

**Les communautés régulières comme déterminants des paysages urbains à travers le cas parisien : les carmes Billettes, les Blancs-Manteaux et les chanoines de Sainte-Croix**  
Preston Perluss

► **To cite this version:**

Preston Perluss. Les communautés régulières comme déterminants des paysages urbains à travers le cas parisien : les carmes Billettes, les Blancs-Manteaux et les chanoines de Sainte-Croix. 135e congrès, Neuchâtel, 2010 - Paysages, Apr 2010, Neuchâtel, Suisse. hal-01754833

**HAL Id: hal-01754833**

**<https://hal.univ-grenoble-alpes.fr/hal-01754833>**

Submitted on 30 Mar 2018

**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.

# Les communautés régulières comme déterminants des paysages urbains à travers le cas parisien : les carmes Billettes, les Blancs-Manteaux et les chanoines de Sainte-Croix

Preston MARTIN PERLUSS

Cette communication cherche à éclaircir certains des rapports urbains engendrés par les trois communautés régulières masculines – les mauristes dits « Blancs-Manteaux », les carmes réformés dits « carmes Billettes », et les chanoines réguliers de la Sainte-Croix dont le couvent fut connu sous le vocable « Sainte-Croix-de-la-Bretonnerie » – qui occupaient une région du Marais au XVIII<sup>e</sup> siècle. Le choix de ces communautés est strictement déterminé par leur proximité les unes des autres. Il s'agit d'examiner les rapports de ces trois agents institutionnels avec la société et le tissu urbains qui les entouraient. Ces trois communautés jouissaient de sites implantés dans un rayon de 300 m. Mettre les unes en regard des autres nous permettrait-il de mieux saisir le faisceau de rapports physiques et sociaux qui influait sur l'univers du quartier ? Tel est le but de cette étude.

Dans un premier temps, je souhaite examiner les aspects topographiques des communautés, ensuite j'aborderai leurs sources de revenus et, finalement, je mettrai en évidence les manières dont elles influait sur le paysage du quartier tant architecturalement que socialement (fig. 1).

Une observation nous paraît primordiale : si les chanoines réguliers de la Sainte-Croix demeuraient dans le prieuré dit « Sainte-Croix-de-la-Bretonnerie » depuis leur fondation sous le règne de saint Louis en 1259, les deux autres établissements avaient connu un cortège d'occupants au cours des siècles. Donc, la stabilité des sites prime sur la stabilité des communautés qui les occupent. Toutefois, ces trois sites partageaient une même fonction : accueillir des communautés de religieux. Évidemment, les sites présentent des éléments architecturaux semblables : un cloître, une église, un préau

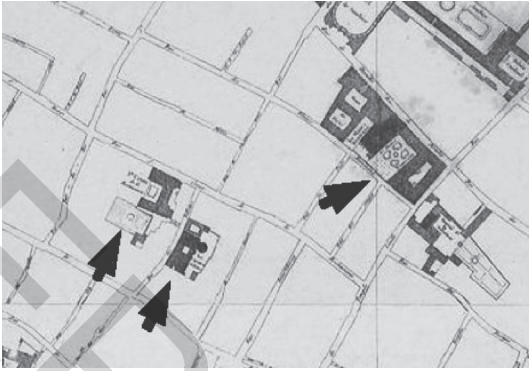


FIG. 1 – Section du Marais, plan d'Edme Verniquet, 1790. Lieu de conservation. © Cl. Nom du photographe

central. Or, ces éléments se prêtaient à des configurations qui variaient en fonction des environs<sup>1</sup>.

Ici l'environnement présente plusieurs éléments spécifiques : une position excentrée, des terrains insubmersibles voués certainement aux cultures jusqu'au XIII<sup>e</sup> siècle, sinon au XIV<sup>e</sup>, la censive du Temple dont relevait une bonne partie des parcelles et, surtout, la proximité de l'enceinte de Philippe Auguste. Car, si cette ligne de fortifications témoigna de l'importance accrue de la rive droite de Paris, elle rendit les terrains ainsi enclos d'autant plus aptes au peuplement, et ainsi en rehaussa la valeur. L'enceinte découpa les terres agricoles et ne facilita pas les cultures en deçà des murs.

