



**HAL**  
open science

# Le faubourg-Saint-Antoine au-delà du mur. Naissance et construction du quartier de la Réunion de Charonne à Paris (1848 –1875)

Paul Lecat

► **To cite this version:**

Paul Lecat. Le faubourg-Saint-Antoine au-delà du mur. Naissance et construction du quartier de la Réunion de Charonne à Paris (1848 –1875). 2019, 10.25580/igp.2019.0003 . hal-04680933

**HAL Id: hal-04680933**

**<https://hal.science/hal-04680933v1>**

Submitted on 29 Aug 2024

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.



Séminaire

*Le Grand Paris du XIXe siècle*

Mardi 15 janvier 2019 : 14h-18h

Ecole Nationale Supérieure d'Architecture de Paris-Belleville

<https://www.inventerlegrandparis.fr/link/?id=589>

## Le faubourg-Saint-Antoine au-delà du mur. Naissance et construction du quartier de la Réunion de Charonne à Paris (1848 –1875)

par Paul Lecat

### Résumé

En 1853, la percée de la rue de la Réunion marque l'acte de naissance du quartier du même nom. Situé dans la commune de Charonne, au pied du mur des Fermiers généraux, cet espace est alors entièrement composé de vignes et de terres maraichères, encore vierge de toute trace urbaine. En quelques années, ce territoire est transformé en un morceau de ville à part entière. Les acteurs de cette mutation sont, pour un grand nombre, issus du faubourg Saint-Antoine, secteur historique du meuble. Rapidement, de nombreux ateliers d'ébénistes s'installent dans le quartier de la Réunion, qui devient alors le faubourg du faubourg. Cette présentation se propose de revenir sur la construction de ce nouvel espace urbain, entre le volontarisme politique de la municipalité de Charonne, et les diverses stratégies d'investissement des nouveaux propriétaires et des habitants.

Consultez l'article en ligne

<https://www.inventerlegrandparis.fr/link/?id=680>

DOI

10.25580/IGP.2019.0003

## Introduction

« Tout le quartier est nouveau. Le quartier a une tournure particulière qui n'est pas celle d'une ville et pas celle d'un village. Çà et là, entre les toits des maisons basses, apparaissent les verdure des grands arbres qui surgissent des morceaux épargnés des anciens parcs seigneuriaux. C'est Paris qui finit avec des rues sans bâtisses, avec des terrains vagues et parfois l'horizon barré par la ligne de rempart. <sup>[1]</sup> »

« C'est ainsi que Félicien Champsaur décrit en 1880 le nouveau quartier de la Réunion qui se situe dans le cœur de la commune annexée de Charonne. Un siècle auparavant, Jean-Jacques Rousseau s'était lui aussi promené à Charonne mais il y décrivait alors « une campagne verte et riante où, depuis quelques jours, on avait achevé la vendange. Les promeneurs de la ville s'étaient déjà retirés. Les paysans aussi quittaient les champs jusqu'aux travaux d'hiver. <sup>[2]</sup> ».

Mon travail de thèse, entamé en 2015 sous la direction de Frédéric Moret et de Charlotte Vorms, vise justement à comprendre et à analyser ce passage de la campagne à la ville, et à partir du cas que représente le quartier de la Réunion, à interroger les phénomènes d'urbanisation des espaces périphériques parisiens dans la seconde moitié du XIX<sup>e</sup> siècle. Un moment d'intense construction urbaine d'une ville ordinaire <sup>[3]</sup> qui se forme discrètement, à bas bruit, loin des grandes opérations du centre de Paris et de l'Ouest Parisien.

[ Voir Fig. 1 ]

La formation du quartier de la Réunion se cristallise autour de l'année 1860, entre Charonne et Paris, et peut s'appréhender selon une double dynamique. Tout d'abord, le quartier est le produit direct de politiques publiques volontaristes, avec en particulier une opération urbaine de grande envergure. Ce faisant, la municipalité charonnaise cherche à soigner les dysfonctionnements de son territoire, et affirmer ainsi son influence face à Paris et au spectre de l'annexion qui hante les esprits des décideurs <sup>[6]</sup> depuis l'édification de l'enceinte militaire. En parallèle, la production du quartier peut aussi perçue principalement comme le fruit de l'action de petits propriétaires parisiens qui s'exportent du Faubourg-Saint-Antoine, et qui trouvent à bâtir sur ces nouvelles terres le « faubourg du faubourg ». Pour comprendre, dans toute leur complexité, les phénomènes d'expansion urbaine dans ces périphéries parisiennes, il convient de saisir l'articulation de l'ensemble des acteurs impliqués dans ces processus.

