

N° 12 - 1994

# CLIO 94



BULLETIN  
DU COMITÉ DE LIAISON  
DES SOCIÉTÉS D'HISTOIRE  
ET D'ARCHÉOLOGIE  
DU VAL-DE-MARNE

N° 12 - 1994



**CLIO  
94**

**BULLETIN DU  
COMITE DE LIAISON  
DES SOCIETES  
D'HISTOIRE ET  
D'ARCHEOLOGIE  
DU VAL-DE-MARNE**

*L. M. S. 1994*

## SOMMAIRE

<b>AVANT PROPOS</b> .....	<b>3</b>
<i>(M. BALARD)</i>	
<b>LE FIEF DE SAINTE GENEVIEVE AU MONT DE PARIS A CHENNEVIERES SUR MARNE</b> .....	<b>4</b>
<i>(P. ROBLIN)</i>	
<b>LE FLOTTAGE DU BOIS PARIS CHAUFFÉ PAR LE MORVAN</b> .....	<b>49</b>
<i>(A. DEVRIENDT)</i>	
<b>“LA REINE DES FLEURS” EN VAL DE MARNE</b> .....	<b>55</b>
<i>(N. DE CASTET)</i>	
<b>LOUIS DESIRE JOSEPH FLEURY</b> .....	<b>59</b>
<i>(E. CANDA ET O. HUET)</i>	
<b>CRETEIL EN SON TERROIR</b> .....	<b>67</b>
<i>(M. JURGENS)</i>	
<b>LES LOTISSEMENTS DE MAISONS-ALFORT</b> .....	<b>81</b>
<i>(F. HAMON)</i>	
<b>MAISONS-ALFORT : DES FIEFS AUX LOTISSEMENTS.</b> .....	<b>83</b>
<i>(M. AUBERT)</i>	
<b>LE LOTISSEMENT DES BORDES DE LA QUEUE EN BRIE</b> .....	<b>101</b>
<i>(G. PESIER)</i>	
<b>LE GRAND PARC DE SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS 1861-1911</b> .....	<b>103</b>
<i>(I. MAZIERES)</i>	
<b>D’HECTARES EN ARES. VITRY SE LOTIT. VITRY SE MULTIPLIE</b> .....	<b>114</b>
<i>(A. CARVILLE)</i>	
<b>APPROCHE ARCHITECTURALE DES LOTISSEMENTS DU VAL-DE-MARNE.</b> .....	<b>131</b>
<i>(D. HERVIER ET V. BELLE)</i>	
<b>“NOUS, LES LOTIS”, LOTISSEMENTS, LOTIS ET LOTISSEURS EN VAL-DE-MARNE DU XIXE SIECLE AUX ANNEES 1850</b> .....	<b>133</b>
<i>(F. BOURILLON)</i>	
<b>BIBLIOGRAPHIE VAL-DE-MARNAISE</b> .....	<b>138</b>
<i>(C. BERCHE)</i>	
<b>LISTE DES SOCIETES ADHERENTES</b> .....	<b>141</b>
<b>COMPOSITION DU BUREAU</b> .....	<b>144</b>

## **AVANT-PROPOS**

Avec ce numéro 12, CLIO 94 atteint son régime de croisière : une publication annuelle régulière, des articles à l'image de la diversité de nos villes et villages, des actes de notre colloque annuel qui ressemble, en une entreprise commune, les recherches effectuées dans le cadre de nos sociétés historiques et confortées par celles de collègues universitaires qui nous fournissent le fil rouge du thème choisi. Ce fut en octobre 1993 un colloque consacré aux lotissements dans le Val de Marne. Comment est-on passé d'une banlieue ouverte, quasi rurale, à la fin du XIXe siècle, avec ses villages isolés les uns des autres par les vastes domaines des châteaux anciens, à un paysage fortement urbanisé et marqué par des opérations de construction de grande envergure, les lotissements ? De nombreux exemples ont été retenus : Créteil, Saint Maur, Maisons Alfort, Vitry. Et chaque fois, l'on s'est interrogé sur les entrepreneurs de ces lotissements, le coût de ces opérations d'urbanisme, la population qui en bénéficie. Une manière précise de voir naître nos communes d'aujourd'hui, avec leurs problèmes de transports, d'instruction et de santé publique, d'emploi aussi.

Des études diverses vous conduisent du fief de Sainte Geneviève à Chennevières sur Marne à la Roseraie de l'Hay les Roses et aux cures hydrothérapeutiques du Plessis Tréville. La bibliographie val-de-marnaise complète, comme de coutume, ce numéro 12 pour en faire un instrument de travail en même temps qu'un moyen de mieux connaître le paysage urbain qui est votre cadre habituel de vie.

**MICHEL BALARD**

# **LE FIEF DE SAINTE GENEVIEVE AU MONT DE PARIS À CHENNEVIERES SUR MARNE**

Nota Bene: toutes les dates citées avant 1564 ont été transcrites en nouveau style

## **LES ORIGINES**

Les archives de l'abbaye nous apprennent, par une bulle du pape Alexandre III, qu'avant 1163, elle possède à Chennevières des biens et des droits féodaux: terres, vignes et capitations (1). Certains de ceux-ci ont été octroyés aux moines par Louis VII Le Jeune en 1149 (2).

Dans la première moitié du 13<sup>ème</sup> siècle, l'abbaye possède des revenus, assis à Chennevières, en cens, terres, champarts (3), capitation d'hommes et de femmes, coutumes d'avoines, de chapons et de pains. Elle détient notamment, 22 arpents (4) de terres non sujets à dîme, 4 setiers 1/2 (5) de vin sur la vigne dite du Port et des terres sur le chemin de La Queue (6).

Robert d'Hemery, chevalier, jouit en 1240 du droit de percevoir sur chaque arpent situé en la censive (7) de Ste Geneviève un panier de raisins au temps des vendanges. Il a de même le droit de toucher une obole (8) par bateau au port de Chennevières établi en la censive de l'abbaye. Ces droits lui sont achetés ensuite par le couvent.

Les chanoines de Ste Geneviève affranchissent, en 1248, les serfs de Chennevières, Villeneuve le Roi, Créteil, ... (9)

Philippe III le Hardi en 1276 et Philippe IV le Bel en 1286, 1290 et 1294 octroient aux moines des droits sur certaines autres terres à Chennevières. (10)

En 1317, Noël de Champigny, prévôt de La Queue, reconnaît que l'abbaye possède une seigneurie à Chennevières (11).

Le 11 juin 1452, les religieux obtiennent la publication de lettres à terrier pour leur fief séant à Chennevières (12). Un aveu et dénombrement, en date du 10 août 1475, de "très révérend père en dieu Monsieur l'abbé de Ste Geneviève" confirme que l'abbaye détient, en la ville de Chennevières, sur plusieurs terres, des champarts ainsi qu'une certaine rente. L'ensemble des revenus de la censive est donné à ferme pour 4 livres parisis par an (13).

En 1554, les religieux font de nouveau établir un état de leurs droits seigneuriaux à Chennevières. Le censier nous est heureusement parvenu. Nous nous proposons d'en faire la présentation (14).

## LE CENSIER DE 1554

### PRESENTATION

Le document se présente sous la forme d'un livret de dimension moyenne (175 x 260 mm), de 63 feuillets, intitulé:

“Papier censier des terres et héritages assis à Chennevières étant en la censive des Messieurs de Sainte Geneviève. Fait en l'an mil cinq cent cinquante quatre”.

Le terrier commence par une liste des assujettis classés alphabétiquement à partir de leur prénom: il s'agit des propriétaires directs ou des tuteurs des propriétaires mineurs (la majorité légale est à 25 ans).

Cette liste s'appelle:

“Table et alphabet du papier censier des terres et vignes assises à Chennevières-sur-Marne pour Messieurs de Sainte Geneviève au mont de Paris, des noms, surnoms de ceux qui doivent les censives audit lieu”.

Elle comporte l'énumération de 92 noms et surnoms.

Vient ensuite la description de parcelles cadastrales du fief avec, en principe, les indications suivantes:

- Prénom et nom du propriétaire ou des propriétaires quand ce sont les héritiers d'une succession non liquidée ou la désignation des institutions propriétaires ; on trouve également le nom des tuteurs des propriétaires mineurs, quelquefois la qualité et le titre du propriétaire.
- Superficie de la pièce de terre (en arpent, quartier et perche carrée).
- Nature de la culture: vigne, terre, saulaie, friche ou autres.
- Noms et prénoms des personnes ou désignation des institutions propriétaires des parcelles attenantes, désignation des chemins ou autres éléments naturels bordant d'un ou plusieurs côtés le terrain considéré.
- Le montant du cens à payer pour la parcelle de terre.

Cette présentation du fief comporte la description de 380 pièces de terrains.

La dernière page du document comporte un rappel de son objet et une signature:

“Papier censier pour Ste Geneviève à cause de Chennevières-sur-Marne”.

Signé Sarrazin

Le signataire peut être “vénérable et discrète personne”, Messire André Sarrazin, prêtre exerçant habituellement en l'église St Étienne au Mont de Paris. Il est propriétaire à Chennevières en divers endroits du terroir.

Un acte du 16 octobre 1545 le dit demeurant au village (15). C'est un enfant du pays qu'il connaît bien et il a dû superviser l'établissement du censier.

### EXPLOITATION

L'ensemble du territoire de Chennevières comporte plusieurs fiefs dépendant de la seigneurie du lieu.

LIEU-DIT (1)	NATURE DE CULTURE											TOTAL
	VIGNE	TERRE	SAUSSAIE	FRICHE	VIGNE ET TERRE	VIGNE ET SAUSSAIE	VIGNE ET FRICHE	TERRE ET SAUSSAIE	TERRE ET FRICHE	AUTRE OU INCONNUE		
LES BORETS m2 nbre pièces	26 120 54	45 462 29	5 675 9	171 1	855 1	1 709 1			171 2	1 282 6	81 445 103	
LA HUTTE m2 nbre pièces	30 018 55	4 650 7	427 1		1 504 4					1 607 2	38 206 69	
RAMPONE m2 nbre pièces	9 231 21				427 1					632 1	10 290 23	
LES CHARMONCEAUX m2 nbre pièces	4 889 3	37 180 14								1 025 3	43 094 20	
LE SAUT AUX MOUCHES m2 nbre pièces	6 000 15							171 1	1 162 1		7 333 17	
CHEVALIER m2 nbre pièces	12 171 10		205 1							1 282 3	13 658 14	
LES BOSETS m2 nbre pièces	3 573 8	1 402 2			513 1					427 1	5 915 12	
LE PORT DE CHENNEVIERES m2 nbre pièces	4 308 4	444 2	684 4							752 2	6 188 12	
GIRARDEAU m2 nbre pièces	4 325 11										4 325 11	
LIEU-DIT AUTRE (2) m2 nbre pièces	23 293 43	49 810 36	274 2	274 1	1 265 3			615 1	1 709 1	3 744 6	80 984 93	
<b>TOTAL</b> m2 nbre pièces	<b>123 928</b> <b>224</b>	<b>138 948</b> <b>90</b>	<b>7 265</b> <b>17</b>	<b>445</b> <b>2</b>	<b>4 564</b> <b>10</b>	<b>1 709</b> <b>1</b>	<b>786</b> <b>2</b>	<b>2 871</b> <b>2</b>	<b>2 871</b> <b>2</b>	<b>10 751</b> <b>24</b>	<b>291 438</b> <b>374</b>	
SURFACE MOYENNE D'UNE PARCELLE	553	1 544	427	223	456		393	1 435			780	

(1) > à 10 pièces de terre (2) < à 10 pièces de terre

TABLEAU N° 1

FLIEF DE SAINTE GENEVIEVE - 1554

SURFACES PAR NATURE DE CULTURE ET PAR LIEU-DIT (EN M2)

NATURE DE CULTURE	VIGNE	TERRE	SAUSSAIE	FRICHE	VIGNE ET TERRE	VIGNE ET SAUSSAIE	VIGNE ET FRICHE	TERRE ET SAUSSAIE	TERRE ET FRICHE	AUTRE OU INCONNUE	TOTAL
LES MARGUILLERS	m2	24 359									24 359
Fabrique Saint Siméon	nbre pièces	11									11
Eustache VAVA	m2	12 274		171					171		15 607
	nbre pièces	17		1					2		23
Jean CHESNART dit Petitm2	m2	14 958									14 958
	nbre pièces	5									5
Madame Andréa VIGNY	m2	12 086									12 086
	nbre pièces	4									4
Mathurin CHESNART	m2	9 521	1 197								11 316
	nbre pièces	6	2								10
Veuve et héritiers	m2	10 257									10 257
Nicolas LEJUEVE	nbre pièces	4									4
Pierre MARTIN	m2	1 350	8 547								9 897
	nbre pièces	4	2								6
Jean SIXHOMMES le Jeune m2	m2	5 915	1 470	103	513						8 001
	nbre pièces	13	2	1	1						17
Antoine CHESNART	m2	7 163	479								7 642
	nbre pièces	12	2								14
Jean CHESNART le Jeune m2	m2	2444	3 607								6 051
	nbre pièces	5	3								8
Nicolas de LADEHORS	m2	5 983									5 983
	nbre pièces	1									1
Jean SARRAZIN le Jeune m2	m2	5 453			427						5 880
	nbre pièces	6			1						7
Sébastien BOURDIN	m2	2 769	2 137		615						5 521
	nbre pièces	5	2		2						9
Barnabémy POIRE	m2	4 154									4 154
	nbre pièces	10	1 197								5 351
Louise PICHON	m2	5 128	2								5 128
	nbre pièces	2									2
Jean VILAIN l'utur de	m2	5 128									5 128
Jeanne PETIT	nbre pièces	2									2
André LEXIER	m2	2 735	1 709	342							5 128
et ses enfants	nbre pièces	4	1	2							9
PROPRIETAIRES ayant	m2	74 173	37 425	4 428	3 009	1 709	615	2 871	171	9 571	134 246
moins de 1/2 hectare	nbre pièces	149	47	10	6	1	1	2	1	21	239
<b>SURFACE</b>	m2	127 951	136 862	7 267	4 564	1 709	786	2 871	171	9 571	292 197
<b>TOTALE</b>	nbre pièces	231	93	17	10	1	2	2	1	21	380

TABEAU N° 2. - SURFACES PAR PROPRIETAIRE ET PAR NATURE DE CULTURE (EN M2)

Nous citons les principaux :

- le fief de Longperier, dont la demeure seigneuriale est dans la Grande Rue du village. Tenu depuis 1441 par la famille Gaudete (16), ce fief est vendu en 1547 à Pierre d'ApesteGuy alors seigneur de Chennevières (17) qui lui-même le revend en 1551 à Pierre I de Masparraulte, greffier en chef de la sénéchaussée de Guyenne et secrétaire ordinaire de Catherine de Médicis, nouveau propriétaire de la seigneurie (18).

- le fief de La Gentillesse tenu par Germain du Val, conseiller du roi.

Ce fief est acheté le 6 avril 1582 (19) par Pierre II de Masparraulte, héritier en qualité de fils aîné de la terre de Chennevières.

- le fief de la Maillarde tenu par la famille de Lyon, qui passe dans les années 1560 entre les mains de la famille Mydorge.

Le fief de Sainte Geneviève ne couvre qu'une petite partie du terroir de Chennevières.

Sa superficie est d'environ 30 hectares pour une superficie totale du pays à l'époque de 600 hectares. Par comparaison, la réserve seigneuriale est de 100 hectares de terres labourables (20).

C'est néanmoins un échantillon qu'il est intéressant d'étudier.

En premier lieu, il faut situer géographiquement le fief sur le territoire.

A partir des lieux-dits, des chemins et des éléments naturels mentionnés dans le document, nous allons localiser les terres mouvant de l'abbaye. Le fief ne présente pas un contour continu ; c'est un ensemble de propriétés plus ou moins éparées.

Les informations du censier ne permettent pas la reconstitution exacte du puzzle, ni la réalisation d'une carte précise.

Ensuite, nous analyserons les propriétés par type de culture, par lieu-dit et par propriétaire.

Le censier n'indique pas pour chaque censive la valeur du cens à payer. A l'aide d'autres documents, nous verrons la charge que représente cette redevance pour les cultivateurs et vigneron.

Enfin, nous extrairons des minutes des notaires parisiens quelques événements concernant les propriétaires canavérois.

## **SITUATION GEOGRAPHIQUE DU FIEF**

Pour apprécier l'étendue et la position du fief de Sainte Geneviève à Chennevières, il nous faut redécouvrir le terroir de la commune en 1554. Pour ce faire, nous allons situer le plus précisément possible les voies de communication existant à l'époque et l'emplacement des lieux-dits mentionnés dans le censier.

Pour cette étude, outre les renseignements fournis par le document, nous faisons appel à ce que notre ville a conservé de mémoire de ce temps (noms de rues et de quartiers) et à des plans anciens indiquant les vieux chemins et les noms traditionnels des portions du territoire (21).

## VOIES DE COMMUNICATION

Dans le censier, nous avons rencontré 47 désignations de chemins et sentiers, une même voie étant souvent appelée de multiples manières.

En nous aidant du cadastre de 1810, nous avons repéré les principaux chemins dont notre document fait état.

La liste ci-dessous récapitule les chemins menant de Chennevières aux villages alentour (cf. plan)

### Grand Chemin de Brétigny (A)

Brétigny est un port situé sur la Marne entre Chennevières et l'ancienne île Barbière, aujourd'hui Port autonome de Paris.

Il y a encore à Ormesson une rue de Brétigny et à Bonneuil une route de Brétigny. On trouve aussi un ru de Brétigny qui sert de frontière entre Sucy-en-Brie et Bonneuil. A Sucy, la zone comprise entre la Marne, le ru de Brétigny, la rue du pont de Chennevières et la limite de Chennevières s'appelait le Port.

En 1539, Pierre I de Masparraulte, seigneur du Grand Val et futur seigneur de Chennevières, y fait décharger 40 muids de plâtre en sacs pour un bâtiment qu'il entend faire construire dans sa ferme à Sucy. Le fournisseur est laboureur à Malnoue, commune de Torcy (Seine et Marne), la marchandise descend donc de la Marne jusqu'au port de Brétigny (22). L'endroit comporte également un moulin à eau.

Ce chemin suit l'itinéraire de l'actuelle rue de Sucy à Chennevières. A l'époque, il est une portion du grand chemin qui conduit de Champigny à Villeneuve-St-Georges. On accède à cette voie, à partir de la Grande Rue du village en suivant sensiblement les routes suivantes: rue du Général de Gaulle, chemin de la Vieille Montagne et rue de l'Étape.

### Chemin allant de Chennevières au moulin de Brétigny (B)

C'est un raccourci qui traverse le vignoble.

A partir de la Grande Rue, il passe par l'actuelle rue du Général de Gaulle et une partie de la rue Casenave jusqu'au chemin de la Vieille Montagne. Il emprunte ensuite un itinéraire qui traverse le domaine des Rets et rejoint le sentier de l'Alma. Le sentier de l'Alma a été déplacé lors de la construction du chemin de fer de Grande Ceinture. Notre chemin suit donc à peu près la voie de chemin de fer et rejoint le sentier de la Basse Hutte. Il se continue en longeant Ormesson (Amboile en 1554) jusqu'à la rivière, sur la commune de Sucy-en-Brie.

### Grand Chemin de Sucy (C)

C'est l'itinéraire le plus court pour aller à Sucy.

Il passe en contrebas du Grand Val et monte vers le village de Sucy. A partir de la Grande Rue de Chennevières, il suit la rue du général de Gaulle et le chemin de la Croix Javot. A proximité de l'avenue des Rets, son itinéraire traverse le bâtiment du n° 6 avenue Maurice Ravel puis passe entre les rues de St Mihiel et de Noyon. Cette partie du chemin a été supprimée par arrêté préfectoral en date du 5 octobre 1811 (23).

Chemin tendant de Chennevières à Villeneuve-St-Georges (D)

Ce chemin correspond au Chemin de Sucy.

A partir du Grand Val, il se poursuit vers Valenton et Villeneuve-St-Georges.

Grand Chemin de La Queue (E)

Ce chemin longe le mur nord du cimetière (avant son extension) et se continue par le tracé actuel du chemin de La Queue.

Sente qui va de Chennevières à Bry-sur-Marne (F)

A partir de la Grande Rue du village, une petite ruelle mène à cette sente dont le tracé est approximativement le même que celui de l'actuelle rue de Bry.

Chemin de l'étang d'Amboile (G)

L'étang d'Amboile est situé au-dessus de l'étang de Toullon en bordure de Sucy-en-Brie. L'étang de Toullon est celui qui alimente le moulin du seigneur du Grand Val. Ce chemin correspond sur Chennevières à la rue d'Amboile. Il se poursuit à travers les terres labourables et nous avons trouvé sa trace à son débouché à l'étang, aux limites de Sucy.

Chemin du Vinier d'Amboile (H)

Il est indiqué sur le plan de l'abbé Delagrive (21).

Ce chemin mène au vignoble implanté sur les coteaux d'Ormesson. Il n'y en a plus trace sur l'atlas parcellaire de 1810 (21). Il est représenté sur notre plan par une ligne discontinue.

Rivière de Marne (I) (pour mémoire)

Le censier mentionne de même des chemins desservant le terroir proprement dit.

Chemin d'Houin (J)

On accède au chemin d'Houin à partir de la Grande Rue du village par une ruelle dite du Moulinet qui contourne la ferme du même nom.

A peu près au niveau de l'actuel sentier des Roissis, il suit sensiblement la rue d'Houin d'aujourd'hui.

Petit Chemin des Borets (K)

Le chemin part de la rue de l'Alma et suit le sentier des Borets sur une partie de sa longueur.

Chemin qui va de Chennevières à La Hutte (L)

Il reprend partiellement le chemin de Chennevières au moulin de Brétigny, puis le petit chemin des Borets et se poursuit en suivant pratiquement le tracé de l'actuel chemin des Borets.

Chemin de Chennevières au port de Chennevières (M)

Le lieu-dit "Port de Chennevières" est situé entre la Marne et l'actuelle rue de Sucy, à la limite de Sucy. Il jouxte un endroit dit également le Port, sur la commune de Sucy. Cet emplacement ne correspond pas au lieu où débouche aujourd'hui la rue du port. Le document fait état d'un lieu-dit dénommé "la vieille voirie du Port". Le Port a-t-il changé d'implantation au cours des âges ? Les recoupements effectués

montrent que le lieu-dit "Port de Chennevières" est bien situé comme indiqué plus haut au 16ème siècle.

La voie qui mène du village au port est la même que celle qui conduit au moulin de Brétigny (voie B). Une petite sente la fait déboucher sur le port de Chennevières.

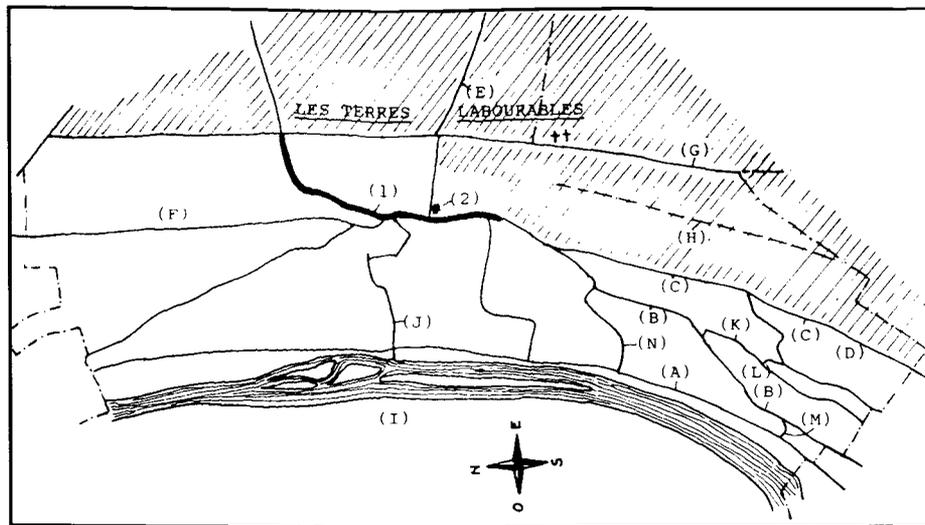
Autre voie menant au port de Chennevières (N)

C'est la voie d'accès signalée en (A) pour rejoindre le grand chemin de Brétigny.

Il existe d'autres voies, vers Champigny par exemple, dont ne parle pas le censier.

De plus, tout un réseau de petites sentes donne accès à toutes les parcelles du finage.

### FIEF DE SAINTE-GENEVIEVE 1554 VOIES DE COMMUNICATION



Échelle: 1 cm = 140 m environ

1. Grande Rue

2. Église St Pierre

Nota: le tracé des voies est celui de l'Atlas Parcellaire de 1810

A Grand Chemin de Brétigny

B Chemin allant de Chennevières au moulin de Brétigny

C Grand Chemin de Sucy

D Chemin tendant de Chennevières à Villeneuve-St-Georges

E Grand Chemin de La Queue

F Sente qui va de Chennevières à Bry sur Marne

G Chemin de l'Etang d'Amboile

H Chemin du Vinier d'Amboile

I Rivière de Marne

J Chemin d'Houin

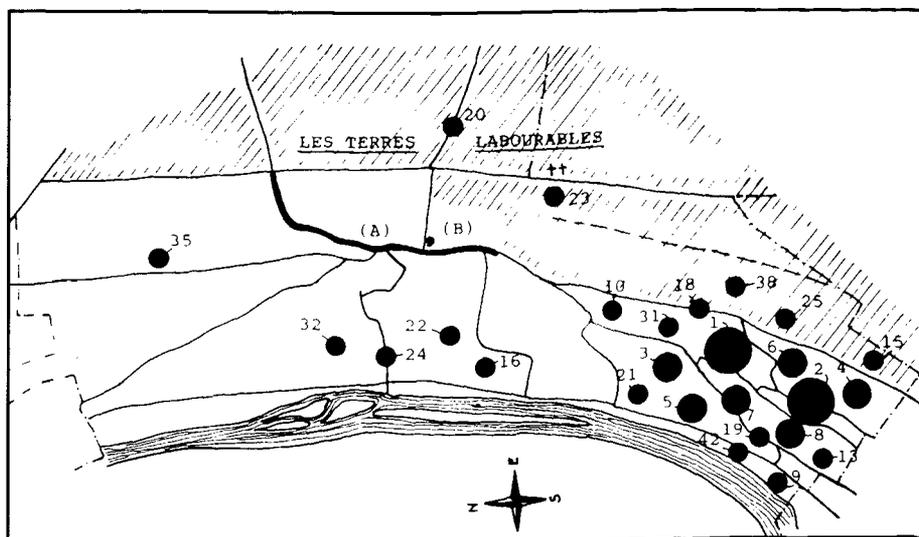
K Petit chemin des Borets

L Chemin qui va de Chennevières à la Hutte

M Chemin de Chennevières au port de Chennevières

N Autre chemin d'accès au port de Chennevières

## LES LIEUX-DITS



Échelle: 1 cm = 140 m environ

A Grande Rue  
B Église St Pierre

1	Les Borets	(94)	22	Thronnet	(3)
2	La Hutte	(68)	23	Les Croix d'Amboile	(3)
3	Ramponne	(23)	24	La Rue d'Houin	(2)
4	Les Charmonceaux	(22)	25	Chemin de Sucy	(2)
5	Le Saut aux Mouches	(18)	26	La Hutte au Moine	(2)
6	Les Bosets	(13)	27	Coulon	(2)
7	Chevalier	(12)	28	Le Henot	(2)
8	Girardeau	(11)	29	La Loge	(1)
9	Port de Chennevières	(9)	30	Les Coursons	(1)
10	Les Rets	(6)	31	Les Plantes	(1)
11	Sous le Jardin de la Pie	(6)	32	Chevecier	(1)
12	Le Noyer des Borets	(5)	33	Thiboust	(1)
13	Près Brétigny	(5)	34	Godienne	(1)
14	Bienvenue	(5)	35	Les Morteraults	(1)
15	Roue	(5)	36	La Charbonnière	(1)
16	Chambrideau	(5)	37	Les Haies	(1)
17	La Fontaine des Borets	(4)	38	Les Ormes Gobert	(1)
18	Les Guiniers	(4)	39	Les Berthauts	(1)
19	La vallée du Port	(3)	40	Les Morillons	(1)
20	Chemin de La Queue	(3)	41	La vieille voirie du Port	(1)
21	La Tuilerie	(3)	42	La Bouche	(1)

Nous n'avons positionner sur le plan que les lieux-dits dont nous avons acquis la quasi certitude de leur situation. Aucun d'eux n'appartient en totalité au fief. Pour chaque lieu-dit nous avons ajouté le nombre de pièces de terre relevant de l'abbaye.

Quelquefois l'imprécision des emplacements indiqués nous a amené à effectuer des simplifications ; par exemple, nous avons regroupé sous un même vocable principal "A" des mentions comme "près de A", "au-dessous de A", "le petit A", . . .

Les noms de lieu-dit sont d'une grande variété et quelques uns ont une origine obscure: nous retrouvons ici les lieux-dits signalés au 13<sup>ème</sup> siècle, à savoir: "Le Port" et "Le chemin de La Queue".

Certains noms existaient encore dans le cadastre de 1810, dont plusieurs perdurent aujourd'hui: Le Che vessier, La rue d'Houin, Les Chambridaults, le Chemin du Port, les Rets, Les Borets, la Tuilerie, La Hutte, Sous les Rets, Le Port de Chennevières et le Chemin de Villeneuve Saint-Georges. Nous avons recherché quelques origines et étymologies.

#### CHEVECIER

Il peut provenir de "chevece" qui signifie vers 1160: tête, capuchon ou harnais de tête de cheval. Il a donné vers 1316 "chevecier": oreiller, traversin, . . . mais aussi tenture de chevet de lit (24).

Au 16<sup>ème</sup> siècle, l'on parle du "chevecher" d'une église (25) et, par exemple, des prêtres sont appelés les "cheveciers" de l'église St Etienne des Grecs à Paris dans un acte du 11 octobre 1554.

#### LES PLANTES

Ce sont des vignes nouvellement plantées jusqu'à trois années. Après, elles sont dites vieilles vignes (25).

#### RAMPONNE

On trouve le mot "rampone" vers 1170 qui signifie reproche, raillerie ou insulte. "Ramponner" un homme veut dire le moquer (24). Ce mot vient de l'italien "rampone": crampon.

L'abbé Leboeuf signale l'existence d'un canton de Chennevières appelé en latin "ad querellos": "aux lamentations". Est-ce le même ? (26)

#### LES CHARMONCEAUX

L'abbé Leboeuf indique au 13<sup>ème</sup> siècle un lieu de Chennevières dénommé en latin "ad calidos moncellos", littéralement "aux monticules chauds" qu'il dit avoir formé le nom de Chaumonceaux.

Au 16<sup>ème</sup> siècle, les scripteurs ne mentionnent plus que le lieu-dit Charmonceaux. Il s'agit vraisemblablement du même emplacement (26).

#### LES GUINIERS

Cerisiers dont les fruits, les guines, peuvent être doux, noirs ou rouges (25).

## LES MORILLONS

A Paris et aux environs, le mot désigne les raisins noirs (25)

## THRONNET

De “throne” (latin thronus) qui signifie un siège élevé (25)

On peut penser à un petit monticule en forme de trône dans les coteaux.

## LA HUTTE AU MOINE

Un religieux a dû vraisemblablement se retirer là, dans une hutte, pour vivre solitaire son engagement monastique. Ce serait l’origine du lieu-dit La Hutte.

## LES RETS

Il est possible qu’à l’origine il s’agisse de filets pour prendre les bêtes (25).

## COULON

Du latin columbus: pigeon ramier (25).

## LES COURSONS

Ce sont des sarments de vignes taillés de manière à ne laisser que deux ou trois rameaux pour porter des fruits (25)

LA LOGE: petite habitation, hutte, cabane (25)

## ROUE

Ce terme est le regroupement des lieux-dits “roue” et “aux affrontailles en roue”. Les affrontailles sont les limites de séparation de deux seigneuries. La situation du lieu-dit le fait être en bordure de la seigneurie d’Amboile.

Roue est la déformation de roye qui signifie sillon ou raie, mais aussi frontière et limite. Des incidents entre villageois de Chennevières et villageois d’Amboile les ont peut-être amenés à marquer d’un sillon sur le sol la frontière de chaque domaine (27) ?

Il apparaît tout de suite que la plus grande partie du fief de Sainte Geneviève se trouve sur les coteaux. L’ensemble des lieux-dits que nous avons pu situer à l’ouest d’une ligne passant par la Grande Rue et le chemin de Sucy représentent 80% de la superficie des censives de l’abbaye, avec deux concentrations aux Borets et à La Hutte totalisant 40% du fief.

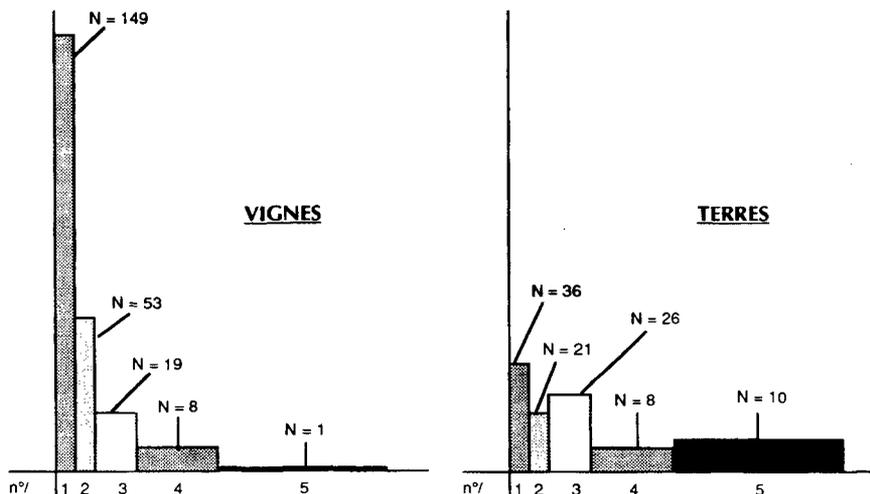
## ANALYSE DES PROPRIETES DU FIEF

Nous avons mis dans la colonne “autre ou inconnu” des tableaux n° 1 et 2, la surface des parcelles dont la nature de culture était différente ou non spécifiée dans le document.

PAR LIEU-DIT ET PAR CULTURE  
tableau n° 1 - graphique des fréquences

**FIEF DE SAINTE GENEVIEVE - 1554**

**FREQUENCE EN FONCTION DE LA SURFACE DES PARCELLES**



N = nombre de parcelles par bande

Bande n°/ 1 : superficie comprise entre la plus petite et 1/2 quartier inclus (425 m<sup>2</sup>)

Bande n°/ 2 : superficie au-delà de 1/2 quartier jusqu'à 1 quartier (850 m<sup>2</sup>) inclus

Bande n°/ 3 : superficie au-delà de 1 quartier jusqu'à 2 quartiers (1700 m<sup>2</sup>) inclus

Bande n°/ 4 : superficie au-delà de 2 quartiers jusqu'à 1 arpent inclus (3400 m<sup>2</sup>)

Bande n°/ 5 : superficie au-delà de 1 arpent jusqu'à 2 arpents

**Vignes**

La vigne couvre plus de 42% de la superficie du fief, soit 12,4 hectares en 224 pièces. Les parcelles sont en général petites. Le graphique des fréquences montre que 65% des propriétés en vignes ont une surface égale ou inférieure à 425 m<sup>2</sup> et 88% à 850 m<sup>2</sup>. Globalement, la surface moyenne d'une vigne est de 550 m<sup>2</sup>.

Les plus petites vignes mesurent 57 m<sup>2</sup> (1 perche 2/3) ; elles appartiennent à Jean Texier aux Borets, Pierre Martin en Chevalier, Michelle Chesnart en Girardeau et aux héritiers Baudrier à La Hutte. La plus grande vigne a 2 arpents (6800 m<sup>2</sup>), elle est le bien de Mathurin Chesnart, lieu-dit Chevalier, en communauté avec ses frères Girard et Thomas dont il est tuteur.

A leur majorité (25 ans), cette pièce sera vraisemblablement partagée.

Les Canavérois sont nombreux à être laboureurs de vigne et vigneron. C'est une production qui, une fois la dîme du vin et les droits seigneuriaux acquittés, est essentiellement destinée à la vente, les vigneron se contentant d'une piquette coupée d'eau comme boisson. Le morcellement ne s'explique donc pas uniquement par les partages successoraux: chacun veut pouvoir cultiver une vigne pour apporter à la famille un revenu complémentaire.

Sur le tableau sont présentés les 9 lieux-dits comportant au moins 10 pièces de vigne. Nous voyons que les plus grandes surfaces de vigne sont à La Hutte, aux Borets, en Chevalier et en Ramponne, mais n'oublions pas que les vignes du fief ne sont qu'une fraction du vignoble canavérois (le quart environ). Le censier signale 18 perches (612 m<sup>2</sup>) de vignes nouvellement plantées, situées aux Charmonceaux. La parcelle appartient à Jean Metinier.

#### Terres

La terre représente 48% du fief, soit 13,9 hectares en 90 parcelles.

Nous constatons, pour cet usage, la même segmentation du sol. Le graphique montre une proportion majoritaire de petites pièces: 36% des parcelles ont une superficie égale ou inférieure à 425 m<sup>2</sup> et 57% à 850 m<sup>2</sup> (1 quartier)

La plus petite parcelle est de 1 perche carrée, soit 37 m<sup>2</sup> ; elle est détenue par Jean Culatin, lieu-dit La Hutte. La plus grande ne dépasse pas 2 arpents (6800 m<sup>2</sup>) ; elle est la propriété des marguilliers de la fabrique Saint Siméon, au lieu-dit Les Charmonceaux. Il y a 10 pièces de terre mesurant entre 1 et 2 arpents. Sur l'ensemble, la surface moyenne d'une parcelle de terre est de 1550 m<sup>2</sup>.

Aux Borets, une pièce de 400 m<sup>2</sup> appartenant à Robert Leblanc est plantée de noyers. L'un de ces arbres devait être très particulier et leur plantation à cet endroit très ancienne, car un lieu-dit est dénommé "Le Noyer des Borets".

Le tableau montre que notre échantillon de 9 lieux-dits rassemble 9 hectares de terre avec une forte proportion localisée aux Borets. En bordure de la plaine, les terrains en Roue, aux Guiniers, au chemin de La Queue, aux Croix d'Amboile et au Chemin de Sucey sont exclusivement en terres labourables.

Mais à quelles cultures étaient donc destinées ces terres ? Le censier ne le dit pas. Il signale en revanche tous les jardins et les prés. On peut donc penser que ces petits terrains étaientensemencés en céréales.

La partie principale du fief est située à la jonction de la zone sud des coteaux et des terres labourables. En plus de cette position intermédiaire, les terres et les vignes

sont très imbriquées. Sur les versants les plus abrupts, les labours et les façons de vignes nécessairement manuels sont extrêmement pénibles.

### Saussaies

Ces plantations de saules sont installées dans les terrains humides ou en bordure de Marne ; il y a de nombreuses sources dans les coteaux. Les toponymes “La Fontaine des Borets” et “Le Pissot des Bosets” signalent la présence de l’eau. La source des Borets doit être importante, car il pousse en ce lieu plus d’un demi hectare de saules. On en rencontre également aux lieux-dits La Hutte, Chevalier, Le Saut aux Mouches, le Port de Chennevières et La Bouche.

Quand les puits baissent dans la Grande Rue, les villageois de Chennevières prennent “le chemin de la Fontaine des Borets”. L’eau y est sûrement très fraîche par les grosses chaleurs d’été. L’eau est une matière stratégique de grand intérêt pour les agriculteurs ; “La Fontaine des Borets” sera acquise le 26 janvier 1582 par les seigneurs du lieu, Pierre II de Masparraulte et ses frères. (28)

La coupe des saules se fait tous les trois ans. Ils doivent être élagués régulièrement pour faire grossir les échalas et les perches. L’opération s’appelle “châtrer les saules” et les “chatrures” - les branches coupées - sont récupérées pour divers usages. Les échalas servent à soutenir les pieds de vignes, ils sont à renouveler périodiquement.

Le 5 décembre 1556, Pierre I de Masparraulte, passe contrat pour “la coupe, tonture et despoilles des saulx” qui sont en l’île, dans la prairie appelée Lajou et sur le bord de la rivière. Il demande qu’on lui réserve 300 beaux “plantars” (grosses perches de saules) pour être réimplantés aux mêmes lieux (29).

Le tableau montre que 0,7 hectare du fief est planté en saussaies.

Il y a 17 parcelles dont la surface moyenne est 430 m<sup>2</sup>.

### Friches, parcelles mixtes, autres cultures

Peu de terres en friches, environ 13 perches soit 445 m<sup>2</sup> ; il s’agit sûrement de 2 pièces en attente de plantation de vignes.

Nous avons rencontré les associations culturelles suivantes: vignes et terres, vignes et saussaies, vignes et friches, terres et friches.

L’ensemble concerne 17 pièces totalisant une surface de 1 hectare environ.

Le censier mentionne un terrain de 6 perches (200 m<sup>2</sup>) situé aux Borets, faisant office de jardin, pré et saussaie. Les surfaces “autre ou inconnue” représentent 1 hectare pour 24 parcelles.

Si l’on ne prend pas en considération le type de culture, la surface moyenne d’une parcelle est de 780 m<sup>2</sup>. En 1810, dans les sections cadastrales des Huttes et du Moulin à Vent correspondant à la plus grande partie du fief, la surface moyenne d’une parcelle se situe autour de 840 m<sup>2</sup>.

Dans cette portion du terroir, on remarque une grande stabilité du fractionnement de la terre jusqu’à la fin de l’ancien régime.

## Prix du sol

Combien coûte une perche de vigne ? Nous avons relevé à Chennevières les prix suivants:

1541	1. 7 livres tournois (l. t. ) la perche au lieu-dit Le Roc
1551	2,1 l. t. la perche à La Plaine
1554	2. 4 l. t. la perche aux Maugrains
1556	1. 8 l. t. la perche au Dessous du Château
1560	1. 8. t. la perche aux Borets
1562	1. 9 l. t. la perche aux Borets

On constate sur cette série, sans valeur statistique, une période de hausse dans le début des années 1550, les prix revenant ensuite presque à leur niveau de 1541.

Pour la terre, nous indiquons deux prix: à Coeuilly en 1541, 0,25 l. t. la perche de terre labourable et à Amboile en 1558, 0,5 l. t. la perche.

Un échange s'effectue à Chennevières en 1537: 25 perches de terres labourables au lieu-dit Les Héputtes, contre 6 perches de vignes au lieu-dit Chevecier, ce qui établit un rapport de 1 à 4 environ entre les prix de la terre et de la vigne.

