la valeur du terrain était de 135 francs et en 1472 de 37 francs. Cinquante ans après, en 1524, il était loué 39 francs et l'on y avait ajouté un hectare et 35 ares dans le quartier de la Madeleine. Ces quatre hectares, qui vaudraient aujourd'hui plus de 40 millions de francs, ne rendaient en 1533 que 40 francs et ne valaient par conséquent pas plus de 600 francs de capital. En 1552 ils s'étaient élevés à 1,900 francs, en 1646 à 25,400 francs, en 1767 à 64,000 francs, en 1775 à 260,000 francs. A la culture des potagers avait succédé la construction des maisons, de là l'élan qui en avait poussé la valeur, tombée de 9 centimes en 1380 à un centime et demi le mètre carré en 1533; elle valait 54 centimes en 1646, 6 francs 40 en 1775, 1,000 francs finalement de nos jours (1). Le vicomte d'Avenel ajoute que ce sont là des exceptions infiniment rares, parce que tous les terrains de Paris ne sont pas à la proximité du Boulevard des Italiens, de la Madeleine ou du faubourg Montmartre; mais ils font voir d'une façon saisissante l'histoire presque fantastique du prix de ces aires privilégiées, que la civilisation a choisies au milieu des champs pour en faire le centre principal de son activité et de ses plaisirs. Dans des proportions moindres, l'accroissement de la valeur du sol urbain peut se vérifier aussi sur les grandes masses; à Paris, l'Hôtel-Dieu possédait en 1529 un domaine de 83 hectares dans l'espace occupé aujourd'hui par les jardins du Luxembourg, de l'Observatoire et des environs. Au xv^e siècle ce terrain valait 20,000 francs, au xvi^e il était monté à 460,000 francs et aujourd'hui, en le calculant à 200 francs le mètre, il représente un capital de 166 millions de francs. De même à Londres, Hyde-Park acheté en 1652 par la Chambre des Communes pour 425,000 francs vaut aujourd'hui 200 millions de francs. M. d'Avenel, comme complément de ses études sur les prix et les loyers des maisons au Moyen-Age et aux temps modernes, nous présente le tableau suivant de la valeur de tout le territoire de la ville de Paris, y compris les maisons (v. le tableau p. 24).

Le Paris moderne vaut deux fois et demi le Paris de Louis XVI, huit fois celui de Louis XIV et cinquante fois celui de Henri IV. L'accroissement énorme de sa valeur n'est certainement pas dû tout entier à l'accroissement de la population au développement de la vie publique, commerciale et industrielle, mais aussi, en grande partie, aux nouvelles constructions, aux rues et aux promenades. L'affirmation par laquelle M. d'Ave-

(1) Vicomte G. d'Avenel. *Histoire économique de la propriété, des salaires, des denrées et de tous les prix en général depuis l'an 1200 jusqu'à l'an 1800*. Tome I, Paris, 1894; pp. 422-3.