## L'opération urbaine de la Réunion, acte de naissance du quartier

Le soudain passage des vignes à la ville est déclenché par la municipalité de Charonne en 1853 par sa décision de l'ouverture de la rue et de la place de la Réunion. Pour comprendre cette décision qui aboutit à la refonte complète du territoire de Charonne il semble nécessaire de replacer cette opération dans le contexte des politiques publiques menées par la municipalité de Charonne depuis les années 1830.

À l'image de l'ensemble des communes périphériques, Charonne change de statut en quelques décennies, passant de la campagne à la banlieue. L'explosion démographique <sup>[7]</sup> impose à la municipalité de passer de la gestion d'une commune rurale à l'administration d'un ensemble urbain très disparate.

Pour mettre en place la professionnalisation de sa gouvernance, le premier enjeu pour la municipalité entre 1820 et 1860 réside dans le développement de ressources propres, lui permettant d'agir sur son territoire. Dès 1827, c'est-à-dire au moment même du début de l'installation massive d'ouvriers parisiens à Charonne, les élus débattent de la mise en place d'un octroi municipal. Cette décision découle d'un constat sans appel : les revenus de la commune sont de 992F, alors que les besoins atteignent la somme de 9000F <sup>[8]</sup>. L'octroi apparaît ainsi comme le levier d'action privilégié pour la gestion municipale. Le Conseil avait certes commencé par évoquer un nouvel impôt foncier visant les grandes propriétés... Mais, étant donné que le conseil se compose principalement des plus gros propriétaires fonciers, le projet est vite abandonné. Ils décident finalement la mise en place d'un octroi municipal qui repose sur le vin c'est-à-dire sur la principale activité du territoire de Charonne avec le risque assumé de freiner le développement économique de la municipalité. En 1829, deux ans plus tard, l'octroi a fait passer les ressources de la ville de 900F à près de 9000F.

La municipalité profite alors de ces nouveaux revenus pour installer des lanternes sur les principaux axes de la commune et il est nettement indiqué dans les débats que cette installation se fait en compensation de la récente augmentation de l'octroi.

« Considérant que les marchands de vins forment la branche la plus importante du commerce qui se fait dans la commune et que, pour ce motif, ils contribuent à la plus forte partie du produit de l'octroi municipal, il nous a paru de toute justice de leur faciliter les moyens d'augmenter le développement de leur industrie. » <sup>[9]</sup>

Durant toute la période 1820-1860 ce schéma est systématisé : trouver de nouvelles ressources dans le but de développer et de moderniser le territoire. Ainsi, au début des années 1840, la municipalité met en place des droits et règlements de voirie et fixe des coûts de stationnement assez importants afin d'entreprendre l'élargissement et la viabilisation de tous les axes du territoire de la commune, un projet d'une très grande ampleur inédit dans une commune suburbaine de ce type.

La mise en place d'un réseau d'écoles est aussi emblématique. Jusqu'en 1833, une classe est ouverte dans le village mais le conseil municipal constate qu'il est difficile d'accès pour les enfants du faubourg du Petit Charonne qui doivent emprunter la rue des Haies, simple sentier non pavé, complètement impraticable en l'hiver <sup>[10]</sup>. Les enfants sont donc surtout inscrits dans des écoles du faubourg Saint-Antoine à Paris. Plutôt que de se satisfaire de cette situation – pourtant avantageuse d'un point de vue économique – la municipalité va au contraire débaucher l'instituteur du faubourg Saint-Antoine, où les enfants étaient inscrits, pour qu'il vienne faire classe du côté de Charonne. Il s'agit de souligner le fait que cette commune parvienne à convaincre un instituteur parisien de venir s'installer au sein d'un faubourg ; on peut aisément imaginer que les conditions proposées à l'instituteur devaient être plutôt favorables.

