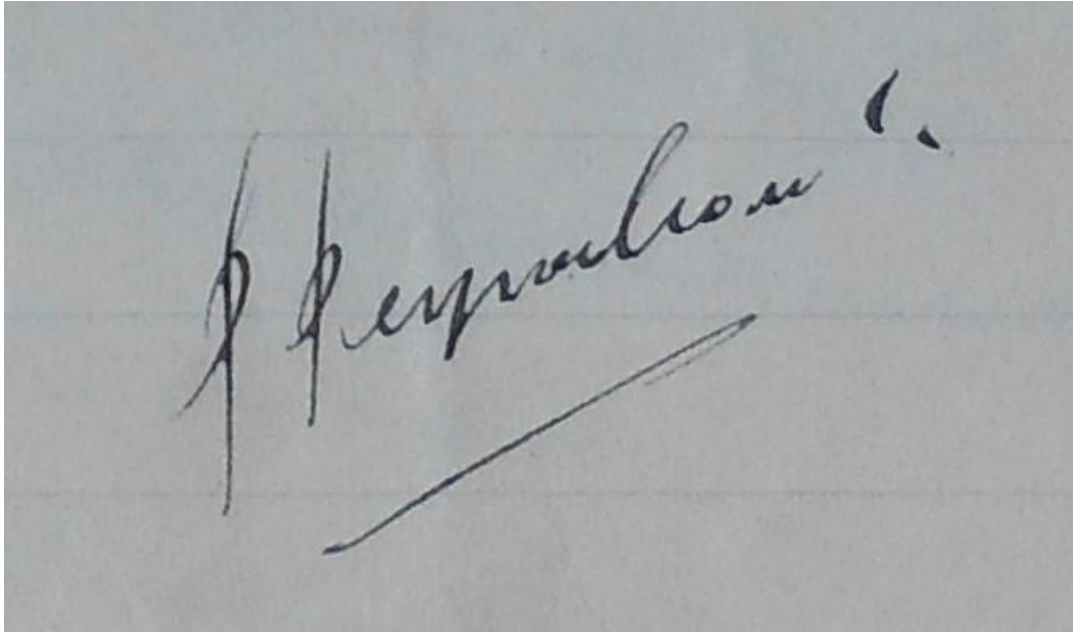


Un constructeur en banlieue parisienne, Pierre Peyrabout (1886- 1964)



Sommaire

I.	Introduction.....	3
II.	L'influence des nouveaux transports par le rail	4
III.	Une commune de proche banlieue : Arcueil-Cachan.....	5
IV.	L'influence de la législation	7
1.	Les habitations à bon marché	7
2.	Les législations de la planification	8
V.	Le financement des interventions foncières	10
VI.	Le financement des opérations Peyrabout	11
VII.	Des champs jusqu'aux années 1920.....	12
VIII.	Les premières constructions de Peyrabout, rue du Midi à Arcueil	14
IX.	Cachan, rue de la Grange Ory et rue de la gare	16
1.	La création de la rue de la grange Ory	16
2.	Les différentes interventions.....	17
3.	Des lotissements-type reconnaissables au premier coup d'oeil.....	20
4.	Les habitants des pavillons.....	23
X.	L'engagement politique de Pierre Peyrabout	23
XI.	La "Petite Russie" et les taxis Peyrabout.....	24
XII.	La faillite	28
XIII.	Conclusion	29

I. Introduction

En 1920, le maire de Suresnes et conseiller général de la Seine, Henri Sellier, écrivait : « Les banlieusards sont généralement des émigrants quotidiens qui, chaque jour, vont à la capitale porter leur effort personnel au labour social et qui, après avoir accompli leur journée de travail, rentrent le soir dans les communes de la périphérie trouver le logement aéré et à un prix modeste que les conditions de développement de l'agglomération parisienne leur rend de plus en plus impossible dans la ville de Paris elle-même. »¹

La population parisienne étouffe et elle s'exile vers la banlieue. Ce mouvement centripète est inscrit dans l'histoire de Paris. Il reprend avec vigueur durant l'entre-deux guerres. Et de manière tellement importante que le législateur va devoir intervenir sur la planification des villes et sur les lotissements insalubres.

Si les dispositions législatives de cette période, sont rédigées pour encourager les initiatives privées, elles sont très peu utilisées dans ce cadre. En effet la réglementation des Habitations à bon marché a très peu produit de réalisation de maison individuelle, la typologie de l'immeuble permettant une meilleure adéquation entre le prix du foncier et celui de la construction.

Je vais m'attacher à décrire l'histoire d'un constructeur de logements pour classes moyennes et inventeur d'une typologie originale d'habitat pavillonnaire, Pierre Peyrabout.

