

Une expérience « philanthropique » de lotissements à Saint-Maur.

Après la vente des Biens nationaux, c'est-à-dire essentiellement d'une grande partie des propriétés des Condé, Saint-Maur se trouve, au tout début du XIXe s., morcelé en parcelles de tailles diverses, mais qui vont se révéler, à l'usage, impropres à une exploitation agricole rationnelle. Pour-tant des théoriciens, à la suite de la privation de sucre due au Blocus continental, rêvent de convertir Saint-Maur - La Varenne en un gigantesque champ de betteraves. Ils s'appellent Poupart, de Malet, et commencent à regrouper de petites parcelles pour développer une culture extensive. Hélas pour eux, ils ont oublié de procéder à une analyse du sol sablonneux de la presqu'île, et ils ignorent sans doute le mot qu'on prête à Napoléon :

« Ce lieu ne sera bon qu'à l'établissement d'une grande ville ».

Et c'est la faillite, seconde faillite même pour de Malet qui a déjà échoué, en d'autres lieux, dans l'élevage des moutons ! Caffin, qui n'a d'Orsigny que le nom de son village natal du Hurepoix, pourtant un des premiers administrateurs de l'École de Grignon, échoua aussi.

De grandes propriétés ont donc été reconstituées. D'autres précurseurs vont continuer dans cette voie, mais non plus pour des raisons agricoles. L'occasion en sera surtout, dès 1831-1832, la vente des terrains que le duc d'Aumale, fils de Louis-Philippe d'Orléans, avait hérités, pour des raisons de rapprochement dynastique, du dernier des Condé, le « pendu » de Saint-Leu.

Alors commencent les lotissements. Vous infliger une histoire exhaustive de tous ces lotissements jusqu'à la guerre de 1914 serait particulièrement sadique : après un très long exposé, une litanie de surfaces et de prix, nous arriverions à enfoncer une porte ouverte, c'est-à-dire à démontrer que quelques messieurs bien inspirés (ou bien renseignés), et déjà riches, ont acheté de grandes surfaces, puis ont découpé des petits morceaux, qu'ils ont revendu entre trois et douze fois le prix d'achat, une voirie élémentaire réalisée, il est vrai. Ils s'appellent Adam, Didier (sa fille sera Madame Meunier du Houssaye), Chapelier (orthographe variable : un ou deux P, un ou deux L), Décadi Blin (un prénom qui situe sa date de naissance), Godard-Desmaretz (le seul qui n'ait pas *sa* rue ; sa fille sera comtesse de Chambrun), Compagnie des Chemins de Fer de l'Est, et même Mahieu, maire (*plan I*).

En gros, leurs « terrains de chasse », localisés sur le plan, s'interpénètrent plus ou moins. Retenons, parce que cela conditionne la physionomie de nos quartiers, que Godard-Desmaretz, qui possède les terrains les moins bien placés par rapport aux lignes de communication d'alors, lotit « gros », de 2000 à 16000 m², d'où, même avec rescindements ultérieurs, le maintien aujourd'hui de propriétés de 2000 m² et plus dans ce secteur sud-est de la ville, tandis que nous allons trouver ensuite une moyenne à 750 m², puis couramment à 400 m².

N'insistons pas sur les centaines de transactions, toutes semblables, qui amènent Adam ou Mahieu pratiquement toutes les semaines chez leur notaire, pendant vingt ans ! Et arrivons à un aspect original, celui du lotissement du quartier de Champignonol. Car, à côté de l'image traditionnellement reçue, qui assimile le promoteur à un « requin », nous allons voir à l'œuvre des philanthropes qui essayent d'adoucir le choc économique que représente, pour les moins aisés, la spéculation des nantis (*philanthropes* au sens étymologique, c'est-à-dire ceux qui cherchent à améliorer



Plan I : Plan général des «terrains de chasse» des lotisseurs.

le sort du genre humain, mais pas forcément par mécénat, par versement d'argent, comme nous le sous-entendons facilement aujourd'hui).

Et nous ne serons pas surpris de trouver à la tête de ce mouvement, donnant l'impulsion première, un typographe et un instituteur. Ne refaisons pas l'historique social de ces deux professions, mais rappelons que, dès 1830, le « Livre » est à l'avant-garde des luttes, ouvertes ou clandestines, pour la Liberté, la République, le syndicalisme, la mutualité, etc.