## PAR PROPRIETAIRE ET PAR CULTURE (TABLEAU N° 2)

Le tableau regroupe les 17 propriétaires disposant de plus de 0,5 hectare de sol.

Ce classement n'établit pas une hiérarchie dans la propriété des terres canavéroises ; en effet, les 104 détenteurs d'une partie du fief peuvent être aussi propriétaires dans le reste du pays.

Parmi ces 17 propriétaires se trouvent:

- une institution, la Fabrique Saint Siméon. Son titre exact donné par le censier est "oeuvre et fabrique Monsieur Saint Siméon fondée en l'Eglise Monsieur saint Pierre de Chennevières". C'est une confrérie à vocation religieuse. Elle gère des biens reçus en donation ou légués par des confrères. Ses activités tournent autour du culte de Saint Siméon, sous forme de manifestations et de cérémonies à caractère religieux. La confrérie qui réunit les chefs de famille, a aussi une dimension d'entraide entre ses membres (30). Elle dispose d'un procureur et de marguilliers.

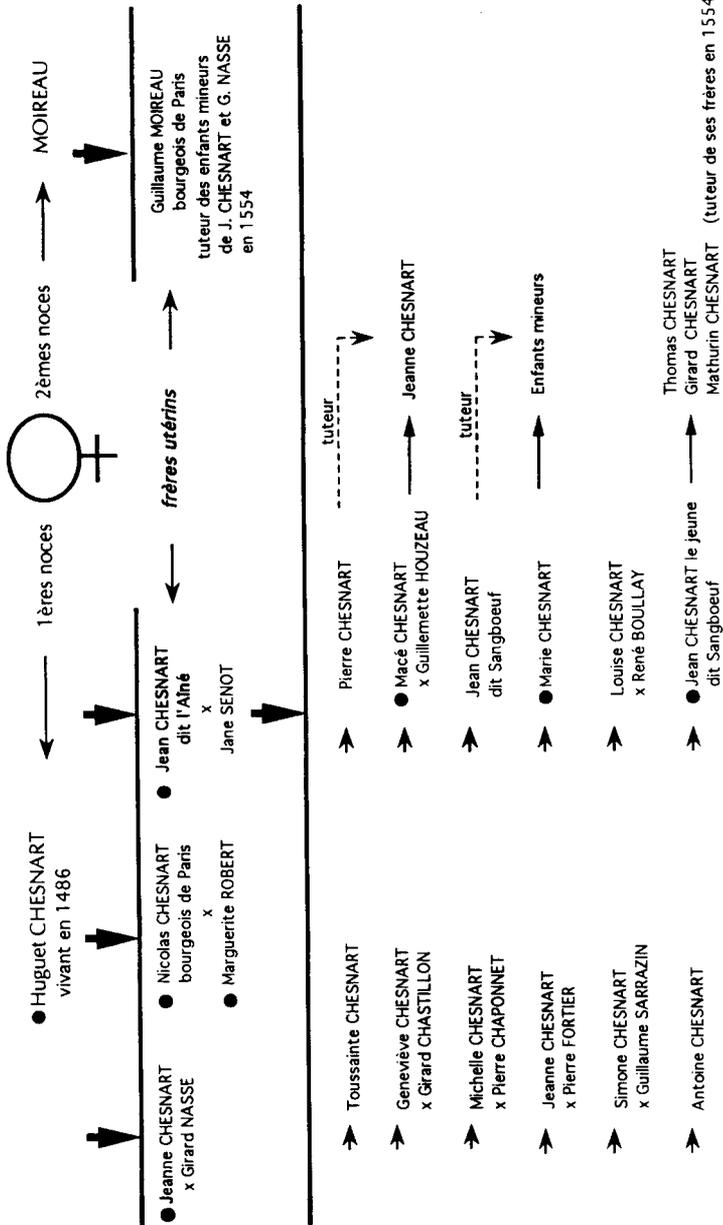
Elle est propriétaire sur le fief de 2,5 hectares, exclusivement des terres labourables (lieux-dits Charmonceaux, Roue et Borets) ; 2 actes des 22 et 23 mars 1538 nous indiquent que la confrérie détient également des terres aux lieux-dits Le chemin des Bordes et aux Guiniers (31).

- Madame Andrée Vigny, veuve de Maître Jacques Charlot, en son vivant avocat à la cour de parlement de Paris. Elle possède 1,2 hectare de terres labourables aux Borets et au Chemin de La Queue.

- Maître Louis Pichon, praticien (homme compétent en matière de lois et de procédures). Il est propriétaire de 0,5 hectare à La Charbonnière et à la Fontaine des Borets. Il est issu d'une famille bourgeoise de Paris en cours d'ascension sociale.

Il a 3 frères: Jean, décédé en 1546, était maître es arts, régent en l'université de Paris et curé de Saint-Germain de Crépy-en-Valois; Claude est marchand teinturier

## Famille Jean CHESNART dit l'Aîné autour de 1540



● décès

de soie et Charles, décédé avant 1554, était notaire du roi au Châtelet de Paris (32).  
• La veuve et les héritiers Nicolas Lelievre ; ce sont des bourgeois de Paris ; Guillaume, le frère de Nicolas, a acheté en 1529 à Simon Guillemin, maçon à Chennevières, une maison dans le village. Nicolas est appelé “maître” en 1543. Il est décédé avant 1554. (33)

Les 13 autres propriétaires sont des villageois de Chennevières. Sur les 15 hectares que pèsent les “gros” propriétaires du fief, ils possèdent ensemble 10 hectares. Eustache Vava et Jean Chesnart se détachent avec chacun 1,5 hectares.

Nous allons maintenant apprécier le montant du cens payé par les propriétaires du fief de Sainte Geneviève.

## LE CENS

### DANS LE CENSIER DE SAINTE GENEVIEVE

Le cens est le droit seigneurial fondamental le plus universel. Il rappelle notamment que la propriété de la terre roturière ne s'exerce que dans le cadre d'une dépendance féodale ; mais c'est une redevance fixe en argent que l'érosion monétaire a progressivement dévalorisée.

Les seigneurs ont, pour contenir cette dévaluation, exigé des suppléments sous la forme de surcens ou de rente en argent ou en nature.

Paradoxalement, le censier de Sainte Geneviève ne comporte le montant du cens que pour 11 parcelles ; l'analyse est donc rapide.

Vigne:

- |                         |                         |
|-------------------------|-------------------------|
| • 2 arpents             | 6 deniers parisis       |
| • 1 quartier, 6 perches | 3 deniers obole parisis |
| • 0,5 quartier          | 1 denier obole parisis  |
| • 10 perches            | 1 denier obole parisis  |
| • 0,5 quartier          | 1 denier obole parisis  |
| • 1 quartier            | 2 deniers parisis       |
| • 1 quartier            | 3 deniers parisis       |

Terre:

- |              |                   |
|--------------|-------------------|
| • 7 perches  | 1 denier parisis  |
| • 10 perches | 2 deniers parisis |



- le 21 juin 1541, en la censive de Maître Guérin Sanguin, seigneur haut justicier de Coeuilly la Regnardière, doyen d'Avranches, 2 sols parisis de cens par arpent de terre labourable. (38)

- le 5 novembre 1542, en la censive du seigneur de Chennevières-sur-Marne, pour 0,5 arpent de vigne, 7 deniers parisis de cens. (39)

- le 17 février 1551, à Sucy-en-Brie, en la censive de maître Nicole Lalement, 8 deniers parisis par arpent de cens (vignes et noyers). (40)

- le 7 mars 1553, à Combault, en la censive de maître Jean Cirier, 8 deniers parisis de cens pour 1 arpent de terre labourable. (41)

Le cens se paie en l'hôtel seigneurial ou en un lieu bien précis et traditionnel.

Tous les censitaires doivent se soumettre à la coutume.

- le 5 novembre 1542, Colette Gallois, veuve de Jean de La Mare, marchand chandelier de suif à Paris, donne à titre de rente annuelle, une maison de deux travées située dans le village, près du cimetière de l'église. Cette maison est en la censive du seigneur du lieu et chargée envers lui de 12 deniers parisis de cens.

Le cens est à payer au jour et lieu de la recette ordinaire et "ainsi qu'il est dû". (42)

## POIDS ECONOMIQUE DU CENS

Quelle charge représente effectivement le cens pour les paysans ?

En 1554, un sétier de Paris de blé froment en grains vaut, aux halles de Paris, 3 livres tournois (moyenne décennale) (43). Selon une donnée traditionnelle (44), la consommation annuelle d'un homme adulte est de 3 sétiers de blé froment. Si l'on considère une famille avec 3 enfants encore jeunes, soit l'équivalent de 4 adultes, le revenu annuel minimum de cette famille, pour la nourrir et assurer sa survie - en nature ou en espèces - est de 12 sétiers de blé froment, soit 10 800 deniers parisis.

En général, on estime que pour vivre, ce couple et ses trois enfants doivent travailler une surface de terre de 5 hectares (45). La charge annuelle du cens, à raison de 12 deniers parisis par arpent est alors de 176 deniers parisis. Il faudrait ajouter le cens payé quelquefois au seigneur pour l'habitation.

Le cens représente donc, en 1554, dans des "conditions normales", une charge comprise entre 1 et 2% du revenu théorique. On peut conclure, sous réserve d'une analyse de leurs ressources, que le cens n'est pas une contribution financière importante pour les exploitants ; il demeure néanmoins, au moment où la seigneurie cherche à accroître son poids économique, la marque de la dépendance des roturiers vis-à-vis des maîtres de la terre.

## PRESENTATION DES PROPRIETAIRES DU FIEF

Nous donnons in fine la liste des noms des personnes signalées par le registre. Elle comporte :

- les propriétaires vivants, censitaires de Sainte Geneviève

- les propriétaires décédés, de leur vivant censitaires de Sainte Geneviève, dont la succession n'est pas liquidée (25 successions),
- les propriétaires tuteurs d'héritiers mineurs dont ils ont la responsabilité de gestion des biens,
- les propriétaires mineurs, quand leurs noms sont indiqués,
- les propriétaires vivants ou décédés des terrains attenants aux parcelles relevant de l'abbaye (dont 47 successions non liquidées).

Dans cette liste, les noms des censitaires, au nombre de 115, sont en caractères gras. Il y a au total 248 noms de propriétaires mentionnés et des institutions - strictement 7 - désignés sous diverses appellations, dont liste suit:

“Terres ou vignes de l'église Monsieur Saint Pierre de Chennevières

Terres ou vignes de la fabrique Saint Simon

Terres ou vignes du Seigneur de Chennevières

Terres ou vignes de Monsieur de Chennevières

Terres ou vignes de Mr de Chennevières à cause de la seigneurie des Gaudetex

Terres ou vignes des héritiers de Mademoiselle d'Amboile

Terres ou vignes des seigneurs d'Amboile

Terres ou vignes des religieux de Notre Dame d'Ivernaux

Terres ou vignes de la fabrique d'Amboile

Terres ou vignes des Religieuses de Malenoue”

## LES PRINCIPALES FAMILLES

En raison même de la dispersion des parcelles sur le terroir et de l'importance attachée par chacun à la propriété de la vigne, notre échantillon révèle la plus grande partie des patronymes des habitants de Chennevières de cette époque.

On voit apparaître avec une grande fréquence un certain nombre de noms de familles: Chesnart, Sarrazin, Sixhommes, . . .

Pour juger de l'antériorité d'implantation de ces lignées, nous avons comparé cette liste avec deux autres séries de noms établies à partir des aveux et dénombrements faits en 1445 et 1509 par le seigneur du fief de Longpérier à Chennevières (superficie du fief en 1509: 28 hectares environ) (46).

Nous retrouvons beaucoup de noms identiques en 1509, mais aussi dès 1445.

Voici le nom de ces familles avec, entre parenthèses, le nombre de membres cités dans chacun des documents.

## AVEU DE 1509 - 127 PERSONNES

les noms soulignés se retrouvent dans l'aveu de 1445

Aubel (1) - Bernabe (1) - Bernier (2) - Boutelou (1) - Chastillon (3) - Chesnart (8) - Crochet (1) - Culatin (2) - Danguille (1) - Godier (2) - Hudeau (1) - Jotin (3) - La Dehors (2) - Lelievre (2) - Lepage (1) - Lhuillier (1) - Mare (1) - Metoyer (5) - Michel (3) - Moreau (1) - Pelletier (2) - Pesson (6) - Plingeon (1) - Prevost (2) -

Robert (1) - Rousseau (3) - Sarrazin (1) - Sixhommes (4) - Tambonneau (1) - Texier (1) - Vava (1)

#### AVEU DE 1445- 54 PERSONNES

Caillot (1) - Chesnart (7) - De Meaux (2) - Hubeau (1) - Jotin (3) - Lelievre - Lhuillier (1) - Metoyer (3) - Plingeon (1) - Sixhommes (2)

Soit 10 familles au moins implantées depuis plus d'un siècle.

A l'aide d'actes notariés, nous avons reconstitué en partie la structure de la famille la plus féconde - les Chesnart - autour de l'année 1540.

#### POPULATION DE CHENNEVIERES SUR MARNE

Nous estimons à 98 le nombre de chefs de famille (correspondant à un feu fiscal) cités dans le document, parmi lesquels 58 sont propriétaires dans le fief de Ste Geneviève.

Ce chiffre est obtenu en extrayant de la liste les personnes adultes non-résidentes et celles qui demeurent au même foyer (épouses et enfants adultes et mineurs). En ajoutant à ce chiffre le nombre de chefs de famille canavérois repérés dans les archives notariales, nous arrivons au total à 128 feux.

Si l'on admet un coefficient de 4,5 personnes par feu, il y a au moins 576 habitants à Chennevières en 1554. Ce nombre est une estimation basse, car tous les résidents n'ont pas été détectés.

Le milieu du 16ème siècle a connu un surpeuplement des campagnes d'Ile de France (47). Des évaluations faites dans le duché d'Étampes et le bailliage de la Ferté-Allais ont chiffré l'amplitude de ce débordement démographique. Par rapport au recensement des feux fiscaux de 1713, il y avait en 1544 respectivement 50% et 38% de feux supplémentaires dans ces circonscriptions.

En 1713, Chennevières déclarait 93 feux. En appliquant la fourchette de 28 à 50%, la population de Chennevières se situait alors entre 577 et 628 habitants (128 et 140 feux).

Ces chiffres sont énormes ! Si l'on considère qu'il faut 5 hectares de terre pour faire vivre une famille de 5 membres, la superficie nécessaire pour 128 feux s'élève à 640 hectares ; or, Chennevières n'a que 600 hectares dont 150 en fermage et 50 boisés.

Le besoin de terres est donc grand chez les petits propriétaires. C'est pourquoi, beaucoup de paysans canavérois exploitent des terrains dont ils ont hérité dans les villages limitrophes (Coeuilly, Villiers, Noiseau, Amboile, Combault, . . .)

#### QUI SONT CES PROPRIETAIRES ?

Nous présentons quelques uns des possesseurs du fief de Sainte Geneviève.

*Guillaume Aulin*

Il habite Amboile (Ormesson). Il est membre du conseil de fabrique de la paroisse Notre Dame d'Amboile où il exerce la fonction de marguillier.



*Jean Bourdin* († avant 1554)

De son vivant, on l'appelle "honorable homme", marchand-laboureur, demeurant à Chennevières. Il possède un train de labour, charrie et chevaux ; c'est un "coq de village" équipé pour travailler les grandes surfaces. Les seigneurs et les gros propriétaires font appel à lui pour exploiter leurs terres.

En 1538, Marguerite Godefroy lui donne "à ferme et à moisson de grains" ses propriétés à Coeuilly la Regnardière, ainsi que les terres situées au même lieu provenant de la succession de Morelet de Museau. L'ensemble consiste en un manoir et un hôtel seigneurial, de grandes étables, des bergeries, une cour et un jardin avec des terres labourables.

Marguerite est veuve de maître Guillaume de Saffroy, receveur de l'écurie du roi, seigneur de Coeuilly. Remariée peu de temps après à "noble homme" Jean Lionne, seigneur en partie de Coeuilly, ils achètent, le 23 juin 1543, à Jean Crochet et Guérard Foliot, laboureurs à Chennevières, une maison située dans le village de Coeuilly. (48)

Mais Jean Bourdin est aussi un marchand. Il est en affaire avec "honorable homme" Jean Chapelle, marchand, bourgeois de Paris. En 1541, il lui a promis la livraison de 160 000 costerets (49) et de 16 000 bourrées (50).

Mais Chapelle ne voit rien venir ; il réagit vivement, car il a déjà revendu la marchandise (51). Jean Bourdin s'endette vis-à-vis de lui et il est contraint de lui vendre, le 1er mai 1543, des terres et des vignes à Coeuilly-Champigny pour annuler une obligation qu'il a envers son acheteur.

Mais le 19 mai suivant, il rachète l'ensemble de ses propriétés contre le versement à Jean Chapelle d'une rente annuelle de 27 l. t. ; cette rente est rachetable durant 4 ans en un seul versement de 405 l. t. , soit un intérêt de 6 2/3 % (52)

### *Marin Bourdin*

Laboureur habitant Chennevières, il est fermier de maître Pierre d'ApesteGuy, conseiller du roi et général de ses finances en son duché de Bourgogne, seigneur de Chennevières et de Romaines (fief sur Lésigny).

Marin Bourdin exploite la ferme dite des Gaudete (fief de Longpérier) d'une quarantaine d'hectares et il doit, le 25 novembre 1550, 6 muids de grains (2/3 blé, 1/3 avoine) à son bailleur (53).

Le même acte nous apprend que Lucas Gilbert, laboureur à Chennevières, est fermier du même maître pour la ferme dite du Château et du Moulinet et qu'il lui doit 4 muids de grains.

Le 12 juillet 1550, Marin Bourdin prend à titre de "loyer et croît de chastel" (54), pour 4 années, un troupeau de 120 bêtes à laine tant brebis que antenois (55) ; il s'agit d'un renouvellement de bail, le troupeau étant déjà en sa possession. Le bailleur est Louis Leclerc, marchand huiler et chandelier de suif à Sucy-en-Brie (56). Le 13 avril 1562, "damoiselle" Jacqueline Rebours, veuve de Pierre I de Masparaulte, seigneur de Chennevières, lui donne à titre de "ferme et moisson de grains" 33 arpents de terre en plusieurs pièces assis aux terroirs de Chennevières et d'Amboile. Le fermage s'élève à 18 sétiers de grain (2/3 méteil, 1/3 avoine) (57), mesure de Paris et ancienne mesure pour l'avoine (58).

### *Nicole Buyer*

Il est appelé maître ou monseigneur. Il est notaire et secrétaire du roi, beau-frère de Germain Du Val, seigneur du fief de la Gentillesse à Chennevières et propriétaire aux lieux-dits Le Saut aux Mouches et Ramponne (59).

Etienne Caperon

Il demeure à Chennevières et est marié à Claude Boutelou. C'est un marchand-laboureur comme Jean Bourdin (60).

Il est déjà, le 3 février 1539, greffier à Chennevières et, à ce titre, établit encore le 3 décembre 1564 un bail à rente sur une maison de la Grande Rue (61).

Il vend avec sa femme, le 3 février 1539, 20 perches de vignes en deux pièces à François Sarrazin, notaire au Châtelet de Paris, au lieu-dit Le Roc. (62)

L'"honorabile homme" Etienne Caperon a dû s'enrichir, car il fait en faveur de son fils Pierre une "avance d'hoirie" de 1450 l. t. (63). Ce dernier est archer des gardes du corps du roi sous les ordres du seigneur de Losses. Les 1450 l. t. servirent à l'achat de son état et place d'archer des gardes, le 14 mai 1574. Deux ans plus tard, le 9 juin 1576, le fils rembourse son père, la place étant vraisemblablement suffisamment lucrative. (64)

Etienne a un frère Antoine, sergent à verge au Châtelet de Paris.

### *Pierre Chastillon*

Laboureur de vignes, domicilié à Chennevières, il est veuf en 1554.

Pierre d'ApesteGuy lui donne à titre de rente, le 30 mars 1544, en communauté avec Jean Prieur, aussi laboureur de vignes à Chennevières, 3 quartiers de vignes en une pièce, au lieu-dit Les Vieux Moulins (65).

La rente s'élève à 60 sols tournois par an, payable en l'hôtel seigneurial de Chennevières sous peine d'amende.

Jean Prieur est marié à Denise Cichere (66).

*Jean Chesnart le Jeune*

Laboureur habitant le village, il est veuf de Guillemette Boutelou et exécuteur de son "testament et ordonnance de dernière volonté".

Le 20 septembre 1550, pour respecter la volonté de sa femme, il donne aux marguilliers de l'oeuvre et fabrique de l'église de Chennevières 6 sols parisis de rente annuelle. Ils peuvent prendre cette somme, au jour Saint Rémy (67), sur les revenus de 20 perches de vigne en une pièce, appartenant en propre à défunte et dont il a hérité.

Cette pièce de vigne est assise au lieu-dit La Fosse, au terroir de Chennevières.

En contrepartie, les marguilliers sont tenus de faire dire et célébrer en l'église Saint Pierre, au jour de Saint Rémy, une messe basse et de fournir les ornements, luminaires et autres choses nécessaires. Ils doivent commencer à la prochaine fête et continuer chaque année.

Le contenu de ces engagements doit être enregistré au "martrologue" (68) de l'église Saint Pierre afin qu'il en soit fait perpétuelle mémoire (69).

*Hugues Gasteron*

Le 17 novembre 1543, il est dit marchand, demeurant à Paris. (70)

Son épouse est Jacqueline Trouillet, veuve de Jean Prevost, laboureur, demeurant rue Sainte Avoie à Paris. Elle est tante de Simone et Marion Trouillet, respectivement femmes de Antoine et Thomas Gaureau, laboureurs de vignes domiciliés à Chennevières.

Hugues Gasteron est dit praticien en cour laie dans un acte du 19 février 1549 (71), demeurant rue Oignel à Paris. Il possède, du fait de sa femme, des maisons et des revenus à Chennevières. Sur ces biens ils font don, de 13 sols parisis de rente à leur fils Jacques, écolier, étudiant en l'université de Paris et émancipé d'eux (72).

*Claude Lecomte*

"Noble homme et sage" maître, il est l'époux de Charlotte Rebours. Celle-ci est soeur de Robert, curé de Bonneuil-sur-Marne, d'Antoine, de Charles, prêtre, prieur de Tournan-en-Brie, et de Jacqueline Rebours;

Jacqueline est mariée en seconde nocces avec Pierre I de Masparraulte, seigneur de Chennevières (73).

Claude Lecomte est avocat en la cour de parlement de Paris où il habite.

*Louis de Lyon* († avant 1554)

Maître, avocat en la cour de Parlement à Paris, seigneur de La Maillarde. Sa veuve est Marie Baillon (74).

*Pierre de Lyon* († avant 1554)

Il est dit maître, procureur en la cour de parlement.

Seigneur de La Maillarde avant Louis de Lyon (75).

*Nicolas Macquereau*

Laboureur demeurant à Sucy-en-Brie.

En 1543, il est “conducteur de charrois de la cuisine de bouche du roi” (76). Le 11 mai 1543, il loue son office pour deux ans à Mathurin Rinery, “conducteur de la tapisserie du roi”. Il est propriétaire au lieu-dit Les Borets.

*Jean Pesson*

Habite Chennevières.

Il est propriétaire au lieu-dit Les Pilles. L'emplacement est situé dans le bas du vignoble aux “affrontailles” (77) avec Champigny, c'est-à-dire en limite communale, près du grand chemin de Villeneuve St-Georges. C'est en ce lieu que devaient se dresser au moyen-âge les fourches patibulaires de la haute justice seigneuriale.

*Remon Philippot*

Vigneron, il demeure à Chennevières avec son épouse Colette Lemaistre.

Ils vendent, le 1er juin 1560, 18 perches de vignes au lieu-dit Les Borets, à Jacqueline Rebours, Dame de Chennevières, veuve de Pierre I ; prix de la vente: 32 l. t. (78).

*Eustache Prevost*

Laboureur, habitant Chennevières, frère de Mathurin Prevost.

Il est en litige avec Catherine Berthelot, veuve de Jean Tambonneau, en son vivant receveur de Nemours. Il a intenté une poursuite contre elle afin d'obtenir, par “retrait lignaiger”, un demi quartier de vigne au lieu-dit Roc que son père a vendu précédemment (79).

Par brevet du 16 mai 1550, il se désiste de l'assignation, disant que ce n'est pas de son intérêt et qu'il n'a ni les deniers, ni la faculté d'obtenir gain de cause. Il cède tous ses droits à la veuve. Est-ce une capitulation, faute d'argent à donner aux avocats, ou un arrangement amiable ?

Il vend en 1556 10 perches de vigne, lieu-dit La Rue d'Houin, et en 1559 4,5 perches de vigne, lieu-dit Chevecier à maître Pierre de Faurie, avocat en la cour de parlement.

Après le décès de Pierre de Faurie, en 1563, Pierre II de Masparraulte est désigné comme tuteur de ses enfants. L'inventaire des papiers du défunt montre qu'il est propriétaire d'une cinquantaine de parcelles au terroir de Chennevières. (80)

*Jean Sarrazin*

Meunier, demeurant au moulin à vent de Chennevières en 1562, il est fils de Guillaume Sarrazin.

En 1554, Pierre I de Masparraulte a acheté à Jean Aubel, laboureur habitant Chennevières, et à Marguerite Bornu sa femme, un moulin à vent ; ce moulin est installé à Coeuilly, au lieu-dit Chanzy. Dans le contrat, Jean Aubel est tenu de faire démonter correctement la machine et de la transporter où bon semblera au seigneur de Chennevières. (81)

Le 15 avril 1562, Jean Sarrazin confirme que Jacqueline Rebours, veuve de Pierre

I, lui a fait un bail à louage d'un moulin à vent et d'une maison sis à Chennevières et qu'elle lui a donné les instruments nécessaires à son fonctionnement suivant inventaire et prisee en date du 02 mars 1562 (82).

Ce moulin est vraisemblablement celui de Jean Aubel qui a été remonté au lieu encore appelé de nos jours Le Moulin de Chennevières.

#### *Mathurin Sarrazin*

Laboureur, demeurant à La Queue-en-Brie en 1543 où il est fermier de Balthazard de Chantelou, chevalier, l'un des cent gentilshommes de la maison du roi. Il a des biens en propre au terroir de La Queue qui ont été saisis.

Jean Dailler, contrôleur ordinaire des guerres, passe contrat le 25 juin 1562 avec Michel Garges, laboureur et charretier, domicilié à Chennevières, pour assurer l'exploitation des propriétés confisquées.

Mathurin Sarrazin est également propriétaire à Chennevières aux lieux-dits Le Saut aux Mouches, La Loge, Sous le jardin de la Pie, la Tuilerie, . . . (83).

#### *Michel Tambonneau*

"Noble homme et sage", maître, monsieur le Président, il est conseiller du roi et maître ordinaire de ses comptes.

Il est propriétaire sur Chennevières aux lieux-dits La Plaine, Conches, Les Guiniers, . . .

Sur Amboile, il a des terres au lieu-dit La vallée de Brétigny ; il possède un pressoir dans la Grande Rue (84).

#### *André Texier*

Laboureur demeurant à Chennevières. Epoux de Jeanne Bressault, décédée avant 1554. En 1541, il vend 1/2 arpent de terres labourables, à Coeuilly, à "noble et scientifique personne" Philippe de Flesselles, docteur régent en la faculté de médecine à Paris. (85)

Veuf, il se remarie, le 2 septembre 1554, avec Jeanne Papot. A cette occasion, il lui fait don d'un quartier de vignes en plusieurs pièces, en la censive de Sainte Geneviève, lieux-dits Le Saut aux Mouches et Les Morteraults. De plus, comme



douaire prefix (86), il donne à sa femme la somme de 100 sols tournois à prendre sur tous ses biens “lorsque douaire aura lieu”. (87)

### *Jean Texier*

Marchand-boucher à Chennevières, il prend à titre de loyer d’argent, en vue de son exploitation, le fief de La Gentillesse de maître Germain Du Val, conseiller du roi au Châtelet de Paris.

Le domaine comprend une maison, cour, grange avec 42,5 arpents de terres labourables. Le bail établi le 6 mars 1553 est fait pour 7 années, moyennant un loyer de 30 l. t. par an (88).

Lors de son mariage, le propriétaire avait donné, par contrat, les revenus du fief à son épouse Marie Brinon (89).

Jean Texier, le 28 mars 1560, vend à Gervais Bricault, marchand demeurant à Lagny, “tous les peaulx de moutons et de brebis provenans de l’abbatis que ledit Texier fera et fera faire par luy et ses gens es sesditz hostel sans fraulde depuis le jour de Pasques prochain jusques au jour de quaresme prenant prochain venant sans en fournir, vendre et bailler à aultre personne” (90).

La vente se fait aux prix suivants:

- 20 l. t. pour chaque centaine de peaux de moutons du jour de pâques jusqu’au jour de la St Remy,
- 40 l. t. le cent du jour de St Remy jusqu’à carême prenant, et aux conditions de 26 peaux par quarteron de vingt-cinq et 3 peaux de brebis pour 2 peaux de moutons.

### LES PROPRIETAIRES AUTOUR DU FIEF

Les propriétaires qui détiennent des terres limitrophes du fief nous sont également connus par les minutes des notaires.

Nous les avons découverts, soit à l’occasion d’actes concernant des procédures judiciaires, soit parce qu’ils possèdent des habitations dans le village de Chennevières.

Nous en présentons quelques uns ci-après.

#### Affaires de justice

Le déficit en terres de la plupart des exploitations familiales est la cause des conflits entre paysans et avec d’autres propriétaires fonciers (seigneurs ou particuliers). C’est l’origine de nombreuses instances judiciaires.

- le 16 novembre 1540, Mathurin Audisson, laboureur demeurant à Chennevières, donne procuration à Guillaume de La Mare, marchand chandelier de suif à Paris. Il lui demande de poursuivre en son nom, Simon Guillemain, maçon à Chennevières, pour raison de certains héritages qu’il lui a vendus étant en bas âge et en minorité. Il demande de requérir qu’il ait “à partir de la possession et jouissance de ces héritages” (91).

- le 1er mai 1543, une déclaration-témoignage est faite devant notaire, à la demande de “honorable homme” Nicolas Picquet pour les faits suivants: Guillaume Leroy,

laboureur domicilié à Chennevières, a fait labourer et façonner 20 perches de vignes, à Villiers sur Marne lieu-dit Le Grand Sentier. Ces vignes ne lui appartenaient pas. Il a tout de même vendangé la parcelle et mis les fruits avec la récolte de 3 autres pièces lui appartenant au terroir de Villiers ; puis il a amené le tout en sa maison au village de Chennevières.

Acte établi pour servir et valoir en temps et lieu ce que de raison (92).

- le 04 août 1541, Jean Douart, laboureur habitant Chennevières, établit une procuration à Jean Chauveau, procureur en la cour de parlement. Il lui demande d'ester contre messire Charles de Pierrevive, chevalier, seigneur de Lésigny.

Il exige qu'il produise les lettres et exploits en vertu desquels il a fait saisir une pièce de vigne lui appartenant au terroir de Chennevières (93).

Ce de Pierrevive est assez accapareur de terres. Sa situation est florissante, il est trésorier de France et maître d'hôtel du roi. En 1547, il achète à maître Denis Picot, seigneur d'Amboile et à ses frères et soeurs, la terre et seigneurie de La Queue en Brie (94). En 1550, il rend hommage à la Chambre de France pour la moitié de la terre de Villiers-Adam (95); en 1551, il acquiert la moitié du fief de Buy, près La Queue. Il est aussi seigneur de Bussy et de Garennes (96). Son épouse est Charlotte Briconnet (97).

- le 20 mai 1556, Pierre I de Masparrault désigne son procureur fiscal (98) en sa terre et seigneurie de Chennevières sur Marne: il s'agit de Jean Prevost, habitant à Sucy-en-Brie. Le seigneur lui donne pouvoir pour défendre ses intérêts auprès de toutes cours et de tous juges, tant ecclésiastiques que séculiers.

Mais le procureur fiscal est aussi chargé de la défense des droits de la seigneurie en tant que société et communauté (99). Le seigneur veut garder ses droits de haute, moyenne et basse justice. Il exige que toutes les affaires concernant les canavérois soient traitées par ses juges, aussi bien en matière civile que criminelle.

Il donne pouvoir à Jean Prevost de . . . "demander et requérir le renvoi de toutes ses causes et ses hôtes justiciables et sujets être renvoyés avec la connaissance de leurs causes par devant ses juges" . . .

### Le village

La grande rue du village part de la Croix Saint-Siméon jusqu'à l'actuelle rue de la République approximativement. Plus groupées, la plupart des habitations se situent en son long, sensiblement de l'avenue de la Plaine à l'église Saint-Pierre à l'époque entourée de son cimetière.

Les maisons sont de chaque côté de la rue, s'étalant un peu plus en largeur du côté de la plaine ; un jeu de ruelles et de cours communes permet l'accès aux différents logis à partir de la rue principale. Les maisons sont en général couvertes de chaume. De nombreux bâtiments d'habitation et agricoles sont hypothéqués.



**LES VENDANGES (début du XVI<sup>e</sup> siècle)  
Tapisserie - Musée de Cluny à Paris**

#### DANS LA GRANDE RUE

- 22 mars 1538 - Jeanne Chastillon, veuve de Simon Niquet, en qualité de tutrice de ses enfants mineurs, est propriétaire d'une maison de deux travées (100) couverte de chaume, cour et jardin sur laquelle elle doit 29 sols parisis de rente annuelle à Claude Grandin et sa femme (101).

- 22 mars 1538 - Thomas Sixhommes tient une maison, cour, jardin et appartenances grevés de 16 sols parisis de rente annuelle envers Claude Grandin et sa femme (102).

La maison donne sur la Grande Rue et par derrière, sur le petit chemin par lequel on va à l'église de Chennevières.

- 04 juillet 1538 - Guillaume Moireau, comme tuteur des enfants mineurs de feus Jeanne Chesnart et Girard Nasse, détient une maison, cour et jardin, près du cimetière et du jardin du prieuré.

Elle est chargée de 4 l. t. de rente annuelle en faveur de Colette Gallois (103).

- 03 octobre 1543 - Jane Senot et ses enfants et petits-enfants sont détenteurs d'une maison, cour et jardin sur 7 quartiers de terre à l'angle de la Grande Rue et du Chemin du Port.

Ils doivent ensemble 40 sols parisis de rente annuelle à maître Martin de Bragelonne et à Marguerite Chesnart, sa femme. 22 livres tournois d'arrérages non payés restent dues (104).

- 13 janvier 1546 - Pierre Desprez, maréchal à Chennevières, et Catherine Sixhommes, sa femme, possèdent une maison, cour et jardin sur lesquels ils doivent par an, 4 sols parisis de rente aux héritiers de feu Jean Cossart, laboureur demeurant à Paris (105).

- 13 avril 1545 - Jean Chesnart le Petit, comme tuteur, conjointement avec Jean Aubel, de Catherine Sixhommes, est propriétaire d'une maison, cour et jardin abouissant à la Croix Saint-Siméon.

Ils paient chaque année 4 sols parisis de rente aux héritiers de Jean Cossart (106).

- 18 juillet 1545 - Colette Gallois a donné avec un bail à rente à Simon Guillemin, une maison couverte de chaume, cour et petit jardin derrière près du cimetière. Pour entrer et sortir de l'habitation et se rendre à la rue, il faut passer par une grande cour dépendant d'une maison voisine.

La maison est chargée d'un cens de 12 deniers parisis envers le seigneur de Chennevières et la rente s'élève à 20 sols tournois par an. (107)

- 16 avril 1547 - André Texier est propriétaire d'une maison de 4 travées, cour, jardin et 1/2 arpent de terre chargés de 18 sols parisis de rente foncière et de bail d'héritage envers maître Charles Pichon.

La maison jouxte deux pressoirs appartenant l'un au seigneur de Chennevières et l'autre à maître Michel Tambonneau (108).

- 19 février 1548 - Antoine et Thomas Gaureau et leurs femmes vendent à Hugues Gasteron une travée de maison, deux travées de granges, 1 travée 1/2 de masures (109), cour et jardin donnant d'un côté sur la Grande Rue et d'autre sur la rue d'Houin.

L'ensemble indivis est soumis à un cens de 4 boisseaux d'avoine et d'une poule par an envers Pierre d'ApesteGuy, seigneur du lieu et d'une rente annuelle de 67 sols 6 deniers tournois en faveur de Catherine Osselot (110).

- 20 novembre 1554 - Jean Aubel et sa femme hypothèquent, entre autres biens, une maison, cour, étable, bergeries, grange et jardin pour éteindre une dette qu'ils ont envers Pierre I.

Ils vendent au même une rente de 14 sols 6 deniers parisis qu'ils ont droit de prendre, par héritage, sur une maison, cour et jardin appartenant à Jean Sixhommes dit Roc, rente rachetable pour la somme de 14 livres 10 sols tournois. (111)

- 03 décembre 1564 - Jean Prevost et Jeanne Boutelou, son épouse, vendent 75 sols tournois de rente qu'ils ont droit de prendre sur une travée de maison couverte de tuiles, assise en la Grande rue. L'acheteur est Jean Prudhomme, maître cordonnier à Paris.

Cette transaction est faite pour rembourser une somme de 131 livres 5 sols tournois qu'ils doivent de la ferme du gros de Champigny-sur-marne (112).

#### PRES DU CHEMIN DE CHENNEVIERES A BRY

- 30 mars 1529 - Simon Guillemin et Marguerite Pesson sa femme, vendent contre une rente une maison, cour et jardin, donnant d'un bout sur la Grande Rue et d'autre bout au chemin de Bry.

La rente annuelle est de 100 sols tournois rachetable contre 100 livres tournois.

L'ensemble est chargé d'un cens de 2 sols parisis et d'un chapon au jour de Noël envers le seigneur de Chennevières. (113)

- 17 novembre 1543 / 25 février 1544 - Jacques Hodouin, procureur en parlement, acquiert en 2 fois 5/9ème par indivis, d'une petite maison contenant cellier, chambre et grenier au-dessus, granges, 2 petites étables et jardins. La cour est commune avec Simon Guillemin.

L'ensemble est en bordure du chemin des ruelles qui va de la Grande Rue au Chemin de Bry-sur-Marne. Il est chargé d'un cens de 2 sols 6 deniers parisis envers le seigneur du lieu et d'une rente de 5 sols tournois pour la fondation de messes en l'église Saint-Pierre.

La vente est passée pour le prix de 43 livres 6 sols 8 deniers tournois (114).

Jacques Hodouin n'est jamais devenu propriétaire de la totalité de la maison et de ses dépendances ; le 30 août 1544, on dresse en effet l'inventaire de ses biens après décès. (115)

#### DANS LA RUELLE PIOT

- 20 janvier 1551 - Pierre Pesson, Rémon Philippot et d'autres sont propriétaires d'une maison, grange, cour et jardin tenant à la ruelle Piot.

Ce bien est chargé de 13 sols 6 deniers parisis de rente au profit de Hugues Gasteron et de sa femme qui en font don à leur fils Jacques (116).

#### DIVERS

- 5 novembre 1542 - Colette Gallois donne à rente à Pierre Metoyer une maison couverte de chaume de 2 travées et ses aisances et "appartenances".

L'ensemble est grevé d'un cens de 12 deniers parisis envers le seigneur de Chennevières.

La rente est de 60 sols tournois au jour de la Saint-Martin d'hiver et d'un "jambon de porceau" d'une valeur de 3 sols tournois à livrer en l'hôtel de Colette Gallois à Paris ; elle est rachetable contre 80 livres tournois (117).

- 03 octobre 1558 - Léger Gilbert et Geneviève Michel sa femme sont possesseurs d'une maison, cour et jardin, la cour commune, assise au village. Ils l'hypothèquent avec des terres d'une rente de 4 livres tournois par an en faveur de Etienne Caperon (118).

## POUR CONCLURE

A la fin de cette présentation du fief de Sainte-Geneviève et de ses propriétaires, nous n'avons entrevu que quelques aspects de la réalité, mais nous n'avons pas découvert en profondeur la vie des canavérois en ce milieu du 16ème siècle. Le champ ouvert à la recherche sur cette période reste encore très vaste.

Nous imaginons peut-être un peu mieux le paysage du Chennevières d'alors. Le village groupé le long de la grande rue, la plaine avec ses terres labourables et, plus loin, vers Coeuilly et la Queue-en-Brie, des bois qui barrent l'horizon.

Nous sommes à la mi-juillet, la plaine nous apparaît comme une marqueterie de champs moissonnés coupée par la route royale de Tournan. Sur les coteaux, les rangées de vignes tirent leurs traits verdoyants vers la rivière. Par endroit, là où sourd un filet d'eau, quelques bosquets de saules rompent la monotonie du vignoble. Dans les Borets, un espace planté de noyers, près du village quelques terrains couverts de pommiers perturbent la géométrie linéaire du versant.

Plus bas, la Marne bordée de saussaies et de terres en culture avec ses îles quadrillées de minuscules parcelles. Entre le fleuve et les vignes, le grand chemin de Brétigny tire son ruban droit le long de la berge.

Beaucoup de paysans travaillent dans les vignes en cet après-midi d'été ; ils labourent pour la dernière fois avant la vendange. Sur le chemin du bas passe un lourd charroi : c'est un carrier du pont de Charenton qui livre des pierres au grand Val à Sucy. Sur la rivière, des bateaux emplis de gros chargements de bois descendent silencieusement au fil de l'eau. . .

Mais ce paysage plaisant à nos yeux ne nous informe pas sur la condition des laboureurs de vignes.

La situation économique en Ile-de-France en 1554 est encore assez bonne ; nous sommes à la fin d'une période de développement commencée autour de 1445, après la guerre de cent ans.

Les seigneurs ont eu besoin d'hommes pour remettre les terres en culture : ceux-ci étaient rares après les ravages des guerres, des épidémies et des brigandages et ils ont dû les gratifier pour reconquérir les sols et organiser la reprise agricole (119).

La proximité du marché parisien a favorisé l'expansion du vignoble, bien souvent avant la culture céréalière.

Les seigneurs, face à la baisse de leurs revenus en argent liée à l'inflation monétaire (l'écu est passé de 36 sols en 1515 à 45 sols en 1546) veulent reconstituer leur patrimoine foncier d'une rentabilité plus sûre.

Nous avons fait le constat qu'une grande partie de la propriété de la terre appartient à des non-résidents ou à des institutions. Souvent les paysans sont des salariés agricoles travaillant, soit sous les ordres des fermiers des seigneurs locaux, soit par contrats établis directement avec les propriétaires.

Beaucoup d'entre eux doivent s'endetter, hypothéquer leurs biens dans l'espoir de voir la difficulté s'estomper rapidement. Ils peuvent rarement racheter la rente souscrite ou rembourser l'emprunt effectué. La seconde moitié du siècle verra beaucoup de paysans canavérois vendre leurs terres au seigneur du lieu.