On sait peu de choses de sa biographie. Il est né à Moissannes, Haute-Vienne, le 31 août 1886, de père inconnu. Son grand-père maternel était cantonnier, sa mère cultivatrice. Il sait lire et écrire, mais n'est pas allé à l'école. De petite taille, il est réformé temporairement pour raison de santé. En 1907, âgé de 21 ans, et domicilié 12 bd Pasteur à Paris, il a été garçon d'hôtel et maçon. Il se marie en 1911 avec une domestique parisienne, Marguerite Serré, née en 1888. Le couple selon les recensements consultés de 1921 et 1926 n'a pas d'enfant.

Pierre Peyrabout d'abord qualifié comme ouvrier puis maçon, devient entrepreneur de maçonnerie pour construire et vendre des pavillons dans la banlieue sud de Paris. Entre 1913 et 1928, il va innover en matière de logement pour les classes moyennes et emmener la densification à un taux rarement atteint pour ce type d'habitat.

1 Henri Sellier, Essai sur les évolutions comparées du logement et de la population 1896-1911, Paris, 1935.

II. L'influence des nouveaux transports par le rail

Comme l'écrit encore Henri Sellier, « La formation des banlieues est essentiellement liée aux questions de transport. Plus celui-ci est commode, rapide, et bon marché plus il étend l'action de la grande ville »²

A ses débuts, la ligne de chemin de fer reliant Paris à la ville de Sceaux sert principalement au transport de marchandises. Elle ne devient accessible aux voyageurs qu'en 1854, permettant aux Parisiens de prendre le train jusqu'à Sceaux pour se promener à la campagne. La gare Arcueil-Cachan, inaugurée en 1846, a son bâtiment principal sur la rue du docteur Gosselin, la rue de la gare longeant l'autre côté des voies.



Sur la ligne de Sceaux, la gare Arcueil-Cachan



L'entrée de la gare, rue Gosselin

La création de cette desserte de la ville, encore dénommée Arcueil-Cachan, n'induit pas une urbanisation importante. En effet le train est un moyen de transport encore coûteux pour ceux qui doivent l'emprunter tous les jours. Lorsqu'on observe les vues aériennes de 1921, seule la partie basse de la rue de la gare (qui commence avenue Carnot) accueille des pavillons.

En 1894, un autre moyen de transport nord-sud est mis en service, le chemin de fer de Paris à Arpajon qui emprunte la voie du tramway. Ce chemin de fer suit la route d'Orléans (route nationale 20) jusqu'aux Halles de Paris. Il permet d'approvisionner la capitale avec les produits maraichers cultivés autour d'Arpajon.

² Henri Sellier, Essai sur les évolutions comparées du logement et de la population 1896-1911, Paris, 1935.



La voie du tramway et du train Paris-Arpajon, à Arcueil, sur la route d'Orléans

Cette double desserte ferroviaire contribue au développement de la banlieue sud et valorise les terrains situés le long de la nationale 20. Les lotissements construits par Pierre Peyrabout se trouvent dans l'espace situé entre la route d'Orléans et de la ligne de Sceaux. Et c'est bien l'arrivée du train Paris - Arpajon qui rend les terrains acquis attractifs. Dans toutes les annonces que publiera Pierre Peyrabout pour la vente des pavillons il fera référence à « 12 minutes de la porte d'Orléans » « ou bien au tramway Porte d'Orléans-Bourg la Reine descendre à la station Grange-Ory »

III. Une commune de proche banlieue : Arcueil-Cachan

La commune d'Arcueil-Cachan se trouve en proche banlieue au sud de Paris, à moins de 3 km de la porte d'Orléans, elle est bien desservie, et elle offre ses biens et services, notamment de blanchisserie, à la capitale.

En 1903, la commune est divisée en deux sections Arcueil et Cachan. Mais dès 1911 une pétition réclamant la séparation entre les deux sections afin d'obtenir deux communes différentes est signée par le tiers des électeurs inscrits dans la section de Cachan.³

Les populations et les orientations politiques des sections Arcueil et Cachan n'étaient pas identiques. Le journal *L'humanité* les oppose ainsi : « la population essentiellement ouvrière d'Arcueil, assurant l'élection constante d'un conseil municipal ouvrier – tandis que les petits bourgeois de Cachan ne voteront jamais pour eux ».