Par conséquent, l'installation des communautés régulières vers le milieu du XIII<sup>e</sup> siècle doit s'interpréter dans un contexte de transformation rapide des terres agricoles en zone d'habitation<sup>2</sup>. L'achèvement de l'enceinte septentrionale de la ville, vers 1200, et l'érection canonique de Saint-Jean-en-Grève, en 1213, ont jeté les bases de l'urbanisation des Champs-aux-Bretons, un espace qui, selon Hercule Géraud, était primitivement

1. Peu d'études monographiques ont traité ces trois communautés : É. Raunié, *Épigraphie du Vieux Paris*, Paris, Imprimerie nationale, 1893, t. II et 1901, t. III ; M. Renard, « La fortune du prieuré Sainte-Croix-de-la-Bretonnerie sous l'Ancien Régime », *Mémoires de la Fédération des sociétés historiques de Paris et de l'Île-de-France*, t. XXXVI, 1985, p. 97-134 ; A. Mouzet, *Le couvent des carmes Billettes aux XVII<sup>e</sup> et XVIII<sup>e</sup> siècles*, mémoire de maîtrise, université de Paris IV, 1998.
2. « Les censiers donnent l'impression que les terres situées à l'est de la rue de Beaubourg étaient encore en culture dans la seconde moitié du XIII<sup>e</sup> siècle » ; A. Friedmann, *Recherches sur les origines et l'évolution des circonscriptions paroissiales de Paris au Moyen Âge*, Paris, Plon, 1959, p. 284.

un vaste espace de terrain, traversé par la rue de la Bretonnerie à laquelle il avait donné son nom. Ce terrain devait s'étendre, au nord, jusques à la hauteur de la rue des Blancs-Manteaux<sup>3</sup>.

Comme la région dénommée le Marais comprenait en grande partie les terres qui appartenaient à l'ordre du Temple, une étude de l'évolution du peuplement de la région pourrait tirer profit des livres censiers des Templiers. Henri de Curzon, dans son étude sur le Temple de Paris, nous apporte des indications sur ces lieux sans nous renseigner sur le nombre d'habitants au milieu du XIII<sup>e</sup> siècle, malgré l'existence d'un registre censier rédigé entre 1252 et 1257<sup>4</sup>. Hercule Géraud, dans son édition du rôle de taille de 1292, fournit la liste des « taillables » du quartier ; on constate un peuplement avancé.

Comme ce fut souvent le cas au XIII<sup>e</sup> siècle, les fondations monastiques parisiennes s'implantèrent près de la muraille urbaine. Les collèges mendiants de la rive gauche – tels les Cordeliers, les Grands-Augustins et surtout les Jacobins – montraient une prédilection pour des sites proches des remparts<sup>5</sup>.

Le couvent des chanoines réguliers de la Sainte-Croix et le couvent des Blancs-Manteaux furent tous les deux fondés dans les années 1258-1259 grâce aux vœux pieux de saint Louis. À l'origine, le couvent des Blancs-Manteaux fut destiné aux religieux mendiants de l'ordre des Serfs de la Vierge Marie, connus plus communément sous l'étiquette des Blancs-Manteaux (fig. 2). Saint Louis leur procura un habitat. Il s'agissait d'une maison et « vielz places entour pour eulx heberger, delez la viex porte du Temple, assés près des Tissarans<sup>6</sup> ». En août 1263, l'évêque de Paris leur accorda le droit de bâtir une chapelle. Leur ordre fut supprimé en 1274. Sur ces entrefaites, en 1297, les frères ermites de Saint-Guillaume de l'ordre de Saint-Benoît, établis à Montrouge depuis 1258, prirent place dans le couvent<sup>7</sup>. Après un siècle de résidence, les guillaumites avaient mené à bien la construction d'une église qui fut dédiée en 1397<sup>8</sup>. Il est donc raisonnable de conclure que l'ancien cloître était achevé à cette date. Nous avons repris le plan du premier cloître

3. H. Géraud, *Paris sous Philippe le Bel, d'après des documents originaux et notamment d'après un manuscrit contenant le rôle de la taille imposée sur les habitants de Paris en 1292*, Paris, Crapelet, 1837, p. 284.

4. H. de Curzon, *La maison du Temple de Paris*, Paris, Hachette, 1888.

5. L. Beaumont-Maillet, *Le grand couvent des Cordeliers de Paris. Étude historique et archéologique du XIII<sup>e</sup> siècle à nos jours*, Paris, H. Champion, 1975, p. 233-234.