Ces quelques exemples montrent bien que la municipalité est un acteur majeur de ces mutations et encouragent le développement urbain des années 1830 à 1840. L'opération de la Réunion représente finalement l'aboutissement de ces nouvelles politiques urbaines. L'objectif de celle-ci est de remédier à l'éclatement du territoire en trois entités distinctes et à proposer une véritable école « en dur » pour réunir l'ensemble des enfants de Charonne. Cette opération urbaine se fait autour d'une rue qui relie les deux faubourgs et d'une place sur laquelle on installe une école. Dans ce projet, préside avant tout l'idée de réparer les divisions spatiales mais aussi les divisions sociales qui fragmentent Charonne. L'opération, véritablement mise en place à partir de 1848, se concrétise rapidement : après quelques courts débats sur l'emplacement et le tracé des rues et de la place, la déclaration d'utilité publique est déposée en 1849 et les travaux se terminent en 1853. A l'ouverture de la rue, la municipalité donne à ces nouveaux axes les noms de rue de la Réunion, rue du Centre et rue des Écoles, qui témoignent parfaitement des ambitions de la commune : réunir les différentes entités de Charonne et créer une nouvelle centralité autour de la place et de son école.

Il s'agit donc d'une complète réorganisation du territoire de Charonne sur un axe nord-sud alors que le développement s'orientait jusqu'à présent sur un axe ouest-est depuis Paris. L'objectif est de relier les faubourgs entre eux et de retisser une nouvelle ville en établissant une nouvelle centralité. On est frappé de constater que ces élites locales constituées en majorité de cultivateurs portent une réflexion urbaine aussi poussée avec une véritable ambition de recomposition de ces territoires périphériques. En 1862, la percée de la rue des Pyrénées et de la place Gambetta reprend, à une autre échelle, cette même logique de relier des faubourgs et d'établir un nouveau pôle centralisateur.

Après cette opération urbaine d'envergure, la promotion immobilière privée prend le relais de l'action publique. Ces façons de construire de la part de promoteurs privés ont souvent été présentées comme des actions isolées de la part d'individus qui bâtissaient en marge de l'économie de la ville mais, en réalité, il existe un marché immobilier qui se met en place dès l'origine. Celui-ci répond à des intentions et des stratégies diverses et produit un tissu urbain particulièrement éclaté. Chaque forme correspond à des conditions de production et des profils de propriétaires différents.

## Ébauche de typologie de trois modalités de construction de la ville. Les phénomènes de faubourisation

Revenons sur les prémisses de l'urbanisation au sein de ce secteur. Avant l'opération de la Réunion, ce territoire s'organise autour de la rue des Haies selon un phénomène de faubourisation classique, une forme de passage de la campagne à la ville reposant sur un grignotage progressif des terres agricoles. Au fur et à mesure que le faubourg se densifie, les terres agricoles prennent de la valeur et finissent par être vendus à des propriétaires en mesure de bâtir. Entre 1840 et 1848, on retrouve ce phénomène sur le début de la rue des Haies avec des constructions peu denses, et de faibles hauteurs. De 1848 à 1853, ces constructions vont continuer à se développer à un rythme assez faible, et ne subissent que très peu de remembrement parcellaire.

[ Voir Fig. 2 ]

### L'essor urbain autour de la rue de la Réunion

C'est la percée de la rue et de la place de la Réunion qui va considérablement modifier ces processus très classiques de construction de la ville en supplantant le phénomène de faubourisation. En 1852, avec le début des expropriations de l'opération, on note une forte augmentation des mutations foncières qui s'accroissent de nouveau en 1853 à l'achèvement des travaux.

[ Voir Fig. 3 ]

La juxtaposition d'une nouvelle voie sur un tissu agricole ancien nécessite des remembrements parcellaires importants afin de permettre la construction autour de l'axe. Dans le cadre de la percée de la rue de la Réunion, les remembrements parcellaires sont réalisés après coup par l'initiative privée selon les projets de lotissement ou de construction sur les terrains concernés. Sur l'emprise de la nouvelle rue, deux configurations apparaissent : au nord, le parcellaire originel est orienté dans un axe est/ouest, aligné perpendiculairement à la nouvelle voie ; au sud du secteur, les terrains se trouvent être parallèles à celle-ci. Cette configuration des parcelles agricoles va largement influencer la constitution du tissu urbain de la rue de la Réunion. Alors que dans le secteur nord, le parcellaire va rester relativement stable, les propriétaires de la partie sud se voient contraints de réorganiser les terrains avant de les lotir.