La discussion finale au Conseil général de la Seine, le 22 décembre 1922, est houleuse, ainsi rapportée par *Le Populaire* : « La question de savoir si Arcueil-Cachan qui est une commune en ferait

³ Procès-verbal du Sénat N°739, 7 décembre 1922. « Le projet de séparation a pour origine une pétition datant du 5 avril 1911 et émanant de 505 habitants de la section de Cachan, qui réclamaient nettement l'érection de Cachan en municipalité distincte d'Arcueil-Les motifs de cette pétition étaient les suivants:

- 1° Existence historique de Cachan antérieure à celle d'Arcueil (Académie des inscriptions et belles-lettres, rapport de M. Camille Jullian);
- 2° Etendue excessive du territoire de la commune, éloignement de la mairie pour les habitants de Cachan (1 km. 500 à 2 km. 500) ;
- 3° Intérêts de Cachan sacrifiés par le conseil municipal à ceux d'Arcueil ; exemple: 443.000 francs d'emprunts contractés au profit exclusif d'Arcueil contre 135.000 francs seulement souscrits en faveur de Cachan;
- 4* Gaspillages des deniers communaux auxquels ne peuvent s'opposer les conseillers de la section de Cachan, toujours en minorité."

bientôt deux ? Ça vous a l'air banal, cette question-là ? Elle ne le fut point et dura deux heures d'horloge, on en discuta avec une énergie telle que les pupitres se mirent en jeu. Il y eut du chahut. Henri Sellier avait dit en termes exacts les motifs d'ajourner la solution ; mais la droite qui ne veut pas accepter que la municipalité d'Arcueil-Cachan soit communiste tenait à son vote. »

La section de Cachan devient donc commune à part entière en 1922. Les premières élections municipales à Cachan, en février 1923, élisent Amédée Picard, professeur et membre du Comité d'Union Républicaine et Sociale des Intérêts Généraux de Cachan, comité à l'origine de la séparation.

En 1921, la population d'Arcueil-Cachan est de 14 966 personnes, soit 8 656 habitants pour Arcueil et 6 310 Habitants pour Cachan. Les priorités ne manquent pas pour cette commune qui se crée et doit tout construire. Dans « *Cachan : création de la commune, son évolution, sa modernisation : 1923-1935* »⁴ Arcueil possède une mairie, une église, des écoles, un patronage laïque, une fourrière, une crèche, le nouveau cimetière ; alors qu'à Cachan la ville n'a qu'une école tout à fait insuffisante et l'ancien cimetière !

Le coût du foncier en région parisienne est une préoccupation constante depuis le XIX^e siècle. On se plongera dans la lecture de *La Curée* d'Emile Zola pour avoir une description des spéculateurs sous le second Empire dans Paris intra-muros.

En 1932, dans « *Les aspects permanents de la crise du logement dans la région parisienne*, » Etienne Videcoq⁵ décrit la crise du logement qui sévit en région parisienne depuis le XIX^e siècle et les freins au développement de l'immobilier après la Première Guerre mondiale : « Le marché des terrains à bâtir n'a pas les mêmes possibilités de réaction, en présence d'une demande massive, que le marché des matériaux ou même que le marché de la main d'œuvre ; c'est un domaine où l'entente entre les producteurs, dans l'espèce les propriétaires de terrain, existe dans l'ordre naturel des choses et n'a pas besoin d'être provoquée. Les propriétaires du sol jouissent ainsi d'une sorte de monopole de privilège, parce que le terrain à bâtir est un matériau dont la production ne peut être accrue que dans certaines limites. »⁶ Et encore : « Le tragique de la situation vient du fait que la valeur des terrains est en valeur inverse de leur proximité d'un centre-ville. On ne peut construire des logements à bon marché qu'en allant chercher des terrains en lointaine banlieue. »

Les éléments déterminant le prix des terrains au début du XX^e siècle sont multiples : l'étendue, la situation, la forme, et le voisinage qui s'ajoutent à la dimension spéculative. Aujourd'hui, certains facteurs sont plus décisifs comme la desserte en transport en commun et en réseaux viaires. Les qualités du sous-sol sont également devenues un enjeu majeur (zone inondable, occupations antérieures carrières, activités polluantes).

Les associations HBM qui choisissent de s'implanter dans Paris construisent des immeubles de rapport afin d'amortir le coût du foncier.

⁴ Source Gallica

⁵ Source Gallica

⁶ M. Videcoq, Etienne, *Les aspects permanents de la crise du logement dans la région parisienne*, Les Editions Internationales, Paris, 1932.

IV. L'influence de la législation

1. Les habitations à bon marché

En 1894 la loi Siegfried inaugure le développement des logements pour les classes ouvrières en autorisant la Caisse des dépôts et consignations à consentir des prêts à des organismes privés destinés à construire des habitations à bon marché. Elle sera complétée par plusieurs autres lois sur ce qu'on appelle les HBM.