6. É. Raunié, *Épitaphier...*, t. II, p. 25, citant J. de Joinville, *Histoire de saint Louis*, CXLIII.

7. *Ibid.*, p. 26.

8. *Ibid.*

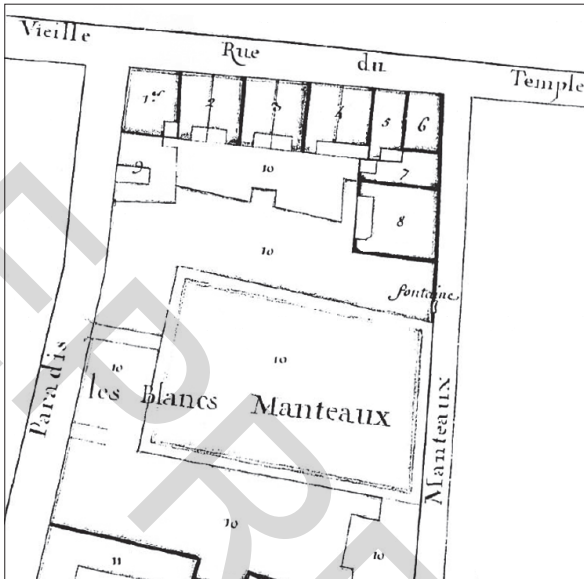


FIG. 2 – Première église et cloître des Blancs-Manteaux avant la reconstruction de l'église en 1685, d'après É. Raunié, *Épitaphier du Vieux Paris*, Paris, Imprimerie nationale, 1893, t. II ou 1901, t. III, si oui à quelle page ?

tel qu'Émile Raunié l'a reproduit dans son épitaphier (fig. 2)<sup>9</sup>. Le plan démontre les vestiges de l'enceinte qui servait comme une ligne d'ancrage dans l'espace. L'ancien couvent s'est blotti contre l'enceinte qui formait un pan entier du cloître. En outre, le mur devait également influencer sur le bâti de la partie orientale de l'îlot car il la scindait en deux parties sans communication immédiate.

L'ordre des guillaumites connut, semble-t-il, une crise interne à la fin du XVI<sup>e</sup> siècle ; devant les désordres, certains religieux, dont le prieur, cherchèrent à se rattacher à la réforme de Saint-Vanne. Le transfert de possession effective du couvent eut lieu le 3 septembre 1618. Le 21 janvier 1628, le pape Urbain VIII promulgua une bulle qui entérinait la transformation de la réforme de Saint-Vanne et la création de la congrégation de Saint-Maur. Le couvent des Blancs-Manteaux devint alors le noviciat général de l'ordre.

L'emprise territoriale des guillaumites connut des agrandissements dès le XIV<sup>e</sup> siècle. En 1320, le grand maître du Temple leur accorda une parcelle au chevet de leur église : le terrain traversait l'îlot de l'enceinte à la rue des Blancs-Manteaux. En 1336, les religieux bénéficièrent d'un don de terrain sis rue de Paradis, il s'agissait d'une place vide occupée autrefois par une

9. É. Raunié, *Épitaphier...*, t. II, p. 24.

grange<sup>10</sup>. Outre les terrains urbains, en 1512, par donation entre vifs, les religieux reçurent la terre et la seigneurie du Plessis-Gassot, près d'Écouen<sup>11</sup>. Il est à noter qu'en 1790, les bénédictins détenaient la totalité des maisons situées à l'extrémité orientale de leur îlot, à l'exception d'une maison formant l'encoignure de la rue de Paradis et de la rue Vieille-du-Temple; fait intéressant, en 1518, cette dernière appartenait à Guillaume Budé (fig. 3)<sup>12</sup>. En 1612, les religieux acquirent la maison située au coin de la rue des Blancs-Manteaux et de la rue Vieille-du-Temple<sup>13</sup>. En 1684, les mauristes obtinrent la moitié de la maison située à l'encoignure de la rue de Paradis et de la rue Vieille-du-Temple<sup>14</sup>. Cette acquisition semble avoir clos l'extension territoriale urbaine du couvent des Blancs-Manteaux.