[ Voir Fig. 4 ]

Cette forme de parcellaire a une influence directe sur le type de bâtiment qu'il est possible de construire. Sur la partie sud de la Réunion, les propriétaires se trouvent dans l'obligation de redécouper les longues parcelles en petits lots perpendiculaires à la nouvelle voie [figure 4]. Les conséquences sur le profil matériel et social apparaissent évidentes : très peu d'ateliers d'artisanat sont recensés, on ne trouve que des commerces de bouche — cafés, débit de boissons, épicerie. La raison en est simple, on construit, à partir de petites parcelles, un bâti parfaitement aligné sur la rue dans lequel il y a trop peu de place en arrière-cour pour permettre le développement d'activités artisanales classiques. Un seul propriétaire, Cyprien Focas, fabricant de mastic, va construire un immeuble, en 1867, afin d'y installer son activité. Il choisit alors de bâtir son immeuble en fond de cour afin de laisser de la place pour son atelier de fabrication de mastic. Mais cet investissement se fait forcément au détriment d'un investissement locatif. Sur tous les autres immeubles, on trouve en moyenne sept ou huit locataires, tandis que l'immeuble bâti par Cyprien Focas ne comprend que deux logements, le sien et celui d'un membre de sa famille. La faible taille des lots oblige les propriétaires à trancher entre différents types d'investissements : un bâtiment pour accueillir des activités artisanales ou un investissement locatif.

Du côté nord, au contraire, les remembrements ne sont pas nécessaires, et les parcelles conservent de vastes espaces sur la longueur [figure 5]. De ce fait, les immeubles accueillent des locaux de tous types sur des parcelles très longues avec des cours très importantes qui laissent une large place à l'artisanat à au développement d'activités de tous types. On trouve beaucoup d'ateliers dans le secteur du textile — des blanchisseurs, des retordeurs de fils de coton ou des sabotiers — probablement parce qu'il y a deux lavoirs à proximité. On a donc des bâtiments assez mixtes avec beaucoup de locations résidentielles mais aussi de nombreux locaux d'activités artisanales ou commerciales. La forme du parcellaire hérité de la culture viticole conditionne donc fortement le type de bâti du nouveau quartier.

[ Voir Fig. 5 ]

### Les lotissements en impasses

En parallèle de la construction de la rue de la Réunion, des espaces situés en marge au sein du quartier s'urbanisent. Ils se trouvent dans les interstices, à la fois éloignés de l'opération de la Réunion mais aussi à distance importante des deux portes de Paris. Ce sont donc des terrains très peu chers qui se construisent à partir de lotissement sous forme d'impasse. Les travaux d'Amina Sellali sur les lotissements dans le XX<sup>e</sup> arrondissement <sup>[11]</sup> permettent de parfaitement appréhender ces types de procédés, et elle a bien montré que c'était une des formes privilégiées de l'urbanisation de ces espaces périphériques.

Prenons ainsi l'exemple de l'impasse des Crins, ouverte par M. Vuillat, tailleur de limes habitant le XI<sup>e</sup> arrondissement de Paris. Il achète un terrain en 1858 à M. Graindorgé, cultivateur de Bagnolet qui possède avec ses frères une quinzaine de parcelles dans les environs. Sur son terrain de 490m<sup>2</sup>, Vuillat trace une impasse d'une largeur de seulement 74 à 78cm sur la gauche de la parcelle, et la divise en 8 petits lots de 20 à 66m<sup>2</sup>. Il revend ensuite ces nouveaux terrains à des acheteurs, en majorité des ouvriers, qui devront construire dessus. Dans le cas de l'impasse des Crins, au moment de l'annexion, tous ont été bâtis, sauf un qui ne le sera qu'en 1877. Ce qui prouve que ce n'est pas une forme tardive d'urbanisation mais au contraire une façon de faire qui prend place en parallèle de l'opération de la Réunion.

Ce système se retrouve tout le long de la rue des Vignoles, et l'on dénombre, en 1880, 16 impasses ou passages, fruits d'une opération de lotissement de ce type. Là encore, cette micro-parcellisation conduit à l'élévation d'un bâti bien spécifique, composé en très grande majorité de petites maisons individuelles, souvent de mauvaise qualité. Bâti qui conditionne toute une série de pratiques très différentes des autres manières de construire la ville. C'est ainsi qu'autour de cette impasse des crins se développe un ensemble surnommé la cité des singes, peut-être un peu à l'image de l'île au singe de la butte aux cailles ou de Javel. Un espace très marginal, réservé aux chiffonniers et aux immigrés les plus récents.