Ainsi, la loi du 5 décembre 1922 précise que les maisons et immeubles destinés à être loués ou vendus sont affranchis de la contribution foncière et de la contribution sur les portes et fenêtres, pour une durée de douze ans, à condition que la valeur locative ne dépasse pas un certain montant⁷. La valeur locative des maisons individuelles est fixée à 4% du prix de revient de la construction. Dans ce prix de revient, la valeur du terrain n'est comprise que pour la portion afférente à la surface couverte ou entourée par la construction. Le prix des canalisations pour amenée d'eau et pour évacuation des vidanges et eaux usées jusqu'à l'entrée dans la maison n'est pas compris dans l'évaluation du prix de revient.⁸

Dans les revues d'architecture des années 1920, telles *Ma petite maison*⁹, revue rédigée en partie par Emile Cacheux, un ingénieur spécialiste des cités ouvrières, et Georges Risler, un industriel réformateur social, tous deux membres du Conseil supérieur des Habitation à Bon Marché, l'architecture des maisons individuelles qui y sont présentées, reste sur des modèles du début du siècle. Les matériaux disponibles, ainsi que les contraintes pour obtenir le label d'Habitation à Bon Marché, ne permettent pas le recours à l'architecture moderne développée par Le Corbusier ou Mallet-Stevens. De plus le contexte du début de l'après-guerre n'a pas vu encore la concrétisation de ce qu'on appellera l'architecture moderne. Le lotissement de Lège Cap Ferret de dix maisons ouvrières conçues par Le Corbusier commandées par l'industriel Henri Frugès est livré en 1924. La rue de Mallet Stevens est inaugurée en 1927.



⁷ Ainsi, pour un trois pièces de plus de 45 m² la somme de 1 092 Francs (valeurs locative maximum 1 310,40 Francs). Les jardins de moins de 10 ares sont considérés comme dépendance.

⁸ Les propriétaires doivent justifier de l'exactitude des bases d'évaluation par la production de tous les documents utiles (contrat, devis, mémoires, etc.) à défaut de justifications ou en cas de justification insuffisantes, la valeur locative sera déterminée suivant les règles prévues par l'article 12, paragraphe 3 de la loi du 15 juillet 1880.

⁹ Source Gallica

En 1920 Emile Cacheux écrit :

« Dans les banlieues et dans les campagnes, autour des usines comme près des fermes, les travailleurs ont la même espérance : habiter leur maison. Est-ce là une chimère ? Ce vœu de tous est-il irréalisable ? en aucune façon. Même à notre époque où la construction est chère, il est possible à tous les ouvriers de se constituer une petite propriété où ils abriteront leur famille. La législation favorise leur vœu et en permet l'exécution, dans des conditions que nous nous proposons de faire connaître. Les lois sur les Habitations à Bon Marché sont nombreuses et touffues mais il est possible de les résumer et d'en extraire les parties essentielles pour renseigner les intéressés. C'est là ce que nous nous proposons. Vétérans de la campagne pour le logement salubre et gai, nous voulons encore travailler au maintien de la paix sociale et au développement du pays. [...] A chacun sa maison. Telle est notre devise et c'est aussi notre programme. »

La législation de l'entre-deux-guerres sur le logement est effectivement très favorable à ce type d'habitat mais elle n'a pas entraîné les constructions attendues¹⁰. Cependant si l'achat d'une maison reste difficile pour l'ouvrier, il devient plus accessible à la classe moyenne émergente.

Quels sont alors les critères administratifs d'un logement "normal ou suffisant" ?

« Un logement est normal ou suffisant d'après les services de statistique officielle, s'il comporte une pièce par personne, insuffisant s'il y a moins d'une pièce et plus d'une demi-pièce par personne, et surpeuplé s'il comprend moins d'une demi-pièce par personne. »

Constitue une pièce et doit être comptée comme telle *« tout compartiment d'une maison, destinée à l'habitation, séparée des autres par des cloisons allant jusqu'au plafond et assez grand pour contenir un lit d'adulte. Cette définition comprend donc la salle à manger, l'antichambre, la cuisine, les cabinets de toilette, les chambres des domestiques même séparées du logement. Cette définition peut comprendre les boutiques, magasins, ateliers, écurie, etc. lorsqu'une ou plusieurs personnes y passent habituellement la nuit. »*¹¹ Dans cette définition rudimentaire de la "pièce", il n'est pas encore évoqué, à cette époque, la question du volume d'air, de la lumière, de l'aération, de la superficie ou du chauffage.

La législation sur les Habitations à Bon Marché inscrit une nouvelle définition du logement. Ainsi un logement de trois pièces doit comprendre, en dehors de la cuisine et de la salle commune, trois chambres d'au moins 9 m² avec une fenêtre dont les proportions sont définies.

2. Les législations de la planification

2.1. La loi Cornudet

La loi Cornudet est votée le 14 mars 1919, à la suite de dix années de gestation et de débats parlementaires oblige les villes françaises de 10 000 habitants et plus à se doter d'un Plan d'Aménagement, d'Embellissement et d'Extension (PAEE) intégrant des servitudes hygiénistes, archéologiques et esthétiques. La loi concerne tout à la fois les grandes communes du département de la Seine et les communes en voie d'accroissement (dont la liste aura été établie par le Conseil général du département) ou aux variations saisonnières. Elle régleme les lotissements réalisés en vue de la création ou du développement de groupes d'habitations et les soumet à l'approbation administrative.