Dernier élément clé à relever : l'ancienne église, certainement vétuste, fut reconstruite entre 1669 et 1692 avec une orientation nouvelle, traversante l'îlot du nord au sud. Cet édifice a certainement bouleversé le tissu bâti du cloître; il ne semble avoir altéré en rien le bout de l'îlot exclusivement voué à l'habitat laïc. Or, il apparaît que cette église a subi une autre campagne de construction entreprise vers 1754, du moins lit-on cette affirmation dans l'état financier de 1756 lorsque le procureur parle de la reconstruction du portail de l'église<sup>15</sup>.

La fondation du couvent de Sainte-Croix-de-la-Bretonnerie remonte à la même époque que celle des Blancs-Manteaux. Selon un édit royal en date de février 1258 (1259 *n.st.*), saint Louis accorda aux chanoines réguliers de la Sainte-Croix deux maisons sises rue de la Bretonnerie qui avaient appartenu à Robert de Sorbon. Ce dernier reçut en échange d'autres biens sis rive gauche<sup>16</sup>. Plusieurs acquisitions venaient compléter leur emprise urbaine: en 1326, les chanoines achetèrent une maison sise rue des Jardins

10. *Ibid.*

11. Déclaration au greffe des gens de mainmorte, 1773, AN, S 7496.

12. AN, S 3678.

13. Déclaration au terrier du Temple, elle indique qu'un acte de vente fut dressé devant Courtiller notaire à Paris le 8 juin 1603; les vendeurs étaient Raulquin Couet et Jeanne Thavenoist, l'acheteur un Nicolas Aubert; ensuite la maison fut obtenue par les Blancs-Manteaux au moyen d'une adjudication (*ibid.*).

14. *Ibid.* Les bénédictins l'avaient acquise de Pierre Arnaud de Junquière, conseiller secrétaire du roi, maison couronne de France et des Finances, contrôleur général en la Chancellerie de France, et premier secrétaire de Mgr le Chancelier et dame Catherine Juif, sa femme; l'acte de vente fut passé devant Gallois le 2 décembre 1684.

15. AN, S 7496.

16. É. Raunié, *Épitaphier...*, t. III, p. 420.



Fig. 3 – Les parcelles locatives des Blancs-Manteaux en lisière de leur îlot. Arch. nat., NIV Seine 14  
© Cl. Nom du photographe

(ensuite connue comme rue des Billettes et, de nos jours, rue des Archives) ; en 1344, les religieux obtinrent une autre maison dans la même rue<sup>17</sup>. Entre 1366 et 1368, les chanoines acquirent une troisième maison au chevet de leur église. En 1545, les chanoines héritèrent d'une maison proche de la porte Saint-Jacques et de deux maisons jumelées rue de Bussy. En 1608, les chanoines reçurent, en forme de don, une maison sise rue de la Verrerie. En 1666, les chanoines acquirent une grande maison sise rue Sainte-Croix-de-la-Bretonnerie au prix de 100 000 livres. Or, elle aurait pu être qualifiée d'« hôtel » tant par sa superficie (241 toises carrées) que par sa valeur locative (6 400 livres en 1790)<sup>18</sup>. Somme toute, au moment de l'estimation des biens nationaux, la régie des biens du prieuré détenait un parc locatif qui comprenait deux immeubles locatifs sis rue Sainte-Croix-de-la-Bretonnerie, trois immeubles rue des Billettes, un immeuble rue de la Verrerie (cette maison était occupée par l'étude notariale portant la cote LIV de nos jours), un autre immeuble rue des Nonnains-D'Hyères, une maison rue de la Tableterie et deux maisons contiguës rue de Bussy, soit dix immeubles, dont six situés aux abords du cloître.

17. M. Renard, « La fortune du prieuré... », p. 100.

18. AN, S 3726, pour la superficie.



En 1790, au moment de la vente des biens nationaux, le couvent formait un vaste enclos au milieu de l'îlot ; configuration typique d'hôtel aristocratique, muni de multiples accès : une cour donnait sur la rue Sainte-Croix-de-la-Bretonnerie tandis qu'une deuxième entrée au couvent s'effectuait par l'impasse des Billettes. L'espace ainsi formé à l'intérieur de l'îlot dépassait largement les besoins d'une communauté réduite à 11 profès en 1757 et seulement six en 1783. Le cloître avec ses dimensions imposantes, et ses lieux sous-employés (voire désertés), servait de dépôt d'archives pour les minutes du Conseil du roi<sup>19</sup>.