Ainsi, le 1^{er} octobre 1864, est créée une *Société Civile de Prévoyance Territoriale* (il ne s'agit pas encore de construction), dénommée « *La Propriété Pour Tous* » (n° 1 du plan II). Les statuts sont déposés le 9 octobre devant Maître Leclerc, notaire à Charenton¹ par Pierre Vial, imprimeur, 54, rue Sainte-Anne à Paris et Jules Bonnain, instituteur à Paris/Bercy, rue de la Nativité (Proudhon), ainsi que Jean Pellet, limonadier, Gaston Milcent, comptable, Pierre Lequillbé, chef d'institution, Gabriel Girardin, marchand de bois, Joseph Maillet, négociant en vins, tous de Paris, mais de divers quartiers (il serait intéressant de savoir comment ils ont été contactés).

La Société a une durée prévue de six ans et demi et doit comprendre 80 membres, en fait déjà rassemblés. Un mois après a lieu la première Assemblée générale dont le premier souci, après les rituelles désignations des membres du Bureau, est de tarifier les injures qui seraient échangées au cours de ces assises (chapitre rétributions forcées !) : 2 F contre un autre membre, 3 F contre un dirigeant. C'est cher, très cher, l'équivalent de plus d'un m², près de deux, de terrain (aujourd'hui, dans ce quartier, le m² vaut de 2500 à 4000 F). Il est dommage que l'Assemblée ne nous ait pas donné le répertoire de ces injures ! D'autre part, si un membre présente une proposition « entachée de mauvais vouloir » (?) envers la Société, il paiera 5 F ! S'il ne la soutient pas, il ne paiera que 3 F. Notons que les femmes ne sont pas admises aux assemblées générales, est-ce pour protéger leurs chastes oreilles ? Le

1. Archives du Val-de-Marne, Minutier, Charenton, étude CXXVI, 347.

président propose de faire une quête au profit des pauvres de la commune, pour inaugurer dignement leur entrée dans le pays. Elle rapporte 44,25 F pour 74 présents (soit même pas un quart d'invective, pour chacun !). Puis a lieu le tirage au sort des lots entre les participants. La sècheresse de ce procès-verbal ne doit pas masquer l'atmosphère sans doute houleuse de ces réunions (leur préoccupation de tarification des injures n'est pas infondée) puisque, dès la seconde A.G., du 9 avril 1865, qui ne compte pourtant que 54 présents, le président doit renoncer à se faire entendre : il avait été prévu par les statuts une sorte de loterie, deux maisons devaient être attribuées par tirage au sort à deux des 80 sociétaires, mais « l'autorité supérieure » a refusé cette clause, d'où le charivari. On arrive quand même à une solution : la somme mise de côté pour la construction de ces deux maisons sera répartie, soit 112,50 F à chacun. Mais celui qui voudrait laisser cette somme en caisse pendant cinq ans, ajouter 200 F la 3^e année et 22 F la 4^e, recevrait une maison d'une valeur de 1500 F (au taux d'intérêt en vigueur à l'époque, c'était particulièrement avantageux, je ne sais pas si l'opportunité a été saisie).

Où se place donc ce premier lotissement ? Pas encore tout à fait dans le quartier de Champignol. La Société a acheté à la Société Chappellier (qui n'est société que pour la forme, Chappellier étant très majoritaire) ce qui était un démembrement de la ferme des Piliers (achetée déjà à Godard-Desmaretz), soit le triangle avenue de l'Ouest (du Havre), avenue du Château (Caffin), avenue Jeanne d'Arc, qualifiée de chemin d'exploitation, soit 60000 m² pour 105 000 F (1,75 F le m²), payables en six ans, sans intérêts, à partager en 80 lots de 750 m² chacun (en principe 15 x 50 m). Comment s'effectue le paiement pour les lotis ? Par un versement de 4 F par semaine (équivalent de 2 m²) pendant 338 semaines, plus 100 F en quatre versements et 5 F de droit d'entrée, soit en tout 1457 F (pour les 750 m² que la Société a achetés 1313,50 F). Les 144 F de différence (c'est bien minime), augmentés des intérêts des sommes placées et du produit des invectives, seront, à la dissolution de la Société, redistribués, puisque ses statuts lui interdisent tout bénéfice. Les dirigeants réussissent à boucler ce budget serré sans faire un coûteux appel aux banques, grâce à l'échelonnement qu'ils ont obtenu, sur six ans et sans intérêts, du prix d'achat total des terrains. Et ils l'ont obtenu par la force de l'union, par la confiance qu'ils ont su inspirer, et aux vendeurs et aux acheteurs. Il est évident aussi que, juridiquement, les vendeurs profitent d'une situation simplifiée : il est plus facile d'avoir un interlocuteur que 80 (et le chercheur leur rend grâce, qui n'a eu à consulter que cinq liasses contenant seulement 369 contrats).