Mais, outre que ses dispositions sont incomplètes, elles ont, surtout, le défaut d'être dépourvues de toute sanction.

¹⁰ M. Videcoq, Etienne, Les aspects permanents de la crise du logement dans la région parisienne, Les Editions Internationales, Paris, 1932.

¹¹ M. Videcoq, Etienne.

La ville de Cachan, comptant moins de 10 000 habitants, n'est pas soumise à l'obligation d'élaborer un PAEE (Projet d'Aménagement d'Embellissement et d'Extension prévu par la loi du 14 mars 1919). Elle prendra cependant le temps de le faire ; ce projet ne sera approuvé par le conseil municipal que le 28 août 1926, et il reviendra de la Préfecture en avril 1929.

2.2. La loi du 19 juillet 1924

Cette loi ne contient pas de définition juridique du lotissement et cette définition a paru superflue au rapporteur¹². « Les maires, comme les lotisseurs, a-t-il dit, savent très bien ce qu'il faut entendre par lotissement. Cette opération, qui consiste à subdiviser, en parcelles, tout ou partie d'un fonds acquis à titre gratuit ou onéreux, avec ou sans interdiction de l'aliéner, et à tracer ou projeter des voies en vue de la location ou de la vente de ces parcelles, est trop caractérisée pour qu'aucune erreur se produise et qu'aucune contestation s'élève. »

« Les conditions dans lesquelles s'effectuent les lotissements de terrains autour des grandes villes et en particulier dans l'agglomération parisienne, dit l'exposé des motifs de la loi du 19 juillet 1924, provoquent à bon droit les réclamations les plus vives. Tous les jours se créent de petits lotissements sans viabilité, sans canalisation d'eau potable, sans évacuation d'eaux résiduaires. La crise du logement, en favorisant l'afflux des populations urbaines dans les banlieues a eu pour résultat de multiplier ces abus dont les conséquences, à tous égards, et surtout au point de vue de la santé publique, peuvent être redoutables. »

La loi du 19 juillet 1924 a comblé les lacunes de celle de 1919 en ce qui concerne les conditions d'aménagement des voies du lotissement, et surtout, en instituant des sanctions qui, du point de vue notarial, consistent dans l'interdiction, sous peine d'annulation (à moins d'autorisation préfectorale spéciale) de toute vente ou location-vente des terrains du lotissement avant que soient approuvés le projet et le plan de ce lotissement et que soient exécutés les travaux d'aménagement et d'assainissement prévus au projet ou imposés par l'Administration. Ces dispositions devenant applicables dans l'étendue du territoire français. Une parcelle, qui sera divisée en trois parties, constituera dès lors un lotissement.

2.3. Loi Sarraut

Elle propose aux associations syndicales des voies privées des subventions ou des prêts à taux avantageux remboursable à long terme afin de réaliser les travaux d'assainissement

Le journal La Croix¹³ écrit le 10 Octobre 1928 : « *la commission de répartition du fonds de subventions pour remise en états des lotissements défectueux, pour l'application de la loi du 15 mars 1928 dite loi Sarrault s'est réunie lundi. Elle a examiné les 105 dossiers dont était, à ce jour saisi le ministère de l'intérieur. Elle a ajourné sa décision sur deux affaires, elle a accordé aux 103 demandes qu'elle a retenues des subventions s'élevant ensemble à 41 013 714 Francs. Les affaires examinées intéressent les départements de Seine, Seine et Oise, Seine et Marne, Seine inférieure et l'Aube.* »

Dans le livre « Cachan Création d'une commune son évolution sa modernisation 1923-1935 »¹⁴ un chapitre est consacré aux lotissements défectueux. Environ 900 000 francs ont été versés pour six lotissements, neuf dossiers sont en attente de subventions et neuf autres en attente d'instruction auprès de la Préfecture. Dans cette liste, la rue de la grange Ory qui est une voie privée à cette époque n'apparaît pas.

¹² M. Dortnoy, député; rapport de la Chambre des députés, séance du 7 mars 1924.

¹³ Source Gallica

¹⁴ Source Gallica

V. Le financement des interventions foncières

Le développement des lotissements au XIX^e siècle a été étudié par David Berthout :

« De 1820 à 1830 Une kyrielle de petits et moyens lotisseurs ouvrent des dizaines de voies produisant des milliers de portions à bâtir à de petits artisans, commerçants, employés et ouvriers. Ces quartiers, qui naissent et se peuplent rapidement, semblent se développer d'une manière bouillonnante, grappillant les terrains au gré des possibilités et des circonstances sans coordination et sans direction, sans autre cohérence que celle dictée par les intérêts spéculatifs à court terme.