Cette situation est une des causes du mouvement de non-paiement de la dîme parmi les laboureurs en Ile-de-France dans les années 1561-1563. A la demande de l'abbaye de Sainte-Geneviève, un arrêt du parlement et un édit de Charles IX en date du 26 septembre 1562 viennent confirmer les droits de dîmée du clergé et réprimer l'agitation. (120)

Le vin est une production que les viticulteurs vendent quasi intégralement pour la consommation de la grande ville ; elle leur apporte un revenu supplémentaire appréciable,

Le vigneron assure quelquefois la vente directe du vin au détail, mais la vendange reste soumise à la volonté du seigneur qui en fixe la date. Des messieurs surveillent les vignes pour interdire de vendanger avant le jour officiel sous peine d'amende et de confiscation de la récolte. Le vigneron doit ensuite passer par le pressoir banal et payer un droit de pressurage (121).

Le seigneur exerce de nombreux autres droits sur les roturiers: celui de "lods et ventes", de banalité du moulin et du four, de halle, de pêche, . . .

Pour jouir du droit de foires et marchés, Pierre Ier obtient de Henri II, en 1555, la création à Chennevières d'un marché hebdomadaire et de deux foires par an. De même, le roi l'autorise à construire une halle (122).

Tous ces droits, comme ceux liés à l'exercice de la justice par le seigneur, s'accompagnent d'un versement en argent ou en nature. A ces contributions, il faut encore ajouter les impositions royales ; le montant de la taille, à valeur d'écu constante, va doubler entre 1559 et 1588 (123).

Vraiment, du petit exploitant au marchand-laboureur en passant par les artisans locaux (charron, maçon, maréchal, . . .), tous nos canavérois ont une vie malaisée. Nous avons vu que Jean Bourdin, pourtant au sommet de la hiérarchie paysanne, a dû gager à rente ses terres sur Champigny-Coeuilly pour se désendetter. Seul peut-être, le greffier Etienne Caperon, homme de confiance du seigneur, tire encore son épingle du jeu.

Nos paysans de Chennevières, trop nombreux sur leurs petits lopins de terres, dépendants des seigneurs et des propriétaires de la terre pour leur travail et leur survie ont pourtant devant eux des jours plus difficiles encore: la poursuite de l'inflation monétaire et les guerres civiles et religieuses de la seconde partie du siècle aggraveront leurs conditions d'existence.

Quant aux censitaires de l'abbaye de Sainte-Geneviève, ils vont changer de suzerain. En effet, le fief ne reste plus pour longtemps la propriété des religieux ; ceux-ci le vendent en 1568 à Maître Jacques Charpentier pour 600 livres tournois (124). Son fils, encore mineur, l'échange avec Pierre II de Masparraulte le 22 décembre 1583 contre une rente annuelle de 33 écus 1/3.

Le fief de Sainte-Geneviève au Mont de Paris se fond ainsi définitivement dans la seigneurie de Chennevières. (125)

**PIERRE ROBLIN**  
**MARS 1994**

### FIEF DE SAINTE-GENEVIEVE 1554

#### LISTE DES PROPRIETAIRES MENTIONNES AU CENSIER

Les noms en caractères gras correspondent aux censitaires de l'abbaye de Sainte Geneviève

Aubel Jeanne	décédée	Chesnart Jacques	décédé
Aubert Jean		Chesnart Jean	décédé
Aulin Antoine		Chesnart Jean	
Aulin Guillaume		Chesnart Jean dit l'ainé	décédé
		Chesnart Jean dit l'ainé	
Bachelot Denis	décédé	Chesnart Jean dit petit	
Baillet Jean dit le jeune		Chesnart Jean dit le jeune	
Baudouin Nicolas	décédé	Chesnart Jean (de Paris)	
Baudrier	décédé	Chesnart Jeanne	
Baudry Jean		Chesnart Jeanne	
Baudry Nicolas	décédé	Chesnart Lucas	
Baudry Thomas		Chesnart Macé	décédé
Bernabee Denise		Chesnart Mathurin dit Sangboeuf	
Bernier Thomas	décédé	Chesnart Michelle	
Berny Thomas	décédé	Chesnart Pierre	décédé
Boivin Jean (maître)		Chesnart Simone	
Boscheron Pierre		Chesnart Thomas	mineur
Bourdin Jacques	décédé	Colas Etienne	
Bourdin Jean	décédé	Colin Germain	

Bourdin Jeanne		Crisnon Jean	
Bourdin Marin		Crochet Jean	
Bourdin Sébastien		Culatin Jean	
Bourguignon Roger			
Boutelou Guillemette	décédée	Dangille Maurice	décédé
Boutelou Jacques		Dangille Pierre	décédé
Boutelou Jean	décédé	Debonsac Auger	
Bressault Jeanne	décédée	Delaistre Jeanne	
Buyer Nicole (maître)		Delaistre Pierre	décédé
		De Meaulx Servaise	
Caillot Jean		Dindonneaux (monsieur)	
Caillot Nicolas		Douart Etienne	décédé
Caperon Etienne		Douart Jean	décédé
Chapelle Jean	décédé	Dumaine Jean	
Chaponnet Pierre		Dupin Jean	
Charlot Jacques (maître)	décédé	Dupuis Jean	
Chastillon Girard		Du Val Jean (maître)	décédé
Chastillon Jean	décédé	Du Val Pierre	
Chastillon Pierre		Du Val Robert	
Chenault La (madame)			
Chesnart Antoine		Foliot Claude	
Chesnart Catherine	décédée	Foliot Guérard	
Chesnart Claude	décédé	Fortier Guillemette	décédée
Chesnart Claude dit Petit		Fortier Pierre dit l'ainé	décédé
Chesnart Girard	mineur	Fortier Pierre le Jeune	décédé
Chesnart Guillaume	mineur	Fourre Sébastien	
		Fromaget Jean	décédé
Gasteron Hugues (honorable homme)		Metinier Gilles	
Gaudiere Drion		Metinier Guillaume	
Gaureau Antoine		Metinier Jacques	
Gaureau Thomas		Metinier Jean	
Gehe Pierre		Metinier Michel	
Gehe Jean	décédé	Metinier Maurice	décédé
Gilbert Lucas		Metoyer Jeanne	
Gilbert Mathurin	décédé	Metoyer Maurice	décédé
Gilles Pierre		Metoyer Michel	
Godier Etienne		Metoyer Pierre	
Godier Gérard		Michel Lucas	décédé
Godier Laurence		Millet Jeanne	décédée

Guerne Adrien		Moilart Jean	
Henault Jean		Moireau André	décédé
Henry Jean		Montier Jeanne	
		Montier Simon	décédé
		Moreau Antoine	
Jotin Girarde			
Jotin Zacharie	décédé	Niquet Arthur (maître)	
Jouniau Antoine		Niquet Gencian	
Jouniau Gontier		Niquet Jean	décédé
Juingny Pierre		Niquet Jean	
		Niquet Mathurin	décédé
		Niquet Pierre	
Ladehors Nicole de			
Ladehors Pierre (maître)	décédé	Papot Pasquier	
Lambin Samson	décédé	Pelletier Jean	
Lamy Marion		Perier Martin	
Lamy Pierre	décédé	Pernet Jean	
Leblanc Robert		Pesson Jean	décédé
Leclerc Pierre		Pesson Jean	
Le Comte Claude (maître)		Pesson Pierre	décédé
Le Comte Guillaume		Petit Jean	décédé
Lelievre Guillaume (maître)	décédé	Petit Jeanne	mineure
Lelievre Nicolas	décédé	Petit Simon	
Le Maistre Michel		Philippot Antoine	
Lepage Michel		Philippot Claude	
Leroux Denis dit le grand Denis		Philippot Jean	
Lhuillier Florent (maître)		Philippot Mathurin	décédé
Losiere Jeanne		Philippot Mathurin	
Lyon Louis de	décédé	Philippot Rémon	
Lyon Pierre de (maître)	décédé	Philippot Thomas	décédé
Lyon de (madame)		Philippot Thomas	
		Philippot Simone	
Macquereau Nicolas		Pichon Charles (maître)	décédé
Maillart Etienne		Pichon Louis (maître)	
Marcasse Robinet	décédé	Plingeon Etienne	décédé
Mare Gilles (honorable homme)		Plingeon Mathurin	
Mariot Colas	décédé	Plingeon Noël	
Marye Nicolas		Poilart Guillaume	décédé
Martin Pierre		Poilart Pierre	décédé
Maulart Etienne		Poire Barthélémy	
Metinier André			

Poire Gilles		Sixhommes Jean le Jeune dit Petit Pernet	
Poire Guillaume		Sixhommes Jean dit Gros Pernet	
Poisson Guyonne		Sixhommes Jean dit Roc	
Poulet Jean		Sixhommes Jeanne	décédée
Prevost Eustache		Sixhommes Simon	
Prevost Guillaume	décédé	Sixhommes Thomas	décédé
Prevost Mathurin		Soulas Martin	
Prieur Jean		Sourdeau Martin	
Raoulet Pierre		Tambonneau Michel (maître)	
Richard Lyonne		Texier André	
Richer Claude		Texier Catherine	
Robert Claude		Texier Jean dit l'Ainé	
Robert Jacques		Texier Jean dit le Jeune	
Robert Rémy		Texier Jean (le Boucher)	
Rousseau Pierre	décédé	Texier Perrette	décédée
Royer Adam	décédé	Texier Thomas	décédé
		Thevenet Jean	
Saint-Fercien Pierre de		Thiou Etienne	décédé
Sarrazin André (messire)		Trehet Guillaume	
Sarrazin Baudouin	décédé		
Sarrazin Gilles	décédé	Valet André	
Sarrazin Guillaume	décédé	Vale Guillaume	
Sarrazin Guillaume		Vale Jean	
Sarrazin Jean dit l'Ainé		Vale Jean dit le jeune	décédé
Sarrazin Jean dit le Moyen		Vale Jean dit le jeune	
Sarrazin Jean dit le Jeune		Vava Eustache	décédé
Sarrazin Jean		Vava Jean	
Sarrazin Mathurin		Vava Michel	
Sixhommes Catherine	mineure	Vava Pierre	
Sixhommes Claude		Vava Robert	
Sixhommes Claude dit l'Ainé		Vigny Andrée (madame)	
Sixhommes Claude dit le jeune		Vilain Jean	
Sixhommes Jean dit l'Ainé	décédé		

## UNITES DE MESURES

Mesures de longueur

- 1 toise = 1,949 mètres = 6 pieds
- 1 perche de Paris (p.) = 3 toises = 5,847 mètres

### Mesures de surface

- 1 toise carrée (t. c. ) = 3,80 m<sup>2</sup> environ
- 1 perche carrée (p. c. ) = 34 m<sup>2</sup>
- 1 arpent (arp. ) = 100 perches carrées = 3 400 m<sup>2</sup> environ
- 1 quartier (qu. ) = 1/4 d'arpent = 25 perches carrées = 850 m<sup>2</sup> environ

### Mesures de capacité matières sèches

- 1 muid de Paris = 12 sétiers = 18,73 hl
- 1 sétier = 1,56 hl (pour le grain = 117,36 kg) = 12 boisseaux
- 1 boisseau = 13,01 litres

### liquides

- 1 muid de Paris = 2,68 hl = 36 sétiers
- 1 sétier = 7,45 litres

## VALEURS DES MONNAIES

### LA MONNAIE DE COMPTE EST LA LIVRE TOURNOIS.

1 livre tournois (l. t. ) = 20 sols tournois (s. t. ) = 25 sols parisis (s. p. )

20 sols tournois = 12 deniers tournois (d. t. )  
= 15 deniers parisis (d. p. )

4 deniers tournois = 5 deniers parisis (126)

1 denier obole = 1/2 denier

L'écu d'or au soleil a une valeur de transaction variable, fixée par ordonnance royale:

- 45 sols tournois en 1546
- 46 sols tournois en 1554
- 60 sols tournois en 1588

## COÛT DE LA VIE

Prix des produits:

- 1 jambon de Paris = 3 sols tournois (1542) (127)
- 12,5 muids de grains (2/3 blé - 1/3 avoine) = 375 l. t. soit 30 livres tournois par muid (1550) (128)
- 1 sétier de blé froment en grains aux halles de Paris = 3 livres tournois (1554, moyenne décennale) (129)
- 1 chariot de pierres de construction rendu du pont de Charenton à Coeuilly = 50 sols tournois ; la commande est de 36 chariots (1542) (130)

Prix des services

- réalisation d'une cave = 20 sols tournois par toise carrée de maçonnerie (1535) (131)
- transport de vin de Chennevières à Paris = 3 livres 6 sols 8 deniers tournois par chariot (1550) (132)

Comment rattacher ses prix à la valeur de la monnaie d'aujourd'hui ?

Nous avons à faire à 2 mondes - le 16ème et le 20ème siècle - très différents économiquement et socialement.

Nous allons tout de même tenter cette opération périlleuse.

En considérant les poids d'or respectifs de l'écu et du napoléon, sans nous occuper du titre du métal jaune, on peut établir une relation de valeur entre l'écu 1554 et le franc 1993, mais la référence à l'or, matière relativement dépréciée qui ne sert plus d'étalon économique, nous paraît moins pertinente que celle liée à la valeur du travail.

On estime qu'une livre tournois vaut deux journées de travail d'un aide-maçon. (133)

Si l'on considère

- le salaire net journalier d'un manoeuvre du bâtiment payé au SMIC, au 01 juillet 1993, on a l'équivalence 1 livre tournois 1554 = 490 francs 1993
- le coût salarial journalier total, 1 livre tournois 1554 = 920 francs 1993 (134)

## SOURCES ET REFERENCES

### ABREVIATIONS

*Ab,L: Abbé Lebeuf - histoire du diocèse de Paris*

*Ab,V: Abbé Varaigne Amboile-Ormesson: la vie de ses habitants pendant huit siècles*

*A. d'O: Archives du chateau d'Ormesson*

*AD 94:Archives départementales du Val de Marne*

*AN: Archives Nationales*

*AN, MC: Archives nationales, minutier central*

*DAF: Dictionnaire de l'ancien français par A. -. Greimas - éd. Larousse*

*HFR: Histoire de la France rurale - tome 2 - éd. du Seuil*

*TLF: Trésor de la langue française par Jean Nicot, 1606*

1	<i>Ab. L</i>	<i>Tome 4, page 476</i>
2	<i>A. d'O</i>	<i>Carton 26, fief de Ste Geneviève</i>
3	<i>Ab. L</i>	<i>Tome 4, page 477 - Le champart est la redevance d'une partie de la récolte due au seigneur. La capitation un impôt par tête.</i>
4		<i>Voir les unités de mesure</i>
5		<i>idem</i>
6	<i>Ab. L</i>	<i>Tome 4, page 477</i>
7	<i>Ab. L</i>	<i>Tome 4, page 476</i>
8	<i>Ab. L</i>	<i>Tome 4, page 477</i>
9	<i>Ab. V</i>	<i>page 25</i>
10	<i>A. d'O</i>	<i>Carton 26, fief de Sainte Geneviève</i>
11	<i>Ab. L</i>	<i>Tome 4, page 477</i>
12	<i>A. d'O</i>	<i>Carton 26, doc. n° 1, 63ème liasse</i>
13	<i>A. d'O</i>	<i>Carton 26, fief de Sainte Geneviève</i>
14	<i>AN</i>	<i>S*/1693 - Un censier est un registre décrivant les propriétés soumises au cens, redevance en argent due au seigneur sur les terres roturières</i>
15	<i>AN, MC</i>	<i>ET/III/59, registre</i>

16	AD94	<i>Ancienne série parisienne AP, D45Z-21, registre</i>
17	AN, MC	<i>ET/III/79, 25 juillet 1547</i>
18	AN, MC	<i>ET/III/79, 3 février 1551</i>
19	A. d'O	<i>Carton 22, classeur: baux à cens et à rentes</i>
20	AN, MC	<i>ET/VIII/483, registre, 22 septembre 1550</i>
21	AN, MC	<i>4 plans nous ont servi. L'atlas parcellaire établi en 1810 (AD94, 3P Chennevières). La carte levée par l'abbé Delagrive en 1731 (3ème feuille). Le plan de Sucy établi en 1691 (SHA de Sucy). Le plan du Grand Val de Sucy établi en 1723 (AN, S1/389)</i>
22	AN, MC	<i>ET/XIX/152, 22 novembre 1539</i>
23	AD94	<i>3P Chennevières, section H dite du moulin à vent</i>
24	DAF	
25	TLF	
26	Ab. L	<i>Tome 4, page 477</i>
27	HFR	<i>Hugues Neveux, page 142</i>
28	A. d'O	<i>carton 23</i>
29	AN, MC	<i>ET/III/93</i>
30	HFR	<i>Hugues Neveux, page 144</i>
31	AN, MC	<i>ET/XIX/151</i>
32	AN	<i>Inventaire après décès, tome 1, n° 1491, page 346</i>
33	AN, MC	<i>ET/XIX/164</i>
34	HFR	<i>Hugues Neveux, pages 108, 109 et 110</i>
35	AN, MC	<i>ET/III/92</i>
36		<i>La St Martin d'hiver est le 11 novembre</i>
37	AN, MC	<i>ET/XIX/147</i>
38	AN, MC	<i>ET/XIX/159</i>
39	AN, MC	<i>ET/XIX/162</i>
40	AN, MC	<i>ET/III/79</i>
41	AN, MC	<i>ET/III/81</i>

42	AN, MC	ET/XIX/162
43	HFR	Jean Jacquart, pages 190 et 191
44	HFR	Jean JACQUART, page 242
45	HFR	Hugues Neveux, page 29
46	AD94	Ancienne série AP, D45Z-21, registre, 10 juillet 1509 et 20 septembre 1445
47		Jean Jacquart, <i>Le poids démographique de Paris et de l'Île de France au 16ème siècle</i> , page 89/229, in "Paris et l'Île de France au temps des paysans", publications de la Sorbonne 1990
48	AN, MC	ET/XIX/150, 29 mai 1538
49	TLF	fagot de bois
50	TLF	menu bois pour la cuisine
51	AN, MC	ET/III/23, registre, 30 juillet 1541
52	AN, MC	ET/III/24-25
53	AN, MC	ET/VIII/483, registre
54	AN, MC	ET/XCI/27 -Chastel veut dire: bien, patrimoine (DAF)
55	TLF	agneau âgé d'un an
56	AN, MC	ET/XCI/27, à la même date, il loue un autre troupeau de 120 bêtes à laine à Lucas Gilbert, fermier de la ferme du Moulinet
57		le blé méteil est un mélange de seigle et de froment
58	AN, MC	ET/III/106, registre
59	AN	Y96, registre, pages 455 v° et suivantes
60	AN, MC	ET/III/96
61	AN, MC	ET/III/111, registre
62	AN, MC	ET/III/24-25
63		avance d'héritage
64	AN, MC	ET/III/137
65	AN, MC	ET/III/28, registre
66	AN	S*/1693

67		<i>La fête de St Rémy est le 1er octobre</i>
68	<i>DAF</i>	<i>vers 1325, 1°) martyrologe 2°) chartrier, registre en général</i>
69	<i>AN, MC</i>	<i>ET/XIX/182, liasse</i>
70	<i>AN, MC</i>	<i>ET/XIX/164</i>
71	<i>AN, MC</i>	<i>ET/XIX/177</i>
72	<i>AN</i>	<i>Y96, registre, pages 187 v° et 188 r°</i>
73	<i>AN</i>	<i>Y95, page 222 v°, 16 février 1550</i>
74	<i>AN, MC</i>	<i>ET/CVII/99, acte du 20 janvier 1602, inventaire après décès de Pierre II de Masparraulte</i>
75	<i>AN, MC</i>	<i>ET/XIX/165</i>
76	<i>AN, MC</i>	<i>ET/III/25</i>
77	<i>TLF</i>	<i>“Aux affrontailles” signifie qu’une pièce de terre touche une parcelle qui ne dépend pas du même seigneur</i>
78	<i>AN, MC</i>	<i>ET/III/100</i>
79	<i>AN, MC</i>	<i>ET/III/74 - retrait “lignaiger” = droit d’un proche parent de reprendre sur un acquéreur le bien vendu pendant un temps prefix</i>
80	<i>AN, MC</i>	<i>ET/III/123, acte du 23 septembre 1563, inventai- re après décès de Pierre de Faurie</i>
81	<i>AN, MC</i>	<i>ET/III/85, 20 novembre 1554</i>
82	<i>AN, MC</i>	<i>ET/III/103, acte du 15 avril 1562</i>
83	<i>AN, MC</i>	<i>ET/III/104</i>
84	<i>AN, MC</i>	<i>ET/XIX/172</i>
85	<i>AN, MC</i>	<i>ET/XIX/159, 21 juin 1541</i>
86	<i>TLF</i>	<i>prefix = déterminé à l’avance pour le jour du décès du mari</i>
87	<i>AN, MC</i>	<i>ET/III/84</i>
88	<i>AN, MC</i>	<i>ET/III/81</i>
89	<i>AN</i>	<i>Y96, registre, pages 455 v° et suivantes</i>

90	AN, MC	ET/III/101
91	AN, MC	ET/XIX/155
92	AN, MC	ET/111/24-25
93	AN, MC	ET/III/91
94	AN	<i>Hommages à la Chambre de France, inventaire analytique, tome 1, n° 1946 page 174, 22 janvier 1547</i>
95	AN	<i>idem, n° 3443 page 330, 14 juillet 1550</i>
96	AN	<i>idem, n° 476 page 43, 1er juin 1551</i>
97	AN	<i>idem, n° 996 page 88, 1er juin 1551</i>
98	AN, MC	ET/III/88-90
99	HFR	<i>Jean Jacquart, pages 282 et suivantes</i>
100		<i>Une travée est la distance entre 2 murs ou 2 fermes porteuses (4 à 5 mètres), Annick Des Thuilliers "La seigneurie de Chelles, ses fiefs, ses lieux-dits" (SHA de Chelles)</i>
101	AN, MC	ET/XIX/151, Claude Grandin est payeur de la compagnie de Mgr le duc d'Estouteville, comte de Saint Pol. Sa femme est Denise de La Cloche
102	AN, MC	<i>idem</i>
103	AN, MC	ET/XIX/150
104	AN, MC	ET/XIX/164
105	AN, MC	ET/XIX/168
106	AN, MC	ET/XIX/167
107	AN, MC	<i>idem</i>
108	AN, MC	ET/XIX/172
109		<i>Au 16e siècle, il s'agit de maisons en mauvais état. Voir pour l'évolution du sens du mot "masure", "histoire de la ville d'Orly", pages 69-70</i>
110	AN, MC	ET/XIX/177
111	AN, MC	ET/III/85

112	AN, MC	<i>ET/III/111 - Le gros est une taxe sur la vente du vin en gros égale à 1/20ème du prix de vente. Sa perception est donnée en fermage et adjugée par enchères publiques (Gaston Zeller)</i>
113	AN, MC	<i>ET/III/3</i>
114	AN, MC	<i>ET/XIX/164</i>
115	AN, MC	<i>Inventaire après décès, tome 1, n° 1135, page 277</i>
116	AN	<i>Y96, registre, pages 187 v° et 188 r°</i>
117	AN, MC	<i>ET/XIX/162</i>
118	AN, MC	<i>ET/III/96</i>
119	HFR	<i>Hugues Neveux, pages 81 et suivantes</i>
120	AN	<i>L879, chemise 12</i>
121		<i>Voir "La seigneurie de Chelles. . ." déjà citée pages 34 et 35</i>
122		<i>Le vieux Saint-Maur, 2ème année, n° 2, novembre 1924, pages 63 et 64</i>
123	HFR	<i>Jean Jacquart, page 199</i>
124	A. d'O	<i>Carton 26, doc. n° 3, 63ème liasse</i>
125	A. d'O	<i>Carton 26, doc. n° 4, 63ème liasse</i>
126		<i>Journal d'un bourgeois de Paris (Colette Beaune) annexe II, Les Monnaies</i>
127	AN, MC	<i>ET/XIX/162, 5 novembre 1542</i>
128	AN, MC	<i>ET/III/78, 25 novembre 1550</i>
129	HFR	<i>Jean Jacquart, pages 190 et 191</i>
130	AN, MC	<i>ET/XIX/162, 16 décembre 1542</i>
131	AN, MC	<i>ET/XIX/147, 20 novembre 1535</i>
132	AN, MC	<i>ET/III/78, 25 novembre 1550</i>
133		<i>Micheline Baulant "Le salaire des ouvriers du bâtiment à Paris de 1400 à 1726" dans Annales ESC, 1971</i>
134		<i>Avec un SMIC brut de 5 826 francs et net de 4646 Francs par mois, 228 jours travaillés par an et un coût salarial indirect de 50%</i>

## LE FLOTTAGE DU BOIS PARIS CHAUFFÉ PAR LE MORVAN

### Une épopée de quatre siècles (1547-1923)

Le Groupe de liaison Comité d'histoire d'Alfortville-Association Confluent a organisé le samedi 25 septembre, à Alfortville, une conférence sur le flottage du bois de Clamecy à Paris.

Les conférenciers étaient M. Jacques Dupont, président de la Société scientifique et artistique de Clamecy, et M. Daniel Hénard, auteur du livre le Grand Flot.

Une exposition se tenait également sur ce sujet les 25 et 26 septembre ainsi que le 2 octobre au forum des associations culturelles d'Alfortville.

Le texte publié ci-dessous s'inspire largement de la conférence de M. Jacques Dupont.

Au xii<sup>e</sup> siècle, les rois de France – Capétiens depuis un siècle – possèdent la partie nord de la forêt de Halatte, qui s'étend de Chantilly à Pont-Sainte-Maxence. La gestion de la partie sud a été confiée aux établissements religieux. Les bois du domaine royal servent à chauffer Paris. Ils y parviennent par flottage sur l'Oise.

Mais, dès le début du xv<sup>e</sup> siècle, les forêts qui entourent Paris n'ont plus de bois ! La capitale a tout consommé. Rappelons qu'à l'époque le seul combustible est le bois, qui servait aussi bien à chauffer les gens que les fours et les forges.

Où trouver du bois? La situation est cruciale.

Il y a bien le Morvan et ses immenses forêts. Mais il est éloigné: entre 200 et 300 kilomètres de Paris! Impossible, donc, de transporter le bois par voie de terre. Restait les rivières.

Pas si facile. Enfin, après bien des recherches, un maître charpentier, Charles Lecomte, imagina un système qui restera en vigueur jusqu'à la fin du flottage en 1923. Le premier train de bois arriva à Paris le 21 avril 1547. Cependant, c'est Jean Rouvet qui fit passer le flottage du stade expérimental au stade de l'exploitation commerciale. Ainsi, dès 1549, les trains de bois arrivent régulièrement à Paris, grâce aux nombreux ruisseaux, aux petites rivières et à l'Yonne qui dévalent des monts du Morvan, et que l'on équipe d'étangs et de retenues.

Voyons comment cela fonctionnait. . .

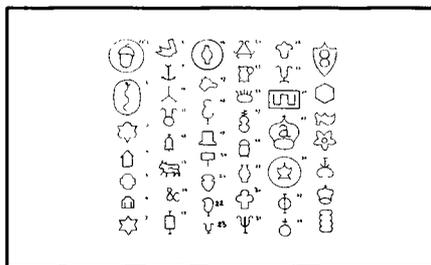
## L'ABATTAGE ET LA VENTE DES BOIS

L'abattage commençait au début de l'hiver. Les bûcherons coupaient le bois qui serait flotté à la fin de l'année suivante. Les bois devaient avoir de six à huit ans, et les bûches 1,14 mètre de longueur (3 pieds 6 pouces). Quarante-huit mille hectares de forêt étaient exploités.

L'été, les bois coupés étaient transportés et empilés au bord des ruisseaux. Les marchands forains venaient ensuite estimer le cubage, la qualité. Ils fixaient leur choix et participaient, le jour de la Toussaint, à la foire aux bois qui se tenait à Château-Chinon. Ce jour-là, ils achetaient aux propriétaires forestiers les bois qu'ils avaient choisis, et ils organisaient leur descente jusqu'à Clamecy par l'intermédiaire des entrepreneurs de flottage. Ensuite, à Clamecy, ils revendaient ces bois aux marchands de Paris !

### LE MARQUAGE

Aussitôt après la foire aux bois, les bûches sont marquées à l'aide de marteaux gravés au signe du propriétaire. Ainsi, on pourra les trier lorsqu'elles arriveront à Clamecy.



### LE PETIT FLOT

Chaque ruisseau, chaque rivière est équipée d'un ou de plusieurs étangs artificiels qui serviront à provoquer une crue lors de la mise à flot des bûches. Auparavant, on aura effectué une sérieuse vérification des cours d'eau afin qu'ils soient débarrassés de tout ce qui pourrait entraver le flottage.

C'est à la fin novembre que l'on procède à la mise à l'eau. En même temps, on ouvre les vannes des étangs; on obtient ainsi une crue artificielle qui emporte les bûches en vrac jusqu'aux vingt-deux ports de jetage situés au bord de l'Yonne en amont de Clamecy.

Les bûches sont arrêtées par des arrêts qui barrent la rivière. Elles sont sorties de l'eau, empilées à proximité de l'Yonne, de façon à sécher jusqu'au printemps.

### LE GRAND FLOT

En mars, les bûches empilées sur les ports de jetage sont remises à l'eau, à «bûches perdues», afin qu'elles atteignent les ports de Clamecy. Des précautions sont prises de nouveau pour assurer un bon flottage (fermeture des biefs des moulins, par exemple, pour ne pas que les bois s'y engouffrent), afin d'éviter les embâcles (entassement des bûches).

Simultanément, les bûches des vingt-deux ports de jetage sont jetées à la rivière, et

l'eau des étangs et des retenues est lâchée. Une énorme crue est ainsi provoquée qui emporte les 700000 stères de bois accumulés!

Comme pour le petit flot, des ouvriers – les poules d'eau! – sont postés de place en place, tous les 50 ou 100 mètres, pour maintenir les bûches dans le cours de la rivière. Arrêtées à Clamecy par des pertuis ou des arrêts, elles sont sorties de l'eau à l'aide de crocs ou de picots, chargées sur des brouettes et conduites aux triqueurs qui vont les trier selon les marques qu'elles portent. Ensuite, elles sont empilées de façon réglementée pour que le cubage puisse être évalué au premier coup d'œil.

Toutes ces opérations nécessitaient une main-d'œuvre considérable. A Clamecy, 4000 personnes vivaient du flottage, y compris les 500 flotteurs qui conduisaient les trains à Paris, plus les bûcherons et les poules d'eau, plus les employés administratifs des compagnies.

A certaines époques, on pouvait travailler pendant vingt-deux ou vingt-trois heures d'affilée, femmes et enfants compris.

Clamecy était le centre technique, commercial, juridique et administratif de l'approvisionnement de Paris en bois de chauffe et de four. On constatera que l'organisation était remarquable.

## CONFECTION DES TRAINS

Elle se fait en septembre. Six personnes sont nécessaires pour construire un train de bois. C'est le flotteur qui dirige les opérations. Il a intérêt à ce que son train soit solidement confectionné! Sinon, il risque de se démolir dans les passages difficiles. Chaque train a 75mètres de long, 4,50 mètres de large et contient 200 stères de bois. Les journées de travail sont longues, épuisantes, et les intempéries, nombreuses.

En 1804, année record du flottage, 4 585 trains sont partis pour Paris, ce qui a représenté 90% du bois brûlé dans la capitale!

Un seul flotteur conduisait le train à Paris, sauf dans la partie difficile de l'Yonne, entre Clamecy et Auxerre, où un jeune garçon: le petit homme d'arrière, aide le flotteur à passer les pertuis. La manœuvre était dangereuse, car le train faisait un saut et risquait de se briser. Ensuite, le garçon rentrait chez lui à pied; il avait 50 kilomètres à parcourir.

A l'allure de 20 kilomètres par jour environ, les trains mettaient onze jours pour atteindre Charenton-le-Pont, à l'entrée de Paris. Les trains naviguaient jour et nuit. Il fallait donc les accoupler deux à deux pour permettre à chaque conducteur de se reposer à tour de rôle.

De Charenton à Paris, les ouvriers du port de Paris, les plumets, conduisaient les trains au fur et à mesure des besoins, et les amarraient ordinairement entre la Bastille et l'Hôtel de Ville. Là, ils étaient démontés, les bois étaient empilés et vendus aux particuliers. Notons qu'il fallait quatre hommes pour conduire un train de Charenton à Paris.

Il ne restait plus au flotteur qu'à retourner à Clamecy, immédiatement après son

arrivée ou après avoir passé quelques heures, voire quelques jours, à Paris, selon les événements. Le flottage rentrait à pied, en quatre étapes, une à Saint-Mammès, une à Joigny, une à Auxerre, puis à Clamecy. Plus de 50 kilomètres par jour! Généralement, la construction et la conduite d'un autre train l'attendaient. Remarquons qu'entre la coupe de bois dans la forêt et son arrivée à Paris trois ans se sont écoulés...

## LUTTES ET RÉVOLTES

Comme la plupart des travailleurs exerçant un métier pénible, dangereux (mineurs, marins, sidérurgistes, cheminots, etc.), les floteurs étaient fiers de leur profession et conscients du rôle important qui était le leur. Mais, trop souvent sous-payés, ils devaient lutter contre les entreprises de flottage, les compagnies de marchands de bois, qui tendaient à abaisser le plus possible le coût des transports.

Aussi, de nombreuses grèves, des révoltes ont éclaté tout le long des quatre siècles que dura leur activité. Les floteurs étaient parfaitement organisés et leurs actions efficaces. Mais ils payaient souvent très cher leur combat pour une vie supportable, car la répression était brutale, puissante. En effet, l'alimentation de la capitale en combustible était une affaire d'Etat, car cet approvisionnement était «stratégique»! Le pouvoir ne lésinait donc pas sur les moyens à mettre en œuvre pour mater les floteurs.

Lesquels floteurs, d'ailleurs, étaient toujours soupçonnés de diffuser des idées subversives; de ce fait, ils étaient attentivement surveillés.

C'est qu'ils formaient un lien entre le Nivernais et Paris. Ils répandaient les idées qui agitaient le peuple de la capitale et donnaient les informations sur ce qu'il s'y passait. Ainsi, Clamecy et la région réagissaient presque au même rythme que Paris; on l'a vu en 1789 et lors du coup d'Etat de celui qui allait devenir Napoléon III, le 2 décembre 1851.

Ce fut le «progrès technique» qui eut raison d'eux. L'emploi de plus en plus fréquent du charbon, la construction du canal du Nivernais, le développement des transports fluviaux par péniches ont fait périr peu à peu le flottage des bois. En 1923, le dernier train de bois arrivait à Paris. . .

**ANDRÉ DEVRIENDT**

*Pour en savoir plus: visite du Musée du flottage des bois, à Clamecy. Contact à l'Association scientifique et artistique, rue Jean-Jaurès, 58500 Clamecy, que nous remercions pour les documents fournis. – Le Grand flot, roman de Daniel Hénard, Nouvelles Editions Baudinière, 1979. – Le Grand Fleuve, de Serge Aillery et Jean-Luc Hietre. Album de bandes dessinées, Editions Repérages-Dupuis. Plus éloigné du sujet, mais intéressant: Colas Breugnot, de Romain Rolland, Livre de Poche.*

*Quand auront disparu les riches d'aujourd'hui, quand seront effrités, avec leurs épitaphes, les mensonges de leurs tombes, et le nom de leur race, on parlera encore des floteurs de Clamecy. Ils resteront, dans son histoire, sa noblesse aux rudes mains, aux têtes dures comme leurs poings, et je ne veux pas qu'on dise qu'ils furent des coquins.*

**Romain Rolland: Colas Breugnon.**

*A vous, heureux de ce monde, charmantes Parisiennes qui vous abandonnez aux douceurs de la médiance autour d'un confortable foyer ! Quand votre regard se perd dans les tournoiements de la flamme, et que vous interrogez gravement les étincelles joyeuses qui pétillent (. . .), vous êtes-vous jamais demandé d'où, comment, par qui vous arrivait ce précieux combustible que les campagnes vendent au poids de l'or aux grandes villes et que Londres, enveloppée dans une atmosphère brumeuse, envie à Paris ?*

*(. . .) Ce bois arrive du Morvan, arrangé en trains par des floteurs. Et ce Morvan, ces trains, ces floteurs, trois mots qui vous arrivent sans doute à l'oreille pour la première fois, renferment, et une industrie que vous ignoriez, et de curieuses existences dont votre vie de bien-être ne vous laissera jamais soupçonner les fatigues.*

*Edouard Seguin : le Prisme, Album des Français, 1841.*



#### ÉQUIVALENCES

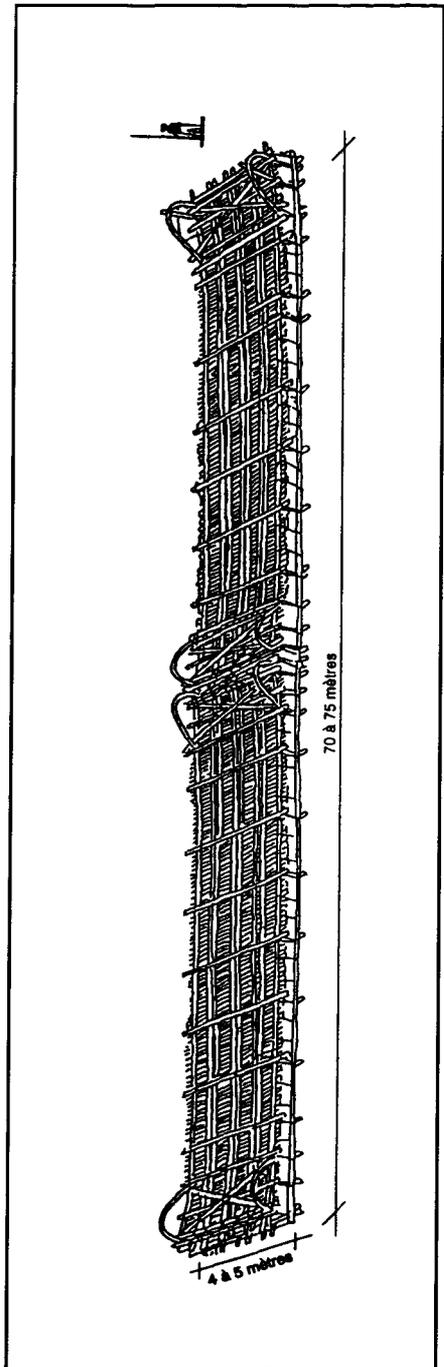
100 stères de bois égalent:

- 25 tonnes de charbon ;
- 13 500 kilogrammes de butane ;
- 67 500 kilowattheures ;
- 17 400 litres de fuel.

*Allons les Morvandiaux, chantons*  
*[la Morvandelle,*  
*Chantons les claires eaux et les forêts*  
*[si belles,*  
*La truite au bond léger dans les roseaux*  
*[fleuris*  
*Et notre bois flottant qui vogue vers Paris.*

*Allons les Morvandiaux, chantons*  
*[la Morvandelle,*  
*Les prés, les bois, les eaux, aimés d'un*  
*[cœur fidèle*  
*Nos bûches qui s'en vont, Paris*  
*[s'en chauffera*  
*Nos gars et leurs mamans, Paris*  
*[s'en passera.*

*On te connaît bien mal, ô mon beau*  
*[Nivernais*  
*Et j'enrage de voir ces touristes benêts*  
*Chercher avec les snobs quelque plage*  
*[à la mode*  
*Quand il serait beaucoup plus simple*  
*[et plus commode,*  
*Dans leur propre pays, de trouver*  
*[auprès d'eux*  
*Des aspects si plaisants pour l'esprit*  
*[et les yeux.*  
*Achille Millien*



## “LA REINE DES FLEURS” EN VAL DE MARNE

L'intérêt de la Roseraie de l'Hay les Roses est exceptionnel. Il s'agit tout d'abord de la plus ancienne roseraie de France et de la première de ce type dans le monde. Il s'agit aussi d'un véritable conservatoire de la Rose réunissant toutes les variétés successivement introduites dans notre pays au fil des siècles, organisé et présenté scientifiquement par les botanistes qui en ont la charge. Il s'agit enfin, et surtout, d'un somptueux spectacle renouvelé chaque année à partir de la mi-juin, lors de la floraison.

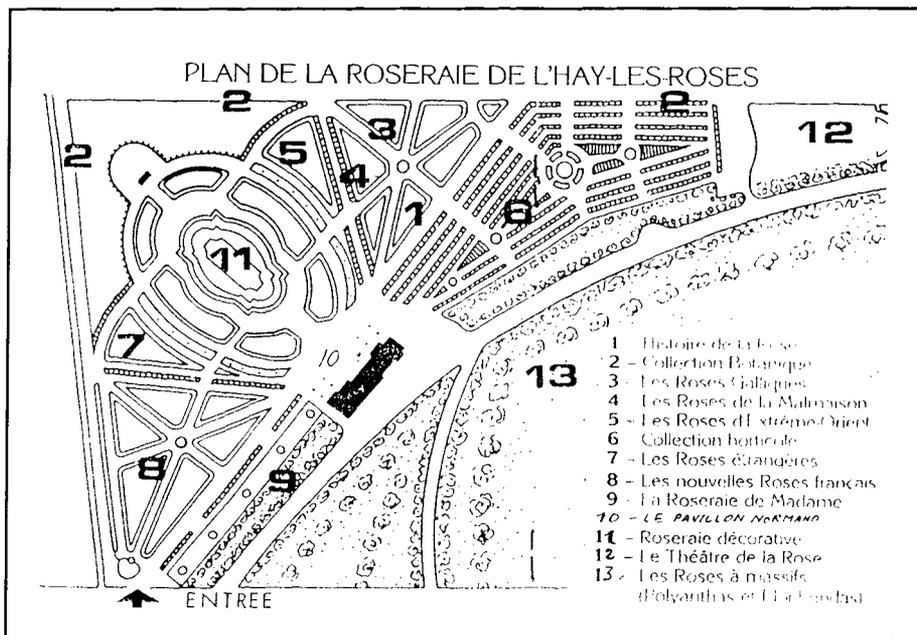
Située dans le Parc Départemental dont elle est le joyau, à moins de 10 km au sud de N. D. de Paris, elle domine la Vallée de la Bièvre et offre des vues sur le Domaine de Sceaux et les hauteurs de Bagneux jusqu'au bois de Verrières. Ce lieu, facilement accessible pour tous les habitants de la région Parisienne, est la fierté de la commune de l'Hay au point qu'elle a changé son nom, en 1914, pour que chacun sache qu'elle abrite sur son territoire cette roseraie unique au monde.