Que font alors nos nouveaux possesseurs, après que le sort leur ait attribué tel ou tel terrain (ils en ont la jouissance, non la propriété) ? Ils doivent le clore, et au plus tard dans les trois ans, au moins d'un treillage, au plus d'un mur bas. Ensuite, ils devront entretenir les arbres existants sur la voie devant leur propriété, les écheniller, les garnir d'épines contre la dent des chèvres, remplacer tous ceux qui viendraient à mourir ou à être cassés, et ce en tous arbres de même espèce, âgés d'environ trois ans. On retrouvera ces clauses en d'autres actes : il semble que les chèvres étaient vraiment l'ennemi n° 1 des arbres de nos avenues.

Ensuite, ils feront bâtir ou non. Il n'en est pas question ici dans ces transactions, alors que d'autres cahiers de charges mentionnent une obligation de construire, voire même un délai. Bien sûr, la plupart de ces acquéreurs devaient penser à une résidence, principale ou secondaire ; mais par force, il devait s'agir d'une seconde étape, peut-être lointaine. Aujourd'hui, 130 ans après, il reste encore des parcelles non bâties.

Cette première expérience est rapidement suivie d'autres : d'abord une opération complémentaire : 25 décembre 1864 et janvier 1865, dépôt devant Maître

*Plan II :
Localisation des
lotissements
philanthropiques
à Saint-Maur*



Leclerc à Charenton ² des statuts de la Société *L'Union* (*n° 1 bis du plan II*) par le typographe Pierre Vial ; achat de 45000 m², toujours de la ferme des Piliers (boulevard de la Marne, avenue du Clos, avenue de Bonneuil, boulevard des Mûriers), à Chappellier, qui la tenait de Godard-Desmaretz, lequel l'avait achetée à Caffin (échange avec la duchesse de Maillé, après la faillite Poupard).

Cinq mois plus tard, en mai 1865, fondation par Jules Bonnain, l'instituteur de Bercy, de la *Société de Saint-Hilaire* ³ (*n° 2 du plan II*). Les versements hebdomadaires ne seront plus que de 3 F, mais étalés sur 26 semaines de plus ; car la surface des lots a un peu diminué, passant de 750 à 700 m². Le prix d'achat aussi est descendu de 1,75 à 1,50 F, soit 14 % de moins. C'est toujours le démembrement de la ferme des Piliers, mais un peu plus au sud.

Dès la fin de la même année, les 30 novembre 1865 et 25 février 1866 ⁴, fondation, par l'instituteur Jules Bonnain, de la *Société civile immobilière dite de Champigny* : elle est pourtant sur le territoire de Saint-Maur, mais ainsi sera dénommée la partie nord du quartier de Champignol, sans doute à cause de la proximité de la gare, baptisée ainsi, rappelons-le, parce qu'elle dessert aussi Champigny (*n° 3 du plan II*). Les conditions sont sensiblement les mêmes : durée sept ans, 120 membres qui ne paieront que 3 F par semaine, mais ne recevront que 400 m². Les acheteurs ont-ils un budget plus « serré » ? C'est peu probable, les souscriptions étant couvertes très vite, mais les vendeurs ont substantiellement augmenté leurs prix, pour des terrains qui proviennent du démembrement de la ferme de Saint-Hilaire, un peu mieux placés par rapport aux gares que les précédents. Préoccupation de la première A.G. : amende à qui troublerait la sérénité des débats, mais 0,50 F seulement, c'est donné !

². *Ibid.*, 348/349.

³. *Ibid.*, 351.

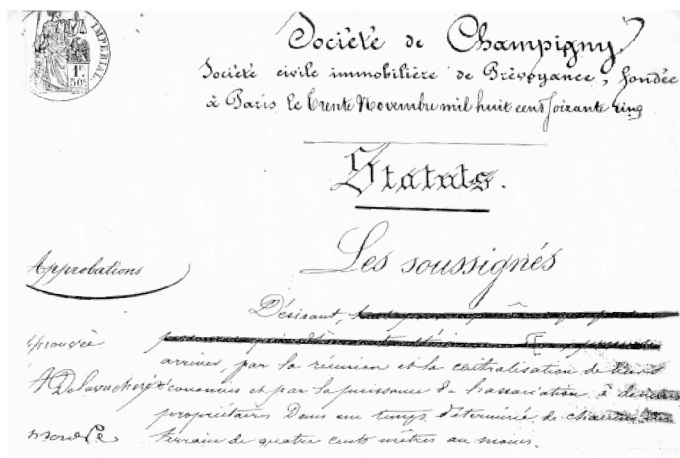
⁴. *Ibid.*, 356.

