montrant que les maisons patriciennes de Paris sont moins de beaux hôtels, sur le modèle princier, que des assemblages de maisons voisines, dont l'unité est plus patrimoniale qu'architecturale, et que leur valeur réside moins dans la beauté de leur construction, que dans le rang de leur possesseur et les richesses qu'elles renferment.

\* \* \*

Notre étude du tissu urbain parisien s'appuie principalement sur des données diplomatiques, car les maisons du XIV<sup>e</sup> siècle dont il est question n'ont pas résisté à ruine économique provoquée par la guerre de Cent ans, et celles qui furent reconstruites après ne survécurent pas non plus au baron Hausmann. On ne sera donc pas tenté de s'appuyer sur ces témoignages. Il faut interroger les textes relatifs aux transactions immobilières pour se faire une idée de la façon dont la grande bourgeoisie parisienne se taille des demeures répondant à ses besoins dans le Paris du XIV<sup>e</sup> siècle<sup>8</sup>.

En effet, on ne peut poser la question de l'habitat sans évoquer celle des structures familiales qu'elle abrite, des exigences professionnelles de son propriétaire, ni celle des ressources financières qui permettent de l'acquérir. Les membres de la grande bourgeoisie de Paris sont des marchands qui ont besoin d'entrepôts, voire d'un comptoir pour exposer et négocier leurs marchandises. Toutefois, la plupart commerçant des produits de luxe – le plus

---

<sup>7</sup> « Plus encore qu'à la campagne, la richesse et le rang social se marquent par la taille des constructions et le nombre des pièces (...). Ces beaux hôtels urbains ou ces résidences de campagne marquaient dans la ville et dans les faubourgs la place prééminente des puissants et des riches. C'est pourquoi lorsque le peuple se soulevait pour protester contre la misère, les impôts alourdis, une hausse de loyers (...), ces beaux hôtels furent tout particulièrement visés par la colère populaire » (Simone Roux, *La maison, op. cit.*, p. 147, 153-154). Voir aussi Pierre Desportes, *Reims et les Rémois aux XIII<sup>e</sup> et XIV<sup>e</sup> siècles*, Paris, Picard, 1979, p. 255.

souvent peu encombrants – la nécessité professionnelle est la moins pressante, même s'il faut tout de même un peu de place pour abriter les ballots de draps ou de fourrure. Les grands lignages doivent avant tout posséder des habitations susceptibles d'accueillir leur nombreuse famille. Dans ce milieu, elle est en effet systématiquement élargie à leurs vieux parents et leurs enfants adultes, vivant eux-mêmes en couple avec leurs propres descendants<sup>9</sup> – sans compter leur domesticité.

Face à ces besoins, les contraintes sont de trois types. Le premier est moins d'ordre financier (car ces bourgeois sont riches, sinon aisés), que coutumier. La coutume de Paris impose en effet un partage successoral égalitaire entre les héritiers pour les biens non féodaux. Par conséquent, les fils n'héritent jamais de la maison paternelle dans son intégralité. En outre, ils vivent dans un monde plein, et en particulier dans la capitale où la densité du bâti est déjà à son maximum dans les vieux quartiers marchands comme l'île de la Cité ou la place de Grève<sup>10</sup>. Enfin leurs besoins ne sont pas identiques au cours de leur vie.

Dans ce contexte, la seule manière d'acquérir l'espace vital nécessaire à l'épanouissement de leur maisonnée, c'est d'acquérir des maisons attenantes les unes aux autres pour former, par remembrement, un seul hôtel. Nous allons voir selon quel processus.

A la fin du Moyen Age, le terme de « maison » qualifie tantôt un bâtiment, tantôt l'ensemble immobilier appartenant à un propriétaire (la parcelle avec ses immeubles) et rares sont les actes qui détaillent l'ensemble de la grande propriété, au mieux qualifiée de « maison avec ses appartenances, voies et issues », au pire de simple « maison ». L'étude de la rive

---

<sup>8</sup> Série S des Archives Nationales surtout mais aussi L, LL et le trésor des chartes. Nous citons ici les exemples les plus évidents par souci de concision, mais les indices de ce type sont très nombreux.

<sup>9</sup> On peut détecter cette structure familiale polynucléaire dans les rôles de la taille, quand plusieurs membres de la même famille sont taxés à la suite les uns des autres, voire paient l'impôt ensemble. Voir par exemple le rôle de 1292 : Hercule Géraud, *Paris sous Philippe le Bel, d'après des documents originaux*, 1837, rééd. Tübingen, M. Niermeyer, 1991.