C'est en 1890 que la Roseraie a été créée par Jules Gravereaux, collaborateur de Boucicault le fondateur du Bon Marché, qui avait acheté le Domaine de l'Hay et avait décidé de consacrer sa retraite à collectionner les Roses. Alors que ces arbustes étaient jusque là, utilisés essentiellement pour fournir des fleurs coupées, il en perçoit les possibilités décoratives multiples: rosiers sarmenteux palisés sur des treillages, des pylônes ou des arceaux: rosiers greffés sur des hautes tiges d'églantiers formant de petits arbres ou d'amples parasols ; rosiers cultivés en pots ou en vases. Il imagine pour la première fois de les réunir en un ensemble harmonieux pour être l'unique décoration végétale d'un jardin d'agrément dessiné par l'architecte-paysagiste Edouard André qui y dispose les 3000 variétés de sa collection. Pour augmenter celle-ci, il voyage en Serbie, en Bulgarie jusqu'en Asie Mineure. Le Ministre de l'Agriculture lui confie une mission d'étude sur les roses des baklans.

En 1905 Jules Gravereaux contribue à organiser la Roseraie de Bagatelle puis il reconstitue la collection des Roses de la Malmaison, disparue après la mort de Joséphine, mais heureusement immortalisée par le peintre Redouté. Il fait un premier catalogue de sa collection et retrace l'Histoire de la Rose depuis l'églantier primitif jusqu'aux roses de toutes les formes connues du genre "Rosa" d'où naîtront par étapes successives: la "Rose à parfum de l'Hay" et nos splendides roses modernes.

Des brillantes et nombreuses fêtes se déroulent en ce lieu exceptionnel de la Roseraie, réunissant les écrivains, les poètes, les artistes les plus célèbres du moment. Les archives gardent trace par exemple, d'une fête organisée le 8 juin 1912 par la Société des Grandes Auditions Musicales de France, présidée par la Comtesse Greffulhe, à laquelle participait Marcel Proust et où l'on entendit: "La vie d'une Rose" de Schumann, précédée d'une conférence de Robert de Montesquiou intitulée: "Causerie sur la Rose" et des poèmes sur ce thème de la Rose, récités par divers comédiens illustres dont Cécile Sorel.

En admirant l'éclosion de la floraison de la Roseraie, devenue le Conservatoire de la Rose, le visiteur songera qu'il doit tout cela à son fondateur et au Département du Val de Marne, son propriétaire depuis 1968, qui l'agrandit un peu plus chaque année. Elle est divisée en 12 collections (voir plan joint) représentant environ 30 000 pieds de rosiers cultivés en plates-bandes ceinturées de buis, placées par étapes chronologiques ordonnées par Jules Gravereaux, montrant l'évolution de la Rose depuis les rosiers sauvages: l'églantier des bois: le rosier à feuilles de pimprenelle ;



la "rose Gallique" ramenée en France, à Provins, par Thibaud Comte de Brie puis par Robert de Brie, au retour des croisades, rose qui fait souche et donnera de nombreuses variétés au 17ème siècle ; les roses "parfumées" de Chine et du Bengale venues en Europe au début du 19ème siècle d'où naquirent les hybrides remontants ; enfin la plus recherchée "Rose Jaune" née d'un croisement entre un remontant et

un rosier persan ; et bientôt peut-être la “Rose bleue” si les obtenteurs parviennent à la créer.

C’est toute cette histoire que retrace la partie de la Roseraie consacrée à l’histoire de la rose ; des rosiers sauvages à ceux des croisés, des roses du Moyen Age à celles de Chine et aux grandes créations des 19ème et 20ème siècles. On y trouve un guide sans pareil pour entrer dans la connaissance de cette extraordinaire aventure. Mais le jardin comporte bien d’autres merveilles. Bornons-nous à énumérer les diverses collections qui y sont rassemblées: la collection d’Extrême Orient, la collection horticole (véritable conservatoire riche de plusieurs centaines de variétés), la roseraie décorative, les roses étrangères, les roses françaises nouvelles, la collection des roses de Thé, celle des rosiers rugueux et des rosiers pimprenelles, enfin ce charmant Théâtre de la Rose qui ferme l’extrémité nord-est de la Roseraie.

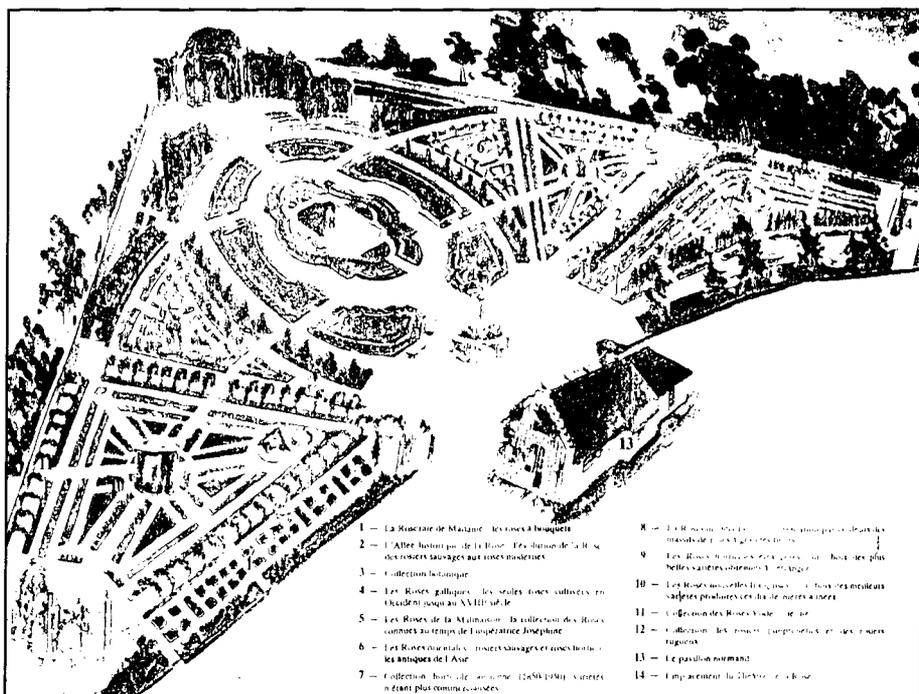
Je charge André Brunel, ancien Directeur de la Roseraie de l’Hay les Roses et Chef Jardinier, auquel j’ai emprunté beaucoup d’informations de cet article, de vous accompagner, à la fin de la visite, dans la Roseraie Décorative qui s’étend devant le Pavillon Normand: “il s’agit d’un jardin français encadrant un miroir d’eau et s’y reflétant: une plate-bande est garnie de centaines de rosiers buissons à fleurs en bouquets: Bella Rosa. De part et d’autre de ce médaillon, de grands massifs monochromes se détachent sur un fond de gazon. Une rangée de pylônes garnis de rosiers sarmenteux borde le dessin dont la perspective est fermée par un grand motif de treillage constitué d’un Pavillon central garni de roses et de deux pergolas en ailes, elles aussi couvertes de rosiers grimpants. Dans cet ensemble exceptionnel, chaque été voit le sacre de la “Reine des Fleurs” (ainsi appelée par Sapho, la poétesse grecque). . . Prenez alors quelques repos en flânant sous les ombrages du Parc. . . Allez vers l’ouest et vous pourrez admirer le nouveau jardin de Roses à massifs, dessiné sur la pelouse qui domine la vue sur la vallée de la Bièvre et d’où vous verrez le petit Château de Jules Gravereaux, d’époque Empire, restauré après la visite de André Malraux, en 1973, et devenu maintenant la Résidence du Sous Préfet.

Après quoi, je vous conseille de découvrir dans les villes et les villages de notre département, chaque année mieux fleuris, les grands espaces verts organisés en Parcs Départementaux (liste ci-dessous) au milieu de l’urbanisation envahissante, et les deux autres fleurons du Val de Marne: L’ORCHIDEE à Boissy Saint Léger, le LILAS à Vitry sur Seine.

**N. DE CASTET**

## LISTE DES ESPACES VERTS DEPARTEMENTAUX

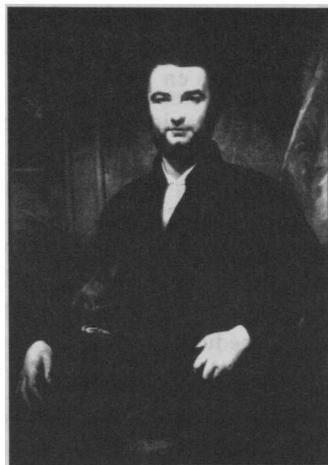
- 1 Parc départemental de la Rosaie, rue Albert Watel, avenue du Général Leclerc, 94240 L'Hay les Roses.
- 2 Parc départemental Raspail - rue Galliéni - rue Max Dormoy, 94230 Cachan.
- 3 Jardin panoramique départemental - rue de la Concorde, 94230 Cachan.
- 4 Parc départemental des Hautes Bruyères, rue Edouard Vaillant, 94800 Villejuif.
- 5 Parc départemental Petit-Leroy, rue Petit-Leroy, 94550 Chevilly-Larue.
- 6 Parc départemental Dupeyroux - 23 rue des Mèches, 94000 Créteil.
- 7 Parc départemental du Val-de-Marne, avenue Jean Gabin, 94000 Créteil.
- 8 Parc départemental de l'Ile-des-Ravageurs, impasse du Moulin de Bergson, 94000 Créteil.
- 9 Parc départemental du Rancy - R. N. 19, route de Paris, 94380 Bonneuil-sur-Marne.
- 10 Parc départemental de la Plage Bleue, rue du 11 Novembre, 94460 Valenton.
- 11 Parc départemental Watteau, rue du Général de Gaulle, 94130 Nogent-sur-Marne.
- 12 Parc départemental du Plateau - rue de Berneau, 94500 Champigny-sur-Marne.
- 13 Parc départemental de la Plaine-des-Bordes, avenue des Bordes, 94430 Chennevières-sur-Marne.
- 14 Parc départemental du Morbras, rue Antoine Baron, 94370 Sucy-en-Brie.
- 15 Domaine départemental des Marmousets - Chemin des Marmousets, 94450 La Queue-en-Brie.
- 16 Rosaie départementale, rue Albert Watel, 94240 L'Hay-les-Roses.
- 17 Parc de l'Hôtel du Département, avenue du Général de Gaulle, 94000 Créteil.
- 18 Parc départemental de l'Ile-de-l'Abreuvoir, pont de Champigny, 94500 Champigny-sur-Marne.



Plan de la Rosaie vers 1900

**LOUIS DESIRE JOSEPH FLEURY**  
**OU**  
**COMMENT LE PLESSIS-TREVISE N'EST JAMAIS DEvenu LE**  
**FLEURON DE L'HYDROTHERAPIE SCIENTIFIQUE.**

Le château de La Lande, qui n'est plus aujourd'hui qu'un souvenir, constituait jusqu'en 1899 LE monument du hameau de Plessis-Trévisé, lequel dépendait, avant cette date, de la commune de Villiers-sur-Marne. La liste des nombreux propriétaires qui se sont succédé depuis 1269 permet à la ville de plonger ses racines dans le passé. Citons pour les plus illustres le prince de Conti, le maréchal Mortier, duc de Trévisé, et le ténor Roger qui eut quelques gloires au milieu du XIXe siècle. Moins connu, le docteur Fleury devait y installer peu avant la guerre de 1870 un centre d'hydrothérapie. Il connut une certaine notoriété pour son utilisation de l'hydrothérapie de façon systématique, au point d'en faire sinon une panacée, au moins un remède quasi universel.



**Dr Louis Désiré  
Joseph Fleury  
(1809-1872)**

**Collection S.H.  
Plessis-Trevisé**

Louis Désiré Joseph Fleury est né à Saint-Pétersbourg au début du XIXe siècle, plus précisément en 1809 de parents français. Sa mère alsacienne lui inculqua très tôt la langue de Goethe, initiative heureuse s'il en est car elle devait s'avérer particulièrement utile par la suite, notamment pendant la guerre de 1870. On sait peu de choses de son père si ce n'est qu'il appartenait à une noble lignée, son propre père, marquis de Fleury, ayant été décapité sous la Terreur.

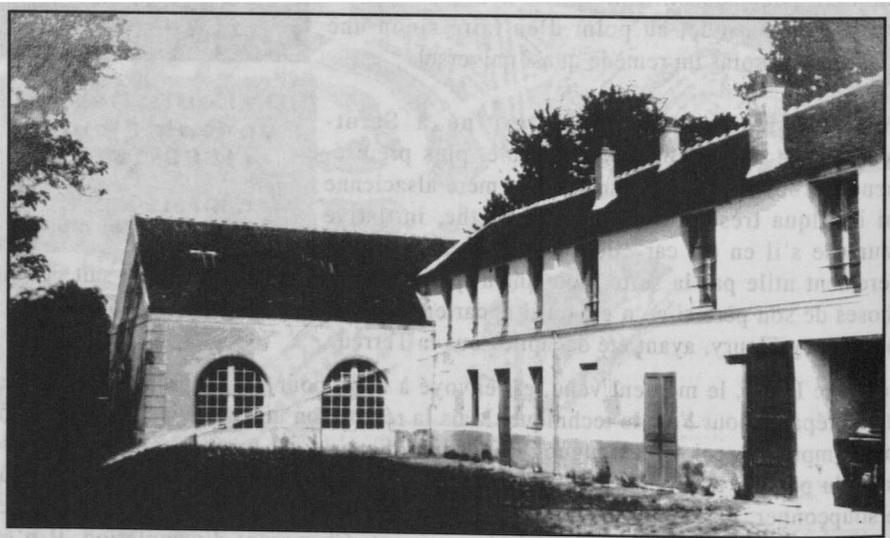
Le jeune Louis, le moment venu, est envoyé à Paris pour y entreprendre ses études et se préparer pour l'école technique. Mais la révolution de 1830 vient incidemment interrompre ce projet. La fougue du jeune étudiant devait lui faire prendre alors le parti du peuple. Son père, loin de partager les idéaux communards, comme on peut le soupçonner, le renie et lui coupe les vivres. Ce sont alors des années de misère et de dur apprentissage de la vie qui s'en suivent. Changeant d'orientation, il n'en accomplit pas moins ses études médicales. Il est nommé docteur en médecine en 1839 et s'installe. Il a trente ans et consulte au faubourg Saint-Honoré en même temps qu'il est interne de l'hôpital Saint-Louis à Paris. Cinq ans plus tard, il passe

l'agrégation puis est élu membre de la société anatomique et de l'académie royale de médecine de Bruxelles.

En 1843, il fonde le Journal de Médecine d'où Trousseau, son ennemi personnel, l'évinça en 1845; rédacteur aux Archives générales de la médecine de 1848 à 1851, puis un des principaux rédacteurs au Progrès de 1858 à 1860, il mène conjointement une carrière éditoriale et médicale foisonnante.

En 1852, il est nommé à la chaire d'hygiène de la faculté de médecine de Paris et on lui doit déjà un nombre impressionnant de publications: un compendium de médecine pratique en huit volumes écrits entre 1836 et 1846 en collaboration avec E. Monneret, une vingtaine d'articles médicaux, un Cours d'hygiène et un Traité pratique et raisonné d'hydrothérapie, discipline qu'il enseigne à l'hôpital militaire de Bruxelles en 1865.

L'hydrothérapie, qu'il prône depuis déjà longtemps, devient alors pour lui une méthode qu'il ne tarde pas à ériger en doctrine sinon en système. Voila d'ailleurs ce qu'il en dit dans un discours prononcé devant l'académie royale de Bruxelles en 1862: [ . . . ] C'est dans ces circonstances, Messieurs, que le médecin doit trouver heureux de rencontrer une médication dont l'expérimentation est constamment rationnelle, dont l'emploi méthodique, applicable à tous les cas de maladie chronique, ne fait jamais de mal, soulage toujours, et guérit souvent, alors que les autres médications sont fatalement condamnées à l'impuissance.



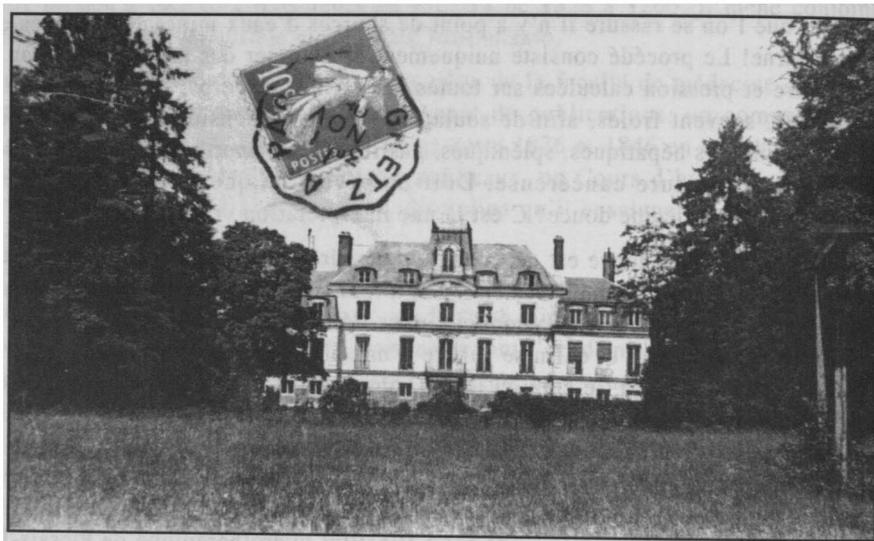
**Les communs et une des salles de l'institut vers 1930**  
(Collection S.H. Plessis-Trevise)

Quelle est donc cette médication privilégiée? C'est une médication qui n'introduit dans l'économie aucune substance toxique; qui ne met en jeu que les fonctions de l'organisme lui-même; c'est la médication physiologique par excellence; en un mot, et déjà vous l'avez pressenti, c'est la médication hydrothérapique. Mais que l'on s'entende bien, il ne s'agit en aucun cas de cures thermales bien qu'elles soient en vogue, et que l'on se rassure il n'y a point de sources d'eaux minérales cachées en Val-de-Marne! Le procédé consiste uniquement à pratiquer des aspersion d'eau à température et pression calculées sur toutes les parties du corps, des bains entiers ou de siège, souvent froids, afin de soulager un nombre considérable de malades atteints de tumeurs hépatiques, spléniques, gastriques, utérines, ovariennes, considérées comme de nature cancéreuse. Doit-on y voir ce que nous appellerions aujourd'hui une médecine douce? C'est là une interprétation vraisemblable.

Cette idée de thérapie douce est cependant à entendre d'une façon malgré tout particulière. En effet, dans l'établissement qu'il a fondé à Meudon, pour être assuré de guérir, il faut premièrement élire domicile dans l'établissement, puis se lever tôt et se coucher pas trop tard, et enfin se suffire d'une alimentation simple et régulière. Tous les excitants, le vin, le café ou le thé sont proscrits, marches et exercices en plein air fortement recommandés. On ne doit pas omettre parallèlement l'importance de la qualité biologique de l'eau de Bellevue servie à table.

Le succès ne tarde guère et depuis qu'il a exercé ses talents en tant que médecin consultant aux eaux de Bellevue à Meudon en 1855 et qu'il a le privilège de soigner Napoléon III, les clients ne manquent pas à l'institut hydrothérapique de Plessis-Lalande qu'il fonda en 1867. Rien n'est alors trop beau pour magnifier les vertus de l'hydrothérapie scientifique et attirer une clientèle aisée. Qu'on en juge par ce qu'en rapporte le docteur Auburtin dans la préface de l'ouvrage de Louis Fleury consacré à la Clinique hydrothérapique de Plessis-Lalande construite dans les communs du château: [ ... ] L'installation hydrothérapique est au niveau de la beauté du site et de la résidence. La salle de douches est un élégant salon, ou plutôt un amphithéâtre scientifique d'un grand caractère, communiquant d'un côté, avec deux salles destinées aux sudations en étuve sèche et aux bains de vapeur térébenthinée; de l'autre, avec un magnifique cabinet médical, muni d'appareils électriques, de réactifs, de la balance dont M. Fleury a tiré un si grand parti, en ce qui concerne le diagnostic et le pronostic. Deux salles spécialisées sont consacrées aux bains de cercles, aux bains de siège à eau courante, aux douches ascendantes rectales, périméales, vaginales; aux douches lombaires, etc. Des rochers, couverts de plantes alpestres, forment une superbe grotte où se trouve une vaste piscine alimentée par une cascade et par une lame d'eau, dont la projection puissante soulève de véritables vagues. Une salle pour les bains simples et médicamenteux, une salle pour la pulvérisation et les douches filiformes, trente cabinets vestimentaires et un salon d'attente complètent ce remarquable ensemble, dans toutes les parties duquel de puissants calorifères entretiennent constamment une température de 16° à 18°. Un vaste promenoir couvert, muni d'un gymnase, permet de provoquer, en toute saison, une réaction prompte et facile.

La mode aidant, la méthode va faire florès et la réputation du docteur Fleury devenir universelle. Un autre établissement a déjà été ouvert en 1861 à Schwalheim, un autre suivra à Passy en 1867. Des interrogations demeurent pourtant quant au choix



**Château de Trévisse vu de la pelouse**  
(Collection S.H. Plessis-Trevisse)

de La Lande. Si l'on connaît bien en effet les propriétés thermales des eaux de Meudon et de Passy, on ne saurait en dire autant de celles du Plessis-Trévisse. Il y a tout au plus un canal qui longe les anciennes douves du château et qui rejoint un étang, et même si ce dernier est alimenté par une ou deux sources permanentes, cela autorise-t-il l'aménagement d'un Institut de cette envergure? La clientèle n'est pourtant pas rare et La Lande prospère.

La guerre de 1870 survient pourtant bientôt. Le 18 septembre, alors qu'il se promène au détour d'un bois qui entoure le château, il voit à trois cents mètres, un peloton de cavalerie ennemie cheminant sur la route qui conduit de Malnoue à Villiers-sur-Marne. Il revient immédiatement chez lui et se prépare à faire face aux événements. Sa maîtrise de la langue allemande vient à point nommé et va lui être d'un grand secours.

L'armée prussienne avait en effet envisager d'investir le château pour y installer l'état-major du général d'Obernitz.

Ce même jour, trois cavaliers qui n'étaient pas des "uhlans" passent au grand trot devant la façade du château; ils demandent, à deux reprises, si cette propriété est

bien celle du docteur Fleury; ayant reçu des réponses affirmatives, ils continuent leur chemin après cette première reconnaissance. Conséquemment, le 19 septembre, un autre groupe de cavaliers vient pour occuper militairement le château et Fleury a beau arguer du fait que La Lande est une maison de santé, le 23 septembre, vers huit heures du matin, le général d'Obernitz, commandant en chef du contingent würtembourgeois, fait son entrée dans le parc du château, suivi de son état-major et de cinquante gendarmes à cheval. Fleury avait bien préalablement proposé à la Société internationale de secours aux blessés de transformer sa maison en ambulance où 20 lits seraient mis à la disposition des blessés. Mais des incompatibilités entre la Croix-Rouge internationale et le ministère de la guerre firent que le drapeau estampillé, absolument indispensable à la protection de la maison de santé, ne lui fut jamais délivré.

Pendant les premiers mois de l'occupation, les grilles du château furent maintenues fermées. Mais, le siège se prolongeant au-delà de toutes les prévisions allemandes, les officiers commencèrent à ressentir de l'ennui et les soldats de la mauvaise humeur. Il s'en suivit vols, pillages, déprédations diverses et exactions multiples



**A gauche, les communs ayant abrité  
l'institut hydrothérapique  
(Collection S.H. Plessis-Trevisé)**

qui contribuèrent à mettre à mal l'Institut monté à si grands frais. De temps en temps, le passage d'un ballon venait distraire la compagnie, la plongeant certaines fois dans un état d'exaspération et de fureur face à l'impuissance devant ces curieux engins que les balles des fusils à aiguille avaient bien du mal à atteindre.

Pendant le jour, les officiers montaient à cheval, se promenaient dans d'élégantes voitures réquisitionnées, chassaient le gibier abondant dans le parc et dans les bois alentour, jouaient au billard pendant que la canonnade faisait rage du côté de Champigny, de Noisy-le-Grand, de Neuilly-sur-Marne ou d'Avron. Le soir, commodément assis sur la terrasse garnie d'orangers, éclairées de lampes à pétrole, ce beau monde jouait au whist ou à l'écarté, aux échecs ou aux dames, tout en buvant punch, grog et vin chaud.

Dans l'après-midi du 18 novembre, le général d'Obernitz laisse la place au général Reitzstein, lequel, accompagné de ses aides de camp et d'une compagnie d'infirmiers-brancardiers parachèvent la destruction entreprise par les würtembourgeois. Le gymnase, le promenoir couvert, sont convertis en écurie. Les rampes d'escalier et le billard sont attaqués à coups de sabre. Le 29 novembre à 7 heures du matin, un obus tombé à moins de quatre-vingt mètres du château faillit le rayer définitivement de la carte.

Le 30 novembre, la bataille de Champigny ne permet pas aux troupes assiégées dans Paris d'opérer la percée attendue. Elle se solde en revanche par la mort de plusieurs milliers d'hommes. La guerre continue et devient chaque jour plus meurtrière. Loin d'améliorer la situation, on connaît l'apreté de l'hiver de cette année là. Les soldats français sont soumis à des conditions météorologiques drastiques. Le vin gèle dans le quart des soldats, l'encre dans les encriers des officiers, il faut casser la glace pour puiser le peu d'eau indispensable à la cantine, les Parisiens mangent du rat. Le général d'Obernitz accorda malgré tout à quelques Plessissois (ancienne appellation des Plesséens) que l'on avait déjà arrêtés, maltraités et malmenés vingt fois, la permission de vendre du pain, du fromage et d'aller s'approvisionner à Lagny, à Meaux voire à Melun.

La discipline au château se relâche de plus en plus. Les soldats brisent les serres, les châssis des couches, renversent les statues, les jets d'eau, font voler en éclats à coups de crosse les vitres, les glaces et le peu qui demeurent en état des installations de l'Institut.

Le 23 décembre, ce sont 1200 hommes qui font irruption dans Plessis-La Lande qui servait désormais d'infirmier. Jugeant sa présence inutile et sans objet, Fleury reçoit des autorités allemandes un ausweis qui lui permet de rejoindre la Belgique avec son épouse et une femme de chambre. Le thermomètre affiche -15° là où les calorifères entretenaient une douce chaleur propice aux bienfaits de l'hydrothérapie scientifique. A huit heures, ayant attelé un seul cheval au timon de sa victoria, il se dirige vers Combault, escorté de deux soldats qui veillent à sa sûreté. D'étape en étape, il rejoint tour à tour Lagny, puis en chemin de fer Epernay, Nancy, Saarbrücken, Luxembourg puis Bruxelles qu'il atteint enfin vers la mi-janvier.

La guerre s'étant achevée comme on sait, le 12 mars 1871, Plessis-La Lande est définitivement évacué par les Allemands. Le 20 mai, le docteur Fleury revient pour "planter le drapeau de l'hydrothérapie scientifique", incertain du sort réservé à la

France et à lui même. Mais devant l'étendue du désastre, en octobre il ne peut que conclure: Villiers-sur-Marne présente toujours l'aspect d'une horrible dévastation: ses maisons sont encore en décombres, ses habitants sont dans la misère, toutes les ressources que présentait la localité ont disparu. Le service d'omnibus entre la station et Plessis-La Lande n'a pas été rétabli. M. Roger est dans l'impossibilité de faire à sa propriété les grosses réparations devenues plus urgentes que jamais et cependant, au lieu d'abaisser le prix de location, il entend l'élever. Ce que l'ennemi à laissé de Plessis-La Lande est encore la proie des pillards indigènes que nulle autorité ne contient, et qui ont perdu toute notion de droit, de justice, de propriété; la force prime tout. Dans un pareil état de choses, il m'a été impossible de relever l'Institut hydrothérapique créé il y a six ans avec tant de soins et de peines, et j'ai dû abandonner.

C'était trop, même pour quelqu'un de la force de caractère du docteur Fleury, il ne put survivre longtemps à son dépit et à son amertume et devait décéder le 14 décembre 1872 à Passy.

Dans sa séance du 28 décembre, l'académie royale de médecine de Belgique, en la personne du docteur Victor Vleminckx, informe l'honorable assemblée de la disparition du docteur Fleury. Il est de plus fait mention que le savant et regretté membre correspondant que la Compagnie vient de perdre à disposé, en faveur de l'Académie, par testament en date du 31 août dernier, de son portrait à l'huile de grandeur naturelle, peint par J. Portaels, à charge pour elle d'en laisser la jouissance à sa veuve Mme Doyère, sa vie durant. L'Académie autorise alors le Bureau à faire les démarches nécessaires pour l'acceptation du legs dont il s'agit.

Inhumé au cimetière Nord de Paris, son corps a été transféré à l'ossuaire du Père Lachaise en 1980. On ne lui connaît pas de descendants directs.

C'est ainsi que le docteur Fleury a renoncé à relever le défi de l'hydrothérapie scientifique et à redresser l'Institut qu'il avait fondé avec tant d'énergie et qui fut détruit dans les affres de la guerre de 1870. Et c'est pourquoi Le Plessis-Trévisé n'est jamais devenu l'équivalent ni de Meudon ni de Passy, bien que l'une comme l'autre ait aussi disparu en tant que station thermale face à l'urbanisation galopante. Le Plessis pourtant se souvient et a pu retrouver les traces d'un personnage dont on ne sait trop, à la lecture de ses ouvrages, si c'était un précurseur de certaines médecines contemporaines ou un original qui avait mis tout son talent de médecin, d'écrivain et d'orateur au service d'une discipline aujourd'hui désuète et qui ne manquerait pas de faire sourire les spécialistes d'une médecine devenue aujourd'hui hautement technologique.

**E. CANDA, G. HUET.**  
**SOCIÉTÉ HISTORIQUE DU PLESSIS-TRÉVISE.**

## SOURCES

Bulletin de l'académie royale de médecine de Belgique. Années: 1843 - tome III, 1844. - Tome III, 1862 - tome V, 1866 - tome IX, 1882 - tome VI. Ed. De Mortier frères - Bruxelles.

Les médecins de Paris jugés par leurs oeuvres ou statistique scientifique et morale des médecins de Paris. (C. Sachaille de la Barre). Ed. chez l'auteur - 1845 - Paris.

La littérature française contemporaine, 1827-1844, continuation de la France littéraire. Dictionnaire biographique. (Ch. Louandre F. bourquelot). Ed. Félix Daguin - 1848 - Paris.

Nouvelle biographie générale depuis les temps les plus reculés jusqu'à nos jours. Tome XVII (Dr Hoefer). Ed. Firmin Didot frères - 1858 - Paris.

Clinique hydrothérapique de Plessis-La Lande. 1<sup>re</sup> et 2<sup>me</sup> fascicules (L. Fleury). Ed. P. Asselin - 1869 - Paris.

Occupation et bataille de Villiers-sur-Marne et de Plessis-La Lande. (L. Fleury). Ed. A. Lacroix, Verboeckhoven & Cie - 1871 - Paris.

Etablissement hydrothérapique de Bellevue, de l'hydrothérapie en hiver. (Dr Leroy-Dupré) Ed. Baillièrre et fils libraires - 1875 - Paris.

Dictionnaire biographique et bibliographique alphabétique et méthodique des hommes les plus remarquables dans les lettres, les sciences et les arts chez tous les peuples, à toutes les époques. (A. Dantès). Ed. A. . Boyer et Cie. - 1875 - Paris.

Biographisches Lexicon der hervorragenden Ärzte aller Zeiten und Völker. (E. Gurlt, A. Wernich, A. Hirsch). Ed. Urban & Schwarzenberg - 1930 - Berlin.

Meudon au XIXe siècle.

Bulletin de la société des amis de Meudon-Bellevue. N° 21, janvier 1941.

Revue de la société historique de Villiers-sur-Marne et de la Brie française. N° 7 - 1950.

Revue de la société historique de Villiers-sur-Marne et de la Brie française. Nelle série N° 2 - 1979.

Dictionnaire de biographie française. (H. Tribout de Morembert). Tome XIV. Ed. Librairie Letouzey et Ané - 1979 - Paris.

Bellevue, deux siècles d'histoire. (Musée d'Art et d'histoire) - Meudon.

Revue de la société historique de Villiers-sur-Marne et de la Brie française. N° 10 - 1982.

Comité de sauvegarde des sites de Meudon. Bulletin N° 65 - 1988.

Le Plessis-Trévisé, deux mille ans d'histoire. (E. Canda, G. Huet, A. Canda) Ed. Société historique du Plessis-Trévisé - 1989 - Le Plessis-Trévisé.

Informations orales de Gérard Blanc-Césan.

## DOCUMENTS PHOTOGRAPHIQUES

Portrait du docteur Fleury, photographie d'une huile sur toile, dimension non connue, Académie royale de médecine - Bruxelles.

Carte postale, château de Trévisé - Le pont du château et le Sanatotium, collection Société historique du Plessis-Trévisé.

Carte postale, château de Trévisé vu de la pelouse, collection de la société historique du Plessis-Trévisé.

Photographie des communs et d'une des salles de l'Institut vers 1930, collection particulière.

# COLLOQUE 1993: " NOUS, LES LOTIS "

## CRETEIL EN SON TERROIR.

### LES LOTISSEMENTS ANTERIEURS AU XX<sup>E</sup> SIECLE.

L'urbanisation fiévreuse, et peut-être incontournable, qui s'est abattue sur Créteil depuis que la ville est devenue siège de la préfecture du Val-de-Marne, a tendance à rejeter dans une pénombre commode les entreprises antérieures.

Et pourtant, l'accroissement de l'habitat à Créteil n'était pas inexistant mais, jusqu'alors, il avait été dicté plus par des circonstances humaines que par des exigences administratives. Il en était résulté une impression d'équilibre et d'harmonie qui semble aujourd'hui difficile à réaliser.

### RETOUR AUX ORIGINES.

Qu'il ait été un pôle d'attraction pour les Cristoliens pendant plus de dix-neuf siècles ou qu'il bouchonne sous l'afflux d'une circulation routière, le carrefour de l'Eglise n'échappe pas à sa vocation de lieu de rencontre.

Le "vicus" du premier millénaire avait son centre sur la portion des "côtes" située à mi-chemin de la plaine et de la rivière et les contrôlant, auprès d'un édifice sacré qui fut païen avant d'être chrétien, à proximité du vieux chemin gaulois dont la nationale n°19 ne recouvre qu'épisodiquement le tracé.

A côté des vivants, les disparus logeaient au "Paradis", qui fut peut-être gaulois et qui diffère autant de la nécropole mérovingienne que celle-ci se différencie du cimetière médiéval.

Quand, en l'an 900, Grimoard eut fait donation à l'église Saint-Christophe de la "villa" qu'il possédait à Créteil, une restructuration du nouvel ensemble paraît s'être imposée afin d'assurer la desserte des quinze manses du domaine.

Au niveau du carrefour, le chemin venant de Paris doit faire un coude pour traverser la nouvelle ville; au sortir de celle-ci, la rue ainsi créée s'infléchit pour rejoindre le chemin de Brie. En direction de la rivière, à partir du carrefour de l'Eglise, un chemin était tracé conduisant au moulin banal.

Les quatorze manses serviles déterminent le parcellaire de la rue principale à Créteil, mais si en cette rue et aux abords de l'église, les habitations se pressent

nombreuses, il n'en est pas de même en la rue du Moulin, peut-être en raison de l'occupation du sous-sol.

## **AU TEMPS DE CHARLES V.**

Les murs de la ville n'englobaient, du côté de la plaine que la partie très supérieure de la rue qui y descendait. La partie inférieure du chemin peut être demeurée jusque là en la mouvance du roi, car à la fin du XIV<sup>e</sup> siècle, y apparaissent plusieurs "masures", tenues en fiefs par des officiers de sa cour.

Ces demeures seigneuriales sont flanquées de bâtiments fermiers et pourvues de vastes parcs, dont les clôtures renforcées de tourelles vont constituer, du côté de la plaine, la nouvelle protection de la ville.

Vers la même époque, la porte de Brie, qui ferme Créteil au bout de la Grande-Rue, est repoussée de quelques dizaines de mètres vers Bonneuil.

De ce fait les ruelles des anciens murs deviennent rues: rue de L'Orme Caillotin (=rue d'Estienne d'Orves) qui conduit vers Mesly, rue de la Recette qui mène à la Prévôté.

De part et d'autre des voies englobées s'édifient des constructions: maisons bourgeoises propriétés de Parisiens en la rue Principale, maisons basses occupées par les villageois dans les rues adjacentes.

## **AU COURS DU XVIII<sup>E</sup> SIECLE.**

La population cristolienne reste remarquablement stable pendant cinq siècles: on comptait 121 feux lors de l'appointement de la taille en 1284. A la veille de la Révolution, et depuis peu, on en dénombrait à peine 150.

Les besoins en logements étaient satisfaits du fait du morcellement des maisons anciennes et sans doute de leur reconstruction avec un étage, et de l'édification de logis habitables dans les cours.

Vers le milieu du XVIII<sup>e</sup> siècle, la réfection des routes du royaume avait valu à Créteil le remplacement de l'étroit chemin de Brie, par une belle route pavée et rectiligne qui prenait ses distances avec le Mont de Mesly.

C'est le long de cette route que va se faire, au-delà de la porte de Brie, la première extension de Créteil.

Déterminé sans doute par le développement de certaines industries locales, le besoin de se loger plus grandement se fait sentir chez quelques artisans qui ont tout intérêt à avoir leur chantier auprès de leur habitation. Menuisiers, charpentiers et surtout carriers, plâtriers ou tailleurs de pierre s'installent ainsi dans les parcelles les plus proches du village. Cet accroissement de la ville se fait sans plan: les artisans construisent sur des parcelles leur appartenant ou acquises à la faveur d'une vente, aussi les bâtiments alternent-ils encore avec des lopins de vigne.



## **LE CHATEAU DE CRETEIL (1820. . .).**

Le premier lotissement répondant aux normes se fait, naturellement, sous les auspices de M. de Joly, maire de la commune sous la Restauration.

Depuis 1806, le Maréchal Sérurier possède le "Château de Créteil", vaste propriété sise au bout de la ville auprès de la porte de Brie. Il meurt en décembre 1819 et ni sa femme, ni sa fille ne souhaite conserver cette propriété de 55 255 m<sup>2</sup>.

De grands placards sont affichés à Créteil, dans les communes environnantes et à Paris: les cent quatre lots prévus sont décrits et situés. Les éventuels acheteurs peuvent visiter en s'adressant au fermier ou au gardien du château.

Le 18 octobre 1820, jour de l'adjudication, six lots seulement trouvent acquéreurs: les terres bordant l'avenue faisant face au château passent à des habitants de Créteil, la ferme et les terres sont achetées par le fermier Lecouteux (2).

Le château et son parc sont acquis par M. Havard, concierge des écuries du roi, qui procède aussitôt à leur morcellement: seize lots, d'une importance moyenne de 28 ares sont délimités, ayant leur façade sur la Grande-Rue et aboutissant sur le chemin de Mesly.

Les acquéreurs qui font affaire le 8 avril 1821, chez le notaire Beaudenon de Lamaze sont des commerçants et des artisans locaux.

Certains lots sont restés invendus: ceux qui se trouvent à l'emplacement des anciens bâtiments. Une nouvelle opération est mise sur pied avec le concours de la municipalité. Il est décidé qu'une rue sera tracée dans le prolongement de l'avenue afin de permettre la création de vingt lots riverains, d'une superficie de deux à cinq ares, à des prix modiques: 1,15 Frs (terrains incultes) ou 1,50 Frs (jardin). Le 22 juin 1822, ils trouvent acquéreurs auprès de modestes artisans de la ville (scieurs de pierre), ou journaliers (3).

La nouvelle rue prend le nom du maire.

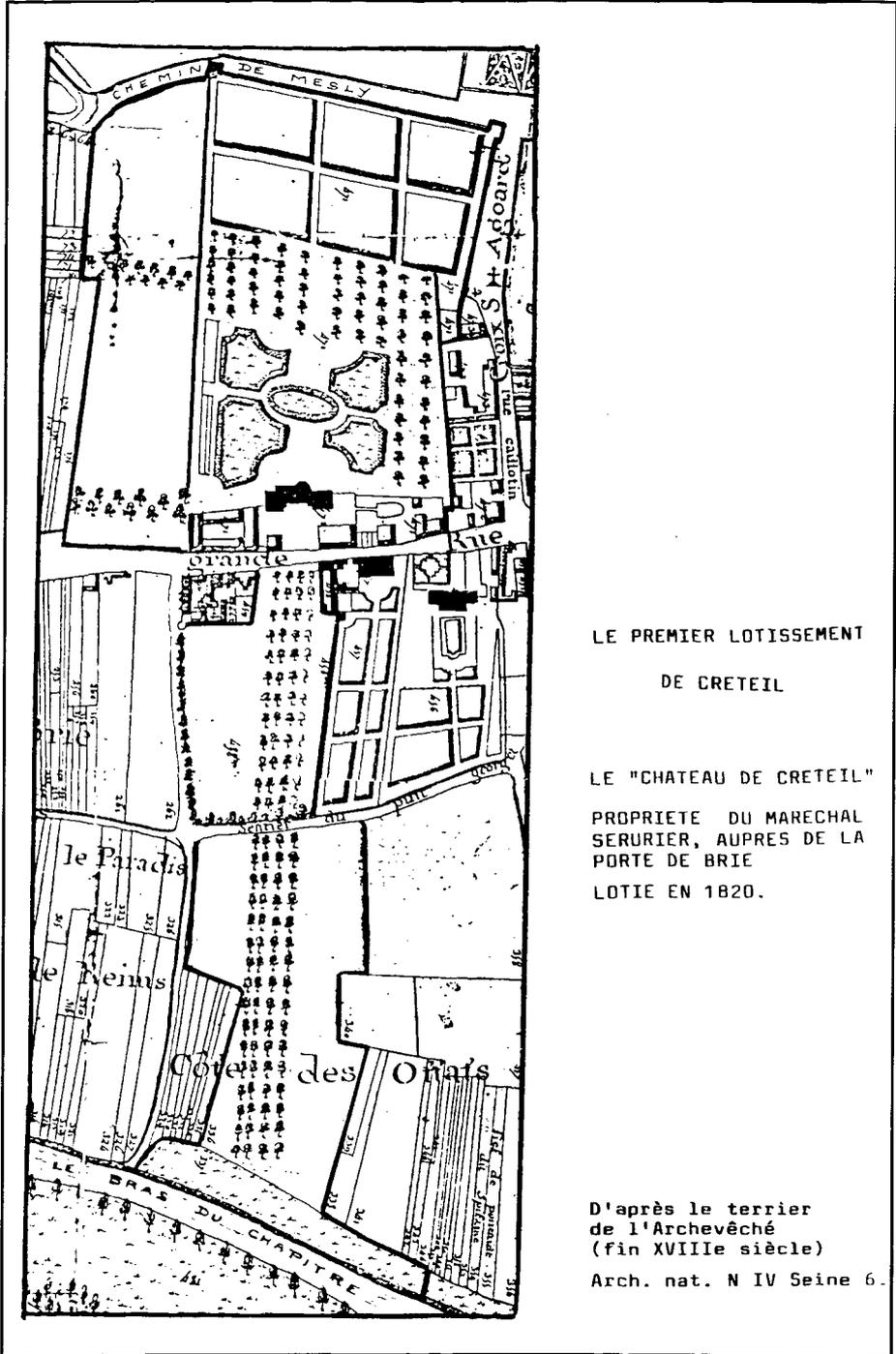
L'avenue, qui déroule ses 9 859 m<sup>2</sup> depuis la route jusqu'au bras du Chapitre est acquise par la Commune, avec l'approbation du roi. L'opération est réalisée le 26 février 1823, moyennant une somme de 10 500 Frs dont une partie provient des recettes de l'octroi (4).