L'année suivante, en juillet et août 1866 ⁵, est créée la *Société de Prévoyance Immobilière*, dite *Société de Champignolle*, par Jules Bonnain (n° 4 du plan II). Les conditions sont exactement les mêmes que pour l'*Union*, avec en plus l'octroi de bonifications pour paiement anticipé. Toutefois les lots ne seront plus attribués par tirage au sort, mais par choix, suivant l'ordre de souscription. À la constitution de la société, 83 parts sont déjà souscrites. Notons l'article 49 des statuts, mais le 49^e seulement : tout sociétaire qui se présentera dans un état « susceptible de scandaliser l'A.G. » ou de troubler sa tranquillité sera invité à se retirer et paiera une amende de 2 F (tous ces verbes au futur et non au conditionnel !).

Quelques mois plus tard, le 22 mars 1867, et quelques années plus tard, le 8 janvier 1872 (la guerre !) ⁶, l'infatigable Jules Bonnain crée seul la *Société Civile de Bellechasse* (n° 5 du plan II), qui a cette particularité de ne pas plus être dans le quartier de Bellechasse que la société de Champigny d'être à Champigny. En effet, il s'agit de la partie située entre la rue des Cèdres et l'avenue du Bac, toujours démembrement de la ferme de Saint-Hilaire. Encore les mêmes similitudes à une grosse exception près : les vendeurs ont augmenté leur prix de 70 % en 3 ans.

Jetons un coup d'œil sur le plan de ces lotissements de « Champigny » et « Champignol », les plus caractéristiques des lotissements philanthropiques (*plan III*). Notons, à part les lots de coins de rues, l'uniformité rigoureuse des parcelles à 400 m², pour 10 m de façade. Si vous vous promenez par là, comptez vos pas de limite à limite : 14 pas. Si par accident vous n'en trouvez pas 14, ce sera 28 ou 21, preuve de fusion ou d'extension : il y a eu quand même quelques modifications depuis cette époque.

Qui sont les souscripteurs ? Voici un échantillon d'environ une bonne soixantaine de professions qu'il faudrait pouvoir mieux classer économiquement, et subdiviser : l'état de rentier, par exemple, peut couvrir des situations bien différentes, mais le « budget » de leur investissement permet de les joindre sans crainte d'erreur dans une même catégorie. Donc 5 rentiers, une bonne vingtaine d'employés divers, 7 employés de l'usine à gaz de La Villette (cas intéressant pour la publicité de l'opération), 33 marchands ou négociants en vins, cafetiers, restaurateurs ou limonadiers, 13 ébénistes, 13 cordonniers, 8 tailleurs, 4 artistes lyriques (début de la tradition



5. *Ibid.*, 359.

6. *Ibid.*, 363 et 394.

III a :
Plan du
lotissement
de Champignol
(Archives
communales).



d'implantation du monde du spectacle à La Varenne ?), 3 bijoutiers, 1 horloger, 1 joaillier, 4 maçons, 4 menuisiers, 3 tourneurs, 2 mécaniciens, 3 bro-canteurs, 2 couturières, 2 épiciers, 2 chapeliers, 2 brodeuses, 2 passementiers, 2 imprimeurs, et ensuite, à l'unité et suivant un inventaire à la Prévert : un garde républicain et un arquebusier, un vicaire et un fabricant de chapelets, une marchande de quatre saisons, un biscuitier et un chocolatier, un maître d'hôtel et une femme de chambre, un employé de chemins de fer, un conducteur d'omnibus, un fabricant de malles et un commis voyageur, un fabricant de porte-monnaie et un piqueur de bottines, un marchand de charbon et un marchand de sable, une modiste, un crémier, un tapissier, un terrassier, un instituteur, un tonnelier, un marbrier, un brossier, un vernisseur, un brunisseur, un mouleur, un outilleur, un métreur, un doreur, un coupeur, un graveur, un ciseleur, (que de noms de métiers en -eur !), mais aussi un cloutier, un chef d'institution, un plombier, un garçon de magasin et un garçon de restaurant, un boucher. Plus un médecin, un pharmacien, un sculpteur, un facteur de pianos, un architecte, un lapidaire, qui ne semblent pas appartenir à la même catégorie socioprofessionnelle ; il y a même une somnambule ! J'ignorais que ce fût une profession...