Les origines du couvent des Billettes remontent au règne de Philippe le Bel. En 1295, une chapelle expiatoire fut érigée sur le site. Pour desservir ladite chapelle, Régnier Flaming, bourgeois de Paris, fit venir des frères hospitaliers de la Charité de Notre-Dame qui avaient déjà vaqué aux malades à Boucheromont dans le diocèse de Châlons-sur-Marne. Rappelons qu'à l'époque de l'installation des frères hospitaliers, la rue des Billettes s'appela la rue des Jardins.

À l'instar des autres communautés, les hospitaliers ne tardèrent pas acquérir des biens immobiliers aux environs de leur premier don. Entre 1308 et 1312, les frères hospitaliers acquièrent trois maisons attenantes au cloître. Ils continuaient à arrondir leur patrimoine de sorte qu'en 1375, ils possédaient quatre maisons, soit contiguës à leurs premières acquisitions, soit de l'autre côté de la rue des Billettes. En 1533, les Billettes achetèrent à Guillaume Duchemin deux maisons en face de leur église<sup>20</sup>. En 1573, Henri Leclerc, « chanoine de l'église de Paris », leur légua une maison attenante au cloître ; elle fera partie du parc locatif des carmes tout au long de leur occupation du site. Le même chanoine Leclerc laissa en héritage aux Billettes, en contrepartie des messes de fondation, une maison sise rue Sainte-Croix-de-la-Bretonnerie « vis-à-vis de la rue de l'homme armé<sup>21</sup> ». Plus à l'est, sur la même rue, à côté de la maison précédemment décrite, deux maisons « se joignant » appartenaient à la communauté : l'une fut acquise en 1686 de dame Magdelaine Delbene, veuve du sieur de Villeflix ; l'autre maison fut « adjudgée au profit de notre couvent l'an 1690 par décret rendu à la Barre des Requêtes du Palais, faute de paiement des arrérages d'une constitution de neuf cent livres de rentes

19. A. Outrey, « Les dépôts des anciennes minutes du Conseil du roi », *Bulletin de la Société de l'histoire de Paris et de l'Île-de-France*, 82e et 83e années, 1955-1956 (1958), p. 57-74.

20. Déclaration décimale de 1756, AN, S 7496.

21. *Ibid.*



duës au dit couvent et hypothéquées sur la ditte maison<sup>22</sup>». L'agrandissement du couvent poussa la communauté à acquérir une autre maison contiguë à leur église vers 1740 au prix de 44 489 livres ; cette maison servait de logement aux religieux et ne semble pas avoir été louée aux laïcs<sup>23</sup>. Une maison à l'encoignure des rues des Billettes et Sainte-Croix-de-la-Bretonnerie fut acquise en 1746, également par adjudication, moyennant 12 201 livres. En 1790, les carmes Billettes détenaient un parc locatif de huit immeubles : six aux abords du cloître et deux dans la plaine de Grenelle. Parmi ces derniers, il faut signaler un hôtel loué au duc du Châtelet.

En 1790, le couvent des carmes Billettes comprenait une communauté de 22 religieux (profès et frères lais) et 3 domestiques ; en 1757, l'effectif était nettement plus élevé avec 40 membres « tant prêtres que non prêtres, clercs ou laïcs<sup>24</sup> ». Les bâtiments claustraux recouvraient une superficie de 507 toises carrées (soit 1 948 m<sup>2</sup> avec un taux de conversion de 3,842 m<sup>2</sup> la toise)<sup>25</sup>. D'après le même censier, le cloître et l'église des Croisiers revenaient à quelque 1 005 toises carrées, donc à peu près deux fois l'emprise des Billettes, avec un quart des effectifs – rappelons qu'en 1757, 11 chanoines réguliers y trouvaient leur demeure<sup>26</sup>.

Quant aux mauristes des Blancs-Manteaux, leur espace claustral se limitait à « deux grands corps de bâtiments chacun de deux étages avec grenier, bûcher, plusieurs caves, petite cour oblongue, jardin de trois-quarts d'arpent », soit environ 600 toises carrées, ou 2 305 m<sup>2</sup> ; toutefois, au préambule de sa déclaration, le prieur déclare une superficie totale d'un arpent et demi : 4 600 m<sup>2</sup><sup>27</sup>. Or, selon l'acte de vente de l'église et de la place attenante dressé en 1807, la superficie des vestiges revenait à 2 629 m<sup>2</sup><sup>28</sup>. La différence serait occupée par les bâtiments locatifs. Le nombre de religieux n'est pas indiqué : en 1729, leur nombre était réduit à 16 ; en 1756, ils écrivaient que leur nombre était normalement de 17<sup>29</sup>.