<sup>10</sup> Simone Roux, *Le quartier*, *op. cit.*, p. 369 et suiv. montre que la raréfaction des jardins rive gauche est sensible dès le XIII<sup>e</sup> siècle, alors que la rive gauche a conservé longtemps un caractère rural. Que dire alors de la densité du bâti dans les zones d'occupation ancienne comme la cité ou la rive droite ?

gauche a permis à Simone Roux de définir le modèle de cette *grant meson*<sup>11</sup> : elle se compose d'un corps de logis principal donnant sur la rue et de dépendances en fond de parcelle, comprenant un nombre variable de bâtiments tels que des maisonnettes de rapport, une étable, un cellier, une grange, etc. Il n'est pas du tout certain que cette structure, qui s'apparente au manse du XII<sup>e</sup> siècle, soit son héritière. Il est très possible au contraire que la coïncidence soit fortuite, car le lien entre ces deux formes urbanistiques distantes de deux siècles n'est pas attesté par la documentation et la plasticité du tissu urbain, on le verra, incite à penser que ces parcelles ne correspondent pas à leurs aïeules<sup>12</sup>.

En dépit de l'imprécision du vocabulaire sur la description des immeubles et du laconisme des textes, on constate en observant les tenants et les aboutissants des propriétés vendues, que les demeures des familles aisées de Paris comprennent toujours plusieurs lots immobiliers voisins, qualifiés de « maisons » (il s'agit vraisemblablement plutôt de parcelles que de bâtiments au sens strict). Ainsi l'hôtel de Jacques de Pacy, dans la paroisse Saint-Gervais, tel que le révèle fortuitement une charte d'amortissement de rente de 1342 :

[l'abbaye de Saint-Magloire avait acquis une rente] sur la maison seant (...) en la rue de la Mortellerie, qui jadis fu a Henri de Reins, et est a present Jaques de Pacy, bourgeois de Paris, tenant d'une part a la maison feu Adam de Sens, qui est a present audit Jaques, et d'autre part a une autre maison qui est audit Jaques, aboutissant par derriere a une autre maison qui [est] audit Jaques.<sup>13</sup>

L'ensemble de la propriété de Jacques de Pacy ne se limite pas à son hôtel et comprend des maisons voisines, de rapport, qu'il loue ou baille à rente. L'un de ces baux, de 1357, renseigne encore un peu sur les dépendances de son hôtel :

sire Jacques de Pacy, seigneur de Villemirant et de Hedonville, baille a Geoffroy Le Picart (...) une maison rue de la Mortellerie avec une grangette derriere, tenant a une maison qui fut au

<sup>11</sup> Simone Roux, « L'habitat », *op. cit.*, plans en annexe.

<sup>12</sup> On remarque en outre une fréquente inadéquation entre les limites des censives et celles des parcelles, un grand nombre d'entre elles se trouvant à cheval sur deux censives différentes ce qui tendrait à prouver que la rationalité urbaine du XII<sup>e</sup> siècle n'est plus prégnante au XIV<sup>e</sup> siècle.

bailleur et a present Guillaume d'Aquigny, et tenant a une petite allee par ou l'on va du jardin du bailleur en la rue de la Mortellerie, aboutissant aux creneaux de ce jardin (...) pour 12 ¤p. de rente...<sup>14</sup>

Si les mentions de jardins se font de plus en plus rares au cours du XIII<sup>e</sup> siècle à mesure que le tissu urbain se densifie, il n'est pas rare d'en trouver attenants aux propriétés des riches bourgeois, car c'est un luxe qui sied à leur rang. La mention de créneaux est en revanche beaucoup plus rare dans notre documentation<sup>15</sup> et doit seulement signifier que le jardin est clos, plus que fortifié.

Cette description semble s'accorder avec l'image d'Epinal de la maison patricienne imposante, qui domine le quartier par son luxe et sa masse. S'il est clair que cette propriété réunit entre les mains d'un seul bourgeois plusieurs maisons ou parcelles, et atteint donc une taille supérieure à la norme, il n'est pas du tout certain qu'elle ait pris l'apparence d'un seul bâtiment, ayant une unité architecturale. En effet cet ensemble est manifestement l'œuvre d'un seul homme. La maison et petite grange<sup>15</sup>, qui ont été baillées à cens, ont certes été héritées de Nicolas de Pacy son père<sup>16</sup>, mais n'ont pas servi de support à la constitution de son hôtel, qui semble constitué principalement d'immeubles acquis de son vivant. Son frère Jean fit de même avec l'autre partie de l'héritage et constitua un autre hôtel voisin<sup>17</sup>. La constitution de l'hôtel de Jacques de Pacy est donc *progressive* et il n'y a pas trace de travaux de grande envergure ayant fondu en tout cohérent l'ensemble architecturalement hétéroclite qu'il a rassemblé.

---

<sup>13</sup> Jules Viard, *Documents parisiens du règne de Philippe VI de Valois (1328-1350) extraits des registres de la chancellerie de France*, Paris, 1899-1900, n°288.

<sup>14</sup> AN : S 3368 n°1.