Cette image extrêmement dépréciée de foisonnement anarchique a été véhiculée très tôt ; en premier lieu par les communes impliquées, qui considéraient d'un très mauvais œil l'installation sur leur sol de nouvelles populations bruyantes. »

« Des questions financières se posent d'un bout à l'autre des opérations du lotisseur, qui se trouve au centre d'un trio composé, en amont, des créanciers qui lui prêtent l'argent servant à acheter des terrains et, en aval, de l'acquéreur à qui il les vend. Toute la subtilité de son travail consiste à assurer une bonne fluidité des capitaux entre l'acquéreur et le créancier sans oublier au passage – spéculation oblige – sa propre poche. Plusieurs actes notariés lui servent à assurer cette fluidité : les obligations pour les prêts, les transports et les ventes avec déclarations de commandes pour les remboursements. Le plus souvent ces prêts sont octroyés par des personnes privées désireuses de faire fructifier une somme d'argent en réclamant à leur débiteur des intérêts. Signées devant notaire sous forme d'obligations, ces transactions sont, au cours des années 1830-1850, une courroie importante de financement des opérations des petits lotisseurs. La capacité d'un spéculateur à lever ces fonds est donc essentielle.

Le spéculateur qui réussit plusieurs opérations peut parvenir, grâce à la confiance qu'il inspire, à financer à 100 % de nouveaux projets.

Des garde-fous sont prévus, au premier rang desquels l'affectation immobilière. En guise de garantie, l'emprunteur met en gage un bien immobilier lui appartenant -la maison par exemple- d'une valeur susceptible de couvrir le prêt. Si l'emprunteur ne possède pas de bien immobilier propre, il peut hypothéquer les terrains achetés grâce au prêt, ceux-ci revenant aux bailleurs en cas de défaut de paiement. On le voit donc, pour les petits lotisseurs ne possédant pas de fonds de roulement, il est vital de réussir leur opération. Il n'est donc pas rare qu'un bailleur prolonge les délais de règlement, d'autant que le sursis accordé lui permet de toucher des intérêts supplémentaires.

Il est aussi possible pour un lotisseur de transférer le produit d'une vente, l'acquéreur payant directement le bailleur, sans passer par le lotisseur. Cette formule est assez courante chez les lotisseurs qui contractent beaucoup de prêts et réalisent de nombreuses transactions immobilières.

Autres formes de remboursement à la disposition du lotisseur, le transport de créances. Un bailleur misant sur la réussite d'une opération immobilière peut accepter que son prêt ne soit pas remboursé par le lotisseur mais à terme, par ses acquéreurs, selon des modalités définies par l'obligation.

Les mécanismes de financement à imaginer et mis sur pied par les lotisseurs ne consistent donc pas uniquement à trouver de l'argent pour concevoir leurs opérations, mais aussi à assurer le remboursement de leurs prêts et, bien sûr, à réaliser des profits. L'absence d'organismes bancaires spécifiques et adaptés les contraint à utiliser les actes notariés, outil participant au processus de financement mais aussi, on va le voir, à l'action concrète de lotir. »¹⁵

Cette description du XIX^e siècle reste encore largement valable au début du XX^e siècle.

15 David Berthout, Les petits spéculateurs du sud parisien et les actes notariés. Modélisation des mécanismes de lotissement (1830-1860) », in *Histoire urbaine*, 2013/1 (n° 36), p. 133-148.

En 1932, Etienne Videcoq parle des obligations passées chez le notaire et écrit : « *Sans doute le notaire ne fait que des opérations sûres ; sa responsabilité comme mandataire est engagée lorsqu'il présente lui-même l'emprunteur et le porte garant de son honnêteté et de ses possibilités de remboursement. [...] Il a intérêt à éclairer son client sur les dangers de l'opération et à lui éviter des ennuis et des déboires.*

Mais, grâce à la connaissance parfaite qu'il a des possibilités financières de l'emprunteur, il pourra dans le premier cas tout au moins tenir compte de la garantie morale, en même temps que de la garantie hypothécaire qu'on lui offre. Pour lui l'emprunteur n'est pas l'inconnu qui se présente au guichet de la banque avec des titres de propriété, c'est X, qui est très honorable, dont la famille a des traditions, qui est prudent et avisé en affaire, et à qui on peut prêter beaucoup d'argent, même s'il n'a qu'une deuxième hypothèque à donner en garantie. Le notaire rend ainsi certainement de grands services ; il remplace ces petites banques locales qui ont disparu pendant la guerre sous l'influence d'une concentration envahissante et qui faisaient beaucoup de crédit personnel. »

Les logements réalisés soit pour les ouvriers ou soit les classes moyennes, qui ont été construits entre 1920 et 1933, l'ont été principalement par des industriels pour leurs employés et très probablement en grande partie sur leurs fonds propres. L'intervention des banques par le crédit n'est pas accessible aux particuliers à l'entre les deux guerres.