## **LA DECADE 1840.**

La construction d'un pont au dessus de la Marne est génératrice de modifications dans la structure du village (1840 et sq. ).

Dans le but de relier directement le carrefour de l'Eglise au nouveau pont, une voie est tracée à travers les jardins des deux vastes propriétés de la rue du Moulin.

Si le côté Sud de cette rue de Saint-Maur (= avenue de Verdun) reste en jardin, le côté Nord se construit peu à peu, à la faveur de ventes qui gardent un caractère ponctuel.



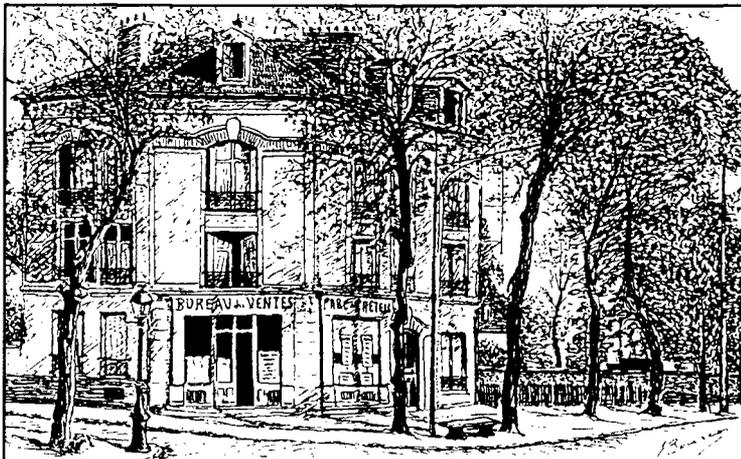
LE PREMIER LOTISSEMENT  
DE CRETEIL

LE "CHATEAU DE CRETEIL"  
PROPRIETE DU MARECHAL  
SERURIER, AUPRES DE LA  
PORTE DE BRIE  
LOTIE EN 1820.

D'après le terrier  
de l'Archevêché  
(fin XVIIIe siècle)  
Arch. nat. N IV Seine 6.

Néanmoins, la construction du pont et les perspectives qu'elle promet à la partie Nord de Créteil ne manquent pas d'attirer l'attention des spéculateurs qui commencent à sévir dans la banlieue parisienne.

### LE BUISSON (1856. . .).



**Bureau  
des  
ventes  
du lotissement  
du Parc  
au début  
du XXe s.**

Au point de la rencontre de l'avaloir du nouveau pont avec la rue du Port, s'ouvrait l'entrée du domaine du Buisson, qui s'était constitué méthodiquement depuis la fin du XVe siècle.

Les quelques arpents que mentionne le terrier de 1825 ont crû jusqu'à devenir, au XIXe siècle, 178634 m<sup>2</sup> répartis en château, jardins d'agrément et potager, premier parc, second parc, terre et pré, le tout d'un seul tenant.

Quand meurt, en 1855, Mme de Chéret, sa petite fille Zoé de Monthyon, comtesse Payol, à qui elle a légué sa propriété de Créteil, essaie de sauver au moins la maison et le premier parc (23 avril 1856) sans résultat, puisque l'ensemble de la propriété est cédé, le 2 août 1856, à M. M. Lecomte et Delisle, notaire et banquier tourangeaux, pour le prix de 160000 Frs (5).

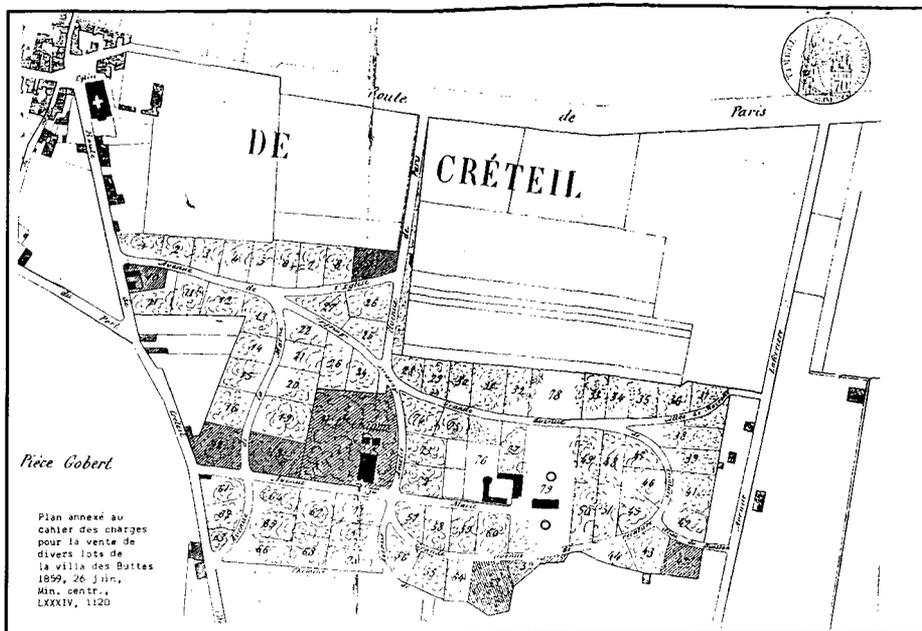
Les deux hommes sont de redoutables dépeceurs de châteaux. Sans délai, ils découpent dix-sept lots axés sur la création de deux rues: l'ancien chemin de Saint-Maur à Maisons qui sinuait à travers les buttes des carrières est élargi, redressé et prolongé jusqu'à la rue du Port, sous le nom de rue Chéret. A l'extrémité de la propriété, l'avenue Laferrrière assure à certains lots un débouché sur la route de Paris, au niveau du cimetière.

D'août à décembre 1856 (6), les seize lots du parc d'une contenance de 2000 à 80000 m<sup>2</sup>, au prix d'1 Frs le m<sup>2</sup>, font l'objet de ventes à des artistes ou des négociants parisiens. Le château, auquel se joignent 1 000 m<sup>2</sup> de parc boisé, est cédé à M. Baron, directeur de la Société impériale des verreries françaises, qui fait faillite, en 1858, d'où une série de transactions aboutissant en 1861 et 1862 et déterminant

quatre nouvelles voies: l'avenue de la Reine Blanche formant un T avec l'avenue Marie-Amélie et, dans les buttes du parc, l'avenue de l'Averse et la Petite-Suisse (7).

L'ancienne maison, elle-même réduite et rénovée sous le nom de château de la Reine-Blanche (c'était une statue du parc), ne sera pas démolie. Découpée en tranches, elle donnera naissance à des pavillons juxtaposés et achève, aujourd'hui encore, de disparaître à petit feu.

## LES BUTTES (1859. . .).



### Plan du lotissement de la villa des Buttes

Sous le Directoire, s'était élevée, dans les champs entre le Buisson et le village, une vaste demeure, à laquelle les buttes des carrières voisines avaient donné leur nom.

Ce petit château, occupé un temps par la générale Berthier, puis par M. du Kermont, ami du maréchal Sérurier et son adjoint aux Invalides, était devenu par l'achat successif des champs environnants, le centre d'un important domaine qui s'était boisé rapidement.

Or, depuis 1843, la propriété lourde à entretenir, passait de mains en mains; achetée 142 000 Frs par M. et Mme Lemaire, le 9 octobre 1858 (8), elle était, le 7 avril

1859, découpée en soixante-dix-neuf lots, qui, sous le nom de "Villa des Buttes", étaient affectés d'un cahier des charges particulièrement précis, dont certaines clauses sont encore en vigueur 140 ans après.

Les allées incurvées du parc, élargies, donnèrent naissance aux avenues Pauline, de Ceinture, de la Marne, de l'Eglise débouchant du côté du village, aux allées du Buisson et de Maisons reliant à l'avenue Laferrière.

La première adjudication (9), le 4 mai 1859, dans le salon du Château, ne vit la vente que de quatre parcelles: celles-ci, d'une superficie d'environ 1 500 m<sup>2</sup> étaient vendues au prix de 2 Frs le m<sup>2</sup>.

Les ventes, en 1861, ne furent guère nombreuses et, dès 1860, une tactique nouvelle était envisagée: des maisons de styles variés (Renaissance, Chalet, . . . ) étaient construites sur certains lots. Il fallut néanmoins près de vingt ans avant que terrains bâtis et terrains nus ou boisés trouvent acquéreurs.

Le château, lui-même, au coeur d'une parcelle confortable, verra son parc s'agrandir jusqu'à 20670 m<sup>2</sup> par l'achat de quelques lots voisins. L'ensemble est occupé aujourd'hui par un groupe scolaire.

### **EN BORDURE DE MARNE (1859. . .).**

Le terroir de Créteil était dans sa majeure partie consacré à la culture céréalière. Or les conditions économiques avaient changé, le nombre des fermes s'était réduit. Les enfants des anciens cultivateurs s'étaient emparisienés en sorte qu'à l'expiration des baux, bien des pièces de terre, dans l'intérêt de leurs propriétaires, allaient changer d'affectation.

Entre le Buisson et les terres de Charentonneau, entre la Marne et les carrières de l'Assistance Publique, les lieux-dits Sous le Buisson, le Port de Créteil et le Buisson Malo constituaient trois terrains appartenant aux enfants du cultivateur Louis Piot et aux héritiers de M. de Saint-Georges.

En diverses étapes, entre l'été 1859 et le printemps 1860, soixante-huit lots furent ainsi découpés le long des rues du Cap, de Bonne, de l'Espérance, Allary et de Mayenne, ainsi qu'en bordure du quai du Halage (10).

Ces lots, d'importance diverses entre 500 et 2000 m<sup>2</sup>, furent acquis par des artistes (sculpteurs, graveurs, ciseleurs, émailleurs), des artisans (fabricant de thermomètre, facteur d'accordéon), des employés de la poste (surtout des facteurs). Presque tous venaient de Paris, attirés par les charmes de ce quartier, d'accès facile grâce à la ligne de la Bastille. Pour leur part, les Cristoliens n'investirent pas en ces lieux qu'ils savaient inondables.

### **EN BORDURE DE LA PLAINE.**

Le rattachement des communes suburbaines à la ville de Paris avait entraîné

l'exode des maraîchers qui y étaient établis. Obligés de s'éloigner, mais point trop loin, puisqu'ils devaient porter leurs légumes aux Halles, ils investirent Bobigny, Maisons, Créteil.

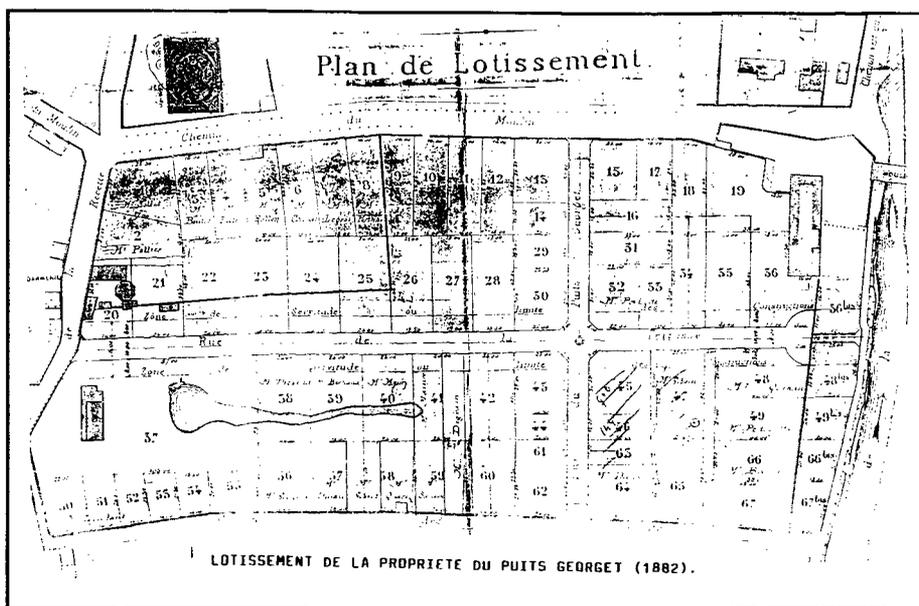
Ils s'installèrent dans les terrains bien exposés au bas des côtes, dans les champs que n'exploitaient plus directement les héritiers Piot, Grandjean ou Lecouteux et qu'ils acceptèrent de louer puis de vendre.

Les nouveaux venus édifièrent maison et hangar à l'orée de leur terrain et constituèrent ainsi une ceinture d'exploitations maraîchères en bordure de plaine. Cela se fit peu à peu, au fil des années, entre 1860 et la première guerre (11).

## AU COEUR DE LA VILLE (1882. . .).

### LE PUIITS-GEORGET.

Entre la rue de la Recette et la rivière, à quelques mètres de la Grande-Rue, la maison du Puits-Georget et son jardin occupaient un vaste quadrilatère de 83472 m<sup>2</sup>. Très bourgeoisement habitée depuis le XVII<sup>e</sup> siècle, cette demeure, en pleine ville,



offrait des perspectives intéressantes au propriétaire qui l'acquit après le décès de M. Grezy.

Soixante-sept lots, n'excédant pas 1000 m<sup>2</sup>, furent délimités, dont les façades ouvraient pour les uns sur les rues limitrophes des Ottats, de la Recette, du Moulin et sur le chemin du Bras du Chapitre, pour les autres sur deux rues nouvelles se croisant avec rond-point, les rues de la Terrasse et du Puits-Georget. Quoique le

prix du mètre fut fixé à 6 ou 7 Frs, les habitants de Créteil ne boudèrent pas des terrains aussi bien situés.

Comme pour le lotissement de la Villa des Buttes, une clause du cahier des charges prévoyait le respect des arbres (12).

#### LA MAISON DU DOCTEUR DU MESNIL.

Sur la place de l'Eglise, se dressait, un peu en retrait à cause de sa cour, une maison bourgeoise pourvue d'une longue histoire. Son jardin s'étendait de la rue de Paris au parc des Buttes. Diverses circonstances semblent en avoir imposé le lotissement à la famille de l'ancien maire de Créteil, Octave du Mesnil, installée en ce lieu depuis le milieu du siècle.

Encore fallait-il, pour le rendre effectif, que des débouchés fussent offerts aux parcelles délimitées. Deux voies nouvelles: les rues Octave du Mesnil et Felix Maire furent tracées (13).

La percée de cette dernière fut fatale à la demeure reconstruite au XVIII<sup>e</sup> siècle par l'architecte Predot. Il n'en resta - il n'en reste encore - que quelques pièces distribuées autour d'un curieux escalier ovale dont la présence est attestée depuis 1705.

#### LES CHAMPS DE MADAME COLLIN (1884. . .).

##### LES LONGUENNES.

L'épicière Louis Barthélémy Grandjean avait bien profité de la Révolution et avait légué à ses enfants bon nombre de biens fonciers. Sa petite fille Virginie Grandjean, épouse de M. Collin, qui ne quittait plus guère Paris, résolut de se défaire des champs de peu de rapport qui lui restaient encore.

Elle possédait au lieu-dit les Longuennes, à l'entrée de la ville, un terrain cerné par les champs appartenant à l'Assistance Publique. Ce terrain de 20000 m<sup>2</sup> affectait la forme d'un T dont la base s'appuyait à la route nationale.

La percée des rues Grandjean et de Plaisance permit la création de dix lots pour la première et de trente lots pour la seconde. D'une superficie moyenne de 500 m<sup>2</sup>, ils se vendirent fort rapidement au prix de 3,50 Frs le m<sup>2</sup>.

##### LE JARDIN D'AMOUR (1895. . .).

Un peu plus tard, à l'autre bout de la ville, entre la route et le chemin de Mesly, à l'endroit que l'on appelait autrefois Barribout, une opération de moindre envergure était menée également à l'instigation de Mme Collin. Une seule rue était tracée partageant par le milieu le long rectangle de terrain rebaptisé d'un nom évocateur.

Une vingtaine de parcelles s'échelonnèrent de part et d'autre de cette rue du Départ qui aboutissait alors au terminus des autobus (15).

## AU CONFINS DU TERROIR.

### LE PETIT CRETEIL (1893).

Entre Maisons Alfort et le cimetière installé en 1822 au lieu-dit "Le Vieux Chemin", un vaste terrain exploité en carrières occupe le côté Est de la route nationale. Plusieurs décès successifs dans la famille Viet qui en est propriétaire, déterminent la vente de cette propriété qui comporte déjà plusieurs maisons en bordure de la Nationale.

Deux rues, Viet et Alexandre, sont créées à travers la pièce des Bordières, qui, d'une superficie de 74868 m<sup>2</sup> est divisée en treize lots de 4000 à 10000 m<sup>2</sup> dont les prix varient selon la nature du sol: 0,50 Fr, 1 Fr, 2 Frs pour les marais, 4,80 Frs pour la parcelle construite.

L'adjudication est fixée au 14 juin 1893 mais longtemps les parcelles resteront exploitées en cultures maraîchères (16).

### LA COTE DE BELLEVUE (1895).

Le domaine du Rancy, de Bonneuil, débordait sur Créteil, au lieu-dit la Côte de Reims, s'étendant entre la route nationale et le ru du Morbras jusqu'à la pièce des

Coudriers. Les parcelles situées en bordure de route étaient déjà vendues quand les héritiers du Général de Marbot décidèrent de lotir cette pente de la Côte. Le cahier des charges, dressé en 1895 (17), comportait sur Créteil quatre-vingts lots de superficies diverses (de 300 à 1 200 mètres) dictées par la configuration du terrain fortement pentu (17).

La mise à la disposition des lots devait s'échelonner de 1897 à 1899; en fait, certaines parcelles attendaient encore un acquéreur au XXe siècle.



### Lotissement du domaine du Rancy à Créteil

## LE PARC DE CRETEIL (1897).

Depuis le XIV<sup>e</sup> siècle, les jardins et les bois dépendant des fiefs de Champs et de Longueil ainsi que de l'arrière fief de l'Ormoye avaient conservé leur identité.

Réunis en un seul tenant par les soins du chevalier Pépin, propriétaire de la maison de l'Ormoye, rue des Mèches, ces ensembles presque entièrement boisés, connus sous le nom de Parc de Créteil, étalaient leurs 170000 m<sup>2</sup> entre la route nationale et le chemin de Saint-Simon au ras de la plaine, entre la rue des Mèches et les champs de l'Assistance Publique (Hopital H. Mondor).

Le décès, en 1889, de Mme Colombet, seule héritière du chevalier Pépin, avait fait passer la propriété à ses deux nièces qui, se réservant la maison et le proche jardin, cédèrent champs et bois à M. et Mme Thomereau, de Saint-Maur, qui s'empres-  
sèrent de procéder aux formalités d'un lotissement tel que Créteil n'en avait pas encore connu.

Douze rues nouvelles durent être tracées pour accueillir 241 parcelles, d'une contenance variant de 500 à 1000 m<sup>2</sup>. La mise en place de l'opération commença en 1897. Le bureau des ventes fut installé sur la route,

### Parc de Créteil

*SITUATION EXCEPTIONNELLE*

---

**TERRAINS BOISÉS & NON BOISÉS**

depuis 5 francs le mètre

---

Lots de toutes contenances

---

PAS DE VIABILITÉ A PAYER

---

FACILITÉS DE PAYEMENT

---

Moyens de transport économiques : Bateaux, Chemins de fer, & Tramways

BUREAU DES VENTES  
20, Route d'Alfort

BUREAU DES VENTES  
20, Route d'Alfort

parfaitement visible des usagers de l'omnibus et des promeneurs parisiens.

Des affiches pleines de promesses, répandues abondamment, vantaient "ce nouveau quartier qui achève et régularise le plan de Créteil".

"On sait que cette localité, une des plus agréables des environs de Paris, est desservie par tous les moyens de locomotion chemin de fer, omnibus et tramways" (18).

Néanmoins, il fallut un bon nombre d'années pour parvenir à la vente de toutes les parcelles: cela permit de relever à 5 Frs le prix du m<sup>2</sup> qui était initialement fixé à 3 Frs.

## AU XX<sup>E</sup> SIECLE.

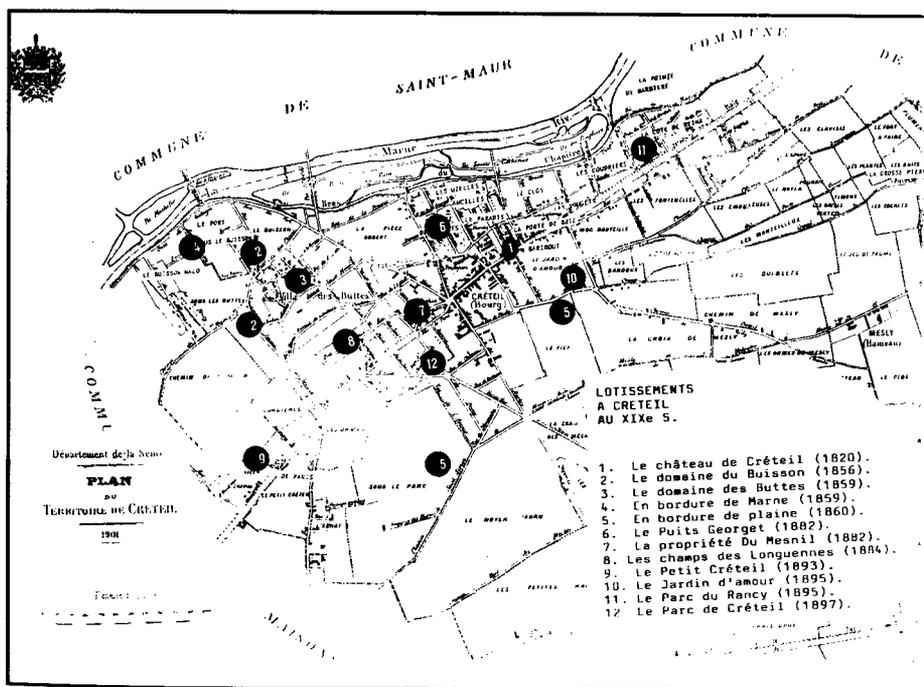
Le "plan de Créteil" est-il vraiment "régularisé" ? De part et d'autre de la route, sur la partie haute du pays, les pavillons se pressaient, entourés de leurs jardins, mais le paysage était encore émaillé de parcelles non bâties appartenant à des particuliers et de champs qui, dépendant de l'Assistance Publique, étaient loués pour la culture.

La première moitié du siècle devait voir l'agglomération s'étendre, du côté de la Marne grâce au remblayage des carrières des Bardières et de la rue de Chéret, et dans les îles aux charmes trompeurs, les chalets de l'été faisaient place peu à peu à des demeures permanentes.

De l'autre côté, au-delà de la frontière où miroitaient les cloches et les chassis des maraîchers, il y avait la plaine exploitée par les trois fermes installées à sa lisière: une plaine "d'une superficie égale au Paris de Louis XIV", disait le général Billotte.

Quelle tentation !

**M. JURGENS**  
**Les amis de Créteil**



**Plan de situation des lotissements à Créteil au XIXe s.**

*NOTES:*

*Les références ont été limitées mais à regret.*

- (1) Vestiges de cette implantation, quelques ensembles subsistent encore, telle la Cour Laplaine (101 rue du Général Leclerc).*
- (2) Minutier Central, XLIV, 841.*
- (3) Ibid. , LXII, 841.*
- (4) Arch. municipales de Créteil, série O 1.*
- (5) Arch. dép. du Val-de-Marne, CXXXIV, 240.*
- (6) Voir passim Ibid. , Fonds CXXXIV, minutes du notaire Bisson de Nogent-sur-Marne.*
- (7) Min. Centr. , XXIX, 874, 8 janvier 1861, XXXII, 557, 12 mai 1862.*
- (8) Ibid. , LXXXIV, 1116.*
- (9) Ibid. , LXXXIV, 1120.*
- (10) Arch. dép. du Val-de-Marne, fonds CXXVI, passim.*
- (11) Toutes ces opérations peuvent être relevées dans les minutes du notaire Leclerc de Charenton (Ibid. , fonds CXXVI).*
- (12) Ibid. , CXXVI, 3 mars 1882.*
- (13) Le lotissement de ces parcelles s'échelonne au cours des vingt dernières années du siècle dans l'étude CXXVI.*
- (14) Même remarque, postérieurement au Cahier des charges établi le 18 février 1884.*
- (15) Même remarque, postérieurement au Cahier des charges du 3 mai 1895.*
- (16) Affiche (Collection privée).*
- (17) Passé devant Me Berceon, notaire à Paris.*
- (18) Affiche (Coll. priv. ).*

## LES LOTISSEMENTS DE MAISONS-ALFORT

L'étude du lotissement de Charentonneau menée par l'Inventaire Général en 1986 avait pour objet d'expérimenter une méthode d'enquête sur les banlieues où l'architecture domestique est à la fois très abondante, très répétitive et de qualité modeste. Comment aborder la production "vernaculaire" contemporaine ?

Nous avons tenté de dégager là quelques caractères qui définissent un paysage urbain spécifique, en comparant deux zones d'un lotissement dont l'histoire est bien connue: une zone construite avant 1914 et une autre postérieure à 1920. Les informations et observations recueillies sur le terrain ont été croisées avec les documents des archives municipales, notamment les permis de construire. Ainsi, pour l'année 1908, pour laquelle on conserve le plus grand nombre de permis de construire, on a constaté ce qui suit:

- les maisons à un étage (18) sont presque aussi nombreuses que les maisons en rez-de-chaussée (20); il y a également dans la zone quatre petits immeubles de trois et quatre étages;
- les maisons alignées en bordure de rue représentent 33% de l'ensemble, tandis que 59% des maisons sont en retrait derrière un petit jardin;
- sur le terrain, on trouve 58% de maisons demi-mitoyennes, c'est-à-dire qui ont un mur en commun avec une maison voisine;
- les types de maisons sont multiples: villa à deux corps ou pavillon à corps simple, à mur goutterot ou pignon sur rue;
- les matériaux sont variés et colorés: meulière avec brique et ciment blanc en encadrement de fenêtres.

Après 1914, dans la zone Est du lotissement, on observe que:

- les maisons sont très majoritairement isolées des deux côtés, même lorsqu'elles sont situées sur un très petit terrain;
- les types s'unifient: le pavillon à pignon sur rue devient largement majoritaire; les immeubles ont disparu; - les matériaux s'appauvrissent: la brique silico-calcaire remplace la meulière dont la mise en oeuvre est coûteuse.

En revanche, on a noté à Charentonneau un petit phénomène commun aux deux zones: la création de petits lotissements par l'achat de plusieurs parcelles où les maisons sont traitées de façon unifiée. Deux exemples:

- en zone I, avant 1914, une série de 9 maisons mitoyennes en bande traversant un îlot, en meulière et à un étage, construite rue Raspail par un propriétaire privé. Le système économise l'espace et les matériaux.

- en zone II, l'ensemble des maisons "Franco-américaines" bâtis par la Société des Habitations Economiques de la Seine . Les soixante-cinq logements forment une petite cité-jardin à cheval sur deux îlots, agrémentée de pans-de-bois (en ciment) pittoresques.

En conclusion, on retiendra la tendance spontanée (en dehors de toute réglementation) à l'homogénéité urbanistique et architecturale: Charentonneau se choisit un visage. Il faudrait contrôler si cela correspond à une plus grande homogénéité sociale.

Quant au phénomène des micro-lotissements, il persiste mais il change de nature: il ne s'agit plus d'opérations spéculatives ou capitalistes, mais d'opération à caractère social.

**FRANÇOISE HAMON**  
**INVENTAIRE GÉNÉRAL ET UNIVERSITÉ PARIS IV.**



## MAISONS-ALFORT : DES FIEFS AUX LOTISSEMENTS.

Les premiers témoignages d'une présence humaine se situent, sur le territoire, entre 1000 et 500 ans avant J-C.

En l'an de grâce 988, un village appelé Mansiones ou Maisons est indiqué pour la première fois sur un parchemin.

Mayeul, abbé de Cluny, pour faire vivre l'abbaye de Saint-Maur-des-Fossés demande à Hugues Capet, Roi de France, qu'il lui fasse donation "... d'une certaine ville située dans le Comté de Paris, dont le nom est Maisons... ". Le parchemin conservé aux Archives Nationales, seul document portant le monogramme d'Hugues Capet, atteste ce don "... à la charge par ledit abbé et ses moines de prier DIEU, pour lui, la Reine son épouse et le Roi Robert son fils".

Les seigneurs de Charentonneau, de Saint-Pierre, de l'Image, de Maisonville ainsi que l'archevêque de Paris qui possèdent en propre la majeure partie du territoire et le reste en fiefs, achètent, vendent ou échangent leurs propriétés ou leurs droits et perçoivent dîmes, cens et tailles.

Les petits propriétaires sont regroupés rue Bretonne et rue des Cochets.

Après la Révolution, les fiefs, les fermes et leurs terres sont morcelés, changent de propriétaires et de destination.

En 1817, on relève que les principales productions du terroir sont en grains, prairies et élevages.

On tire des carrières de la pierre de liais et autres, avec lesquelles on fait des cheminées, des carreaux pour appartements.

Quelques années après, la culture maraîchère va occuper les lieux vides d'habitations.

De 1840 à 1870, l'implantation du Fort de Charenton et la construction de la ligne du chemin de fer "Paris-Lyon-Marseille", le P L M, bouleverse l'environnement.

Le succès du morcellement du quartier d'Alfort-Ville commencé vers 1869, tente les spéculateurs. Le service des "Bateaux-mouches" nouvellement installé, commence à amener la foule des parisiens sur nos bords de Marne. La vente des propriétés marche bien quand, en 1870, survient la guerre qui arrête toutes ces opérations.

En 1885, Alfort-Ville prend son autonomie, s'érige en commune et les premières usines s'implantent.

Pendant la seconde moitié du XIXe siècle, les grandes propriétés sont morcelées. Ces lotissements constituent une véritable réserve de terrains à bâtir dont va bénéficier la vogue de construction des années 1920 et 1930.

De nombreux acheteurs parisiens réalisent de judicieux placements d'argent en achetant des parcelles leur permettant de venir goûter "le calme de la campagne, le

dimanche” ou, après avoir fait construire pavillons ou petits immeubles de rapport, d’arrondir leurs revenus par la perception de loyers.

Dans les années 1900, notre banlieue est accueillante, le parisien loue une petite maison avec un jardin, pour une saison. C’est la première étape, suivie souvent par l’achat d’un lot.

On peut lire des annonces alléchantes sur les affiches de mise en lotissement de propriétés: “... Moyens de transports fréquents et peu coûteux... Bail à la volonté du preneur... A vendre avec facilités de paiement...”

Les termes employés incitent effectivement à l’achat.

Les carences de la législation réglementant l’urbanisation et la construction avaient conduit à la multiplication de “lotissements défectueux”.

Le 15 décembre 1921, A. Autrand, Préfet de la Seine, rappelle dans son mémoire au Conseil Général, la proposition de loi déposée à la Chambre des Députés en 1913 par “l’honorable A. Chenal” (Maire de Maisons-Alfort de 1896 à 1901, Conseiller Général et Député), tendant à réglementer l’ouverture de voies privées et la création de quartiers nouveaux.

Vincent Bradel et Anne-Marie Châtelet nous font découvrir dans leur brochure “Les Années 30 à Maisons-Alfort” que, dans le paysage banlieusard de l’entre-deux-guerres, notre ville figure au rang des exceptions ne connaissant pas de véritables “lotissements défectueux”.

Après la Seconde Guerre mondiale, implantation d’ensembles immobiliers importants, puis dans les années 1970, de vastes terrains se libèrent suite au départ d’industries trop à l’étroit sur notre territoire.

Ces quelques précisions et commentaires communiqués, il est maintenant grand temps d’être attentif à l’environnement et de remarquer les changements intervenus dans le paysage maisonnaï.

Pour ne pas alourdir la lecture, les noms “actualisés” des rues citées dans le texte qui suit sont indiqués en annexe.

On note en 1792, que le Gouvernement révolutionnaire ayant demandé les cloches de l’Église Saint-Remi la réponse fut la suivante “... on les donnerait bien, mais on en a trop besoin pour avertir les habitants des trois hameaux éloignés”. Les trois hameaux connus en 1792 correspondent aux trois quartiers composant la commune jusqu’en 1933: Alfort - Charentonneau - Maisons dans lesquels on trouve les bureaux de vote des Maisonnaï. A cette date, s’ajoute le Vert de Maisons puis après 1950, les Juillottes, les Planètes et enfin H. Berlioz.

Le premier chemin, indiqué sur la « Carte des Chasses » dressée de 1764 à 1773, correspond actuellement à l’avenue du Général-de-Gaulle prolongée par la rue Jean Jaurès et le début du deuxième, l’avenue du Général-Leclerc, nous permettent de découvrir Alfort, Maisons et le Vert de Maisons.

## ALFORT

### LE CHATEAU D'ALFORT ET LA FERME DE MAISONVILLE

En 1312, un château est mentionné, sur ce chemin, à gauche peu après le pont, c'est l'HÔTEL d'HARREFORT qui, en passant par le nom d'HALLEFORT devient Alfort.

En 1765, L'Héraud ou Lhereau, écuyer, seigneur de la Baronnie de Bormes vend la propriété à un représentant du Roi pour y fonder l'École Vétérinaire.

La ferme restée en dehors de cette opération, à la suite de fortunes diverses plusieurs ventes, annulation et reprise est vendue comme "Bien national" et passe entre plusieurs mains, celles du Baron Rodier, du Comte Orillard de Villemongy...

En 1862, un liquidateur de domaines commence à vendre les terres.

M. Rattier, négociant, et sa sœur, héritiers de leur mère, née Deterville, propriétaire d'une grande partie du domaine, la vendent à M. Dominique, architecte, le 7 juin 1862. Les terres non occupées par le Fort et les voies du chemin de fer sont vendues par lots dès 1864. La plupart sont situées entre les voies et la Seine constituant le quartier d'Alfort-Ville qui sera érigé en commune distincte sous le nom d'Alfortville, application de la loi du 1er avril 1885.

Le Conseil Municipal achète les bâtiments d'exploitation de la ferme (angle rue Paul Vaillant-Couturier) pour y installer la 2e Mairie de son histoire et les écoles.



**Ecole vétérinaire vers 1900.**

#### LA PROPRIÉTÉ LABBÉ-VÉRON

Un grand domaine, remarquablement situé en bordure de Marne et Seine, au long de la route du Pont d'Ivry, à côté du Carrefour d'Alfort, disparaît à la fin de la guerre de 1870.

La propriété de M. Daix, puis de son gendre M. Labbé, directeur du relais de poste du carrefour d'Alfort et fermier, comprend outre les écuries et dépendances, un parc à l'anglaise égayé par une cascade, un lac miniature, de frais ombrages en bordure de Marne, clos et planté lors de la construction du Pont d'Ivry vers 1827, que le Génie militaire s'emploie à raser en 1870, pour faciliter les tirs d'artillerie.

En 1845 - 1849, le parc est coupé par la ligne du P L M.

La fille de M. Labbé, épouse Véron, devient propriétaire du domaine: 3 ha environ à Alfort et 12 ha sur le sol d'Alfortville. Les héritiers, la famille de Chavagnac, morcellent la propriété vers 1872.

Les écuries et remises sont occupées par la Distillerie Plasse puis Les Alcools Dénaturés. Le dépôt de la T C R P des autobus est construit sur l'emplacement du potager.

Entre les deux, on trouve la Villa Houdart, 8, rue Eugène-Renault, rue Bourgelat et 3, quai du Docteur-Mass.

Anne-Cyr Canin et son épouse Adélaïde Chagot sont propriétaires d'un terrain de 4.666 m<sup>2</sup>. Leurs héritiers le vendent le 8 Janvier 1831 à Jean-Pierre Marie Moynet et son épouse Germaine Hornet.

Par héritage et partage entre leurs enfants, Jean-Pierre et Marie-Marguerite Moynet, épouse Houdart, il revient à cette dernière.

Construite en 1900, la villa comprend un bâtiment de 2 étages dit "bâtiment enveloppant" et une série de 11 pavillons donnant sur une allée centrale, le tout pris entre un immeuble de 3 étages, côté ville et un immeuble de 4 étages, côté Marne.

Disposition novatrice pour l'époque.

23 lots sont d'abord mis en location jusqu'en 1947 puis, mis en vente.

#### LA VILLA MOYNET

1, av. du Général-Leclerc et Quai Fernand-Saguet

Construite également vers 1900, elle appartient à la même famille que la Villa Houdart.

Elle est édifiée à la place de l'usine de rectification d'alcool, détruite par incendie le 3 décembre 1897. L'immeuble figure un triangle autour d'une cour fermée.

#### LA VILLA RENARD

Cité d'Alfort, quai Fernand-Saguet, avenue du Général-Leclerc

En 1879, morcellement d'un vaste enclos, au lieu-dit le "Moulin Neuf", ancienne terre de la "Ferme de Maisonville", sur lequel Léopold Renard, entrepreneur, crée une sorte de village en miniature à qui il donne son nom. L'affiche de vente annonce 500 petits pavillons avec jardin, sur les bords de Marne. Ce groupe d'habitations

remonte entre 1880 et 1889 pour l'exposition internationale de Paris. Elles servent, à l'époque, de maisons modèles puis de pied-à-terre pour l'été.

La propriété est divisée en 202 parcelles comportant 198 pavillons avec jardins desservis par des allées privées.

Situation en 1927: par suite de la crise du logement, environ 50 chalets construits en bois ou en carreaux de plâtre sont devenus des habitations permanentes. Une grande partie des habitants sont propriétaires des chalets, pas des terrains. Toutefois, quelques propriétaires ont fait

construire de jolis pavillons, notamment le long de la rue Paul-Bert.

Pour la partie sud de la propriété, en 1931, la Société Anonyme des Habitations Économiques de la Seine "S A H E S" présente un projet retenu par la Municipalité. La construction, qui a lieu entre 1932 et 1935, est l'accomplissement de l'œuvre d'un architecte: Henri Guyon. Avec l'accord de la Société, il donne à l'ensemble, le nom de son père: Georges Guyon, premier architecte de cette société. Il est composé d'un grand immeuble de 141 logements collectifs et 11 boutiques sur l'avenue et de 41 pavillons sur cour et jardin. L'entrée, au 45 avenue du Général-Leclerc n'est pas celle d'un simple immeuble mais de tout un lotissement. Elle est volontairement monumentale.

Le dispositif, bien conçu, est original.

La partie nord de la Villa Renard fait l'objet d'un rapport en 1937, reconduit en 1949: "Cette propriété privée constitue un groupe d'habitations défectueux au

**A LOUER OU A VENDRE**  
**500 PETITS PAVILLONS**  
**AVEC JARDINS**  
*Sur les bords de la Marne*  
**ENTOURÉS DE TREILLAGES — L'EAU EST DANS CHAQUE JARDIN**  
*Rail à la volonté du Preneur, pouvant aller jusqu'en 1907*



S'adresser chez **M. RENARD, 10, rue Paul-Bert, à ALFORT (Seine)**  
*Lieu dit : VILLA-RENARD*

**MAISONS DE CAMPAGNE**  
**A VENDRE** avec facilités de paiement  
*Route de Créteil, lieu dit : Buisson-Joyeux*  
 MOYENS DE TRANSPORT FREQUENTS ET PEU COUTEURS  
 P. L. M., etc., etc.

regard de la loi”.

En effet, malgré quelques aménagements obligatoires, les pavillons sont vétustes. Les réparations nécessaires ne sont plus faites depuis longtemps. L'état de la plupart des habitations construites en bois, situées au centre de la villa est précaire, les allées ne sont plus entretenues.

En 1954, sur environ 4 ha, la répartition est la suivante: un propriétaire pour 79 parcelles dont 76 bâties, un autre pour 75 parcelles dont 74 bâties, la S A H E S pour le Groupe Guyon et des locataires-constructeurs pour 9 parcelles bâties.

En 1965, les constructions ne répondent plus aux conditions d'hygiène, de sécurité et de voirie imposées dans les règlements en vigueur. Les copropriétaires de l'ensemble de 160 pavillons en location, donnent mission à une société privée de réaliser une résidence. Un accord préalable est délivré sous réserve de céder gratuitement à la commune 5.000 m<sup>2</sup> pour agrandir le groupe scolaire Paul-Bert. Le relogement des anciens occupants est à la charge de la société constructrice.

#### LE MOULIN NEUF

Terrain situé quai Fernand-Saguet, face à la Villa Renard, compris entre la rue Paul-Bert et le Moulin Rieffel (actuellement square de l'Artificier-François).

En 1878, par suite du lotissement du Moulin Neuf, un terrain de 3.700 m<sup>2</sup> est aménagé par un entrepreneur qui construit vers 1883, 17 pavillons mitoyens. Sa fille et son époux Léon Champion, Maire de Maisons-Alfort de 1901 à 1935, demeurent dans l'un des pavillons. Ils mettront les autres en vente à partir de 1944, avec une réserve du Service d'Hygiène et d'Urbanisme qui fait remarquer qu'il s'agit de lots inondables et grevés des servitudes des bords de Marne.

Quelques fiefs et châteaux ayant donné lieu à lotissement de 1864 à 1900 sont décrits dans la brochure N° 3, éditée par l'association AMAH. Il s'agit de: Château-Gaillard - Les 7 Arbres - Le Château Saint-Georges - le Fief de l'archevêché - le Fief et le Château Saint-Pierre.

#### FIEF ET CHATEAU DE L'IMAGE

Emplacement des bâtiments et parc de la Mairie actuelle, avenue du Général-de-Gaulle, avec prés et cultures alentour jusqu'au chemin de l'Abreuvoir.

Les renseignements concernant le premier propriétaire connu remontent à 1364.

En 1742, Jean Michel Le Chanteur, Auditeur à la Cour des Comptes achète le domaine. Ayant émigré à la Révolution, ses biens sont saisis.

En l'an IV, la propriété est vendue comme bien national à plusieurs propriétaires. On trouve, parmi eux, pour la ferme et les terres, le Baron Rodier et Michel Lesieur, ce dernier achète également le château et le parc.