<sup>15</sup> On connaît aussi une « grande maison des Créneaux », rue des Bourdonnais, vendue en 1362 à Philippe, fils du roi (Henri Bordier, *Catalogue analytique des archives de monsieur le baron de Joursanvault*, 2 tomes, Paris, 1842, n°1057). Voir aussi Simone Roux, *Le quartier*, op. cit., p. 325. La présence d'un pouvoir politique fort dans la ville, puisque son principal seigneur est en même temps roi de France, interdit le développement de fortifications privées dans les murs de la capitale, contrairement à ce qui se passe dans les cités Etats d'Italie du Nord à la même époque, pour la raison inverse.

<sup>16</sup> Nicolas de Pacy acheta en 1317 une maison au monceau Saint-Gervais entre les églises Saint-Jean et Saint-Gervais, qui fut à Bétin Cassinel, jadis chevalier et maître des monnaies du roi ainsi qu'une grange dans la Mortellerie (AN : S 3367 n°1, 4).

D'autres exemples montrent que ces grandes propriétés bourgeoises, acquises en une génération, se divisent instantanément lorsque le besoin s'en fait sentir, ce qui serait le signe de leur caractère inorganique du point de vue architectural. Ainsi Adam Paon, bourgeois de Paris, baille avant 1300 une maison à Roger Doge rue des Fossés-Saint-Germain, puis il baille en 1300 la maison voisine à sa veuve Marie la Ferrière ; la charte précise clairement que « la maison d'Adam Paon et celle de Marie et de ses enfants ne faisaient jadis qu'une seule maison » qui a pu être ascensée par morceaux sans aucune difficulté et sans que cela ait suscité des aménagements architecturaux dignes d'être mentionnés<sup>18</sup>.

Les exemples de partition sont nombreux. Ils interviennent toujours lors d'une succession, et, fait notable, le partage ne pose jamais de problèmes matériels – ou tout au moins ceux-ci sont assez négligeables pour être omis par les auteurs des transactions commerciales. Les grandes propriétés, comme celle de Jean Billouart, argentier de Philippe VI, dont la demeure est suffisamment notable pour être choisie comme repère topographique dans certains actes<sup>19</sup>, n'échappent pas à la règle. Ainsi lorsque ses enfants doivent vendre leur héritage en 1340 pour faire face aux dettes laissées par leur père, leur cousin Jean Poilevilain, maître des monnaies du roi, se porte acquéreur de

la moitié du grand hostel ou ledit feu Jehan [Billouart] souloit demourer, contenu dedens l'ostel ou Jacques Le Poustrier souloit demeurer et l'ostel où Jehan Le Pasteichier souloit demourer si comme tout il se comporte devant et derriere et toutes ses appartenances...<sup>20</sup>

Il peut s'agir ici de maisons de rapport en fond de cour, indépendantes de la demeure bourgeoise, comme du corps de logis principal puisque Jean Billouart est mort sept ans avant

---

<sup>17</sup> En 1364 un acte évoque une maison devant l'orme de Saint-Gervais qui est Denisot de Mauregard, tenant à sire Jean de Pacy et à Cretée, aboutissant à sire Jean de Pacy (AN : S 6631, n°3).

<sup>18</sup> AN : S 65 n°10. Adam Paon, bourgeois de Paris baille à cens à Marie la Ferrière, veuve de Roger Doge, le fanier, une maison aux Fossés Saint-Germain l'Auxerrois, tenant à la maison des enfants de la preneuse, qui fait le coin de la ruelle du Trou Bernard, et t. à celle de maître Renaud de Beauvais, chargée de 18 s. 6 d.p., pour le prix de 115 s.p. de croit de cens : 12 s. 6 d. à Saint-Germain, 4 £ 16 s. 6 d. à Adam Paon pour la première maison, 6 s. à Marie. Adam Paon perçoit encore 40sp de croit de cens sur la maison de Marie la Ferrière, faisant le coin de la ruelle de Trou Bernard. La maison d'Adam Paon et celle de Marie et de ses enfants ne faisaient jadis qu'une seule maison qui appartenait audit Roger.

<sup>19</sup> « Item sus la meson Robert Le Serrurier devant la meson sire Jehan Billouart » (AN : L 654 2a - 1323).



sa femme Marie Marcel, et que l'hôtel a pu être divisé et loué par les héritiers du trésorier entre temps<sup>21</sup>. Ces exemples ont l'inconvénient de présenter une seule étape du processus, si bien qu'il est parfois difficile de déterminer dans le détail le sens de ces actes. Cette lacune documentaire peut être cependant en partie comblée pour certains quartiers, comme la Draperie.

