Alexia M. Yates, ***Selling Paris: Property and Commercial Culture in the Fin-de-siècle Capital***. Cambridge, MA: Harvard University Press, 2015. v + 353pp., Chiffres, graphiques, annexe, notes, index. Tissu ISBN 978-0-674-08821-4, 51,50 USD.

L'Association canadienne de l'histoire des affaires voudra peut-être envisager de donner des abonnements gratuits aux lauréats du prix Wallace K Ferguson de la SHC, car l'histoire des affaires s'en tire si bien. Les histoires commerciales de l'esclavage en Sierra Leone et de la fiscalité en Russie ont été récemment gagnées, de même que l'histoire de Selling Paris d'Alexia Yates. Voici la nouvelle histoire du capitalisme à son meilleur: ne pas trop déplacer d'autres modes de l'histoire, mais les enrichir, d'une manière qui complique notre compréhension de l'intention et de l'autorité. C'est très agréable de voir les Canadiens jouer un rôle aussi important dans cette bourse.

Prends Paris. Il a toujours incarné à la fois la «civilisation» et ses défis démocratiques turbulents. Les entrepreneurs ont toujours semblé un peu abject par rapport aux rois, aristocrates et révolutionnaires. Yates rejette le stéréotype et montre, avec un succès retentissant, ce que cela signifiait de "voir comme un spéculateur". Yates rend le lien explicite avec le travail de James Scott dans un chapitre sur les spéculateurs, mais chaque chapitre est une plongée profonde dans une identité économique différente. Ensemble, ils montrent comment différentes parties prenantes ont projeté leurs intérêts sur le marché multiforme et hétéroclite de la propriété parisienne.

L'histoire commence avec la Troisième République, après la guerre franco-prussienne et la guerre civile qui ont laissé la ville en ruine mais qui ont également relancé le gouvernement autonome parisien pour la première fois depuis la Révolution. Un esprit de démocratisation a rejeté le monumentalisme bourgeois et oppressant de Napoléon III et du baron Haussmann. Les responsables municipaux ont eu du mal à défendre l'intérêt public face aux pressions en faveur de la croissance et des opportunités de corruption, tout en évitant les hauts et les bas et l'inflation galopante. Ils ont tout de même connu des hauts et des bas, de l'inflation et de la corruption. Des milliards de francs de biens ont changé de mains et les prix des maisons ont été multipliés par six au cours du siècle.

L'arc narratif est la commercialisation. La propriété foncière, associée aux valeurs patriciennes, en tant que contrepoids au capitalisme - a été progressivement intégrée au marché, en tant que simple produit de base. L'émergence de sociétés anonymes, sociétés commerciales chargées de coordonner les actions des propriétaires, a accéléré le processus. Les propriétaires pouvaient se regrouper rue par rue pour se procurer des commodités urbaines, puis demander le statut de voie publique pour leurs voies privées (non réglementées). Les sociétés d'investissement semblaient également offrir aux modestes salariés et aux cols blancs la possibilité d'acheter des parts du logement, soit comme moyen de contrecarrer l'impossibilité d'acquérir des biens immobiliers. Car seule une infime fraction des parisiens occupait le logement. Presque

tout le monde était locataire. Certains vivaient dans des appartements somptueux, d'autres dans de minuscules greniers, à quelques mètres au-dessus d'eux. Presque tout le monde était donc largement à la merci de nombreux entrepreneurs sans scrupules: promoteurs et spéculateurs, agents immobiliers et propriétaires, avocats et notaires. Les femmes semblaient être particulièrement vulnérables: dans une pièce de 1882, Les Corbeaux, résumée par Yates, les femmes ne pouvaient se protéger contre les fraudeurs qu'en épousant l'un des leurs.

La commercialisation aurait pu aller dans plusieurs directions. Cela aurait pu tendre vers un capitalisme de propriété, selon une sorte de modèle d'entrepreneuriat artisan-marchand que les propriétaires se sont emparés. Ils ont insisté sur le fait qu'ils étaient les seuls, en tant que classes possédantes, à protéger la France contre les excès de l'étatisme et du capitalisme vautour. Ces réclamations ne les exemptaient guère des plaintes concernant les loyers prédateurs. Mais la financiarisation, une autre tendance à long terme décrite ici, apparaît clairement gagnante. Yates expose cette histoire dans le dernier chapitre de la Compagnie Foncière de France, une histoire bien documentée et représentative. Lorsque le boom de la construction a provoqué l'effondrement de l'économie au début des années 1880, la société récemment formée, comme d'autres, avait beaucoup de propriétés qui ne valaient pas l'argent qui leur avait été prêté. La société a augmenté de façon agressive ses loyers et étendu ses activités, avec des projets de construction toujours adaptés aux conditions locales. Leurs bâtiments étaient presque, mais pas tout à fait, préfabriqués; il y avait des variations soigneusement choisies. Certains ont été construits convenablement; tous ont atteint des hauteurs maximales autorisées. Certains illustrent la bourgeoisification du parc de logements et la hausse des loyers, d'autres sont en deçà de la moyenne locale.

Yates souligne le travail de planification d'investigation mené dans le cadre de ces projets, en tant que territorialisation de la classe sociale: «aucun logement véritablement riche ou ouvrier n'est apparu dans des localités où les promoteurs ont déterminé qu'il n'appartenait pas» (254). Mais il y avait aussi cette intégration verticale de la richesse et de la pauvreté. Ces minuscules greniers, à l'origine pour les domestiques, sont devenus des biens de location pour des familles entières.

Il y a de nombreuses années, travaillant comme domestique (jeune fille au pair) à Paris, cet auteur a reçu une exposition d'initié à de tels logements. J'ai été choqué par la somptuosité et la misère (si différente de celle de ma banlieue de Victoria), mais encore plus choqué par l'apparente clairvoyance de la planification qui la sous-tend: la provision à long terme pour une richesse et une pauvreté aussi extrêmes. J'avais toujours associé planification, amélioration, projets de progrès social. Voici quelque chose de très différent. Yates soutient que les planificateurs ont incorporé leur vision économique dans le stock de matériaux de la ville, ce qui a donné une impulsion

durable à cette vision, même si elle a transféré la richesse des locataires - généralement pas une classe investisseuse - au secteur financier. Et c'est peut-être ce que l'on pourrait vouloir dire par voir comme un spéculateur. Les États ne peuvent pas, du moins pas ouvertement, planifier la perpétuation des extrêmes de richesse et de pauvreté. Mais apparemment, ils peuvent sous-traiter ce travail au secteur des entreprises. Alors que l'État délibérait sur son mandat, les hommes d'affaires exerçaient leurs métiers de mille façons: emprunter, emprunter, construire, vendre, professionnaliser, politiser. Leur histoire est complexe et comporte de nombreux agents, au cœur de toute une série d'archives. Mais les historiens du monde des affaires savent depuis longtemps, et enseignent maintenant à tout le monde, la place centrale des agences commerciales dans l'histoire politique, sociale et même intellectuelle. Le récit de Yates sur la façon dont les entrepreneurs nous ont donné le Paris moderne est un exemple superbe et éclairant du domaine.

E.A. Heaman
université McGill