### Différents profils de propriétaires

Ces trois manières de construire la ville s'expliquent par l'influence du parcellaire, son orientation, la proximité des portes de Paris... Et toutes ces formes urbaines charrient des profils d'investisseurs très différents. Si on reprend le début de cette urbanisation faubourienne autour de la rue des Haies, on s'aperçoit que les premiers propriétaires sont très majoritairement d'anciens propriétaires terriens de la commune de Charonne. Ceux qui construisent les premiers immeubles sont presque tous d'anciens cultivateurs, huit sur treize, et près de la moitié d'entre eux y installent leur propre activité, le plus souvent un commerce de vin. Aucun d'entre eux n'est artisan mais ils prévoient pourtant dans ces immeubles des ateliers destinés avant tout à un public venu du faubourg Saint-Antoine. Cette construction représente pour eux un investissement locatif très important puisqu'on parle parfois de soixante locaux loués, souvent destiné aux ébénistes du faubourg.

Dans le cas de la rue de la Réunion le profil des premiers propriétaires est complètement différent. On n'y trouve que deux anciens propriétaires terriens sur cinquante-huit. Ils viennent presque tous de l'extérieur de Charonne et en particulier du centre de Paris. Ils ont été attirés par cette opération urbaine voulue par la municipalité. Pour eux aussi, cet investissement est un choix de vie parce que la moitié d'entre eux va s'installer dans ces nouveaux immeubles. Mais, pour autant, ils ne vont pas forcément y installer leur activité, ils conservent celle-ci dans le centre de Paris, et en particulier au sein du faubourg Saint-Antoine dont ils sont issus. Globalement on peut dire que ce territoire est le résultat d'un investissement immobilier d'une petite catégorie de propriétaires venus du centre de Paris qui accompagne quelques propriétaires terriens restés sur place. Dès l'origine, ils visent à rentabiliser leur investissement par une location résidentielle mais avec aussi comme objectif de répondre aux besoins des nouveaux ateliers d'ébénisterie. Cette ville populaire est donc dès l'origine une marchandise immobilière comme une autre qui représente un investissement foncier très important.

Pour autant, cette promotion immobilière venue de l'extérieur n'a pas effacé complètement les anciens propriétaires terriens, puisque la très grande majorité des lotisseurs des impasses sont des cultivateurs de Charonne ou de Bagnolet. Ces remembrements représentent uniquement des opérations de promotion immobilière où ils divisent les terrains qu'ils revendent intégralement. Aucun de ces propriétaires ne s'installe dans ces petites maisons individuelles.

## Conclusion

Pour conclure on peut dire que ce nouvel espace urbain est la conséquence d'une double influence, à la fois fruit d'un volontarisme politique de la commune de Charonne qui a mis en place l'opération de la Réunion dans une volonté de construire de la ville et fruit d'un large investissement de la part de parisiens qui s'emparent du quartier selon des modalités diverses et variées.

## Notes et références

[1] Félicien Champsaur, *Le défilé*, Paris, Editeur Victor Havard, 1887, p. 246

[2] Jean-Jacques Rousseau, *Les rêveries du promeneur solitaire, seconde promenade*, Lausanne, Editions Rencontre, 1963, p. 54

[3] Isabelle Backouche, Nathalie Montel, « La fabrique ordinaire de la ville », *Histoire urbaine*, 2007/2 (n° 19), p. 5-9.

[4] AD75, CN/54

[5] AD75, PP 11886 A-E

[6] Dès décembre 1840, le maire de Charonne Delhoste s'était interrogé sur « l'établissement d'une enceinte continue autour de Paris » qui « a fortement inquiété les habitants de ma commune, qui ont cru voir le commencement d'exécution d'un projet d'extension de la capitale, qui ruinerait leur commerce et déprécierait énormément la valeur des propriétés de la banlieue renfermée dans le circuit des fortifications » (AD 75 Vquater 34)

[7] De 1820 à 1860, la population passe de 600 à près de 16 000 habitants

[8] Délibérations 5 décembre 1827, Vquater 34

[9] Délibérations du 15 mai 1829, Vquater 34

[10] Délibérations du 16 février 1835, Vquater 32

[11] Amina Sellali, thèse dir. Pierre Pinon, *Sous la ville, jadis la campagne : une mosaïque de lotissements privés à l'origine de l'urbanisation de Belleville et de Charonne (1820-1902)*, Lille, Atelier national de reproduction des thèses, 2002

## A propos de l'auteur

Paul Lecat est doctorant et ingénieur d'études au laboratoire ACP (UPEM). Ses recherches portent sur la construction des espaces périphériques parisiens. Sa thèse, sous la direction de Frédéric Moret et de Charlotte Vorms, analyse plus particulièrement le développement du quartier de la Réunion de 1848 à 1930.