A part ces six derniers, ils appartiennent à ce qu'on appelle en français la *middle class*, *lower middle class* pour certains, mais classe moyenne sûrement. D'ailleurs si un tailleur et la marchande de quatre saisons prennent chacun quatre lots, onze autres trois lots, quarante-deux prenant deux lots, l'énorme majorité, 85 %, se contente de son unité. Ah ! j'allais oublier la championne, et ça ne s'invente pas : M^{lle} Richard, ouvrière, prend 5 lots, et elle est domiciliée Cour des Miracles à Paris. Il n'y a donc pas d'achat spéculatif. Pouvons-nous apprécier l'effort financier que représentent ces 3 ou 4 F par semaine ? C'est assez difficile, d'autant plus que les rétributions salariales pouvaient être bien différentes. Nous ne pouvons raisonner qu'en termes de statistiques. À partir de 1852, et malgré la crise de 1857, les salaires ont augmenté de façon presque constante. En 1860, le salaire journalier en France est de 2,25 F, mais variant considérablement entre Paris et la province ; l'ouvrier parisien qualifié voit son salaire passer de 4 à 5 F en 1875⁷. Si nous retenons une base de 3 F de revenu journalier et un versement hebdomadaire de 4 F, l'effort est de 22 % environ, proportion acceptable dans une



*III b :
Plan du
lotissement
de Bellechasse
(Archives
communales).*

situation familiale, disons légère ou moyenne. Notons toutefois que si la question de construction doit être abordée, un même effort, dans les mêmes conditions, devrait être prolongé sept ans de plus pour une petite maison à 1500 F ou 20 ans de plus pour une belle maison à 4500 F. Or il n'y a pas encore de loi Loucheur !

Pourquoi ces Parisiens quittent-ils Paris ? C'est une idée reçue que d'affirmer qu'ils sont chassés par les démolitions d'Hausmann ou l'enchérissement des loyers. Dans les cas que nous examinons, c'est fort peu probable : à part le charron Thérêt dont le logis du Marché aux Chevaux disparaît dans la création du boulevard Saint-Marcel (œuvre du maire de Saint-Maur, Mahieu), les adresses que nous connaissons ne confirment en rien cette explication. Mais c'est vrai qu'il reste 300 vérifications à faire ! La rue qui nous fournit le plus de déménagements, la rue Sedaine (sud-ouest de la mairie du XI^e, place Voltaire) n'est absolument pas touchée par l'aménagement de Paris-centre. D'autre part, les villages rattachés en 1860 nous fournissent un bon contingent. Quant aux prix des loyers, ils ne pouvaient atteindre ce que ces aspirants propriétaires allaient consacrer à leur acquisition. Nous savons aussi par des souvenirs d'anciens de familles saint-mauriennes, souvenirs directs ou transmis, qu'une bonne partie de ces acheteurs n'établissait pas ici sa résidence principale. Il reste à le vérifier, dans les listes électorales et le foncier, vers la fin du siècle (voir l'annexe). Il semble que ce soit donc le phénomène de la résidence secondaire qui apparaît, sans qu'on puisse affirmer quelle est la proportion principale/secondaire et si elle est la même que dans les lotissements « classiques » à appropriation immédiate.

Un dernier sujet me semble intéressant, problème malheureusement sans réponse actuelle : comment ont été « touchés » nos nouveaux concitoyens ? Peut-on parler de publicité, au sens actuel du terme, pour une œuvre sans but lucratif, ou seulement d'information ? Nos acheteurs sont à 99 % Parisiens ou banlieusards ; des trois « horsains », deux sont des gens de maison sans doute en place à Paris. Relevons quelques coïncidences qui, probablement, n'en sont pas : par exemple trois cordonniers, l'un du Faubourg Saint-Martin (10^e), l'autre de la Folie Méricourt (11^e), le troisième de la rue de la Chopinette (?). Or ils choisissent trois lots