VI. Le financement des opérations Peyrabout

Pour financer ses opérations, Peyrabout a eu recours à l'émission d'obligations devant notaire. Chaque nouvelle construction est liée à une ou plusieurs obligations, d'une durée de deux à cinq ans. Le prêt est attaché à une hypothèque, tout pavillon en construction doit être terminé dans les deux mois qui suivent la signature de l'obligation. Les pavillons sont vendus, en moyenne, 36 000 francs et les obligations vont de 10 000 à 30 000 francs par pavillon. Certains pavillons portent plusieurs obligations, ces dernières étant fonction des moyens du prêteur.

Les versements dépendent directement de l'évolution du chantier. En 1924, il est versé 10 000 francs le toit posé, 5 000 francs les plâtres faits et les huisseries posées, 3 000 francs à l'achèvement des parquets menuiseries, ravalement, et 2000 francs à l'achèvement complet des travaux.

Entre 1921 et 1927, les emprunts de Peyrabout auprès de Maître Perrot, notaire à Bourg-la-Reine, totalisent un montant global de 4,5 millions de francs par le biais de 174 obligations. Cette somme importante correspond à plus de 80 maisons. Les prêteurs sont également très nombreux, 116 au total. La clientèle de maître Perrot est très importante.

On dénombre 57% des prêteurs dans la catégorie « propriétaire rentier ou veuve ». Les investissements n'étant pas très importants, on trouve également des employés, des entrepreneurs, des artisans, des professions libérales, des cultivateurs et des religieux.

Le transport de créances est également pratiqué et décrit comme une possibilité dans les actes d'obligation. Assuré de la réussite de l'opération de construction, le prêteur accepte que le prêt soit remboursé par l'acquéreur du pavillon plutôt que par Peyrabout. Il devient donc propriétaire de la dette de l'acquéreur dont il touche, à la place de Peyrabout, les échéances. Cette possibilité a été pratiquée dans la plupart des ventes des pavillons.

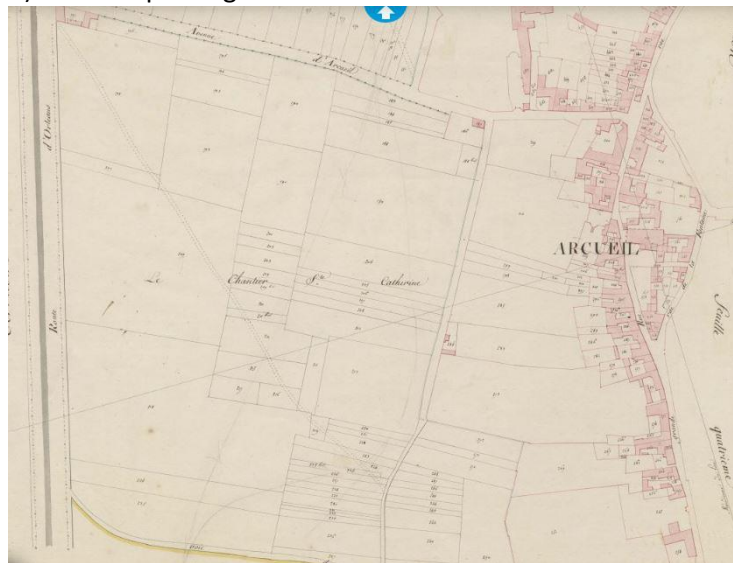
Les constructeurs et les acquéreurs auraient pu accéder à un crédit bancaire dont les taux sont souvent inférieurs à ceux des obligations. D'après Etienne Videcoq, les taux du Crédit Foncier sont de

8,25% en 1921, 8% en 1924, 9,80% en 1927.¹⁶ Sur la même période, les taux des obligations de Peyrabout varient de 7,5 % à 13,5%.

Mais pendant l'entre-deux-guerres, les rentiers et des personnes possédant un petit capital investissent peu dans les banques. Ils préfèrent effectuer leurs placements chez un notaire.

VII. Des champs jusqu'aux années 1920

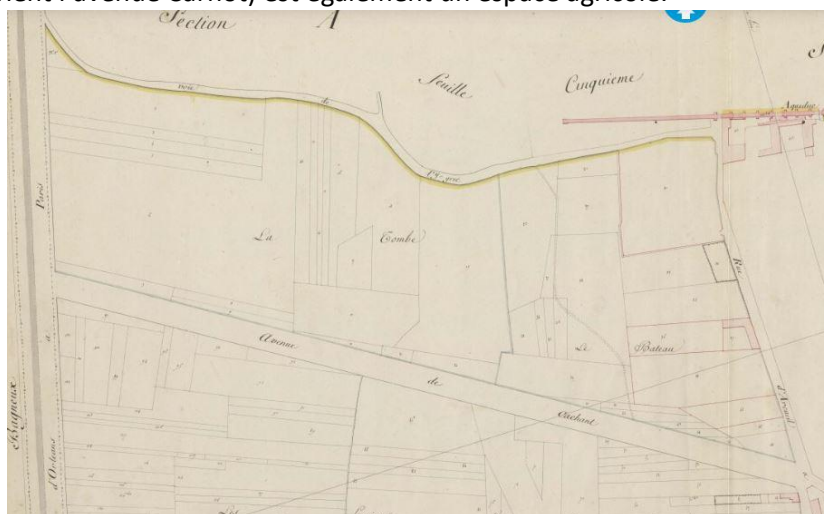
Sur le cadastre napoléonien de 1812 on voit qu'à Arcueil, le lieu dénommé Chantier « ou Champ tier » Ste Catherine, (bordé par les rues Berthollet et Paul Bert, et où seront tracé les rues du midi et Guy de Gouyon du Verger) est un espace agricole.