## Figures et illustrations



Figure 1:

Carte de Charonne en 1845[4] et du quartier de la Réunion en 1890[5]. A partir des années 1820, Charonne se développe sur les deux axes pénétrant Paris, les actuelles rue de Bagnole et d'Avron. Rapidement, Charonne se trouve ainsi éclaté en trois entités distinctes : les deux faubourgs du Petit Charonne et de Fontarabie, et le vieux village situé sur la rue Saint-Blaise. La municipalité de Charonne décide l'ouverture de la rue de la Réunion, ainsi que d'une place du même nom au cœur du territoire de la commune.

Entre 1845 et 1851

### Légende

- Pas de mutation
- Au moins une mutation



Figure 2:  
Mutations foncières entre 1845 et 1851



Figure 3:  
Mutations foncières entre 1852 et 1860



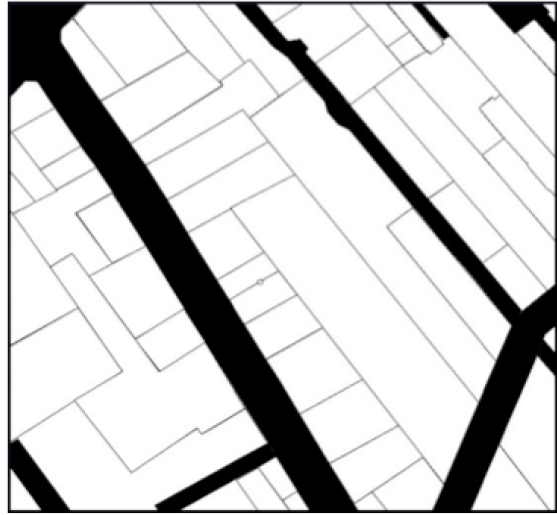
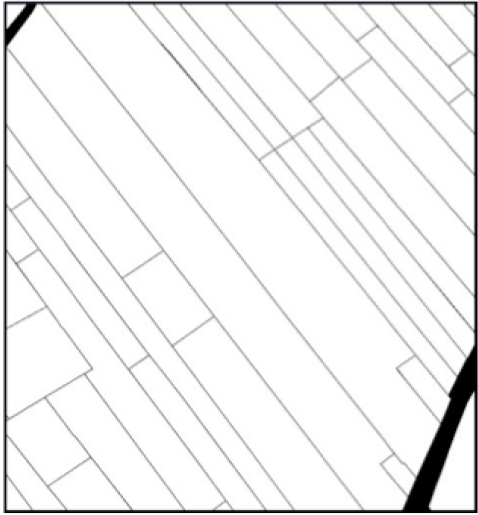


Figure 4 :  
Remembrement parcellaire suite à la percée de la rue de Réunion dans le secteur sud

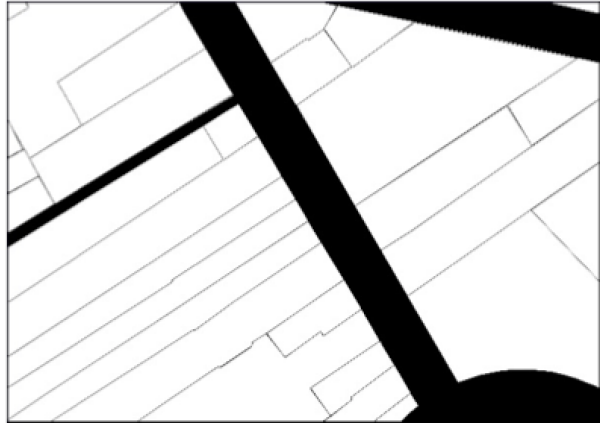
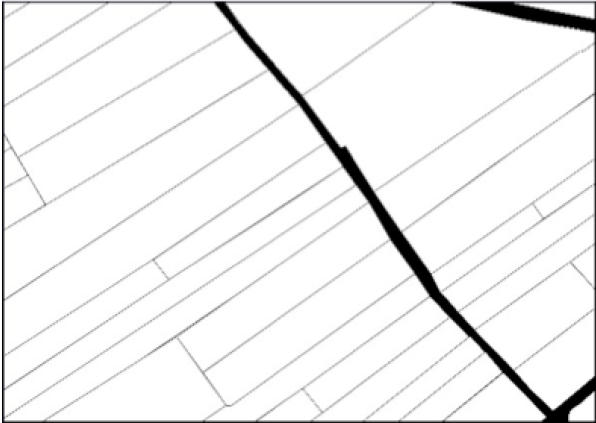


Figure 5 :  
Remembrement parcellaire suite à la percée de la rue de Réunion dans le secteur nord