7. Source : *La condition ouvrière en France depuis 100 ans*, P.U.F

contigus dans les terrains de la Société de Bellechasse. Les sept employés de l'usine à gaz de La Villette ont-ils entraîné le serrurier et le tailleur, leurs voisins ? Un marchand de meubles, un brocanteur, un chauffeur et un chaudronnier viennent tous quatre du boulevard de la Glacière, comme un horloger, un restaurateur, un rentier, un artiste lyrique, de la rue de la Gaité-Montparnasse. La rue Popincourt fournit deux horlogers, deux marchands de vin, deux ébénistes et un vernisseur ; la rue de Lourcines, un fabricant de chaussures et un corroyeur. On pourrait multiplier les exemples de ces convergences professionnelles et territoriales, le plus curieux étant celui de la rue Sedaine, déjà évoqué, qui fournit 15 familles, celles de trois marchands de vin, deux modeleurs, un employé de chemin de fer, un fripier, un fruitier, un lampiste, un ébéniste, un crémier, un maçon, un menuisier, un tourneur et un employé.

Ces diverses questions annexes nous ont entraînés loin de notre but, qui était, en étudiant leur œuvre philanthropique, de rendre hommage à Pierre Vial, Jules Bonnain et à leurs amis, de rappeler leur finalité, inscrite dans le préambule des statuts de leurs sociétés :

*Désirant arriver, par la réunion et la centralisation de leurs économies,
ET PAR LA PUISSANCE DE L'ASSOCIATION,
à devenir propriétaires, dans un temps déterminé,
de chacun un terrain de quatre cents mètres au moins...*

A défaut d'une rue à Champignol, comme en ont une Didier, Chappellier, Caffin, qui ne pensaient qu'à s'enrichir, ils mériteraient bien une plaque commémorative.

G.S.

Annexe.

Un sondage dans le registre des taxes foncières et de portes et fenêtres ⁸ donne deux indications intéressantes :

- en 1878, sur 629 terrains, 449 ont déjà changé de propriétaire, donc sur une période de 15 ans à peine. C'est énorme ! Il ne reste que 29 % des acheteurs primitifs. La guerre de 1870 y est-elle pour quelque chose ? Aucun souscripteur ne s'était libéré totalement au début des hostilités.

- en 1882-85, le mouvement s'est poursuivi, 36 de plus ont revendu. Il n'en reste plus que 22 %. ⁹

Les mêmes registres nous apprennent qu'en 1885, sur ces 629 terrains, ne s'élèvent que 28 maisons. Pour un lot construit, 21 terrains restent libres ! (ce qui devait donner une physionomie étonnante à ce quartier) ¹⁰. Cette constatation surprenante s'explique autant par la lenteur de construction que par le manque de moyens financiers : dans le même temps il ne s'est édifié, pour tout Saint-Hilaire et Champignol, que 217 maisons, s'ajoutant aux quelques 700 qui existaient précédemment.

8. Archives communales de Saint-Maur-des-Fossés.

9. Nous tenons à la disposition des curieux la liste (noms et adresses) de 325 acheteurs en première main.

10. Bien qu'il ne s'agisse pas du quartier de Champignol, retenons ce que contient en 1876 le compte-rendu du Conseil municipal : ... « l'école de Bellechasse (actuelle caserne des pompiers) est isolée au milieu d'une plaine, et d'un accès difficile, l'hiver comme l'été » ; et ce qu'écrit le rédacteur de la *Voix des Communes* (journal régional) : « Du pont de Créteil à La Varenne, quelle immense plaine nue ! Quelques maisons y apparaissent, semées, perdues, comme les sources dans les sables du désert ». Mettons de côté l'exagération journalistique, les quelques maisons étant plusieurs centaines, mais tellement espacées qu'elles devaient susciter l'impression générale de désert.

Pour tout La Varenne (Saint-Hilaire + Champignol), le petit tableau suivant est assez révélateur ¹¹ :

Années	Nombre total de maisons	Nombre de constructions annuelles
1851	297	
1856	450 / 500	
1878	693	
1879	700	7
1880	729	29
1881	765	36
1882	817	52
1883	861	44
1884	917	56
1885-90	Statistiques manquantes	
1891	1346	429 en 7 ans
1892	1374	28
1893	1402	28
1894	1466	64
1895	1531	65

Ces chiffres sont assez difficiles à interpréter et, bien entendu, les indications les plus intéressantes seraient celles des années 1885-1890, qui nous manquent.

G.S.



11. Nombres approximatifs, à quelques unités près, par suite de l'imprécision des limites de quartiers : il n'existe pas encore de critères officiels de délimitation.