Il manque, dans la plupart des cas, le recul chronologique qui permettrait de saisir le rythme auquel se déroulent ces transformations et les précisions topographiques pour en apprécier l'ampleur. Une conjonction de hasards, qu'on ne saurait qualifier d'heureux puisque parmi eux on compte l'effondrement du Grand Pont et des maisons qui se trouvaient dessus, autorise une cartographie précise et diachronique des propriétés dans la Draperie, sur la Cité<sup>22</sup>. Les noms des propriétaires et leur succession dans la rue sont connus à partir de 1276 grâce à au censier du seigneur du sol, Saint-Eloi, mais les documents relatifs à la chute du pont en 1296 et aux expropriations en vue de l'agrandissement du palais royal en 1311 fournissent de nombreux renseignements complémentaires. On ignore les dimensions exactes des parcelles, que l'on déduit d'atlas d'époque moderne, par une analyse régressive. L'évolution de ce pâté de maisons pendant une trentaine d'années montre la rapidité avec laquelle les riches drapiers et pelletiers qui habitent ce quartier se taillent les demeures dont ils ont besoin dans un tissu urbain exceptionnellement dense, et comment celles-ci se démembrent à la même vitesse après leur disparition (voir la carte en annexe).

---

<sup>20</sup> Jules Viard, *Documents, op. cit.*, n°241.

<sup>21</sup> Jean Billouart est mort avant 1333. Le partage a lieu en 1340 à la mort de son épouse, Marie Marcel : peut-être n'habitait-elle plus l'hôtel après le décès de l'argentier du roi ? Voir Henri Frémaux, « La famille d'Etienne Marcel », dans *Mémoires de la Société d'Histoire de Paris et de l'Ile-de-France*, XXX, 1903, p 175-242.

<sup>22</sup> Voir le plan ci-joint, réalisé à partir de : Jean Guérout, *Le palais de la Cité à Paris des origines à 1417. Essai topographique et archéologique*, édité dans *Paris et Ile-de-France. Mémoires*, I, 1949, p. 185-202 et Adrien Friedmann, *Paris, ses rues, ses paroisses du Moyen Age à la Révolution. Origine et évolution des circonscriptions paroissiales*, Paris, Plon, 1959, plan n°XI et XII. Nous n'avons pas redessiné le plan après 1296, car les parcelles qui nous intéressent étaient construites sur la première arche du pont, en pierre, qui a résisté à la crue de la Seine, tandis que les autres furent reconstituées sur le nouveau pont sur le même modèle.

Avant 1276, l'hôtel d'Adam le Chambellan comprend quatre parcelles presque d'un seul tenant, sur le côté ouest de la rue. Il s'agit d'une belle propriété qui ne survit pas à son propriétaire dont le démembrement commence en 1276 et est achevé en 1280, au profit de deux familles bourgeoises, les Marcel et les Vitry. On note aussi la façon dont le changeur Pierre Giffart constitue son hôtel : il apparaît dans le quartier avec deux parcelles en 1280, auxquelles il ajoute une loge de changeur sur le Pont en 1296, puis une deuxième au début du XIV<sup>e</sup> siècle, sur le nouveau pont. De même, les Tremblay prennent pied dans le quartier en 1296 et évincent les Vitry dès 1300.

Un cas retient l'attention, celui de Pierre Marcel le Vieux, qui compte aussi parmi les plus gros contribuables de la ville. A travers l'évolution de son patrimoine foncier on assiste à la genèse, au développement et à la destruction d'une demeure patricienne (ses propriétés sont hachurées verticalement en noir). On lui connaît une seule parcelle avant 1276, à laquelle il ajoute avant 1280 deux autres lots de part et d'autre de la rue de la Draperie. Pierre Marcel leur adjoint encore deux lots avant 1300, toujours de part et d'autre de la rue, constituant ainsi un bel ensemble immobilier cohérent à l'ouest de la rue et un second ensemble un peu moins grand en face. De l'agencement des immeubles sur ces parcelles, on ne sait rien, si ce n'est qu'il vit avec ses fils adultes, ses brus et ses petits-enfants, d'après les rôles d'imposition de 1292-1300. Peut-être vivaient-ils sous le même toit ? Plus vraisemblablement dans des bâtiments indépendants architecturalement, mais voisins. Les associations sont cependant fluctuantes selon les années, ce qui laisse penser que le groupe familial formait un tout cohérent<sup>23</sup>. Il est remarquable en tout cas que toutes ces maisons appartiennent au patriarche et

---

<sup>23</sup> En 1292 (f°60v), il est voisin d'Etienne et Jean II Marcel (taillés ensembles) et de Pierre le jeune et Jacques Marcel (taillés ensemble). En 1296 (f°25v) il est associé à Etienne Marcel, tandis que Jean II, Pierre le jeune et Simon II Marcel sont groupés à proximité, Jacques habitant non loin. En 1297 (f°60) il est associé à Etienne, Jean II et Simon II Marcel, non loin de Simon I. En 1298 (f°121) il est associé à Etienne, Jean II, Simon I et André. En 1299 (f°209) et 1300 (f°284) il est associé à Etienne et Simon II, Simon I et André étant voisins (ainsi que Pierre le jeune en 1300). Le rôle de 1292 a été édité par Hercule Géraud, *Paris, op. cit.*. Les rôles de la taille de 1296, 1297 et 1313 ont été édités par Karl Michaëlsson, *Le livre de la taille de Paris, l'an 1296*, Göteborg, 1958 (*Romanica Gothoburgensia*, t VII), *Le livre de la taille de Paris, l'an 1297*, Göteborg, 1962 (*Romanica Gothoburgensia*, t IX). Les rôles de 1298, 1299 et 1300 sont inédits, sous la cote KK 283 des AN.