Le cinéma "Pompador", rue Pasteur, est installé dans les anciens bâtiments de la ferme, transformée dans un premier temps en lavoir.

En 1875, le fils Lesieur morcelle son bien, trace des rues, l'une d'elles porte le nom

de sa mère, Louise Lesieur, bienfaitrice de la ville. En 1894, il vend le château et le parc à la commune pour installer la 3e Mairie que l'on connaît aujourd'hui.

En 1871, au décès du Baron Rodier, ses héritiers se partagent la propriété dite des "40 arpents" dont environ 1/3 occupe le territoire d'Alfortville. Il s'agit de ses cousins, Rodier, Pelet de la Lozère et Salanson.

En 1890, l'ensemble est mis en lotissement. En 1894, le Général Salanson offre 3.000m<sup>2</sup> de terrain pour la création d'une place.

#### LE VERT DE MAISONS

Amédée Chenal écrit"... Après les chemins de l'Abreuvoir et des vaches, on voit la ferme "du Vert", sorte d'asile de convalescence pour chevaux, à l'enseigne "Les herbages Lecouteux". Cet endroit reçoit, en effet, les chevaux des cavaliers de la Garde Mobile, de l'École Vétérinaire et du Maître de Postes.

En mars 1925, Michel Gaidelin, l'héritier de Pierre Lecouteux vend 78.447 m<sup>2</sup> à Isidore Picard.

Le 18 mai 1925, la vente par lots des terrains acquis, est autorisée. Le cahier des charges établi le 3 décembre 1925 reprend les clauses et conditions habituelles à ce type de vente. Toutefois, il est stipulé que "... les acquéreurs pourront élever sur leurs lots des constructions mais en dur seulement. En bordure des rues, aucun abri, remise ou autre construction provisoire. Les habitations seront édifiées en surélévation, de manière à les mettre à l'abri des infiltrations causées par les fortes crues... Interdiction de créer des industries de nature à nuire par le bruit, les émanations ou toute autre cause, aux propriétés avoisinantes... "

Trois autres propriétés sont loties:

- Le château de Reghat et la ferme

Le château et son parc d'une contenance de 18 ha sont vendus en 1872 au baron Springer pour y installer la distillerie de grains et fabrique de levure qui fonctionne

Encore aujourd'hui. La ferme sera lotie séparément.

- Le clos des Noyers, rue Jean-Jaurès

La famille Legendre réalise le lotissement de la propriété le 2 mai 1895.

- Les Bouvets dont les terres s'étendent du clos des Noyers à Créteil

En 1820, une partie appartient à François Brisset, l'autre à la veuve du Maréchal Serrurier, grand propriétaire à Maisons-Alfort. En 1922, la veuve de Jean-Marie Legendre, propriétaire par tirage au sort, commence le lotissement de ses terres.

#### DIVERS

Un immeuble implanté à l'angle des rues Jean-Jaurès et de liège. Ce groupe mixte construit en 1934 par Henri Guyon (avant celui de l'avenue du Général-Leclerc) ne comporte que des boutiques en rez-de-chaussée de l'immeuble sur rue, les pavillons

étant sur jardin. Un joli portail, quelques touches pittoresques pour cette construction de logements sociaux particulièrement étudiée, la font remarquer.

#### LA CITÉ-JARDIN OU SQUARE DUFOURMANTELLE

située au 288, rue Jean-Jaurès.

Soumise depuis la guerre au peuplement de plus en plus intense, la ville éprouve de grandes difficultés à loger ses nouveaux habitants. La construction de logements s'impose. En 1927, en fonction des contraintes imposées par l'Office Départemental d'Habitations à Bon Marché "H B M", la ville qui doit consentir la cession gratuite des terrains à bâtir, se porte acquéreur d'une superficie de 14.023m<sup>2</sup> 40.

L'Office qui, à son tour, achète 9.518 m<sup>2</sup> 08 dispose donc d'un terrain d'une contenance totale de 23.542m<sup>2</sup> sur lequel il peut édifier le groupe projeté et permettre à André Dubreuil et Roger Hummel, architectes, Prix de Rome, lauréats du concours, d'exprimer leurs idées nouvelles en matière de réalisations d'immeubles à caractère social. Recherche des conditions d'hygiène, de confort et d'ensoleillement, rarement mises en œuvre dans les agglomérations de la Seine.

Le groupe édifié occupe une surface de 8.000 m<sup>2</sup>. Le reste comprend des pelouses, des plantations, au centre un bassin miroir et motif de sculpture, des espaces de jeux, bacs à sable réservés aux enfants etc... 600 logements environ de conception originale. L'ensemble est inauguré en 1934.

Le cahier des charges des "conditions générales de location" est particulièrement détaillé et explicite sur les droits et devoirs du locataire. L'idée directrice des architectes "... non pas bâtir pour bâtir mais pour loger et faire vivre des habitants dans un cadre supérieur à celui de leur état, de façon à les élever dans l'échelle sociale..."

Conséquence de la construction de ce groupe d'habitations, il est nécessaire d'édifier à proximité un groupe scolaire pour les enfants des familles qui y seront logées ainsi que pour ceux du quartier du Clos des Noyers, en pleine expansion. Il fera l'objet d'un concours, remporté par les mêmes architectes, ce sera le groupe Jules-Ferry.

Le deuxième chemin indiqué sur la "Carte des Chasses" conduit à Créteil. C'est l'avenue du Général-Leclerc. Nous l'avons déjà suivi dans la traversée d'Alfort. Après les enclaves de l'École Vétérinaire et du Fort de Charenton, cette avenue va nous permettre de longer Charentonneau à gauche et les Juilliottes à droite.

#### CHARENTONNEAU

Les historiens et chercheurs qui nous ont précédés pensent que l'existence du Domaine de Charentonneau est aussi ancienne que celle du Bourg de Maisons.

L'ensemble impressionnant, appartenant en 1807 au Général Victor-Léopold

Berthier (frère du Maréchal Louis Alexandre Berthier) et à son épouse est décrit de façon très détaillée dans le "répertoire du plan général des pièces de terre et prés, des château, moulin, ferme et dépendances". Il comprend la désignation des pièces, acquisitions ou échanges ainsi que le nom des personnes concernées.

En 1808, le Baron Jean-Baptiste Rodier devient propriétaire de Charentonneau, d'Alfort, de Maisonville, compense la perte de l'École Vétérinaire, établissement de l'État, par l'achat de nombreuses pièces de terre y compris le fief de l'Archevêché et une partie de celui de l'Image... En 1810, le domaine a une superficie de 200 ha d'un seul tenant auxquels s'ajoutent de nombreuses terres disséminées sur le territoire de la ville. Ses héritiers, Le Comte Jean Pelet de la Lozère, Adrien Ravault, Jacques Rodier-Saliegues et les demoiselles Rodier, le font vendre sur licitation (vente aux enchères).

Charles François Grimoult (1777-1849), se rend adjudicataire des terres, château et ferme de Charentonneau, des pièces du Champ Corbilly et du Buisson Joyeux, aux termes d'un jugement rendu le 17 août 1832 (plan, affiches N°5 et 6). En 1855, sa fille Clémence Rose (1805 - 1895), épouse Jouet puis ses enfants Camille Elisabeth (1831 - 1924), épouse Delalain et Albert Jouet (1829 - 1908) héritent de la totalité. En juillet 1826, la ville a acheté un terrain au lieu-dit "Le Champ Corbillyou Le Chemin Vert" à Pierre Lecouteux pour y transférer le cimetière, jusque-là situé autour de l'église Saint-Remi. Le 22 novembre 1871, Clémence Grimoult, veuve Jouet, fait donation à la commune, d'un terrain contigu de 4.098,54 m<sup>2</sup>, en vue de l'agrandissement, se réservant seulement 12 m pour la sépulture de sa famille. Ses enfants commencent à lotir les parties excentrées de leurs biens.

#### LE CHAMP CORBILLY EN 1876

#### LA PETITE PIECE DU MOULIN NEUF EN 1878 } CF. BROCHURE DE L'AMAH

#### LE BUISSON JOYEUX EN 1890

Puis c'est au tour de la pièce principale de la propriété:

#### LE DOMAINE DE CHARENTONNEAU

Vers 1895, le partage est réalisé entre les deux familles Delalain et Jouet.

- Camille Elisabeth Delalain et son époux reçoivent la partie sud délimitée comme suit: la rue du Partage, facile point de repère psychologique, appelée par la suite rue de la Concorde, la rue du Buisson Joyeux devenue rapidement la rue Condorcet, le chemin de Saint-Maur, la route de Créteil, la rue de la Ferme, l'avenue du Fort jusqu'à la place Delalain, l'avenue de Saint-Maurice jusqu'à la rue du Partage.

- Son frère, Albert Jouet, et son épouse Jeanne Pastré reçoivent la partie nord, à savoir: de la rue d'Enfer aux limites de Créteil, du chemin de halage à l'avenue du

Fort ou à la rue du Partage, y compris les château, ferme, moulin et dépendances. Le lotissement est un vaste territoire dont la majorité des voies est percée de 1897 à 1900. La seule exigence à l'implantation des parcelles est de réserver, pour celles qui jouxtent un carrefour, un pan coupé de 3 à 5 m. Sur l'ensemble du domaine, deux voies principales, les avenues du Fort et de Saint-Maurice se recoupent au centre du lotissement et forment une place avec un petit jardin public. La place Delalain est malencontreusement débaptisée pour ensuite être nommée, suivant les événements extérieurs à la ville, place Henri-Barbusse en 1936 avec une interruption en 1941-1942, place de Varsovie, puis place René-Coty depuis les années 1960.

Françoise Hamon écrit dans son étude, que la création d'une place est un cas rare dans une opération privée.

A souligner: la place a fait l'objet d'une cession gratuite à la commune, par les deux familles, le 17 mars 1910.

Grâce à une desserte commode, la vente des lots se poursuit à un rythme régulier jusqu'à la Guerre de 1914 et reprend vers 1925 jusque dans les années 1950. Les zones importantes non encore loties donneront lieu aux constructions de deux grands ensembles: Les Planètes et... Château Gaillard, la résidence mal nommée. Rappelons, en effet, que la voie appelée de nos jours rue du 8 mai 1945, remonte à la création des 2 domaines et les partage, de tout temps, comme suit: dos à la Marne, à droite « Château-Gaillard », à gauche « domaine du Château de Charentonneau » (Cf. brochure de l'AMAH).

La Commune de Maisons-Alfort a choisi, pour y construire un important groupe scolaire, un terrain de 5.994 m<sup>2</sup> et l'achète à Camille Delalain, le 21 octobre 1902, à raison de 6,50 f le mètre. Il s'agit du premier groupe scolaire de Charentonneau: l'école Raspail.

Camille Delalain offre un terrain sur lequel elle fait édifier une église, Notre Dame du Sacré Cœur, rue Cécile (prénom de sa petite fille), une salle paroissiale et dépendances.

Dès le début du siècle, des particuliers, des entrepreneurs achètent plusieurs lots. C'est ainsi qu'on voit beaucoup de maisons jumelées ou des ensembles de plusieurs maisons identiques réalisés en un seul chantier avec habitations mitoyennes ou pavillons d'un ou deux modèles.

Citons cinq exemples:

- 1 - On retrouve Léopold Renard, son épouse Antoinette Blanchet et leur gendre Monsieur Judas qui réalisent en 1902, côté impair de la rue Blanchet, un ensemble de 5 pavillons dont 3 d'un même type et 2 d'un autre en alternance. En 1903, ils construisent quelques pavillons côté pair. Cet ensemble est compris entre les rues

# DOMAINE DE CHARENTONNEAU

**A VENDRE PAR LOTS**

Contenances au gré des Acquéreurs



**SITUATION EXCEPTIONNELLE**  
A la Porte de Paris

A PROXIMITE DU BOIS DE VINCENTS  
En bordure de la Marne

**MAGNIFIQUES TERRAINS PROPRES A BATIR**  
Sans obligation, toutefois, de bâtir

**TERRAINS BOISES ET NON BOISES**

**PRIX MODERES · FACILITES DE PAIEMENT · ENTREE EN JOUISSANCE IMMEDIATE**

*Mise en viabilité complète des Rues et Avenues*

**Le DOMAINE DE CHARENTONNEAU est desservi :**

Par la **LIGNE DE LYON** · Stations de Charenton et de Maisons-Alfort

Par six **TRAMWAYS** : 1° Bastille-Charenton, par Saint-Mandé ; 2° Louvre-Charenton ; 3° Place de la République-Charenton ; 4° Charenton-Gobel, passant devant l'entrée du DOMAINE ; 5° Tramway mécanique de la Place de la Concorde à Maisons-Alfort ; 6° Tramway mécanique du Château à Maisons-Alfort

**BALEAUX-EXPRESS** toutes les 10 minutes, **PASSEBELLE** et **BAC** sur la Marne.

**S'ADRESSER** : 1° Sur les lieux au **Bureau principal des Ventes**, route de Créteil, près 11361 du DOMAINE ; 2° A **M. LECLERC**, notaire, rue de Paris, à Charenton

Renard, de Joinville (Roger-François), de Vincennes et de Gravelle (Normandie). Au fil du temps, des pavillons ont été transformés, d'autres se sont insérés sur les terrains non bâtis par le lotisseur. Superficie des lots, à l'origine: 300 m<sup>2</sup>.

- 2 - l'Abri - Une société civile et particulière, formée le 6 février 1902 entre diverses personnes, ayant pour objet l'acquisition d'un terrain et la construction d'habitations salubres et à bon marché, pour une durée de 25 années, est dénommée "Société Civile Coopérative d'Habitations Ouvrières L'ABRI" siège social, rue de Créteil. Cette société achète à Albert Jouet-Pastré, le 9 mai 1902, un terrain situé rue du Moulin d'Enfer et passage dit Villa l'Abri.

Il est divisé entre les 20 sociétaires. Les maisons mitoyennes et les jardinets sont attribués par tirage au sort. Au cours de l'année 1926, après dissolution pure et simple de la société, chaque sociétaire devient propriétaire de son lot.

- 3 - Le Refuge - situé 37, rue Raspail, donnant sur deux allées, entre les rues Raspail et Chevreul. Selon le même principe que pour l'ABRI, une société civile est constituée le 1er mars 1907 entre plusieurs personnes, notamment des artisans du faubourg Saint-Antoine à Paris, pour une durée de 25 années. Le siège social est fixé rue du Moulin d'Enfer puis rue Raspail, au domicile du président. La société achète un terrain à Camille Delalain. Il est divisé en 16 lots égaux, modifiés par décision du 8 avril 1909 en 20 lots qui, distribués par tirage au sort, appartiendront aux sociétaires lors de la liquidation de la société.

Les statuts comportent de nombreux articles sur les droits et devoirs de la société et des sociétaires. Ils précisent notamment "... que la construction est à l'usage d'une seule famille et destinée à des personnes n'étant propriétaires d'aucune maison, pour des ouvriers et des employés vivant principalement de leur travail ou de leur salaire. La société est purement coopérative et, s'interdisant tout gain commercial, n'a pas à distribuer de bénéfices..." Un livret de versements mensuels est joint aux statuts.

- 4 - Le groupe des "Habitations Franco-américaines", limité par les rues de la Concorde, Renard, de Gravelle (Normandie) et l'avenue de Saint-Maurice, fait partie de "la grande pièce de Charentonneau".

Sur un terrain de 10.686 m<sup>2</sup> appartenant à la "S. A. des Habitations Économiques de la Seine" (SAHES), entre 1920 et 1924, à l'aide de prêts et subventions de l'État, 57 maisons avec jardin sont construites en matériaux de premier choix, avec le plus grand soin, par un architecte connu, déjà cité, Henri Guyon. Elles sont livrées, terminées et prêtes à être habitées. Il s'agit de maisons isolées, doubles ou quadruples. Une certaine recherche de pittoresque caractérise ces pavillons simples mais dont la composition est soignée.

La vente est faite le 21 juillet 1923 au profit de la "Société des Habitations à Bon Marché". Un document est remis aux acheteurs éventuels intitulé "Comment sont vendues les maisons avec jardin, de Maisons-Alfort". Des tableaux et plans sont

jointes représentant les différents types de maisons, la disposition de chaque lot, les accès et moyens de transports, les prix et la méthode de calcul pour déterminer les échéances et le montant à verser. Tout est étudié pour guider et faciliter le choix de l'acquéreur.

- 5 - La société Bi-Métal, dont le siège social est à Paris, rue Saint-Ambroise, fait construire, entre 1910 et 1925, un premier ensemble de 6 corps de bâtiments comportant 32 appartements et jardins, suivis de 3 autres bâtiments séparés, de 18 appartements et jardins.

Ces habitations sont uniquement réservées au personnel de la société. La haute cheminée qui domine l'ensemble fait longtemps partie du paysage des Bords de Marne mais, compte tenu des impératifs du "Cahier des Charges de Charentonneau" elle ne fonctionnera jamais! Le personnel travaille à l'usine d'Alfortville, 43, quai Blanqui.

L'entreprise quitte le Val de Marne pour la Normandie vers 1965, date de sa reprise par CEGEDUR/PECHINEY. L'ensemble immobilier situé rues Michelet, Condorcet, avenue Joffre coupée par la rue Louis-Heurtel, est vendu à la "Société Immobilière A P I" en 1970. Les pavillons sont pour la plupart rachetés à des prix avantageux par les occupants. Le cahier des charges stipule parmi de nombreux interdits: "... Les copropriétaires ne pourront avoir aucun animal malfaisant, malodorant ou criard..."

- - un 6ème exemple date de 1922. La "Cité-Jardin de Saint-Vincent-de-Paul", rue de Saint-Maur, est réalisée par la "Société Anonyme des Habitations à Bon Marché". Cet ensemble de 14 pavillons jumelés est réservé aux familles nombreuses d'au moins 5 enfants.

Sur les cartes postales écrites en 1924 et 1925, figure ce texte pré-imprimé: "28 pavillons habités par 200 personnes dont 133 enfants au-dessous de 16 ans". Cette cité a été "rajeunie" par les services municipaux dans les années 1980.

Au décès d'Albert Jouet, sa veuve Jeanne Jouet-Pastré et leurs 7 enfants constituent la "Société Civile du Domaine de Charentonneau" par acte des 11 et 13 février 1909. Le siège social est domicilié au Château de Charentonneau.

Les parcelles restant à vendre font partie d'une propriété de 93 ha 74 a 83 ca.

Les constructions, interrompues par les deux guerres, se poursuivent sur les propriétés des deux familles Delalain et Jouet-Pastré.

En 1949, mise en lotissement d'un terrain de 8.462,28 m<sup>2</sup> faisant partie de la "grande pièce de Charentonneau" dont un particulier s'était, préalablement, rendu acquéreur. Ce terrain, limité par l'avenue de la République et les rues de Marseille, des Sapins et de Lyon, est partagé en 25 lots.

Le cahier des charges précise à l'article 8 que "... les jardins devront être convenablement entretenus. Les terrains séparant les constructions de la voie publique devront, autant que possible, être constitués par une bande de verdure, de gazon ou

de fleurs, avec interdiction d'y mettre du linge à sécher.

article 14: afin de conserver au lotissement son caractère essentiellement résidentiel, les constructions devront être conçues avec un souci réel d'esthétique. Sont expressément prohibées toutes habitations constituées de wagons, autobus ou autres véhicules déclassés"...

Quittons Charentonneau, traversons l'avenue du Général-Leclerc et, après la rue Carnot, découvrons le dernier quartier limitrophe de Créteil.

## **LES JUILLIOTTES**

bordé par l'avenue du Général-Leclerc, les rues Carnot, Victor-Hugo et l'autoroute A86.

Le 15 juin 1821, Louise Marie Madeleine Itasse, veuve du Comte Jean Mathieu Philibert Serrurier, pair et Maréchal de France et Marguerite Félicité Després-Serrurier, fille adoptive du Maréchal, épouse de François Eugène Davrange, Baron de Kermont, Maréchal de Camp, vendent "... un grand terrain de forme très irrégulière, lieudit "les Juillottes" à Pierre Marthe Lecouteux.

Lors du décès de ce dernier, Lamy Damas Gaidelin demeurant à Créteil recueille ce bien dans la succession de son grand oncle, établie le 1er février 1865. Le 11 mai 1887, il se propose de vendre ce terrain par lots. Pour faciliter la vente et la division du terrain, il crée des rues. Dans le cahier des charges, il se réserve "le droit d'ouvrir, de modifier ou de supprimer des rues comme bon lui semblera et ne prend aucun engagement quant à leur entretien... Le vendeur ne sera soumis à aucune garantie en raison de l'état du sol et du sous-sol... Un syndic sera formé entre tous les acquéreurs des lots à l'effet de pourvoir à l'entretien ou à la mise en viabilité des voies et à l'aménagement du quartier..." Conception du lotissement très différente de celle des propriétaires de Charentonneau!

Jusqu'en 1924, des lots sont vendus sans qu'aucune condition d'assainissement ou de viabilité ne soit imposée.

A partir de la mise en application de la loi sur les lotissements, datée du 19 juillet 1924, qui prévoit des sanctions pour les lotisseurs, les lots sont vendus, non plus pour construire mais "en nature de jardin" en spécifiant dans les actes qu'il s'agit de terrains de culture et non à bâtir. Toutefois, le vendeur tolère que les acheteurs construisent sans autorisation.

Dans son rapport du 17 septembre 1949, le directeur du Bureau Municipal d'Hygiène précise que dans ce lotissement, déjà insalubre entre 1924 et 1935, se sont élevées de nombreuses constructions sans permis. En fait, il faut savoir que le terrain est en forte dénivellation, forme une cuvette profonde de plus de 6 m et comporte "en sous-sol et en sol", d'anciennes carrières, exploitées à l'aide de grandes roues, d'où était extrait le "liais de Créteil", très réputé, employé à faire des carrelages et autres travaux, exigeant une pierre fine et dure. D'après d'anciens

Maisonnais, certaines pierres ont été employées en deux lieux célèbres de la capitale, ce qui explique les noms donnés ici, aux Juilliottes, à la rue du “Trocadéro” et à la place de “l’Opéra”. C’est sur cette “place” que se situent ensuite les entrées des champignonnières. Des terrains maraîchers bornent la zone accidentée.

En 1950, cette zone d’environ 15 ha, peu urbanisée, est occupée en partie par un bidonville dans lequel se sont installés des chiffonniers, des récupérateurs d’épaves de voitures, de vieux pneus, qui logent dans des roulottes, des cabanes faites de planches et de cartons.

Relevé de situation établi en 1954:

Superficie du “lotissement défectueux”: 12 ha 29 a - Population: 305 personnes - nombre de lots: 91 dont 68 sont bâtis.

En 1967, la rénovation est décidée avec construction de logements, notamment pour les personnes qui seront déplacées suite à la mise en chantier de l’autoroute A86, de groupes scolaires, crèches, résidence pour personnes âgées ainsi qu’une bibliothèque.

Début des travaux en 1971: 4 tours rue Carnot.

Ampleur de l’opération: 23 ha et environ 2.300 logements, 5.000m<sup>2</sup> de commerces, 7.500 m<sup>2</sup> de bureaux et 24.000m<sup>2</sup> d’espaces verts.

Autres temps, autres dimensions!

A l’étude des documents, on constate que par le jeu des ventes ou héritages, les propriétés appartenant aux seigneurs et à l’archevêché sont ensuite passées entre les mains de la noblesse d’Empire puis dans celles de grands fonctionnaires ou d’industriels. Leurs héritiers les ont morcelées.

Des sociétés immobilières, de construction, des architectes, entrepreneurs, forains achètent plusieurs parcelles. Les lots sont revendus bâtis ou non. Des particuliers, à Charentonneau principalement, fonctionnaires et rentiers construisent ou font construire leur pavillon. Les familles sont souvent d’origine agricole d’où construction de poulailler, volière... ce qui fut très utile et apprécié pendant les deux guerres.

Notre village avec ses trois hameaux s’est transformé et a pris une autre dimension avec ses 54.065 habitants (1991).

L’habitat s’est considérablement développé, en même temps, ont suivi les équipements éducatifs, sportifs, sociaux, culturels et de transport.

Amédée Chenal écrit en 1898 «...bientôt on montrera comme une curiosité un coin ombré et gazonné et un champ de blé... ». Notre ancien maire qui avait compris ce que serait le XXe siècle, de retour dans sa ville, ne retrouverait pas, effectivement, un seul champ de blé. Toutefois, il apprécierait les 29 ha d’espaces verts, les 3,5 km de promenade aménagés au bord de la Marne!

Il fait bon vivre à Maisons-Alfort qui a su, jusque-là, s’adapter, en devenant une

ville moderne tout en conservant de coquets pavillons au milieu de jardins fleuris... mais il est vrai que dans notre région proche de Paris, le temps des grandes propriétés entourées de parcs à la française et d'espaces boisés, ainsi que des constructions à l'échelle humaine, est bien passé!

Amédée Chenal écrit en 1898: "... bientôt on montrera comme une curiosité un coin ombré et gazonné ou un champ de blé... "

## **MARCELLE AUBERT**

**EXTRAITS DE LA BROCHURE N° 3 - OCTOBRE 1993  
- AMAH -**



**Maison-Alfort d'autrefois. 1907**

## ANNEXES

### Actualisation des noms de rues de Maisons-Alfort

Grande Rue  
Route de Créteil

Rue Jean Jaurès

Av. du Gal-de-Gaulle  
Av. du Gal-Leclerc

#### ALFORT

Quai de Marne

du Docteur Mass  
(à l'est du Pont de Charenton)  
Fernand-Saguet (à l'ouest)

Rue des Deux-Moulins  
Rue du Moulin Neuf  
Rue d'Enfer  
Carrefour d'Alfort  
Rue du Pont d'Ivry

du Moulin d'Enfer

du Maréchal-Juin  
de l'Amiral-Courbet  
du 8mai 1945  
de la Résistance  
Eugène Renault

#### VERT DE MAISONS

Route de Villeneuve  
Chemin des Vaches

Rue des marais - de Moscou

Rue Jean-Jaurès  
Avenue de la Liberté

#### CHARENTONNEAU

Quai de Halage  
Avenue de Saint-Maurice  
Avenue du Fort  
Rue de la Ferme  
Chemin de Saint-Maur

Avenues Foch, Joffre, de Verdun  
Georges-Clemenceau  
Gambetta  
Gabriel-Péri  
Rue Marc-Sangnier

#### JUILLIOTTES

Rue du Trocadéro  
Place de l'Opéra

disparue, parallèle à la rue Carnot  
peut-être à l'angle des rues du  
18juin 1940 et du Gal Koenig

## SOURCES ET BIBLIOGRAPHIE

### ARCHIVES DÉPARTEMENTALES ET MUNICIPALES

- Arrêtés du Maire
- Délibérations du Conseil Municipal
- Permis de construire
- Dossiers de lotissements
- Comptes rendus de mandats

### ACTES DE PROPRIÉTÉS

- aimablement prêtés par des Maisonnais

### ÉCRITS

- L'abbé Lebeuf - Histoire du Diocèse de Paris, tome XIII - 1757
- Dictionnaire topographique des Environs de Paris - 1817
- Mémoire présenté par M. le Préfet de la Seine A. Autrand, au Conseil Général du 15 décembre 1921
- Article de R. Chenevier - L'Illustration du 8 septembre 1934
- Article de A. Laprade - L'Architecture - 1936
- Maisons-Alfort Mille Ans d'Histoire  
association A M A H - tome I 1984 - tome II 1986
- L. Comby - Au confluent des libertés - Alfortville - 1987
- F. Hamon - Le Lotissement de Charentonneau à Maisons-Alfort de 1897 à 1950 - 1989
- V. Bradel - A-M. Châtelet - P. Pinon - Les Années 30 à Maisons-Alfort - 1991
- J. Besson - Maisons-Alfort - Une Commune sans vigneron près de Paris
- B. Cabedoce - Les Jardins ouvriers - Connaissance du Val de Marne N°68
- A. Fourcaut - Banlieue Rouge - 1920-1960 - Connaissance du Val de Marne N°78

### CRÉDIT PHOTOGRAPHIQUE

Nos remerciements à MM. Charmoille - Chauvet - Dussel - Fassier - Mougnaud - Plion - Toquebœuf.

## LE LOTISSEMENT DES BORDES DE LA QUEUE EN BRIE.

Dans l'ancienne langue d'Oïl, "Borde" a le sens de cabane, maisonnette, maisons de campagne, ferme, métairie. Il est issu du francique "Borda" : cabane de planches - pluriel neutre de sens Collectif devenu féminin, de Bord : planche (Marie Hélène Clabaut Archives de France) "cette toponymie est indice à coup sûr d'une présence préhistorique" (Melle Desgros conservateur des Antiquités Préhistoriques de la Région Parisienne). Eric Vial, pour sa part, dans "les noms de Villes et Villages" ajoute impudiquement : "Bordes" petite maison isolée d'où dérive le diminutif "Bordel", dont le sens actuel apparaît dès le XI<sup>e</sup> siècle...

La photo aérienne nous fait découvrir des cercles caractéristiques au niveau du sol qui est jonché de matériel lithique, du paléolithique moyen et du néolithique.

Le 29 nivôse An IX, existe une route permettant de se rendre à la Ferme des Bordes, au Hameau de Coeilly ou à Villiers.

Dès 1858 les terres passent par acquisition du Parc du Plessis Saint-Antoine à la Ferme des Bordes, puis à la Queue en Brie.

Les premières revendications territoriales se font pour vers 1891 pour ce qui concerne la nouvelle commune du Plessis Trévisé et à cette époque il n'y a que des bois et des carrières d'où l'on extrait la meulière qui servait à l'édification des fortifications de Paris en 1870 (et qui permirent sans doute également la construction du Donjon caudacien au XII<sup>e</sup> siècle). En 1891 cette portion de territoire est presque en totalité la propriété d'un seul tenant de Bambon de Rouvre domicilié au château des Murets à la Queue en Brie, monsieur Papens (103 ans), lorsqu'il était gamin, aidait son père à boiser cet endroit destiné à la chasse.

Aux archives départementales du Val-de-Marne (cote 9 S 160), est conservée la liste nominative des fondateurs du lotissement avec leurs adresses : le lotissement s'est créé en 1923, sur un terrain boisé de 14 Ha 69 A 43 Ca, acquis en 1909 par la "Compagnie internationale d'immeubles" et vendu également par 14 propriétaires où l'on voit :

Leblonc Edouard "maître de verrerie"

Ogier de Baulny attaché au Ministère des Finances

Baron de Maistre Arnaud

Lefèvre d'Ormesson et Anne Caroline Léontine Françoise de Paule Son épouse

Ce terrain, de nature de bois et taillis, a une contenance superficielle de 13 Ha 51 et est divisé en 202 lots. La lecture même des actes de vente est passionnante et je remercie ici toutes les personnes qui n'ont pas hésité à me confier leurs documents au travers desquels quantité d'observations peuvent être faites du point de vue de

l'hydrographie, les "tours d'échelle", les servitudes, les interdits, ... Nous y découvrons ainsi, lot 59, un lieu dit "Bois Montmartre", un groupe d'habitants, à l'origine s'est nommé "les Bouseux de Montmartre".

L'examen de notre liste nominative de 1923 nous livre 89 acquéreurs dont 42 sont originaires du 18<sup>ème</sup> arrondissement parisien soit au pied de la Butte Montmartre.

Que s'est-il passé pour provoquer une telle attirance vers la Queue en Brie ? En 1891, Rouart, peintre réputé, est maire de la Queue en Brie. Il reçoit souvent en sa maison Edgar Degas (1834-1917) peintre, graveur, sculpteur. Par ailleurs Emile Delaisement, propriétaire du lot 34, habitait la même maison que Maurice Utrillo, peintre parisien, qui a exécuté des paysages principalement à Montmartre.

Et voilà nos Bouseux qui viennent le week-end se mettre au vert et qui commencent à façonner le paysage en installant des Cabanons et à y mener joyeuse vie.

Monsieur le Préfet de la Seine et Oise d'alors, donne son approbation le 6 novembre 1930 pour la constitution du lotissement des Bordes qui se décrit par un axe principal orienté N. S. : l'ancienne route avenue des Bordes, coupée par 5 courtes rues orientées E. O.

Le 17 mars 1945, l'association Syndicale est dissoute elle comprend 99 propriétaires occupant 136 033 m<sup>2</sup>.

En 1950, le lotissement est égal à lui-même, une épicerie buvette est l'animatrice du Quartier. On la surnomme "la Jungle". On y trouve également un restaurant où l'on danse : c'est la "Guinguette à Papa". Madame Denis y tient un Hôtel meublé et il est clair que l'on se rend aux Bordes, pour s'y détendre, y mettre en nourrice des enfants parisiens, ou pour le bon air qui y règne.

Des artistes s'y rencontrent : Champy, Roger Nicolas, un chef d'orchestre, un architecte, un peintre encore, Dupuis et plus récemment l'accordéoniste Michel Larchange de Radio Montmartre.

Le 14 juillet y était encore récemment célébré. La vie y est paisible à part un assassinat du propriétaire de "la Jungle" et l'incendie du cabanon du Père Gontier qui met le feu à son journal et brûle l'édifice.

Lorsque nous y avons, en 1963, ajouté le Foyer du Fonctionnaire et de la Famille à l'occasion de l'ouverture du Centre Hospitalier des Murets, je témoigne qu'à cette époque les perdrix, les lièvres, les sangliers passaient sous nos fenêtres et que les escargots abondaient partout.

L'enquête menée pour cette étude nous a livré d'autres sujets d'étonnement : ainsi monsieur Yves Morel Darleux nous a déclaré que son grand père (maire de la Queue en Brie) avait fait établir un projet SNCF, permettant une communication gare de Villiers - Emerainville, passant évidemment par le lotissement qui nous intéressait ce jour !

Voilà qui nous introduit directement au vif du sujet de la rencontre Clio 1994 ! Ce qui fait que nous ne serons pas étonnés outre mesure d'apprendre que la loge de gardien du Château des Murets s'appelait encore en 1963 : la gare.

**GUY PESIER**



archives, ni au service régional des archives de la SNCF, gare de l'Est. C'est une précieuse source de renseignements qui nous fait défaut.

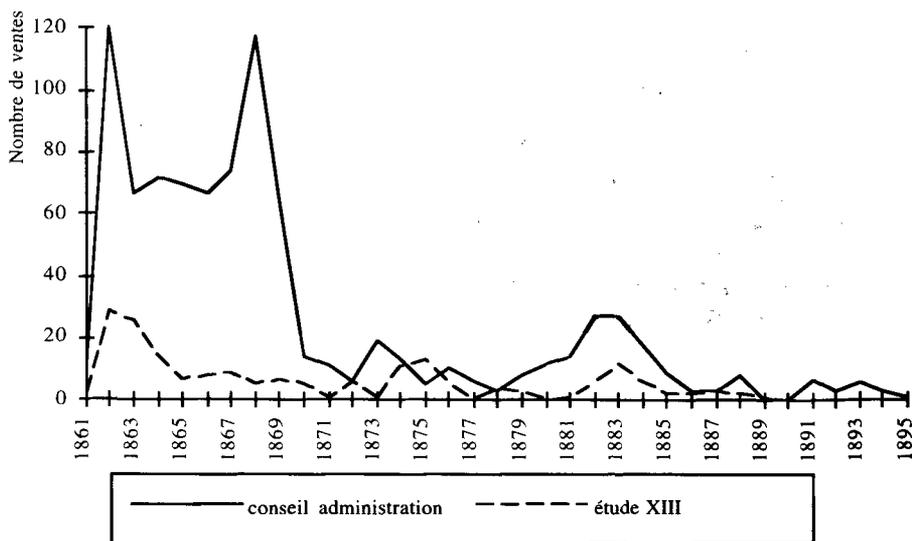
On peut cependant consulter aux Archives Nationales (série 13AQ) les procès-verbaux des séances hebdomadaires du conseil d'administration de la Compagnie. Longue lecture, puisqu'ils sont présentés sous forme de registres annuels qu'il faut parcourir intégralement pour découvrir ce qui nous intéresse, mais lecture fort instructive: tout ce qui a trait au Parc y est mentionné.

Autre source: les minutes notariales de l'étude XIII aux Archives Nationales, où furent déposés le cahier des charges et le plan du lotissement. De nombreuses ventes furent conclues dans cette étude et nous fournissent le moyen d'étudier le groupe des acquéreurs. Nous avons dépouillé 192 actes de vente qui s'échelonnent entre 1861 et 1890, soit un sondage portant sur 10 à 15 % de l'ensemble des acquéreurs.

Enfin, nous avons étudié les traits sociaux du peuplement grâce aux listes nominatives des recensements de 1891 et de 1911.

Les équipements du Parc peuvent être étudiés à partir de dossiers divers conservés aux archives municipales, traitant des eaux, des transports, de l'éclairage, etc. Fort utiles également sont les délibérations du conseil municipal qui nous renseignent sur la politique des élus locaux.

**Le Grand Parc : évolution annuelle des ventes**



## LES ÉTAPES DU LOTISSEMENT

Les procès-verbaux des séances hebdomadaires du conseil d'administration de la Compagnie nous donnent une idée de la chronologie des ventes de lots. Ils mentionnent en effet les ventes "autorisées" ou "approuvées", selon les termes employés, la conclusion de l'acte intervenant plus tard. Nous avons comparé les dates des ventes conclues chez le notaire (étude XIII) et leurs autorisations préalables. Le délai variait de 3 semaines à 15 mois, la moyenne étant de 3 mois et demi. Autrement dit, les courbes montrent une tendance chronologique plutôt qu'une chronologie précise. D'ailleurs, toutes les ventes de lots ne sont pas passées par cette étape de l'autorisation préalable: nous avons retrouvé des actes non mentionnés dans les procès-verbaux. Entre 1861 et 1895, 901 ventes furent autorisées, représentant 77 % de la surface à lotir. A l'exception de trois adjudications de mai 1861, les ventes eurent lieu à l'amiable. Par ailleurs, elles portaient sur des terrains nus, même si dans quelques cas la Compagnie vendit des maisons.

Comme le montre le graphique suivant, les ventes commencèrent en 1861 et se poursuivirent jusqu'au début des années 1890. Nous avons dépouillé les procès-verbaux jusqu'en 1898, mais à partir de 1896, il n'y a plus d'autorisations de vente.

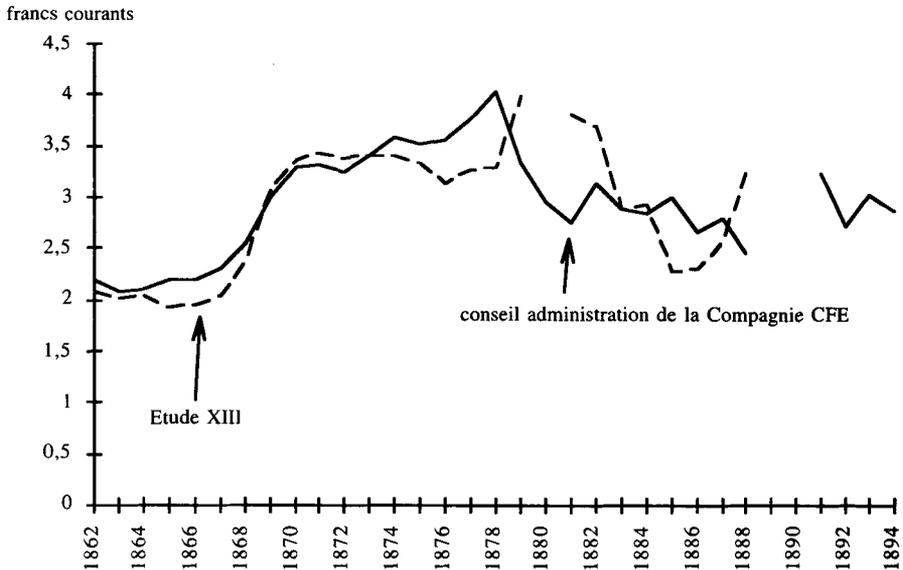
La majorité des ventes eut lieu dans la première décennie. 75 % des autorisations sont antérieures à 1871, et en 1875, 75 % des ventes de l'étude XIII ont été conclues. De 1862 à 1869 on enregistre les plus grands nombres annuels d'approbations, avec un maximum en 1862. C'est de même en 1862 que les ventes de l'étude XIII sont les plus nombreuses (15% du total). L'engouement pour le Parc Saint-Maur commence à décliner en 1869, et jusqu'en 1879, les ventes sont peu nombreuses et irrégulières. Les deux courbes montrent cependant une reprise de 1881 à 1885, mais qui est loin d'atteindre les maxima des années 1860.

D'après un bilan de la Compagnie<sup>1</sup>, 25 % de la superficie à lotir (120 hectares) avait été vendue au 31 octobre 1863. Le 20 septembre 1864, le pourcentage s'élevait à 33 %. Par la suite, la progression des surfaces vendues est régulière et nettement moins forte.

La politique menée sur le plan des prix joua un rôle décisif dans le succès du lotissement.

Les séries que nous avons élaborées à partir des ventes de l'étude XIII et des autorisations du conseil mettent en évidence le faible prix du mètre carré, souvent inférieur aux prix pratiqués dans une bonne partie de la banlieue, et même dans les autres lotissements de la Compagnie.

### Moyenne mobile du prix annuel du mètre carré



Le mètre carré variait entre 0,7 F et 13 F, la moyenne étant de 2,63 F pour les ventes de l'étude XIII et de 2,55 F pour celles autorisées. Les prix moyens annuels du mètre carré sont compris, après élimination des rares valeurs aberrantes, entre 1,5 F et 4,5 F. Sont représentés sur le graphique suivant non les prix moyens annuels du mètre carré mais leur moyenne mobile d'ordre 3, pour bien mettre en relief l'évolution d'ensemble.

La tendance générale est à la hausse. Brutale dans les vingt premières années du lotissement (doublement du prix moyen), elle est suivie d'une diminution qui ne ramène pas le mètre carré à son niveau initial.

Jusqu'en 1875, les courbes sont parallèles, puis elles divergent, même si l'on observe une tendance à la baisse. La précocité de la chute des prix dans la série du conseil est sans doute liée au décalage entre l'autorisation des ventes et leur réalisation. Je ne me hasarderai pas à interpréter l'évolution des prix mais l'on peut supposer qu'elle correspond en partie à la mise en vente de terrains de différentes qualités: le conseil avait en effet décidé le 16 février 18603 que selon le terrain, le prix serait de 2,5 F, 3 F ou 4 F. Il faudrait vérifier cette hypothèse en dressant une carte de la chronologie des ventes par îlot.