22. Déclaration décimale de 1756, AN, S 7496

23. AN, S 3714.

24. Déclaration décimale de 1756, AN, S 7496.

25. Plan et détails du fief des Flamands au XVIII<sup>e</sup> siècle, AN, S 3727.

26. Déclaration des chanoines réguliers, 1757, AN, S 7500.

27. Déclaration des Blancs-Manteaux, 1790, AN, S 3675.

28. Vente de l'église des Blancs-Manteaux à la ville de Paris, AN, M.C., étude LXVIII/725, 2 novembre 1807.

29. Déclaration décimale de 1756, AN, S 7496.

En se fiant au plan d'Edme Verniquet, on serait tenté de majorer la superficie de ces établissements, j'insiste d'emblée sur un aspect de l'Atlas national de Paris : Verniquet confond les bâtiments proprement conventuels et les immeubles à usage laïc, en particulier certains bâtiments locatifs. Ce même raisonnement fautif se reproduit plus généralement lorsqu'un recensement des propriétaires induirait la conclusion erronée que ceux-ci constituaient inmanquablement les habitants de ces immeubles : en ville, la location est répandue ; maints habitants sont des locataires. Cette mise en garde, qui paraît sans doute hors sujet, servira de pierre angulaire à la suite de mon article : j'entends explorer le rôle locatif que remplissaient les communautés ecclésiastiques dans le paysage social du quartier.

Au vu des effectifs réguliers plutôt restreints, surtout à partir du milieu du siècle, leur présence réelle ne doit pas seulement être appréciée par le poids du nombre mais doit aussi tenir compte d'une emprise majeure du sol urbain. À l'origine, l'espace cloîtré séparait les sphères du profane et du sacré. Cette ligne infranchissable s'estompait sous la pression de l'univers citadin. Les cloîtres représentent des espaces sous-utilisés : la distinction entre les zones sacrées et profanes se montre plus fluide et malléable au fur et à mesure que les effectifs diminuent. Si les églises gardent leur vocation, les espaces cloîtrés se laïcisent. Il ne s'agit pas de ces emplois institutionnels auxquels les monastères se prêtaient de longue date. À titre d'exemple, citons les réunions de l'ordre du Saint-Esprit dans l'église des Grands-Augustins ou les bureaux de l'ordre construits dans le cloître de ceux-ci. En l'espèce, les usages sont le fait des particuliers. Qu'un cas serve d'exemple : le 7 juillet 1780 *devant le notaire Fieffe* (étude XXVI),

Jean Baptiste Thomas de Pange, Chevalier Marquis de Pange, Seigneur de Villiers, La Qunezy, Domangerville, Dufrety, Destremnet, des Comtés de Chateaufort, et Saint Gervais et autres lieux, grand Bailly d'épée de la ville de Metz demeurant à Paris en son hôtel rue des Saints-Pères, Faubourg Saint Germain, Paroisse Saint Sulpice [...] a dit que désirant établir pour lui et pour sa famille un dépôt par forme d'archives où seront placés différens papiers [...], il s'est adressé à Messieurs de Sieurs Prieur et Religieux pour avoir à titre de location annuelle la jouissance d'une chambre dans leur couvent où seront placées aux frais de Mondict Sieur De Pange, des armoires dans lesquelles les dits papiers seront [...], en conséquence il a offert aux d. Sieur Prieur et religieux de payer par chacun an la somme de 120 livres pour loyer de lad chambre<sup>30</sup>.

30. AN, 26 AP 54 A.

Les communautés occupent un espace que le monde urbain cherche à s'approprier. La suppression des chanoines réguliers suscita les convoitises : dès le 15 mars 1786, l'archevêque de Paris, Leclerc de Juigné, soutenait le chapitre de Saint-Marcel qui souhaitait les biens du prieuré : après bien des péripéties liées aux Croisiers réfractaires, le plan échoua lors des bouleversements de la Révolution<sup>31</sup>. Les biens des chanoines furent vendus, entraînant la destruction du cloître et de l'église<sup>32</sup>. De même, en l'an IV, une vente eut raison des bâtiments des Blancs-Manteaux, scindés en deux lors du percement de la rue des Guillemites, et dont l'église fut rachetée par l'État en 1807.