non à ses fils, qui pourtant y vivent... A la mort de Pierre le Vieux sa maison est divisée entre ses fils Pierre le Jeune, Jean et Jacques Marcel, qui y possèdent en 1315 des « maisons », qui sont mitoyennes de celles d'Etienne de Vitry, alors que Simon Marcel, son autre fils, obtient (par héritage ?) un « comptoir » de l'autre côté<sup>24</sup>. Les mêmes causes produisant les mêmes effets, la destinée de son hôtel est tout à fait comparable à celle des palais de l'aristocratie romaine du XIIIe siècle observés par Etienne Hubert<sup>25</sup>, à la différence près que la présence du roi interdit aux élites parisiennes de manifester leur supériorité sociale par la construction d'une tour au cœur de leur tènement, comme le font les Romains.

Ces ensembles immobiliers devaient donc comprendre plusieurs bâtiments, raccordés les uns aux autres par des cours, des jardins, et, lorsqu'ils étaient jointifs, par des galeries extérieures, des escaliers ou le percement d'ouvertures adaptées à l'organisation de la famille qui y vivait. Cette zone se trouvant actuellement sous la tour de l'horloge du palais de justice, on n'ose imaginer que l'archéologie viendra un jour confirmer ces hypothèses, mais elle l'a fait en d'autres lieux. Des fouilles de terrain sur des immeubles médiévaux ou moderne à Lyon ou à Strasbourg ont montré que les enduits masquaient souvent des ouvertures bouchées, des départs d'escaliers, ou des surhaussements de toiture<sup>26</sup>. Toutefois ces travaux d'adaptation plutôt que de construction étaient de modeste envergure, car il n'en est jamais question dans les actes. Peut-être est-ce une lacune documentaire. Plus vraisemblablement, ces bourgeois n'en éprouvaient pas le besoin : le caractère évolutif de leurs propriétés, en

---

<sup>24</sup> AN : S 4289 n°1.

<sup>25</sup> « Le principe de la viri-localité (résidence des nouveaux ménages dans la maison même du père du mari) modelait les comportements familiaux des classes dominantes de la société romaine. Pour être en mesure de la respecter le père d'une progéniture masculine nombreuse devait par conséquent être à même d'établir ses fils mariés dans sa propre demeure – idéal que leurs les grands *palatia* permettaient de réaliser – ou, à défaut, son voisinage immédiat ». Le *pater familias* romain est par conséquent lui aussi contraint d'acquérir tout au long de sa vie des maisons voisines de la sienne pour loger ses enfants adultes, mais la coutume romaine imposant un partage égalitaire et les enfants voyant leur propre famille s'accroître, l'indivision est toujours de courte durée après sa disparition. Etienne Hubert, *Espace urbain, op. cit.*, p. 249-256.

<sup>26</sup> Joëlle Burnouf, Catherine Arlaud, Jean Maire, « Archéologie du bâti des maisons patriciennes », dans Claude Petitfrère (éd.), *Construction, reproduction et représentation des patriciats urbains de l'Antiquité au XX<sup>e</sup> siècle*, Tours, Centre d'histoire de la ville moderne et contemporaine, 1999, p. 447-468. Voir aussi Catherine Arlaud et al., *Lyon Saint-Jean, les fouilles de l'îlot Tramassac*, DARA n°10, 1994. Nous remercions Catherine Arlaud et

fonction des âges de la vie et des hasards de la fortune rendait de telles transformations peu rentables. Ils ne semblent pas partager le goût des princes pour les grands chantiers architecturaux – si tant est qu'ils en aient jamais eu les moyens. La maison des patriciens de Paris se distingue donc plus par le nombre des immeubles qu'elle rassemble en un tout organique provisoire, que par son architecture. La constitution puis la désagrégation des demeures patriciennes ne semble pas entraîner de saignée dans le tissu urbain parisien, ni de grandes œuvres architecturales, qui restent l'apanage, à l'époque, de certains princes ou de prélats prodigues.