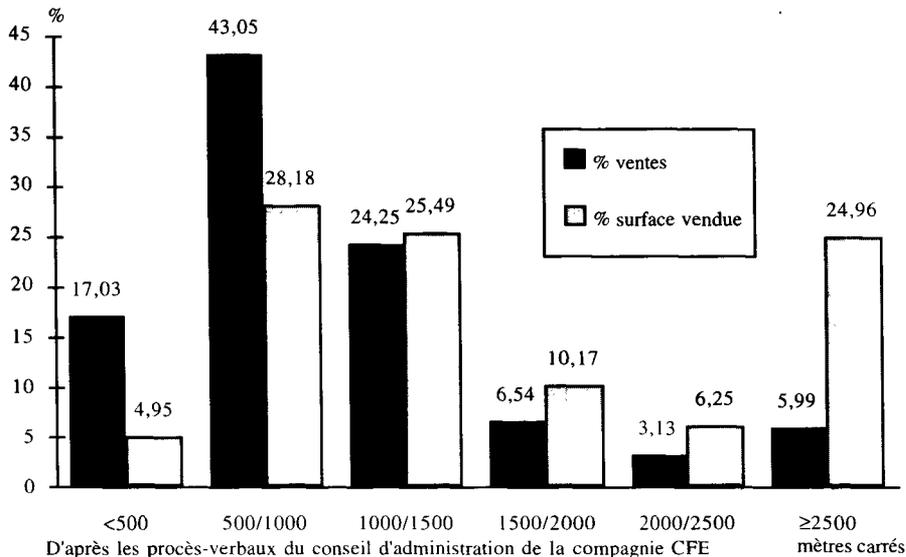
L'aménagement du lotissement avait fait l'objet d'une réflexion approfondie. La Compagnie mit au point un réseau de distribution des eaux de qualité et fit aménager une bonne voirie. Elle prévit des "squares" et autres places. Le cahier des charges<sup>4</sup> n'était guère contraignant: il prévoyait seulement la clôture obligatoire du lot et, en cas de construction, un retrait de 5 m par rapport à l'alignement. Comme c'était l'usage, il interdisait tout établissement dangereux ou polluant.

En 1890, la Compagnie céda gratuitement la voirie du Parc et vendit le système de distribution des eaux à la commune, qui fut chargée d'entretenir la voirie et de distribuer l'eau aux habitants. Elle poursuivit l'équipement du parc, en particulier son éclairage (gaz puis électricité).

## LE PEUPEMENT DU PARC

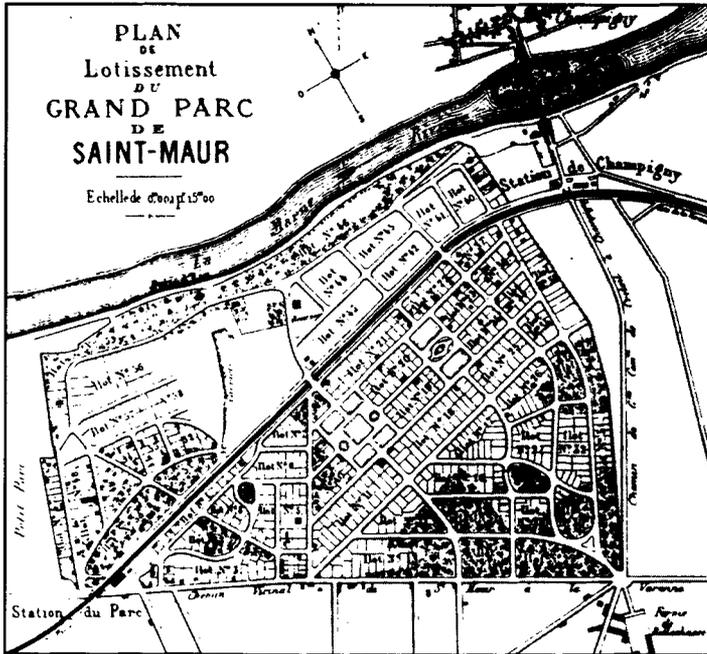
La gravure extraite du Monde illustré de 18645 nous donne une version idyllique et romantique du Parc, îlot de verdure parsemé de belles maisons bourgeoises. Notre étude sociale confirme-t-elle cette représentation?

Répartition des ventes par surface et des surfaces vendues



## LA TAILLE DES PROPRIÉTÉS

La surface moyenne achetée était de 1162 m<sup>2</sup> pour l'étude XIII et de 1096 m<sup>2</sup> d'après les registres du conseil. Cependant, elle reflète mal la réalité: de nombreux acquéreurs achetaient leur terrain en plusieurs fois, devenant propriétaires d'un lot mitoyen de celui ou ceux qu'ils possédaient déjà. A l'inverse, certains lots étaient achetés en commun avant de faire l'objet d'un partage.



La répartition des surfaces vendues permet d'affiner l'analyse. Environ 45 % des ventes portent sur des terrains de 500 à 1000 m<sup>2</sup>, soit presque 30 % de la surface étudiée. Les ventes de 1000 à 1500 m<sup>2</sup> viennent ensuite (le quart de la surface vendue et des ventes conclues). La première tranche, qui concerne une bonne partie des transactions, reflète sans doute les ventes additionnelles de terrain, mais il est difficile d'en mesurer l'ampleur. Les grandes propriétés font l'objet d'un petit nombre de ventes mais la superficie qu'elles couvrent est considérable. Il faut donc souligner l'hétérogénéité Parc, dont la superficie se décomposait en un tiers de petits terrains, un tiers de propriétés moyennes et un dernier tiers de propriétés plus importantes<sup>6</sup>

Nous avons comparé le groupe des acquéreurs tel que le sondage constitué par les ventes de l'étude XIII nous le révèle et les deux recensements de 1891 et de 1911. Dans leur dépouillement, nous avons seulement relevé la profession du chef de ménage, homme ou femme, et les domestiques mentionnés.

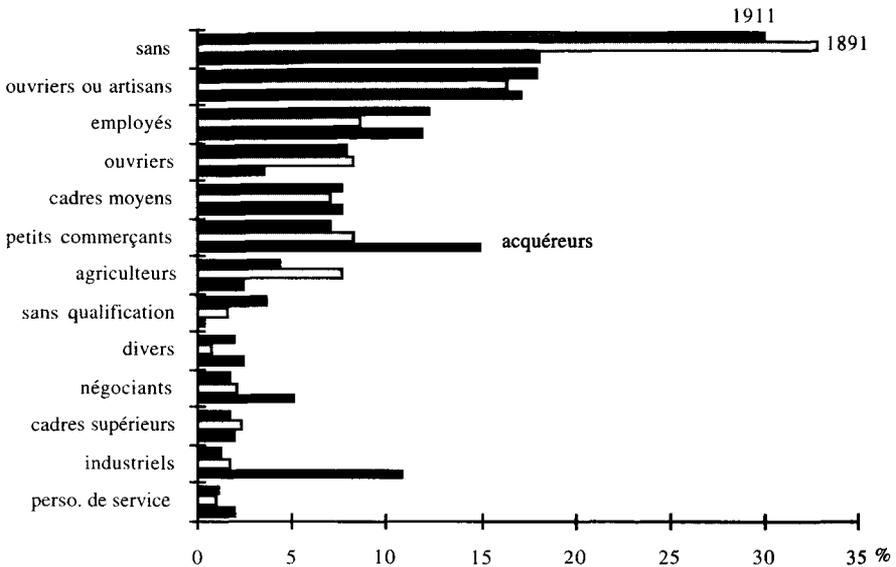
Une difficulté majeure a consisté à agréger les professions très diverses mentionnées. N'ayant pas la place de détailler les choix retenus, nous renvoyons le lecteur à la méthode employée par Jean-Luc Pinol<sup>7</sup>, que nous avons suivie dans ses grandes lignes. Nous avons distingué treize groupes: les "sans profession", les petits commerçants, les agriculteurs, les "cadres moyens" (au niveau de qualification moyen, de l'instituteur au comptable, en passant par le dessinateur), les employés qui leur sont proches socialement (quel que soit le cadre de leur profession: commerce, service public ou entreprise), les "cadres supérieurs" (ingénieurs, médecins, professions libérales, etc. ), les négociants et les industriels ("fabricants" et "entrepreneurs"). Les "ouvriers ou artisans" ont un statut professionnel difficile à cerner, oscillant entre l'artisanat et l'usine, mais sans doute plus proche du premier que du second. A la différence des "ouvriers", ils peuvent maîtriser l'ensemble des opérations de production. D'un côté l'horloger ou le cordonnier, de l'autre le tourneur sur métaux ou l'applicateur de ciment. Mais contrairement aux "sans qualification", tous savent un métier, un art. Le personnel de service regroupe les domestiques chefs de ménage, les concierges, etc.

Le peuplement du Parc fut très rapide: si en 1866, le quartier n'était pas mentionné en tant que tel dans le recensement, en 1876, il comptait 1554 habitants. La croissance, très forte jusqu'en 1886, se ralentit par la suite. On recensait 3075 habitants en 1891 et 4954 en 1911.

Notre analyse a porté sur 921 chefs de ménage en 1891, dont 790 hommes, et sur 1524 en 1911 dont 1233 hommes.

Si l'on considère l'ensemble des chefs de famille, on remarque la prépondérance des "sans profession", formés des rentiers, propriétaires, retraités et femmes au foyer. Si leur importance est comparable en 1891 et 1911 (presque le tiers du total), il en va différemment pour les acquéreurs. Seuls 15 % d'entre eux se qualifiaient ainsi. Autrement dit, de nombreux acheteurs attendaient d'avoir fini leur vie active ou d'avoir amassé une fortune suffisante pour quitter Paris et mener dans le Parc une vie paisible de retraités, de "propriétaires" et de "rentiers". Faut-il en déduire un caractère "bourgeois" du lotissement ? Le prestige du "rentier" et du "propriétaire", sensible à tous les échelons de la société, incitait de nombreux retraités à se dénommer ainsi, rendant difficile la perception du milieu social du groupe. Néanmoins, on peut émettre l'hypothèse, compte tenu des catégories socioprofes-

### Acquéreurs et habitants

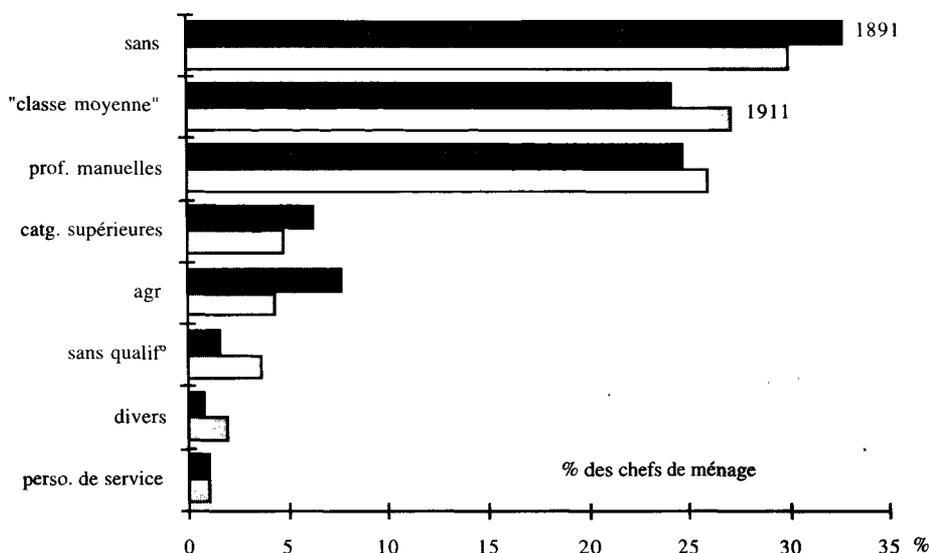


sionnelles présentes et du caractère imposant de nombreuses maisons de l'époque, que ces inactifs appartenaient au moins à la petite bourgeoisie. Signalons par ailleurs la surreprésentation des femmes chefs de ménage dans ce groupe: en 1891, presque les deux tiers d'entre elles en faisaient partie, contre seulement 28 % de leurs homologues masculins.

En regroupant les "ouvriers ou artisans" et les ouvriers proprement dits, on constate que le quart des chefs de ménage exerçait une activité manuelle. Les premiers formaient environ 16 % des effectifs totaux, mais 18 % des hommes. Les ouvriers proprement dits étaient nettement moins nombreux. Ils représentaient moins de 4 % des acheteurs, mais le double parmi les habitants, ce qui met en évidence l'importance de la location dans ce groupe.

Employés, "cadres" moyens et commerçants fournissent un bon contingent des acquéreurs et des habitants. La présence de cette classe moyenne est un trait majeur du Parc. Elle semble d'ailleurs se renouveler: la progression des employés entre 1891 et 1911 et la diminution relative des petits commerçants, 15 % des acquéreurs, sont des signes de cette mutation. On peut également supposer qu'un bon nombre de ces commerçants venaient gonfler les "rentiers" et les inactifs du Parc une fois retirés des affaires.

### Le Parc : évolution sociale 1891-1911

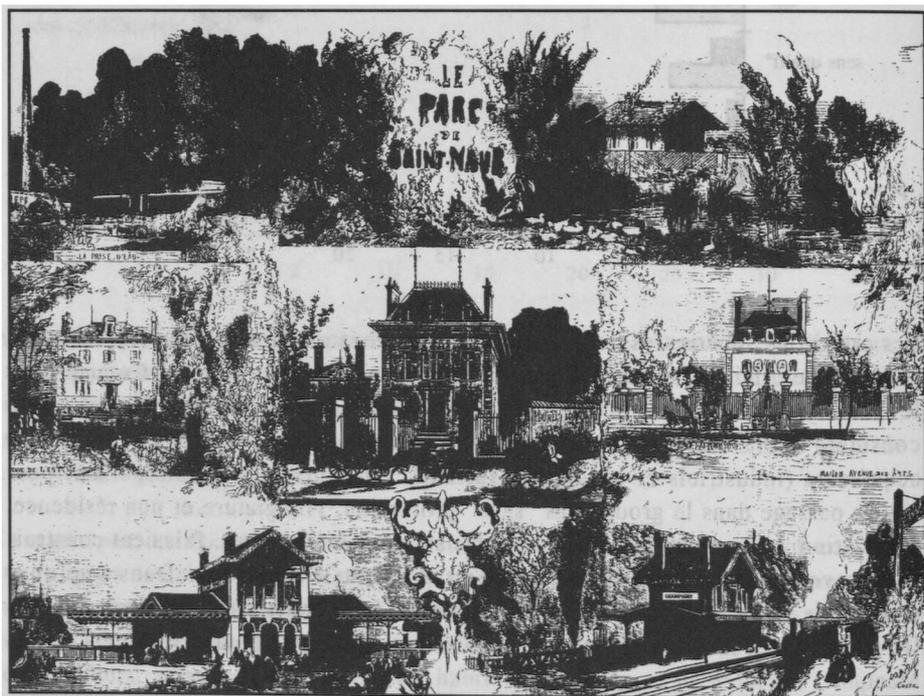


Les catégories supérieures de la société sont en revanche moins bien représentées, et en légère diminution, passant de 7 % à 5 % des chefs de ménage. Comme pour les employés et les cadres moyens, les pourcentages sont un peu plus élevés si l'on considère exclusivement les hommes. En revanche, elles regroupent 18 % des acquéreurs (industriels et négociants surtout). Plusieurs interprétations sont possibles: passage dans le groupe des "sans" profession, villégiature et non résidence, spéculation. Leurs membres achetaient des surfaces importantes, faisaient construire et revendaient des lots plus petits ou louaient les maisons. Dans quelques contrats de vente, les acquéreurs s'engageaient à faire construire plusieurs maisons. Ils réalisaient donc une opération immobilière sans pour autant résider à Saint-Maur.

Le groupe des domestiques au service de la population locale, très nombreux, est un bon indice du poids de la population bourgeoise. Composés à 90 % de femmes, détail qui ne surprendra pas, les domestiques représentaient environ 8 % de la population totale en 1891, 6 % en 1911, employés respectivement par 23 et 14 % des ménages. Tout en restant significatif, le poids des domestiques s'amenuise donc, traduisant le renforcement de la classe moyenne et l'effacement relatif de la bourgeoisie.

Enfin, il convient de rappeler que les agriculteurs (horticulteurs et jardiniers) n'étaient nullement négligeables, même si leur part dans la population totale diminue nettement à la veille de la guerre.

En résumé, il faut souligner la diversité du peuplement du Parc, comme le montre le graphique suivant dans lequel les chefs de ménages sont regroupés en grandes catégories sociales. Les inactifs, la "classe moyenne" et les professions manuelles non agricoles constituaient en 1911 les trois principaux pôles sociaux du lotissement, aux effectifs comparables. Si l'on en juge à l'importance des domestiques, 15 à 25 % des ménages pouvaient être qualifiés de "bourgeois", mais cette bourgeoisie honnête ne vivait pas dans un luxe ostentatoire: la règle générale était le domestique unique.



**Le Grand Parc de Saint-Maur  
(Le Monde Illustré n°394, 29 octobre 1864)**

Ainsi, le Parc avait donc un peuplement nettement plus mélangé que ne le laissait supposer la gravure du Monde Illustré. Il n'en était pas moins un espace résidentiel privilégié au sein de la banlieue parisienne. Au regard de l'agglomération parisienne, le lotissement du Parc avait une vocation résidentielle. Son caractère privilégié apparaissait nettement: pas d'industries polluantes ou d'entrepôts, pas d'activités productives majeures mais un espace résidentiel et touristique destiné à la bourgeoisie et aux classes moyennes en expansion.

Le caractère privilégié du lotissement se manifestait également à l'échelle de Saint-Maur. Le Parc était l'un des quartiers les plus aisés de la commune, bien aménagé, et il suffit de se promener dans la ville pour apercevoir aujourd'hui encore sa spécificité.

## **ISABELLE MAZIERES**

Centre de Recherches historiques sur la Ville-Strasbourg II.

### **NOTES**

1 AN, 13AQ47, Procès-verbaux..., séance du 24 décembre 1863.

2 AN, 13AQ48, Procès-verbaux..., séance du 22 septembre 1864.

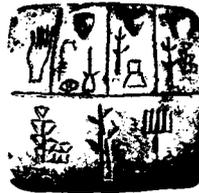
3 AN, 13AQ45, Procès-verbaux..., séance du 16 février 1860.

4 AN, Minutier central, ET/XIII/816, 23 avril 1861.

5 Elle illustre l'article d'Olivier de JALIN, "Le Parc de Saint-Maur", *Le Monde illustré*, n°394, 29 octobre 1864.

6 Certaines furent morcelées mais la source utilisée ne nous permet pas d'étudier cette évolution.

7 PINOL Jean-Luc, *Les mobilités de la grande ville. Lyon, fin XIXe-début XXe*, Paris, Presses de la FNSP, 1991, "annexe 2: des sources aux données".



## **D'HECTARES EN ARES VITRY SE LOTIT VITRY SE MULTIPLIE**

Vers la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle Vitry est encore un pays de cultures et de grandes propriétés. La surface non bâtie couvre les 2/3 du territoire. La commune compte 3.095 habitants en 1861 pour une superficie de 1.200 ha.

La desserte depuis Paris par les tramways et le chemin de fer, l'ouverture d'une gare voyageurs et marchandises en 1860, va vite transformer le paysage urbain de la commune. Des industries vont s'y installer incitant déjà des familles à venir y habiter. De plus, la population va rapidement augmenter car la crise du logement sévissant dans la capitale, les parisiens vont y venir de plus en plus nombreux. Elle passe de 9.884 habitants en 1901 à 15.086 en 1911.

L'existence de vastes espaces dans la plaine, l'afflux d'acquéreurs, va inciter les propriétaires de terrains à faire de bonnes opérations financières et à les vendre en petites parcelles de deux à trois ares.



**Fig 1: construction du type zone**

Les vignes qui couvraient une trentaine d'hectares sur le coteau, soit environ le quart de la superficie totale de Vitry, ont beaucoup moins de rendement. Une grande partie est arrachée. Elles ne sont pas toutes remplacées par des pépinières ou des vergers. Des constructions anarchiques sont élevées sur des petites parcelles qui

longent les étroits chemins de vignes. On ne peut pas parler lotissement car ces maisons, souvent des cabanes en bois, ne sont pas encore assujetties à des permis de construire. L'hygiène y est déplorable car l'eau provient de puits qui voisinent souvent avec les fosses d'aisance. Les diarrhées entériques sont nombreuses chez les jeunes enfants. Les chemins sont si étroits que les services d'enlèvement des ordures ménagères n'y ont pas accès. (Fig. 1)

Il faut attendre l'année 1907 pour que la municipalité impose les demandes préalables et les enregistre. Cela ne veut pas dire pour autant que la viabilité est imposée.

Avant cette période les constructions pouvaient se faire au gré des propriétaires. Il suffisait d'acheter un terrain, de bâtir et de faire la déclaration au cadastre.

Les matrices nous permettent, avec le numéro des parcelles des terrains relevés sur le plan cadastral, de suivre les différentes transactions et de déterminer après division des lots s'il y a eu constructions. Cette méthode est empirique, mais pour cette période il n'y a pas eu d'autres possibilités.

Nous parlerons essentiellement des 3 principaux lotissements créés à Vitry à la fin du siècle dernier et dans le premier tiers de l'actuel. (Fig. 2)

## **LOTISSEMENT DE LA GARE:**

Charles François et Antoine Marie Collin possèdent plusieurs parcelles aux lieux-dits "Mal Egrène" et "Champ Saint Germain", d'une superficie d'environ 6 hectares. Dès 1841, la nouvelle ligne de chemin de fer Paris-Orléans les ayant traversées, ils commencent à en vendre quelques unes. En 1860, après l'ouverture de la gare de chemin de fer, ils en cèdent encore d'autres. En 1882 un terrain de 4 ha 26 a est vendu en partie à l'Assistance Public.

Leur revente et leur partage en lots de plus en plus petits va amener la construction de maisons et l'aménagement d'un lotissement situé de part et d'autre de la gare, de l'avenue du Chemin de Fer (avenue P. V. Couturier) et de l'avenue des Ecoles (avenue Anatole France). (Fig. 3)

Ce lotissement d'une superficie approximative de 6ha comprend environ 260 maisons et 340 locataires. Il est composé de quatre parties, chacune nommée villa.

La première, la villa des Rochers, située entre la rue d'Ivry, la rue Anatole France et la lisière d'Ivry, est partagée par deux rues en croix, la rue du Rocher et la rue Vial. A leur intersection un rocher décorait une petite place.

La seconde, la villa de la tour, limitée par les avenues Jules Ferry, du Chemin de Fer (P. V. Couturier) et Gabriel Péri, est traversée par l'avenue de la Tour (Victor Hugo), l'avenue des Platanes, dont le croisement forme une place sur laquelle a été construit une tour en briques crénelée à son sommet, mais démolie en 1905, et l'avenue des Familles (Emile Zola).



d'un monument en briques, et la rue Parmentier. (Fig. 4)

Enfin la dernière, la Villa de la Fontaine, entre l'avenue du Chemin de Fer et la voie du chemin de fer, était sillonnée par l'avenue de la Nation (de Chanzy) et trois avenues qui lui sont perpendiculaires, d'Orléans, de la Villa (Gambetta) et de la

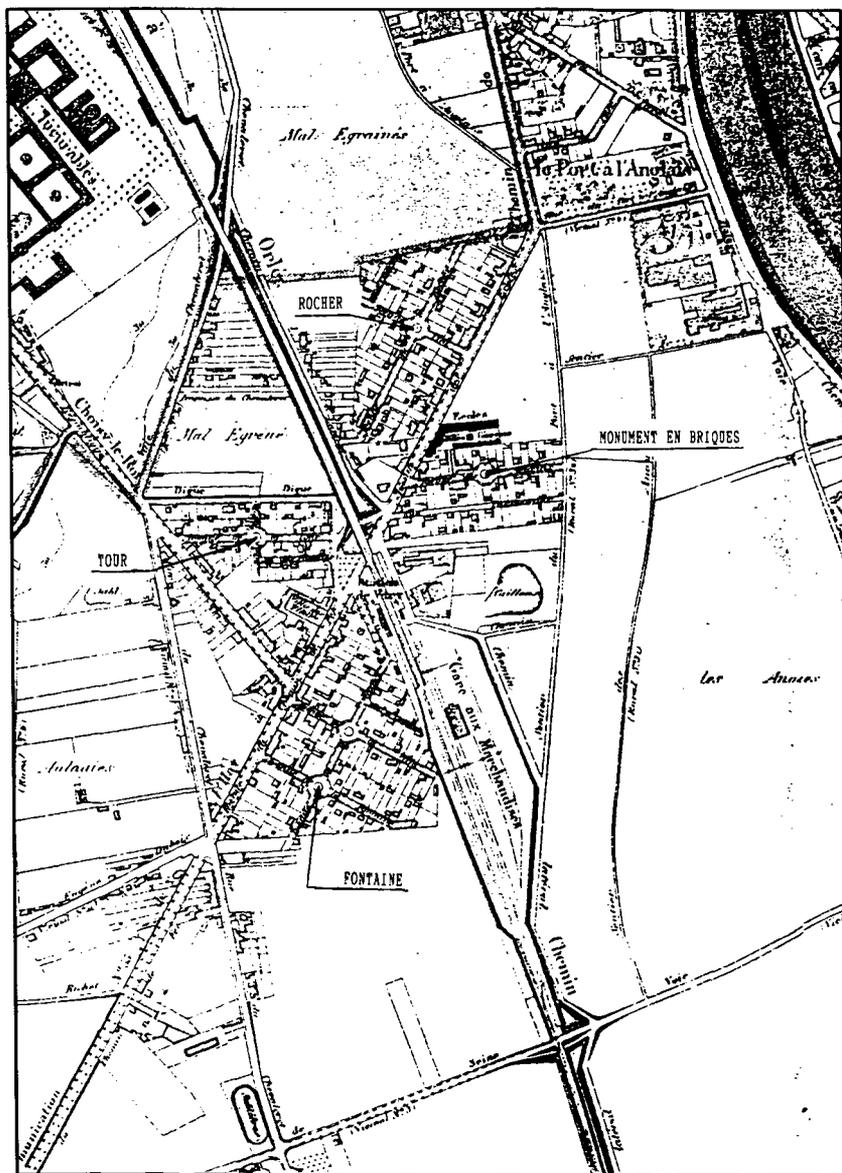


Fig 3: lotissement de la gare

Fontaine (Thiers). Ces deux dernières avenues, à leur croisement avec celle de la Nation, forment une place dont l'une est décorée par une Fontaine, aujourd'hui disparue.



**Fig 4: villa des acacias**

Cet ensemble, loti suivant un tracé rigoureux, les avenues sont bien perpendiculaires, le milieu des places comporte des ornements qui dénotent des moyens financiers et un certain goût de la part de l'architecte qui a établi les plans. Mais, comme toute médaille à son revers, les rues sont privées et empierrées. Elles doivent être entretenues par les riverains, ce qui n'a pas été prévu lors de l'achat des terrains.

En 1891, les habitants s'adressent à la municipalité pour le nettoyage des rues qui, bien entendu refuse.

Ils font à nouveau appel à elle. En 1892 ils écrivent à la municipalité:

“Les petits propriétaires qui ont fait bâtir dans les terrains des villas ont été victimes de spéculateurs qui ont abusé de leur grande confiance. Les propriétaires qui ont vendu les terrains n'ont pas tenu leurs promesses et laissent les acheteurs se morfondre au milieu des rues dont l'état est déplorable”.

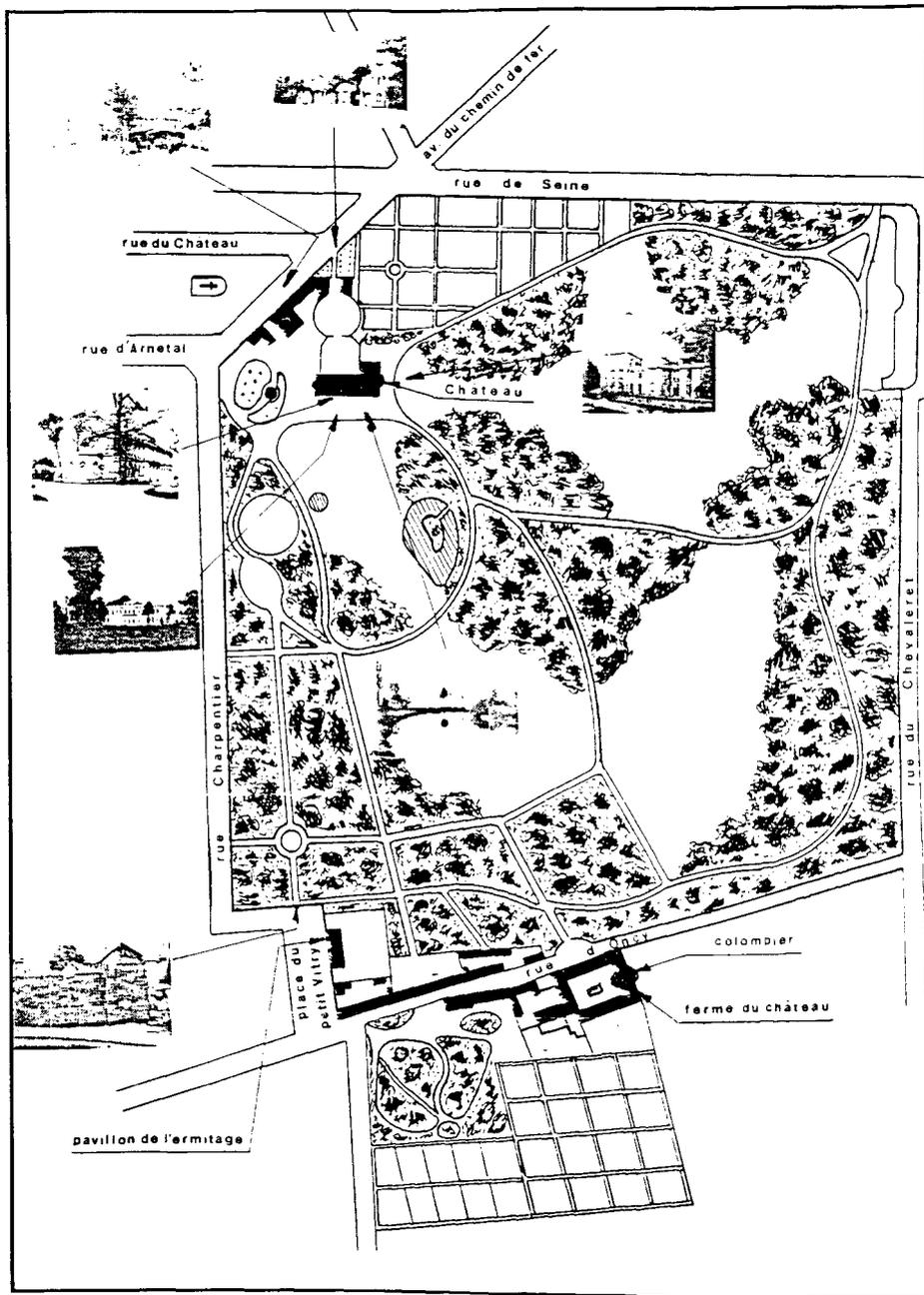
Lors d'une séance du Conseil Municipal il y a bien entendu les “pour” et les “contre”.

Les “contre” avancent que cela va coûter cher à la commune, quant aux “pour”, ils font remarquer que depuis 10 ans, 340 prestataires ont payé au moins 20.000FrS d'impôts et que de ce fait, il n'en coûterait pas grand chose à la municipalité de prendre à sa charge l'entretien de ces rues, ce qui est accepté.

#### **LOTISSEMENTS DU PARC ET DE LA FERME DU CHATEAU:**

Dernière propriétaire du château de Vitry, Blanche, Antoinette, Rosalie, Caroline de Fadate de Saint George, fille du Comte Dubois, décède le 31 juillet 1901 à l'âge de 62 ans.

Ses cinq enfants ne désirant pas conserver le château décident de vendre le parc, la ferme et toutes les terres qui en dépendent.



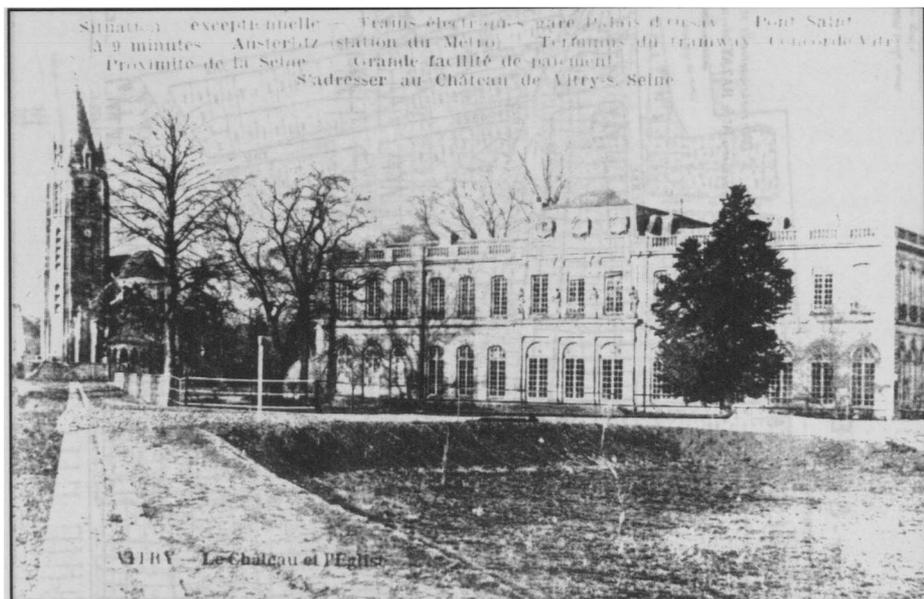
**Fig 5: le château, le parc et les dépendances en 1907**



**Fig 6: lotissement du parc du château**



Ils fondent une “Société civile pour la vente par lots du parc et des terres de la ferme”. L’acte est déposé chez Maître Ballu notaire à Vitry, le 27 novembre 1903, par Henri, Jacques, Louis, Antoine de Fadate de Saint George, mandaté à cet effet



**Fig 8: le château et l'église**

par ses quatre frères et soeurs.

Un plan de lotissements et un cahier des charges sont également remis à Maître Ballu le 15 juin 1905 pour le parc du château qui comprend 629 lots et une superficie de 25 ha 30 a 84 ca, (Fig. 5 et 6) ainsi que celui de la ferme, en janvier 1913, qui contient 630 lots et une superficie d'environ 25 ha. (Fig. 7)

Des noms de rues et avenues doivent être donnés à celles tracées dans l'ancien parc. Le Conseil municipal se réunit et adopte:

Rue de Talma, des Violettes, des Marguerites, des Rosiers, des Muguets, des Lilas, d'Alègre, Rachel, Gounott, Arago, de Joigny et Du Petitval.

Avenue de Fadate, Dubois et de Rouilly.

L'intersection des avenues Dubois et de Rouilly forment la place Dubois, au milieu de laquelle avaient été conservés le bassin et le jet d'eau du parc. Aujourd'hui, le monument aux morts des deux guerres a remplacé le jet d'eau.

Pour faire face à l'afflux de nouveaux écoliers l'école Jean Jaurès a dû être construite.

Plus tard, dans sa séance du 21 février 1911, il approuve les nouvelles dénominations des rues et place à construire dans le clos de la ferme.

Avenues Ernest Havet, La Bruyère et de Rouilly, cette dernière se trouvant dans le prolongement de l'avenue portant le même nom dans le lotissement du parc.  
Rues de Talma (même remarque que pour l'avenue de Rouilly), de la Ferme, Paul



**Fig 9: lotissement du parc du château**

Bert, Broussais, Blaise Pascal et des Ardoines.

Un rond point à l'intersection des avenues Ernest Havet, la Bruyère et des rues des Ardoines et Paul Bert est baptisé place J. Cavet. L'école de la Ferme va suivre les constructions de pavillons.

Ces nouvelles rues, dont certaines débouchent dans des voies communales existantes: du Chevaleret/Faidherbe maintenant Gabriel Péri, voie de Seine maintenant Jean Jaurès, Charpentier maintenant 18 Juin 1940 et de Choisy, amènent des discussions au sein du Conseil Municipal, car la mise en harmonie des rues communales avec celles des lotissements nécessite des travaux et donc des frais. Monsieur Gravier, maire de Vitry, remarque que l'occasion est tout à l'avantage de la com-

MOYENS DE TRANSPORTS	
POLR	
se rendre à la Ferme de Vitry	
1° — PAR LE CHEMIN DE FER D'ORLEANS	
Durée du Trajet :	
GARE D'ORSAY	10 minutes
PLACE St MICHEL	13 minutes
AUSTERLITZ	8 minutes
Gare du Métropolitain dans la Gare d'Austerlitz	
2° — PAR LES TRAMWAYS ÉLECTRIQUES	
CONCORDE-VITRY	
CHATELET-VITRY	
CHATELET-CHOISY-LE-ROI	

**Fig 10: moyens de transports vers Vitry**

mune car il s'agit d'assainissement.

De plus, ce lotissement va permettre à la commune de prospérer d'une manière assez vive, car les droits d'octroi qu'elle va recueillir, les impôts des constructions nouvelles, vont compenser les dépenses qu'elle va s'imposer.

Les plans et cahiers des charges sont acceptés sous les conditions suivantes:

Les différentes rues et avenues devront avoir leur axe à une côte de niveau variant de 32m41 à 34m47 suivant leur situation. Pour information le niveau de la Seine est à la côte d'environ 32m et que lors des inondations de 1910 il est monté à plus de 35m.

Il est entendu également que les héritiers de Fadate de Saint George construiront des canalisations en grès vernissé et des égouts sous les nouvelles avenues. Au cas où la commune deviendrait propriétaire du sol des rues leur appartenant, ces derniers

abandonneraient à la dite commune, qui s'engage à les prendre, les sources, canalisations et dépendances de ces dernières, alimentant actuellement le dit parc et le château. Les dites sources ne devront alors alimenter dans l'avenir que les bassins et les bornes fontaines. Les héritiers abandonneront aussi tous les droits et servitudes qu'ils possèdent sur ces sources.

Pour information, ces sources proviennent du plateau de Vitry et étaient canalisées pour alimenter le château et ses dépendances.

Les plans des lotissements étant dressés et acceptés, c'est la publicité qui prend le relais des démarches administratives.

Des cartes postales représentant le château vantent la qualité du "plus beau lotissement de Paris" (Fig. 8)

"Situation exceptionnelle, disent-elles train électrique, gare Palais d'Orsay, à 9 minutes d'Austerlitz (station de métro), terminus du tramway Concorde-Vitry, proximité de la Seine, grande facilité de paiement. S'adresser au château de Vitry s/Seine".

Une brochure est éditée informant que 250.000m de terrain sont à vendre depuis 4Fr le mètre. (Fig. 9).

Pour le lotissement de la ferme la publicité indique "qu'il faut 16 minutes pour se rendre à la gare d'Orsay, 13 minutes à Saint Michel et 8 à Austerlitz. Les tramways électriques vous mènent à la Concorde ou au Chatelet. (Fig. 10)

De plus, ce lotissement fait suite au beau lotissement du château de Vitry dont plus de 450 lots ont déjà été vendus.

350.000Fr de viabilité vont y être exécutés en l'espace de 2 ans et demi, donnant à tous ces terrains une plus-value importante. Les principales avenues et rues du parc y sont prolongées et seront par la suite plantées d'arbres et canalisées d'eau et de gaz. (Fig. 11)

Ce lotissement de la ferme du château, appelé à un grand succès par la modicité de ses prix, de 3Fr à 7Fr le mètre (109 lots ont déjà été vendus dans les 3 premières semaines), offre aux amateurs un grand choix de terrains de 200 à 500 m<sup>2</sup> avec façade de 10 à 14 mètres, situés sur de belles rues et avenues de 10 à 12 mètres de largeur avec égouts et canalisations.

L'acquéreur n'a absolument aucun frais de viabilité, entretien de rues, etc, à supporter. Il n'a à payer que les frais de son acte notarié (8 à 10%) et le bornage de son lot (25Fr).

Il entre de suite en possession de son terrain après avoir passé son acte. Il lui suffit pour cela de verser une petite somme sur son terrain et de payer les frais de notaire et de bornage. Pour le surplus, 5 années lui sont accordées pour payer, avec 4% d'intérêts, mais il peut à son gré, se libérer par anticipation ou payer comptant.

Pour renseignements complémentaires et pour traiter il faut s'adresser à Monsieur de Razay, directeur au château de Vitry".

Un sondage exécuté sur 210 demandes de permis de construire, entre 1907 et 1915, indique que 45% des lots sont achetés par des Vitriots, 31% par des Parisiens, 19% par des Ivriens et les 5% restants par des habitants de diverses communes avoisinantes.

Ces résultats ne comprennent que les lots bâtis, car les propriétaires de terrains sur lesquels aucune construction n'a été établie ne figurent pas sur le registre. Seuls les actes notariés pourraient nous apporter les renseignements désirés, mais hélas, ils ne sont pas encore consultables.

Nous avons eu la chance de pouvoir consulter 4 actes de vente, que des particuliers ont bien voulu nous confier.

Le lot 405 du lotissement du parc est acheté le 29 janvier 1908. Situé avenue de Rouilly, N°8, il a une superficie de 300 m<sup>2</sup> et a été payé comptant par Mr et Mme "L" instituteur demeurant à Paris. Son prix est de 2.100Fr, soit 7Fr le m<sup>2</sup>.

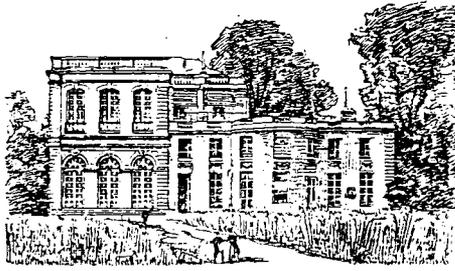
Le lot 355 du même lotissement, situé rue de Talma, vaut 1.610Fr pour 230m<sup>2</sup>. Il a été acheté le 27 mai 1910 par Monsieur "A" emballleur, qui demeure à Ivry, soit 7Fr le m<sup>2</sup> également.

Deux autres lots mitoyens, N°389 et 390 situés rue de Talma dans le lotissement de la ferme, sont acquis par deux acheteurs différents.

Le premier de 387m<sup>2</sup> est acheté le 30 mars 1920 par Mr et Mme "D" pour la somme de 3.096Fr, soit 8Fr le m<sup>2</sup>.

Le deuxième de 370m<sup>2</sup> l'a été le 23 janvier 1914 par Mr et Mme "C", employé à la Belle Jardinière, pour un montant de 4.756Fr, 12Fr 85 le m<sup>2</sup>.

Il est curieux de remarquer que pour deux lots de même qualité, le prix du m<sup>2</sup> en 1914 est 50% plus cher qu'en 1920.



VUE DU PETIT CHATEAU

## LOTISSEMENT DE LA FERME

### NOTICE

Ce lotissement fait suite au beau lotissement du Château de Vitry où plus de 450 lots ont été vendus depuis 5 ans.