Une croyance assez répandue voit la source de revenus de ces institutions comme principalement d'origine rurale ; ce parti pris n'est pas totalement démenti à l'aulne des faits. Les trois communautés de notre étude possédaient d'importants domaines ruraux : en 1729, les chanoines réguliers détenaient 368,5 ha de terres rurales qui fournissaient des loyers et des céréales, plus des redevances seigneuriales dans le cas de Fromenteau, situé dans le Hurepoix près du village de Pecqueuse ; les chanoines avaient des fermes dans le Gâtinais et dans la Brie<sup>33</sup>. Les carmes Billettes possédaient la ferme et la seigneurie de Malassise proches de Courquetaine dans la Brie ; elle comprenait 68 ha de terres et fournissait le couvent en céréales évaluées 2 000 livres en 1790. Outre cette ferme, les carmes détenaient la ferme du Grand Mesnil dit des Billettes, contenant 64 ha de terres labourables et 3,2 ha de bois, dans la paroisse de Fontain, près de Nangis ; de même, les carmes avaient une ferme dans la paroisse de Valjouan, diocèse de Sens. Les Blancs-Manteaux rentrent dans le même gabarit : ils avaient la seigneurie du Plessis-Gassot avec ses 102 ha de terres labourables mais, en 1770, les religieux vendirent les droits seigneuriaux au prince de Condé, se réservant la ferme ; les mauristes détenaient 34 ha de terres labourables à Gonesse ; encore, en 1790, à Grigny, les Blancs-Manteaux affermaient leur ferme 1 500 livres<sup>34</sup>.

Abordons l'examen des biens immobiliers, car c'est par les immeubles de rapport que les communautés imprimaient leur marque dans l'habitat bâti. En 1790, la régie des biens des chanoines réguliers détenait six immeubles au pourtour du prieuré. Depuis juillet 1787, le grand immeuble

31. M. Renard, « La fortune du prieuré... », p. 122-123 ; É. Raunié, *Épitaphier...*, t. II, p. 426-428.

32. Un commentaire cryptique figure dans le terrier des carmes Billettes dressé entre 1780-1788, AN, S 3726 : « l'église, cloître et maison adjugés à Mathieu Exhinger juillet 1785 ». Mais de quelle maison s'agit-il ?

33. M. Renard, « La fortune du prieuré... », p. 124.

34. AN, S 3675.

rue Sainte-Croix-de-la-Bretonnerie était baillé 6 000 livres au notaire René-François Fourcault de Pavant<sup>35</sup>. Un autre notaire, Étienne-Prosper de la Motte, louait 2 000 livres la maison sise rue de la Verrerie ; son étude, cotée LIV, fut habituellement utilisée par les chanoines réguliers au XVIII<sup>e</sup> siècle. Dans leur ensemble, les loyers variaient de 700 à 6 100 livres, et plusieurs bâtiments étaient loués par étage. En 1770, les chanoines louaient à 18 particuliers différents ; l'immeuble dans la rue des Nonnains-D'Hyères avait été reconstruit spécifiquement pour de multiples locations. Le prix moyen des loyers – autour de 1 000 livres en 1770 – suggère des locataires cossus, d'autant que ces loyers correspondent parfois à des appartements et non à des immeubles.

En 1790, les carmes Billettes détenaient huit maisons à Paris, dont deux sises rue des Billettes en face du couvent, un bâtiment au coin de la rue des Billettes et de la rue Sainte-Croix-de-la-Bretonnerie, loué 1 260 livres, deux bâtiments jumelés à côté du précédent loués par étage, un hôtel sis rue Sainte-Croix-de-la-Bretonnerie loué 4 000 livres, une maison dans la rue de Grenelle louée 1 200 livres, et un hôtel dans la plaine de Grenelle, près de la barrière des fermiers généraux, loué 4 500 livres. L'habitat autour du cloître des carmes semble socialement plus mélangé : se côtoyaient des officiers de la cour et des maîtres artisans. Par exemple, en 1757, ils baillaient en location principale au maître verrier Edme Timoleon, qui tenait deux maisons pour la somme de 1 250 livres, et cédaient par ailleurs des maisons pièce par pièce, comme celle sise rue Sainte-Croix-de-la-Bretonnerie occupée par Michel Robin Duval, contrôleur des rentes de l'hôtel de ville de Paris, moyennant 440 livres, tandis qu'une autre partie était louée par M<sup>me</sup> France moyennant 667 livres. De même, deux maisons liées par des passages, rue Sainte-Croix-de-la-Bretonnerie, étaient louées en partie à Nicholas Varlet, avocat du Conseil du roi, pour 887 livres, et le reste à M<sup>me</sup> Bonnel, marchande lingère, pour 435 livres.