Ces hôtels bourgeois avaient-ils une place à part dans le paysage de la ville ? On peut supposer que les riches familles devaient, dans la mesure du possible, vivre dans des maisons de belle allure, ne serait-ce que pour tenir leur rang dans une société du paraître. Toutefois cette demeure plus cossue ne ressortait probablement pas autant dans le paysage urbain qu'on pourrait le croire : il devait être impossible d'embrasser du regard l'ensemble de la propriété depuis la rue, d'abord parce que les parcelles en touches de piano offrent toujours leur plus petit côté à la rue, ensuite parce qu'il y avait manifestement plusieurs bâtiments sur rue, et qu'il devait être impossible de l'extérieur de déterminer si c'était le même propriétaire qui possédait les maisons voisines, si différentes de hauteur, de largeur et d'apparence. Enfin, l'exemple Rouennais montre une inadéquation fréquente entre la structure architecturale et les possessions immobilières, certains propriétaires achetant une chambre dans la maison voisine, pour accroître la surface d'un étage<sup>27</sup>. Et quand bien même une maison possédée intégralement par le même bourgeois se serait distinguée par une taille au-dessus de la

---

Jean Maire pour leurs remarques et les arguments archéologiques qu'ils nous ont apportés lors de la présentation de ces hypothèses aux journées d'étude de la SFHU.

<sup>27</sup> Philippe Cailleux évoque le cas d'une maison, partagée entre les deux maisons voisines, de part et d'autre, qui accroissent ainsi leur volume intérieur à ses dépens (*Trois paroisses, op. cit.*, p. 744).

moyenne<sup>28</sup>, elle devait passer inaperçue pour le passant qui n'avait guère plus de quelques mètres de recul pour l'observer, comme le suggère la maquette de l'île de la Cité que l'on trouve au musée Carnavalet qui montre bien ces rues hérissées de pignons, aussi serrés que les voies sont étroites. Surtout, on devait la confondre aisément avec les maisons voisines, qui appartenaient à d'autres patriciens, au moins aussi opulents. En effet les familles les plus riches de la bourgeoisie commerçante de Paris vivent groupées autour de quelques pôles commerciaux. Dans la Draperie par exemple, les Marcel sont encadrés par d'autres familles de drapiers, comme les Haudri, les Tremblay, les Vitry, les Saint-Benoît, par de changeurs comme les Giffart ou par des pelletiers comme les Trie, d'un rang social comparable, si on en juge par leur contribution dans les rôles de taille.

A défaut d'archéologie, seule l'iconographie peut renseigner sur l'apparence de ces maisons de patriciens. Le seul dessin qui ait subsisté d'une demeure de notable cette époque, c'est celui de « la maison aux Piliers », place de Grève, représentée au second plan d'une procession du saint Sacrement, peinte dans une lettre ornée d'un missel de Juvénal des Ursins, au début du XV<sup>e</sup> siècle (voir la gravure annexe<sup>29</sup>). La maison aux piliers est célèbre, car elle fut achetée par Etienne Marcel en 1357, alors prévôt des marchands, pour abriter l'hôtel de ville. Voyons comment se pose le problème de la visibilité et de la structure de la demeure patricienne à partir de cette enluminure.

Cette demeure est une maison de notable parisien, comme le prouve l'identité de ses propriétaires successifs. Elle a d'abord appartenu à un chanoine de Notre-Dame, puis fut vendue à Philippe Auguste en 1212. En 1289 Rénier Le Flament, futur maître des monnaies de Philippe Le Bel, l'acquiert, avec des maisons voisines, pour l'habiter. Ses fils Jean et Rénier II héritent de l'hôtel à sa mort mais Jean perd sa part d'héritage (qualifiée dans les

---

<sup>28</sup> La maison parisienne a en moyenne 22 m<sup>2</sup> au sol et un à deux étages (Simone Roux, *La maison, op. cit.*, p. 156 ; *Le quartier, op. cit.*, p. 327).

<sup>29</sup> Antoine Le Roux de Lincy, *Histoire de l'hôtel de ville de Paris, suivie d'un essai sur l'ancien gouvernement municipal de cette ville*, Paris, J.B. Dumoulin, 1846, p. 1.

textes de « maison aux piliers ») par confiscation au profit du roi, après avoir été convaincu de faux monnayage en 1319. Philippe V la donne alors à son bouteiller Henri. Elle passe ensuite entre les mains du Dauphin de Viennois. Le futur Charles V en hérite en sa qualité de Dauphin. Il la donne enfin à Jean d'Auxerre, receveur des gabelles de Paris, qui la vend à la municipalité<sup>30</sup>.

A quoi ressemble-t-elle ? Sur la gravure on aperçoit deux pignons jointifs symétriques et l'amorce d'une troisième unité architecturale identique. Chaque pignon correspond probablement à une maison, dont le troisième étage en encorbellement, percé de deux grandes fenêtres décorées, repose sur deux piliers alors que le premier étage et le rez-de-chaussée sont en retrait pour ménager une galerie couverte. Les piliers reposent sur des colonnettes à chapiteaux. Le grenier est percé d'une rosace. L'ensemble semble en pierre ou crépi. Les textes nous apprennent que « la maison aux piliers » était composée de deux pignons (donc de deux maisons ?) et valait 2.880 £.p. en 1357, ce qui est une très belle somme. C'est à l'évidence une belle maison habitée par le meilleur monde, et on serait tenté, à défaut de photo de « maison médiévale » subsistant à Paris, de l'utiliser comme illustration de la maison patricienne.