350,000 francs de viabilité vont y être exécutés en l'espace de 2 ans et demi, donnant à tous ces terrains une plus-value importante. Les principales avenues et rues du Parc y sont prolongées et seront par la suite plantées d'arbres et canalisées d'eau et de gaz.

Le lotissement de la Ferme du Château de Vitry, après un grand succès par la modicité de ses prix, 3 francs à 7 francs le mètre (108 lots ont été vendus dans les 3 premières semaines), offre aux amateurs un grand choix de terrains de 200 à 300 mètres avec façades de 10 mètres à 14 mètres, situés sur de belles rues et avenues de 10 et 12 mètres de largeur avec égouts et canalisations.

### CONDITIONS DE VENTE

L'acquéreur n'a *absolument* aucun frais de viabilité, entretien de rues, etc., à supporter; il n'a à payer que les frais de son acte notarié (8 à 10 0/0) et le bornage de son lot (25 fr.).

Il entre de suite en possession de son terrain après avoir passé son acte. Il lui suffit pour cela de verser une petite somme sur son terrain et de payer les frais de notaire et le bornage de son lot. Pour le surplus, 5 années lui sont accordées pour payer, avec 4 0/0 d'intérêts, mais il peut, à son gré, se libérer par anticipation ou payer comptant.

*Pour renseignements complémentaires et pour traiter, s'adresser à*

**M. de RAZAY, Directeur**

**Fig 11: lotissement de la ferme**

Peut-être commençait-on à brader les terrains restants?

Dans le cahier des charges remis au notaire Maître Ballu, il est spécifié que les acquéreurs de terrains pourront conserver sur leurs lots les arbres qui ne se trouveraient pas à la distance légale, autres toute fois que ceux qui se trouveraient sur la ligne séparatrice (il s'agit de celle séparant les deux propriétés) ou à une distance de moins d'un mètre de cette ligne, lesquels devront être arrachés. Les arbres morts ne pourront être remplacés et les nouvelles plantations devront être faites à la dis-

tance légale. Les branches des arbres conservés seront élaguées de manière à ce qu'elles ne dépassent pas la ligne séparatrice.

### **LOTISSEMENT DU MOULIN VERT.**

Ce lotissement un peu spécial: "la cité du Moulin Vert" a été aménagé, sur le plateau, par une société immobilière familiale, les pavillons ne sont pas vendus, mais loués.

L'abbé Violet, à la fin des hostilités de 1918, adhère à "La Ligue Nationale Contre le Taudis". Curé de l'église Notre Dame de Nazareth, proche de la future cité du moulin vert, de 1929 à 1932, il va être à l'origine de la fondation d'un ensemble immobilier qui se veut exemplaire au milieu des "colonies de bicoques" qui ont été faites sur des terrain à Vitry. Fondateur en 1914 et administrateur de la Société immobilière du Moulin Vert, ayant son siège 92 rue du Moulin Vert à Paris XIVème, il souhaite transplanter dans des pavillons confortables, entourés d'un jardin, des familles logées dans des taudis parisiens.

Sept hectares de terrains sont acquis après la première guerre mondiale, par la Société Immobilière du Moulin Vert, sur le plateau, au lieu dit "Le Petit Orme", entre les actuelles rues de France, des Jardins, des trois frères Mimère et P.Lacroix. Ce lotissement se construit en deux étapes:

La première tranche, en 1931, comprend 164 logements de 4 à 5 pièces dont 122 maisons familiales de 3 types, certaines sont jumelées, et 42 logements en 3 étages sur boutiques.

La viabilité est prévue. Des rues avec trottoirs, une de 10m de largeur et 5 de 8m, dont une en impasse sont empierrées. La distribution d'eau de gaz et d'électricité est prévue, ainsi que l'évacuation des eaux usées.

Ce projet est conçu par un homme disposant d'une longue expérience, Jacques Gréber, architecte de l'O. H. B. M. de la ville de Tourcoing. Le projet est financé en grande partie par une subvention ainsi que par un prêt de la Caisse des dépôts et complété par des bons de souscription.

Chaque souscripteur d'au moins 10.000Fr\$ peut donner un nom à un pavillon, dont le coût est estimé à 22.000Fr\$, et proposer un locataire. Chacun de ces locataires est sélectionné parmi "les braves gens, ayant le sentiment de leurs devoirs de famille, le goût de l'ordre et du travail", seuls critères ouvertement affichés pour l'obtention d'une habitation.

Rien n'est oublié dans cette cité jardin, une école dite "de plein air est construite ainsi qu'une "maison sociale" disposant d'un dispensaire médical, d'un ensemble éducatif avec bibliothèque, d'une salle de conférence, de terrains de sport et d'un jardin d'enfant.

En 1930, une demande de classement des voies de la cité, dans le réseau communal, est faite. Des voitures étrangères aux habitations empruntent régulièrement les rues. Satisfaction est donnée.

La deuxième tranche, en 1933, est exécutée par un autre architecte, Henri Violet, le propre frère de l'abbé Violet.

Elle comprend 121 pavillons d'un type différent de ceux de la première tranche et se situe entre la route de Fontainebleau, la voie du Moulin Neuf et la voie de la Saussaie au lieu-dit le "Le Noyer au Grand Claude".

Nouvelle expansion en 1955 mais cette fois-ci en immeubles, l'un à deux étages, voie de la Saussaie, et comprend 12 logements de 3 pièces, l'autre à 4 étages, rue Antoine Mimerel, et comprend 10 logements de 5, 4 et 3 pièces.



**Fig 12: plan des lotissements Ballu à Vitry**

De nombreux autres lotissements se créent avant et entre les deux guerres.

En 1922, un terrain de 134m<sup>2</sup> 84 appartenant à Mmes Fadate De Saint George et situé au lieu-dit "le Champ Saint Germain", rue de la Marne, est vendu à Mme "A" moyennant le prix de 5.932Fr<sup>s</sup> 96, soit près de 44Fr<sup>s</sup> le m<sup>2</sup>.

Nous n'indiquerons que les principaux car une bonne centaine de lotissements répertoriés, sont de petite taille et ne présentent pas d'intérêt.

La cité du Progrès, avenue du Progrès, de 61 lots et d'une surface totale de 23.700m<sup>2</sup>. Une rue sera ouverte avec toute viabilité.

Maître Ballu, notaire à Vitry, à la demande de propriétaires voulant vendre leurs terrains, crée les lotissements "Ballu" dont une publicité vente les prix bas. (Fig. 12)

Par exemple, les lotissements des rues Duguesclin et Vercingétorix comprennent 78 lots. Les rues ont 8 mètres de largeur et sont en terre. Il va falloir entreprendre des travaux d'assainissement. Des canalisations sont posées. Il en coûte 119.867Fr<sup>s</sup> que le département va avancer sous forme de prêt au taux de 4% remboursable en 5 ans.

Un autre lotissement Ballu qui ne figure pas, sur la publicité, se situe rue des Pavillons et rue des Basses Blanches. IL comporte 29 lots et une surface de 14.000m<sup>2</sup>. La viabilité est installée.

On voit aussi des entreprises industrielles construire des cités pour leurs employés.

En 1931, l'Union d'Electricité construit 10 pavillons

sur un terrain de 6500m<sup>2</sup>, entre la rue de Choisy et la voie du Moulin. (Fig. 19)

En 1917 les établissements Bidault-Elion, qui travaillent les métaux non ferreux, viennent s'installer en bordure de la Seine, Quai Jules Guesde. Ils créent la cité jardin Biddault en bordure de l'usine.

La SNCF loge des employés dans une dizaine de pavillons situés entre les rues Marat et Pasteur.

Cette évolution démographique de la population due à la facilité de transports vers Paris nécessite un changement de politique dans la nature des constructions. Il faut maintenant construire en hauteur. Il reste bien encore sur le plateau des zones non construites, mais ces zones ne pourront jamais l'être en raison des anciennes carrières souterraines qui truffent son sous-sol.

Dès 1931, le Foyer des Invalides et Anciens combattants décide la construction sur un terrain de 12.500 m<sup>2</sup>, situé entre l'avenue Jean Jaurès et l'avenue du Chemin de Fer, d'un ensemble d'immeubles de 6 étages. Une voie privée de 155 m doit être créée. C'est le bâtiment le plus haut de Vitry!

De nombreux autres immeubles seront bâtis par la suite, toujours plus hauts (26 étages dans la tour Robespierre), tour faisant partie d'un ensemble immobilier construit par la Semise, Société d'économie mixte. A la place se trouvait la rue de la Petite Faucille, dont certaines maisons dataient du Moyen Age.

Il est vrai que les espaces se réduisent et que les terrains à bâtir deviennent de plus en plus rares. De ce fait les prix montent en flèche: 1.500 à 2.500Fr<sup>s</sup> le m<sup>2</sup> en 1993.

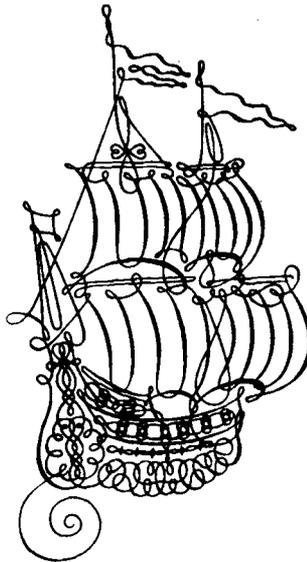
Nous sommes loin des 4 à 7Fr le m<sup>2</sup> dans le lotissement du parc du château, en 1915!

10.000 habitants en 1900, 85.000 en 1990, le territoire de Vitry s'est divisé et les Vitriots multipliés!

**A. CARVILLE**

**DOCUMENTATION:**

- Archives Dép. Val de Marne, Créteil (lotissements de Vitry)
- Archives Municipales de Vitry, Maîtrise d'histoire de Mr Guillemet, Université Paris XII, sur la gestion municipale de Vitry entre 1925 et 1939.
- La croissance de la banlieue parîsienne de Jean Bastie.



**CONSERVATION REGIONALE DE L'INVENTAIRE GENERAL  
PARIS / ILE DE FRANCE**

**APPROCHE ARCHITECTURALE DES LOTISSEMENTS  
DU VAL-DE-MARNE.**

Au cours des enquêtes de l'Inventaire général qui se sont déroulées auprès des trois quarts des communes du département, une bonne quarantaine de lotissements, pour la plupart créés avant la guerre de 1914-18 a pu être repérée sur le terrain. Ils ont été étudiés par le biais de leurs éléments architecturaux, publics ou privés. Grâce à cette première approche se dessinent la configuration et la répartition territoriale d'une première vague de lotissements au XIXe siècle. L'analyse architecturale des différents types de logements qui demeurent encore dans ces lotissements permet de préciser un aspect important de la mémoire en place du Val-de-Marne. En effet, immeubles locatifs, maisons, villas chalets racontent, à leur façon, l'histoire du logement. Leurs styles témoignent parfois, à travers une apparente uniformité de particularismes locaux et contribuent à donner à chaque commune sa physionomie.

Liste des dossiers comprenant des informations sur les lotissements.  
Les datations proposées concernent les lotissements et non le dossier d'appel.

Nom de la commune	Dénomination du dossier	Datation
Boissy-Saint-Léger	Château des Pins	1924
Bonneuil-sur-Marne	Dossier collectif Maisons-Immeubles Dossier ensemble ville	1910-1930
Bry-sur-Marne	Château des Soeurs de Saint-Thomas de Villeneuve	à partir de 1859
Champigny-sur-Marne	Château Saint-Claude Cité-jardin	à partir de 1912 1931-1936
Chennevières-sur-Marne	Château de l'Etape	début du XXe siècle
Choisy-le-Roi	Château-Faïencerie-Maison- Lotissement- Mairie id. id. Dossier ensemble ville	à partir de 1740 de 1878 à 1936 à partir de 1903 vers 1910
Fontenay-sous-Bois	Cité ouvrière	fin XIXe siècle
Ivry-sur-Seine	Dossier collectif Maisons-Immeubles	XIXe et XXe siècles
Joinville-le-Pont	Dossier collectif Maisons-Immeubles Cité, avenue du général Galliéni Cité, place de Verdun	1900-1930 fin XIXe siècle début du XXe siècle

Limeil-Brévannes	Cité du bois de Brévannes et du parc du petit château Château	à partir de 1859 ?
Maisons-Alfort	Dossier collectif Maisons-Immeubles Dossier collectif Lotissement concerté Château de Charentonneau	XIXe et XXe siècles XIXe et XXe siècles fin du XIXe et XXe siècles
Nogent-sur-Marne	Dossier collectif Maisons-Immeubles	XIXe et XXe siècles
Orly	Dossier collectif Maisons-Immeubles Manoir-Château-Lotissement concerté	XXe siècle à partir de 1911
Le Perreux-sur-Marne	Dossier collectif Maisons-Immeubles Château	fin du XIXe siècle à partir de 1857
Le Plessis-Trévisé	Dossier Généralités Château de la Lande	XIXe siècle ?
Saint-Mandé	Cité	début du XXe siècle
Saint-Maur-des-Fossés	Dossier ensemble Ville Cité dite villa Hortensia	fin du XIXe et début du XXe siècle
Thiais	Dossier collectif Maisons-Immeubles Dossier ensemble Ville	XIXe et XXe siècles XIXe et XXe siècles
Valenton	Dossier collectif Maisons-Immeubles- Fermes	XXe siècle
Villeneuve-le-Roi	Dossier ensemble Ville Château et lotissement concerté	fin du XIXe et XXe siècles à partir de 1898
Villiers-sur-Marne	Château du Désert Le Château Moderne	à partir de 1857 à partir de 1897
Vincennes	Cité, villa Lamarre Cité, rue Lejemptel	fin du XIXe siècle 1898
Vitry	Dossier collectif Maisons-Immeubles Château	XXe siècle à partir de 1905

**DOMINIQUE HERVIER**  
**CONSERVATEUR RÉGIONAL DE L'INVENTAIRE D'ÎLE-DE-FRANCE**

**VÉRONIQUE BELLE**  
**CERCHEUR À L'INVENTAIRE GÉNÉRAL**

## **“NOUS, LES LOTIS”, LOTISSEMENTS, LOTIS ET LOTISSEURS EN VAL-DE-MARNE DU XIXE SIECLE AUX ANNÉES 1850.**

Des remerciements doivent être adressés aux organisateurs de cette journée d'étude, Clio 94 et les Archives du Val-de-Marne et à tous les participants pour la qualité et l'intérêt des communications et des discussions qui ont suivi. Dans l'introduction, ce matin, Annie Fourcaut a insisté sur l'actualité des réflexions sur les lotissements pour tous ceux qui s'intéressent à la genèse de la ville contemporaine et à sa croissance. Le Val-de-Marne, par sa position dans la région parisienne est exemplaire. C'est dans cette perspective que nous nous situerons pour souligner la richesse des communications.

Pour l'auditeur de cette journée, l'apport a été, en effet, tout à fait considérable. On retiendra la grande diversité des approches du phénomène des lotissements. En premier lieu par la confrontation des échelles d'analyse: croisement d'études monographiques et d'approche plus générale; en second lieu par la diversité des démarches des chercheurs, approche chronologique, démographique, économique, étude des changements de la morphologie urbaine, des types de construction, approche ethnographique.

Les apports peuvent en être retenus en quatre grandes séries de remarques qui, s'appuyant sur des exemples, concernent la (ou les) définition des lotissements, leur périodisation, le "paysage urbain" qu'ils constituent, les lotisseurs et lotis eux mêmes.

Pour établir une définition des lotissements, il faut d'abord reconnaître leur grande diversité. Isabelle Mazières a présenté l'aménagement du Grand Parc de Saint-Maur dont la future Compagnie des Chemins de Fer de l'Est a fait l'acquisition en 1853 et qu'elle a commencé à lotir dès le passage de la ligne de Vincennes, à partir de 1861. Destiné à une vocation essentiellement résidentielle, il ne reçoit ni industries polluantes, ni entrepôts et est présenté comme un espace récréatif et résidentiel pour la bourgeoisie et les classes moyennes. A Maisons-Alfort ou à Créteil, Marcelle Aubert et Madeleine Jurgens ont décrit des lotissements destinés à une population d'employés et d'ouvriers venue de Paris. André Carville a opposé, sur le territoire de la commune de Vitry, les quatre principaux lotissements établis entre 1897 et 1930, le lotissement de la gare, ceux du parc et de la ferme du château et celui du Moulin Vert. La diversité de ces expériences permet de ne pas seulement définir le lotissement comme un simple processus de découpage en lots d'une propriété. Il s'agit, bien, d'y reconnaître une forme urbaine spécifique. Pour reprendre une formulation d'Annie Fourcaut, le lotissement est un "espace souple et adaptable" précise par un certain nombre de critères particuliers. Le premier d'entre eux est la localisation. Le lotissement est souvent situé aux marges de la concentration urbaine. A une échelle réduite, le processus de développement de Maisons-Alfort, à partir de deux noyaux anciens, le vieux village de Maisons au sud et l'écart d'Alfort, au nord, né de la proximité du pont de Charenton sur la Marne, est exemplaire. Le second est la forme juridique spécifique liée au partage du terrain.

Dans un premier temps, le lotisseur est seul face à l'acheteur, proposant la vente de parcelles et imposant selon les cas, un cahier des charges plus ou moins lourd, prévoyant les obligations de l'une et l'autre parties. Pour le lotissement du Parc et du Domaine de Charentonneau, étudié par Françoise Hamon, le premier cahier des charges rédigé en 1897, prévoit des conditions d'utilisation peu contraignantes pour l'acheteur : clôture des terrains par un mur, possibilités d'édifier toutes constructions, obligation de regroupement en syndicat pour entretenir les voies et les trottoirs... En contrepartie, le vendeur s'engage à tracer les rues. Par la suite, la puissance publique intervient : à Charentonneau, le plan de division des terrains est approuvé par le préfet, en 1900. Le cahier des charges prévoit que les constructions autorisées doivent répondre à la réglementation municipale. Le troisième critère de définition est la quasi-homogénéité sociale des habitants. Isabelle Mazières s'appuie pour présenter la population du lotissement du Parc de Saint-Maur sur les recensements de 1891 et de 1911. De nombreux acheteurs attendaient le fin de leur vie professionnelle pour venir s'installer, se qualifiant de "rentiers" ou de "propriétaires". Le Parc, présente ainsi, une image de lotissement destiné à la bourgeoisie petite et moyenne. Dans le vieux Saint-Maur, les opérations de lotissement analysées par Georges Saouter, sont destinées à une population très différente, beaucoup plus modeste, venue de tous les quartiers de Paris. On touche là un des aspects spécifiques du peuplement : "zone pionnière", le lotissement est occupé par des gens déplacés, venus de Paris ou de la province. Les récits rapportés par Françoise Dubost, à propos du lotissement des Coudreaux, confirment cette appréciation de "far-west", où l'on commence par se rendre le dimanche, avant de s'installer complètement. Le dernier critère est celui de l'intégration urbaine des lotissements. L'équipe de l'Inventaire d'île de France a repéré dans le paysage urbain une quarantaine d'opérations de lotissements, pour la plupart datant d'avant la guerre de 1914. Elle a, ainsi, identifié des stades différents d'intégration dans un ensemble urbain qui donne à chaque commune du Val-de-Marne, une physionomie particulière.

Le second apport est la périodisation mise en évidence par les contributions. Les premières expériences datent du premier quart du XIXe siècle. Madeleine Jurgens a évoqué le lotissement vers 1820, de la propriété du maréchal Serrurier, le château de la Porte de Brie. A Créteil, c'est cependant, dans la seconde moitié du siècle que les grandes propriétés sont divisées : 1856, le château de Buisson, 1859, le château des Buttes, 1895-1897, le parc de Créteil... A Maisons-Alfort, les opérations commencent en 1862, à proximité du pont d'Ivry et autour du pont de Charenton entre 1869 et 1872. Cependant, le plus gros des opérations réalisées a lieu de la fin du XIXe siècle aux années 1930. Le lotissement des Bordes à la Queue-en-Brie, étudié par Guy Pesier, est le plus tardif. Créé en 1923, sur un terrain de 13 Ha acquis en 1908, il est aussi le plus éloigné de Paris. Il correspond ainsi, à la lente propagation de l'onde de choc de la croissance urbaine à partir de Paris, dans un cadre presque périurbain.

La périodisation ainsi établie permet également de resituer le peuplement du Val-de-Marne dans l'ensemble de la région parisienne. En 1891, la concentration la plus

forte de la population se trouve dans les communes de l'ancien département de la Seine, dans la zone la plus proche de Paris. Au delà, on se trouve encore, aux marges de la croissance de la ville, dans des communes en deçà du seuil urbain. Par rapport à la banlieue ouest, on assiste ainsi à une chronologie décalée. La banlieue sud/est s'urbanise moins vite, à l'exception de deux ensembles géographiques: la vallée de la Seine et la vallée de la Marne. A Saint-Maur, c'est l'arrivée du chemin de fer qui suscite la réalisation des lotissements du Parc et du vieux Saint-Maur, sous le Second Empire. Certains lotissements deviennent ainsi des lieux de villégiature en vogue pendant la Belle Époque et rappellent ce qu'Alain Faure nomme, dans une expression devenue classique, une "banlieue verte". A Vitry, le développement postérieur, est lié à l'industrialisation de la commune, dans les années 1880 et surtout 1890. Les quatre principaux lotissements vitriots correspondent à une urbanisation tardive qui s'étale de 1887 à 1930.

Le décalage avec la banlieue ouest ne s'explique pas seulement par les fonctions urbaines. Les études de Maisons-Alfort et de Créteil suggèrent une autre explication: les concurrences pour l'usage des sols. Dans un premier temps, l'opposition a eu lieu entre les terres agricoles et les grandes propriétés lentement constituées après la Révolution. Dans un second temps, surtout après 1860, au moment où l'approvisionnement de Paris est de plus en plus exigeant et la barrière d'octroi repoussée au delà de l'ancienne petite banlieue, la demande la plus forte vient des maraîchers et des nourrisseurs. Leur établissement expliquerait aussi, le "retard" de la banlieue sud/est.

Enfin, l'approche monographique des lotissements permet de mettre en valeur une chronologie plus fine, celle de leur constitution et de leur construction. Les lots du Parc de Saint-Maur sont pour la plupart, vendus entre 1861 et 1896. On apprend, cependant par les actes que 75 % des ventes ont eu lieu avant 1871 et pour un grand nombre d'entre elles dans les toutes premières années: 25 % en 1863, 33 % en 1864. L'engouement baisse par la suite. Les chronologies différentes selon les opérations touchent, ainsi, l'histoire spécifique de l'urbanisation de chaque commune. Les études monographiques ont également permis de connaître l'aspect des lotissements. Avant les lois de 1924 et de 1928 (loi Sarraut), la puissance publique n'intervient ou peu. L'aspect de lotissements et leur état sanitaire dépend, ainsi, des conditions fixées par le lotisseur. Par la suite, la loi impose un contrôle mais certains parviennent à y échapper.

L'aspect et la forme des lotissements dépendent des conditions de leur mise en valeur. Les propriétés qui sont divisées en une seule fois, le sont selon un plan d'ensemble comme à Charentonneau ou à Vitry pour le lotissement du Château. Les constructions suivent, respectant le cahier des charges ou profitant d'une plus grande liberté quand il n'existe pas. Elles sont rarement construites en même temps. Il se crée ainsi des "lotissements-gigognes" à l'intérieur de plus grandes opérations. L'équipe de l'Inventaire a dressé une typologie des constructions distinguant ainsi le pavillon isolé au centre de la parcelle, des maisons "en bandes" mitoyennes, des systèmes plus hétérogènes qui associent des constructions basses à des immeubles

situés en angle. Françoise Hamon à Charentonneau définit des genres de maisons individuelles comme la maison de faubourg, l'hôtel urbain, la villa au centre du jardin, le cottage qui deviendra le bungalow, le pavillon etc. Le matériau distingue les constructions: meulière, briques silico-calcaire, ciment, traitement des façades en céramiques polychromes...

La diversité des formes architecturales, des aménagements ou des décors constitue en fait un remarquable témoignage de ce que voulaient les premiers habitants. Son étude revient à faire une véritable histoire du logement. Françoise Dubost confirme cet avis par les entretiens qu'elle a eus avec les lotis eux-mêmes ou leurs enfants. Le pavillon est choisi car il est synonyme d'espace et de liberté. Plus que la maison elle-même qui reste souvent de petite taille, c'est la disponibilité de l'espace situé autour qui compte. François Hamon et Dominique Herviet ont, cependant insisté sur l'homogénéité croissante des constructions qu'elles imputent à un certain mimétisme formel. Ainsi, l'uniformisation des lotissements correspond à une lente intégration dans la ville. Dans ce sens, cette uniformité apparente contribue à donner à chaque commune du Val-de-Marne sa physionomie.

Dernière remarque sur l'acquis de cette journée: tout ce que nous avons appris sur les lotisseurs et sur les lotis eux-mêmes. Des grands propriétaires qui divisent leurs terrains, créant des sociétés civiles ce qui leur permet d'imposer des règlements, des compagnies immobilières comme la Compagnie internationale d'immeubles qui investit à Maisons-Alfort ou la compagnie des Chemins de fer de l'Est qui achète des terrains près de la gare à Saint-Maur au petit propriétaire qui divise la parcelle qu'il a achetée pour pouvoir construire ou au propriétaire de jardin qui vend avec un droit de passage, un ou deux lots, tous les cas de figure ont été envisagés. Les expériences les plus originales sont celles des lotissements faits dans le vieux Saint-Maur par la société civile de prévoyance territoriale à l'initiative de Pierre Vial, imprimeur et de Jules Bonin, instituteur, qui regroupe dans les années 1860, près de 80 membres, venus de tout Paris et celle de l'abbé Violet, curé de Notre-Dame de Nazareth qui au Moulin Vert à Vitry veut lutter contre les taudis en construisant 164 logements.

Les habitants sont eux aussi apparus comme les participants à la genèse et à l'aménagement de leur lotissement. Leur attitude a été analysée par deux types de démarches. Pour les unes, il s'agit d'abord de comprendre le déplacement de ces populations vers l'extérieur de Paris, vers les banlieues. Pour la plupart, les lotis sont des parisiens et souvent de fraîche date. Ils quittent l'exiguïté du logement pour le bon air et une plus grande facilité de vie. C'est le cas des lotis des Coudreaux interrogés par Françoise Dubost: au début on s'y rend le dimanche puis on s'y installe. Elle évoque d'ailleurs, dans sa communication la lente substitution à des constructions "temporaires" en bois, des maisons en dur, aux Coudreaux. On trouve d'autres motivations: le prix des terrains, la volonté de posséder un "chez soi", la constitution d'un patrimoine familial, le projet dans le temps. Dans ces témoignages, tout semble opposer la ville à ce paradis du lotissement. Les autres approches cherchent, au contraire à concilier cette recherche de la "banlieue... mon

amour" avec la constitution progressive d'un espace urbain nouveau, proche de celui que nous connaissons aujourd'hui. C'est en particulier le travail des chercheurs de l'Inventaire qui analysent les choix de construction originels mais aussi leur réappropriation par les successeurs.

La richesse des communications révèle également les pistes qui restent à étudier. La première concerne le problème des politiques publiques à l'égard des lotissements. La confrontation des autorités publiques et des intérêts privés mériterait en effet, d'être plus longuement analysée. Avant les lois de l'entre-deux guerres, alors que les lotissements deviennent de plus en plus nombreux, quels sont les enjeux de cet affrontement qui concerne directement la croissance urbaine? Alors que les lois de 1924 et 1928 sont prises, quels sont localement les effets de leur application? Une étude précise sur le département du Val-de-Marne serait éclairante sur la stratégie politique des autorités sur la ville. La question est d'autant plus importante que l'on connaît les expériences de refonte et de restructuration urbaine, dans les années 1960, avec des moyens légaux très différents. De plus, à Créteil, par exemple, ces opérations ont conduit à la disparition des lotissements plus anciens.

L'approche monographique qui a été la nôtre, aujourd'hui, pourrait également donner lieu à une typologie des lotissements. Celle-ci pourrait être menée en tenant compte de trois éléments importants. Le premier serait le dépassement du niveau proprement communal pour envisager des ensembles géographiques plus vastes qui présenteraient des caractères communs. Le second consisterait à resituer le propos dans le cadre de la croissance d'une expansion urbaine située à l'ombre de la capitale. Dans ce sens, la comparaison avec la banlieue ouest, par exemple prendrait tout son sens. Le troisième reviendrait à envisager la place des lotissements dans la fabrication de la ville jusqu'en 1940.

Troisième direction de recherche, l'étude des prix. A l'exception de deux communications, ce propos a été peu abordé, aujourd'hui. Pourtant, une étude des prix des terrains et des lotissements reste à faire. Son intérêt serait d'autant plus grand qu'il se situerait dans l'ensemble de la Région Parisienne.

Enfin, en relation avec l'intérêt très grand pris aujourd'hui à l'analyse des motivations des habitants des lotissements et à leur rôle, une étude sur leur mobilité serait nécessaire. On a vu les lotis de la première génération, quelquefois de la seconde. D'où viennent-ils? Une étude systématique de leur provenance est à faire. Que deviennent-ils? Restent-ils dans les mêmes lotissements? Leurs enfants s'y maintiennent-ils et dans quelles conditions? Ce propos apparemment uniquement démographique touche, en fait, je sort et les conditions d'adaptation des lotissements à la croissance de la ville.

Ces questions se retrouvent en partie dans les communications que l'on a entendues aujourd'hui. C'est donc bien une étude d'ensemble que nous souhaitons...

**FLORENCE BOURILLON**  
**MAITRE DE CONFÉRENCES À L'UNIVERSITÉ DE PARIS XII**

# BIBLIOGRAPHIE VAL-DE-MARNAISE

## OUVRAGES GENERAUX

- Archives Départementales du Val-de-Marne. Répertoire numérique de la série O par Alain Nafilyan, Créteil, 1993.
- Archives Départementales du Val-de-Marne. La rose dans tous ses états, répertoire des collections du musée de la rose (dans la Roseraie de l'Hay), Créteil, 1993.
- Barros (Martin), Pernot (Jean-François). Les fortifications en Ile-de-France: constitution d'une base de données sur les ouvrages fortifiés: 1792-1944. Paris, I.A.U.R.I.F., 1993.
- Douy (Max et Jacques). Décors de cinéma. Les studios français, de Méliès à nos jours. Paris, 1993.
- Guide de l'architecture du Val-de-Marne, 1930-1975. Paris, ed. Carré, 1993.
- Le patrimoine des communes du Val-de-Marne, Charenton-le-Pont, ed. Flonnic, 1993.
- Rault (Michèle). Conseiller municipal sous Vichy: le cas de la banlieue de Paris: 1941-1944, dans la Revue historique, n° CCLXXXVIII/2, 1993.
- Soullignac (Françoise). La banlieue parisienne. Cent cinquante ans de transformations. Paris, la Documentation française, 1993.

## TRAVAUX MONOGRAPHIQUES

### Arcueil

- Tolle (Jean-Emile). Famille Beligon: Arcueil-Gentilly-Paris, s.l., 1992.

### Boissy-Saint-Léger

- Guillemard (Roger). Grosbois, s.l., 1993.

### Champigny-sur-Marne

- Chaponnay (André). Histoire des Chaponnay-Chaponnet. Chaponnet depuis 1485 originaires de Champigny-sur-Marne, Lille, 1993.

### Chennevières-sur-Marne

- Lagarde (Henri de). Dictionnaire des rues de Chennevières-sur-Marne, s.l., n.d.

### Gentilly

- Fernandez (Madeleine) Métiers d'hier, professions d'aujourd'hui. Gentilly, Société d'histoire, 1993.

### L' Hay-les-Roses

- Amis du Vieux l'Hay. L'Hay-les-Roses: rues et lieux-dits. L'Hay-les-Roses, 1993.

### Saint-Maur-des-Fossés

- Quillery: 130 ans d'histoire: 1863-1993, Noisy-le-Grand, 1993.

## Sucy-en-Brie

- Société historique et archéologique de Sucy-en-Brie. Haute-Maison, les Halévy et leurs proches : exposition (9-30 septembre 1993). Sucy-en-Brie, 1993.
- Troillard (Pierre). César Ginoux: un serviteur de l'Etat de l'Ancien Régime à la Restauration. Comité pour l'histoire économique et financière, 1992.

## Thiais

- Rivet (Lucienne). Thiais: analyse de l'état civil ancien: 828 actes de mariages: 1644-1702. Ivry, 1993.

## Vitry-sur-Seine

- Ville de Vitry-sur-Seine. Service Archives-documentation. Regards sur un patrimoine vivant, une promenade en centre ville, Vitry-sur-Seine, 1993.

## PERIODIQUES

Créteil: "Le petit massueux" n°42, été 1993

- Dans la grande rue, boutiques fin de siècle d'après les souvenirs d'Alice Desailly, pp. 11-14. - Jurgens (Madeleine). Faits divers, celui par qui le scandale arrive (Louis-Marie Laviron, futur maire de Créteil), pp. 15-19.

n°43, automne 1993

- Jurgens (Madeleine). Le double assassinat de la rue de la Fraternité, pp. 7-14. - Jurgens (Madeleine). Le jardin des mérovingiens, pp. 15-18.

n°44, hiver 1993-94

- Renault (Henri). Les transports publics à Créteil, pp. 5-9. - Jurgens (Madeleine). La grande détresse des manants et habitants de Créteil (à la fin du XVI<sup>e</sup> s.), pp. 10-19.

Maisons-Alfort "Bulletin de l'AMAH Maisons-Alfort, mille ans d'histoire. Association pour la sauvegarde du patrimoine".

n°3, octobre 1993.

- Maisons-Alfort: des fiefs aux lotissements, 31 p.

Nogent-sur-Marne "Bulletin de la Société historique et archéologique de Nogent, le Perreux et Bry-sur-Marne".

t.4, n°2, 1993.

- Boisaubert (Y.). De Petit Brie à Nogent au fil des années, pp. 3-6. - Hirt (Constantin). Quand la comtesse de Larboust, nogentaise, se brouilla avec son médecin bryard, pp. 7-15. - Pele (Jacques). Une Dugazon perreuxienne... Marie Donati (1856-1936), pp. 16-20. - Poupée (Henri). Le marquis de Condorcet à Nogent de 1775 à 1780 (suite), pp. 21-30. - Cabotte (Jean). Contes et légendes des rues de Nogent (suite), pp. 31-32.

Vincennes "Bulletin de liaison de l'équipe de recherche sur Vincennes et la banlieue Est"

Bulletin n°5, novembre 1993

- Actualités de la fouille. - Etude historique (le duc d'Enghien, le dépouillement des archives du Génie) - Un catalogue des ressources documentaires archéologiques en Ile-de-France.

Vincennes "bulletin de la Société des Amis de Vincennes"

n°44, 1993

- Troquet (Claude). A travers les documents, repression des fraudes, pp. 10-13. - Favreau (Michel) et Quernez (Pierre). A propos du duc d'Enghien et du monument funéraire de la Sainte-Chapelle du château de Vincennes, pp. 14-22. - Hubert (Jean). L'église Saint-Louis de Vincennes, pp. 23-28. - Chapelot (Jean). A propos de la vie quotidienne à Vincennes au XVIe et au XVIIe siècle, pp. 29-35.

Vitry-sur-Seine "Bulletin de la Société historique de Vitry-sur-Seine".

n°25, juin 1993.

- Delangre (Fabrice). Les débuts de la guerre des Armagnacs et des Bourguignons, Vitry dans la tourmente.

n°26, septembre 1993

- Carville (André). Visite du chantier des fouilles de Saint-Frambour à Ivry, pp. 2-6. - Carville (André). D'hectares en ares, Vitry se divise, Vitry se lotit, Vitry se multiplie, pp. 732.

n°27, décembre 1993

- Carville (André). Vitry aux lilas, pp. 2-6.
- Carville (André). Histoire d'une forcerie de lilas, pp. 7-12.
- Carville (André). Les combats de Vitry pendant le siège de Paris, septembre 1870 - janvier 1871, pp. 13-37

## TRAVAUX UNIVERSITAIRES

Appavou (Marie-Odile).

Le concours d'entrée à l'Ecole vétérinaire d'Alfort de 1813 à 1910. Mémoire de maîtrise d'histoire sous la direction d'A. Broder, Paris XII, 1993.

Beros (Muriel).

Les guinguettes de Bercy et de Joinville-le-Pont au XIX<sup>e</sup> siècle. Mémoire de D.E.A. d'histoire sous la direction de J. Tulard, Paris IV, 1993.

Daumas (Philippe).

Familles en Révolution. (1785-1815): la cellule familiale en Ile-de-France face aux changements institutionnels: comportements, langages, mentalités. Mémoire de D.E.A. d'histoire sous la direction d'A. Croix, Rennes II, 1993.

Romera (Edouard).

Les espagnols à Choisy-le-Roi entre les deux guerres. Mémoire de maîtrise d'histoire sous la direction de J. Girault, Paris X, 1993.

Vincent (Stéphane).

L'aviation populaire, de l'éclosion à la disparition (1936-1939). Mémoire de maîtrise d'histoire sous la direction d'A. Prost et Cl. Pennetier, Paris I, 1993.

**CLAIRE BERCHE**

## LISTE DES SOCIETES ADHERENTES

Alfortville	Confluent	P	M. Henri Lesoin 25, rue de Choisy 94140 Alfortville 43 75 15 09
Arcueil	Commission Patrimoine Centre Culturel Eric Satie	V.P.	M. Robert Touchet 113, rue Marins Sidobre 94110 Arcueil 45 47 76 72
Charenton - Saint-Maurice	Société d'Histoire et d'Archéologie de Charenton-St-Maurice	P	Mlle J. Gudin 16, rue V. Hugo 94220 Charenton 48 93 10 90
Chevilly-Larue	Les Amis du Vieux Chevilly	P	M. Marc Delorme 40, avenue J. Brel 94550 Chevilly-Larue 46 87 89 40
Créteil	Les Amis de Créteil	P	Mme M. Jurgens 27, av. de la République 94000 Créteil 42 07 20 05
Ivry-sur-Seine	Association des Amis du Moulin de la Tour d'Ivry	P	M. Grevoul Mairie d'Ivry 94200 Ivry-sur-Seine 46 70 15 71
La Queue-en-Brie	Groupe Nature Caudacien	P	Guy Pesier 13, av. du Mal Mortier 94510 La Queue -en-Brie 45 76 71 63

L'Haÿ-les-Roses	Les Amis du Vieux L'Haÿ-les-Roses	P	M. J.G. Engerrand 2, rue du Gué 94240 L'Haÿ-les-Roses 46 64 71 27
Maisons-Alfort	Maisons-Alfort, Mille ans d'histoire	S.G.	M. Michel Lambert 13, rue du Mal Juin 94700 Maisons-Alfort 43 68 90 94
Mandres-les-Roses	Les Amis de Mandres- les-Roses	P	Mme Le Scanff 1, rue des Chartreux 91800 Boussy-St-Antoine 69 00 74 38
Marolles-en-Brie	Les Amis de Marolles	P	M. J. Quelard 4, rue Antoine Motheau 94400 Marolles-en-Brie 45 99 41 43
Nogent-sur-Marne	Société Historique et Archéologie de Nogent- sur-Marne et du Canton	P	Mme P. Cayrol 106, rue de la Paix 94170 Le Perreux 48 72 00 09
Le Plessis-Trévisé	Société Historique du Plessis-Trévisé	P	Mme Canda 14, allée des Mésanges 94420 Le Plessis-Trévisé 45 76 52 07
Rungis	Société Historique et Archéologique de Rungis	P	M. P. Delepaut 33, bd J. Jaurès 94260 Fresnes 46 68 53 37
Saint-Maur-des- Fossés	Le Vieux Saint-Maur	P	M. Bernard Javault 38, av. Galilée 94100 Saint-Maur 42 83 50 16
Sucy-en-Brie	Société historique et archéologique de Sucy- en-Brie	P	M. Michel Balard 4, rue des Remparts 94370 Sucy-en-Brie 45 90 15 37

Villeneuve-le-Roi	Cercle d'Etudes savantes P artistiques, archéologiques de Villeneuve-le-Roi et environs (CESAF)		M. P. Vincent 32, bis rue Camille Pelletan 94290 Villeneuve-le-Roi 45 97 46 77
Villeneuve-Saint-Georges	Société d'Histoire et P d'archéologie de Villeneuve-St-Georges		M. Oblin 84, av. de Valenton 94190 Villeneuve-St-Georges 43 89 06 61
Villiers-sur-Marne	Société Historique de P Villiers-sur-Marne et de la Brie Française		M. D. Poisson 11, rue A. Quirin 94350 Villiers-sur-Marne 49 30 21 91
Vincennes	Association Cartophile P Historique et Archéolo- gique de Vincennes		M. J. Lesterpt 52, bd de la Libération 94300 Vincennes 43 98 21 18
Vincennes	Equipe de la Recherche sur le Château de Vincennes		CICV - Bt X Avenue de Paris 94300 Vincennes 43 65 12 51
Vitry-sur-Seine	Société d'Histoire P de Vitry		M. A. Carville 27, av. Lucien Français 94400 Vitry-sur-Seine 46 80 98 75
Val-de-Marne Santeny	Les Vieilles Maisons D Françaises		Mme N. de Castet 2, rue de la Fontaine  94400 Villecresnes 43 86 06 12
Val-de-Marne	Association pour la P sauvegarde du patri- moine archéologique du Val-de-Marne (ASPAV)		M. Alain Senée 18, rue Jean Moulin 91330 Yerres 69 48 68 78
Val-de-Marne	Cercle d'Etudes généalo- P giques et démographi- ques du Val-de-Marne		M. Thouvenin 3, impasse de la Terrasse 94500 Champigny 48 80 63 93

## COMPOSITION DU BUREAU

- Président M. Michel Balard,  
Société historique et archéologique de Sucy-en-Brie.
- Vice - Présidents M. Bernard Javault, Le Vieux Saint-Maur.  
M. Alain Senée, A.S.P.A.V.
- Secrétaire M. Patrick Delepaut,  
Société historique et archéologique de Rungis.
- Secrétaire - adjoint Mme Madeleine Jurgens, Les Amis de Créteil.
- Trésorier M. Maurice Clément, A.S.P.A.V.
- Membres assesseurs Mme Nicole de Castet, Les Vieilles Maisons Françaises.  
M. Jean-Pierre Nicol, Les Amis de Mandres-les-Roses.

## **LE VAL-DE-MARNE LORS DU BLOCUS DE PARIS (Janvier 1649)**

*Au premier plan, les troupes royales commandées par le prince de Condé, coupent le ravitaillement de la capitale révoltée contre les mesures prises par Mazarin.*

*Tableau de Sauveur Leconte. Musée Condé, Chantilly.*

Photo LAUROS-GIRAUDON