Quant aux Blancs-Manteaux, le parc locatif comprenait 16 immeubles et accueillait des marchands, des artisans ou des veuves. En 1782, y demeuraient un boursier, un perruquier, un tonnelier, un maçon, un cordonnier, un charcutier, un menuisier, un marchand grènetier, un faïencier et un carrossier. En moyenne, les loyers se situaient autour de 1 000 livres en 1790. Les baux permettent de suivre l'évolution de l'occupation ; à titre d'exemple, ceux d'une maison située à l'encoignure de la rue des Blancs-Manteaux et de la rue Vieille-du-Temple (parcelle n° 6, fig. 2).

35. Guillotiné le 17 février 1794, son étude porte la cote CXII.

En 1640, le locataire principal était Gaspar Ravière, maître chandelier en suif; en 1657, c'était Jean Rouslin, marchand apothicaire; en 1670, un marchand verrier; en 1698, Nicolas Le Levre, l'un des 150 barbiers perruquiers, baigneurs étuvistes de Paris. Son bail fut renouvelé le 19 avril 1703, pour six ans, moyennant 450 livres. Entre 1709 et 1715, Jacques Bonnefond, maître perruquier, occupait le lieu; entre 1721 et 1748, le locataire principal était Antoine Dubollais (ou Dubollay), également perruquier, qui payait 500 livres dès 1721<sup>36</sup>. En 1748, la maison fut louée à Jean Antoine Constantin Dubollay, fils et successeur du précédent. En 1757, y demeurait la veuve Dubollay qui s'acquittait d'un loyer de 650 livres. En 1773, les documents laissent subsister un doute quant au défunt mari de M<sup>me</sup> Dubollay, car la déclaration de 1772 fait état d'une «Bernardine Brenigard, veuve de Sieur Antoine Du Bollay, M<sup>e</sup> perruquier» dont le bail fut passé devant Brisseau le 1<sup>er</sup> avril 1767. En 1782, les documents témoignent d'une locataire dénommée «Marie Thérèse Du Bollay, veuve de Nicolas Jean Baptiste de la Rothière, M<sup>e</sup> perruquier moyennant 850 livres tournois». En 1789, le locataire était Edme Philippon, marchand chandelier, qui payait 1100 livres depuis son bail du 21 août 1784.

À la fin du XVIII<sup>e</sup> siècle, les trois communautés régulières, fondées à des dates rapprochées, présentent donc plusieurs traits communs : une emprise foncière importante, malgré des effectifs faibles, des seigneuries rurales pourvoyeuses de denrées de base, des parcs locatifs composés d'immeubles contigus, résultat de campagnes d'acquisition successives. Leurs églises accueillent des fidèles venus entendre les sermons mais avec une fréquentation d'importance variable selon l'époque et la communauté, suivant les données de la sacristie. D'une manière générale, le paysage urbain était marqué par les immeubles locatifs des communautés : les recettes des communautés entraient dans l'économie urbaine par le biais des débours qu'imposaient aux communautés l'entretien et la reconstruction de leurs immeubles. Si les communautés ont en commun certains traits, des trajectoires distinctes permettent de les départager : les chanoines réguliers dépérissaient et même au début du siècle, et rien ne laisse entrevoir la présence d'une ferveur missionnaire chez eux, tandis que les carmes et leur église nous surprennent par leur évident attrait comme lieu de culte. Les données des Blancs-Manteaux ne nous permettent pas de conclure à un dépérissement communautaire ; au contraire, la reconstruction partielle de leur église vers 1760 dément une vision trop noire de leur succès auprès des fidèles.

36. Baux de location, AN, S 3676. Déclarations décimales des années 1729, 1756, 1766, déclarations remises au greffe des gens de mainmorte des années 1703, 1773 et 1782, AN, S 7496.