Pourtant la confrontation attentive des documents diplomatiques avec cette représentation permet de dépasser cette constatation simpliste. Précisons tout d'abord que l'image représente en fait les maisons *voisines* de la maison aux piliers qui se trouve en fait plus au nord de la place de Grève<sup>31</sup>. Toutefois la peinture, qui semble relativement fidèle au

---

<sup>30</sup> *Ibid.*, p. 7 ; Henri Sauval, *Histoire et recherches des antiquités de la ville de Paris*, Paris, C. Moette, 1724, II, 482-3 ; Michel Félibien et Guy Alexis Lobineau, *Histoire de la ville de Paris*, Paris, Desprez, 1725, III, 274 ; Jules Cousin, « La maison aux Piliers », *Bulletin de la Société d'Histoire de Paris et de l'Ile-de-France*, 1875, p. 20-21.

<sup>31</sup> En effet la maison aux piliers a deux pignons et est encadrée par des maisons de chaque côté (« laquelle est appelée la Maison des Piliers... devant la grant place de Grieve, tenant d'une part tout au lonc es maisons Estienne Barbete... et d'autre part par devers la riviere, delez la maison Renier Le Flament par devant, et par derriere a la maison Jehan dit Chambellain, tout au lonc de la ruelle du Martroy Saint-Jehan... » dans Jules Cousin, « La maison », *op. cit.*). Par conséquent elle ne peut pas être en bout du rang, comme les maisons représentées sur la photo. En outre elle est à la hauteur de la rue du Martroy Saint-Jean, qui se trouve plus au Nord.

réel, suggère que toute la place de Grève est composée de maisons aux piliers d'apparence semblable. Cette hypothèse est confortée lorsque l'on sait que les voisins de Rénier Le Flament au début du XIV<sup>e</sup> siècle sont Etienne Barbette, échevin et prévôt des marchands, et Gilles Marcel, cousin du célèbre Etienne, qui font partie de la grande bourgeoisie de la capitale<sup>32</sup>... Cet exemple conforte en outre les hypothèses évoquées plus haut : Rénier Le Flament le vieux s'est taillé un hôtel à la fin du XIII<sup>e</sup> siècle en rachetant plusieurs maisons à pignon parmi celles qui bordaient la place de Grève ; cet ensemble a été partagé à sa mort entre ses fils Jean et Rénier II, mettant ainsi fin à l'unité de l'hôtel paternel. Le cycle de vie de l'hôtel Le Flament est donc d'une génération, comme pour les Marcel. On sait que la part d'héritage (confisquée) de Jean Le Flament comptait deux maisons à pignons voisines, son frère Rénier le jeune ayant au moins une maison voisine. La résidence de Rénier le vieux se composait donc de plusieurs unités architecturales formées de petites maisons à pignons de deux étages, et semble elle aussi avoir été démembrée sans difficulté. En outre, ce bel hôtel ne se distinguait guère des autres, malgré une façade raffinée, puisque les maisons voisines semblent avoir été tout aussi belles. Enfin ses deux étages classent cette maison dans la norme des maisons de ville parisienne, ce qui n'en fait donc pas une habitation plus massive que les autres. En revanche sa surface devait être plus grande, puisque que la propriété de Rénier le Vieux englobait au moins trois pignons.

\* \* \*

Au terme de la démonstration il semble bien que l'hôtel bourgeois se réduise difficilement à l'image d'Epinal évoquée au début : il est soit plus petit, soit plus grand ! L'étude du patrimoine de quelques riches Parisiens montre que leur demeure est en perpétuel devenir. Son cycle d'existence correspond dans le meilleur des cas à une vie : à une phase de

---

<sup>32</sup> Michel Félibien et Guy Alexis Lobineau, *Histoire de Paris, op. cit.*, p. 274.

croissance de la jeunesse du marchand à son âge mûr succède une dissolution à sa mort entre les mains de ses descendants, quand la maladie, le soupçon du prince ou la mauvaise fortune ne vient pas mettre un terme plus précoce à l'entreprise. Ce cycle court anime un marché immobilier actif, car l'achat et la vente de titres de propriété est la seule méthode possible pour se tailler une demeure en accord avec ses besoins et son rang dans cette capitale au tissu urbain très dense au XIV<sup>e</sup> siècle. Ce que l'on observe à Paris est certainement valable pour les autres villes d'Occident, comme Rouen, Lyon Strasbourg ou même Rome, pourvu que les contraintes qui s'exercent sur le tissu urbain (plasticité de constructions où le bois domine, propension au regroupement familial dans l'élite urbaine, partage égalitaire) soient identiques.

Paradoxalement le rythme assez rapide auquel s'effectuent ces transformations ne se traduit probablement guère dans le paysage urbain, puisque ces acquisitions immobilières n'entraînent pas de grands travaux de refonte architecturale. L'étranger en visite dans la capitale serait bien en peine d'identifier la demeure de tel notable dont on lui a parlé : non seulement l'hôtel de ce dernier comprend plusieurs maisons, mais celles-ci, pour remarquables qu'elles soient, se distinguent mal des autres maisons bourgeoises qui les environnent et sont de toute façon éclipsées par les églises et les palais princiers qui dominaient le paysage, eux, de très haut.

D'où vient alors le fait que ces maisons soient manifestement très bien identifiées par les contemporains, qui s'en servent éventuellement comme repère topographique ? Leur visibilité tient en fait moins à leur architecture qu'à la supériorité sociale de leur propriétaire : ces riches marchands, ces échevins, ces officiers de finance (les trois catégories se confondent souvent) sont des hommes publics que tout Paris connaît, et pas seulement leurs voisins. Dès lors, leur maison n'a pas seulement une fonction de résidence, mais aussi de réception, dans un cadre public ou semi-public<sup>33</sup>. La structure élargie de leur famille, rare à l'époque,

---

<sup>33</sup> Il est révélateur à cet égard que l'assise de la taille de 1313 soit discutée dans la maison d'Etienne Barbette, qui est alors probablement prévôt des marchands, plutôt qu'à l'hôtel de ville (Karl Michaëlsson, *Taille de 1313*,



conjuguée à une importante domesticité<sup>34</sup>, contribue également à marquer la population du quartier. Les émeutiers en mal de revanche sociale vont droit sur elles, car ils connaissent bien leur propriétaire, et nul n'a besoin de les renseigner sur le nombre « de voies et d'issues » que ces ensembles immobiliers comprennent. La toponymie de la ville, qui fait la part belle à l'onomastique des notables, fait donc moins référence au paysage urbain qu'à une géographie sociale de la cité.

Boris Bove  
Université de Dijon

### Résumé :

Quelle est la place de la maison des notables parisiens dans le paysage urbain du XIV<sup>e</sup> siècle ? Elle se distingue par ses vastes dimensions, puisqu'elle doit abriter la famille du *pater familias*, élargie à ses fils adultes et à ses brus. Toutefois elle ne forme pas une unité architecturale, mais plutôt un agglomérat de bâtiments plus ou moins contigus, dont la seule unité est patrimoniale. Même la maison principale, qui peut être de belle facture, ressort peu dans un paysage urbain qui offre peu de recul pour l'observer et dans des quartiers où les voisins sont du même niveau social. Cette grande maison a un cycle de vie d'une génération, calqué sur le développement de la famille de son fondateur, pour finir divisée entre ses héritiers du jour au lendemain. S'il est clair que ces édifices sont très bien identifiés par les contemporains, cela ne tient pas à leur spécificité architecturale, mais bien à la singularité sociale des familles qu'ils abritent.

---

*op. cit.*, p. 1). Les fouilles archéologiques menées dans une maison patricienne de Strasbourg ont révélé que le rez-de-chaussée était un espace unique de 160 m<sup>2</sup>, doté de pots acoustiques, orné de fresques représentant des musiciens et manifestement destiné à de grandes réceptions – parfois celles de la municipalité elle-même, qui louait la salle à ses propriétaires ! Voir Joëlle Burnouf, Catherine Arlaud, Jean Maire, « Archéologie du bâti », *op. cit.*, p. 454-455 ainsi que Jean Maire et al., « Une maison à musique à Strasbourg », *Archéologia*, n°327, octobre 1996, p. 20-25.

<sup>34</sup> Voir par exemple le cas de celle d'Etienne Haudri (Boris Bove, « Vie et mort d'un couple de marchands-drapiers parisiens, d'après les testaments de Jeanne et Etienne Haudri (1309, 1313) », dans la *Société d'Histoire de Paris. Mémoires*, juin 2001, à paraître).

Houses of leading citizens in Paris at the 14<sup>th</sup> century : town houses or combination of ordinary houses ?

Do the houses of the leading citizens have a special place in the parisian urban landscape of th 14<sup>th</sup> century ? They of course have to be big enough to house the family of their owner, very often enlarged to their adult childrens. But these bildings have no architectural unity. They are rather made of several ordinary houses and their unity is only patrimonial. Even the main bilding of this group, which may be nicer than the other, appears little in the urban landscape : streets are too narrow to have a look at it and neighbourhood's houses look like the same, because they are also owned by other rich merchants. Moreover, this big house has no permanent shape. It's life cycle follows the ascension of it's owner and ends with his death and the suddent partition of the bildings constituing the real estate between the heiresses. Of course these houses are well known by all Parisians, but less for their architectural beauty than for the social specificity of their inhabitants.

## **La « maison aux piliers » d'après une lettre ornée du XV<sup>e</sup> siècle**