Chantier Ste Catherine, implantation de la rue du midi Cadastre napoléonien, 1812

Le lieu dénommé La Tombe (ou La tombe de la fosse à l'eau) qui deviendra le quartier de la Grange Ory, délimité par la voie vicinale de l'Y (ultérieurement renommée rue de la gare) et l'avenue de Cachan (qui devient l'avenue Carnot) est également un espace agricole.

2



La Tombe, lieu du futur lotissement de la rue de la Grange Ory, Cadastre 1812

16 Etienne Videcoq, *Les aspects permanents de la crise du logement dans la région parisienne*, Les Editions Internationales, Paris, 1932, p. 152

Près d'un siècle plus tard, ces lieux-dits Ste Catherine et de la Grange Ory sont encore des espaces agricoles, comme on le voit sur un plan de 1901. Les maisons construites suite à l'arrivée de la ligne de Sceaux, rue de la gare, sont situées à partir du carrefour avec l'avenue Carnot. Les terrains plus éloignés sont toujours occupés par des champs. Ces maisons de type bourgeois sont implantées sur des parcelles d'une superficie de 250 m² à 450 m².



Les lieux-dits Champ-tier Ste Catherine et La tombe, en 1901

Au début du siècle, le maraîchage remplace peu à peu les espaces agricoles dans les communes qui s'urbanisent progressivement. Ainsi à Arcueil, rue de la gare, les habitations joutent potagers et maraichages.



Les potagers sur le terrain d'implantation des futurs pavillons de la rue de la Gare Cachan (env. 1918)

VIII. Les premières constructions de Peyrabout, rue du Midi à Arcueil

En 1908 Camille de Chassepot, épouse de Louis de Chateaubriand, hérite de Madame de Provigny de terrains situés au lieu-dit Sainte-Catherine à Arcueil¹⁷. Ce sont des terres agricoles, louées à des métayers. En 1909, recherchant la rentabilisation de ses terrains de 1 876 hectares, Madame de Chateaubriand en confère la location à Isidore Neujahr avec possibilité d'achat pour 90 000 Francs¹⁸. L'acte notarié accorde en outre au locataire le droit d'ouvrir des rues dans ce terrain. Cet acte fait d'Isidore Neujahr un lotisseur par délégation. Neujahr a déjà viabilisé d'autres terrains. En effet à Cachan, il crée en mai 1910 avec Albert Auboin, avocat à la cour d'Appel de Paris, l'impasse Benoit Guichon. Il apparaît également sur la rue de la Grange Ory au niveau de l'angle et a dû contracter avec Gustave de Ridder, notaire, propriétaire du terrain.



Alors que le groupe de rues autour de la rue du Midi à Arcueil est plus en construction avec des hangars le long de la route d'Orléans et des constructions d'habitation à l'arrière.

En 1913, Peyrabout, alors simple maçon de 27 ans, domicilié 35 rue Plaisance à Paris, achète à Isidore Neujahr, un terrain de 209 m² au 8 rue du Midi à Arcueil-Cachan. Sur ce terrain il projette de construire en bordure de rue un immeuble de rapport d'une hauteur de deux étages composé d'appartements de deux pièces. En fond de la parcelle, il construira deux pavillons et logera dans l'un d'eux.



8 rue du midi Arcueil

17 Le travail de recherche a été exécuté grâce aux archives notariales de maître Perrot à Bourg-la-Reine. Une recherche succincte a été exécutée aux archives départementales des Hauts-de-Seine mais n'ayant pas accès à la liste des actes de l'office notarial de maître Thomas Flichy, certains sujets ne peuvent pas être approfondis comme celui des lotisseurs par délégation.

18 Acte notarié du 19 octobre 1909

Toujours déclaré exempté, il continue à habiter à la même adresse jusqu'au lendemain de la guerre. En 1919 il habite au 8 de la rue du midi et la totalité des appartements de l'immeuble sont loués. C'est à partir de ce moment-là qu'il n'est plus désigné dans les actes notariés comme maçon mais comme entrepreneur de maçonnerie et qu'il se met à acheter des terrains voisins de la même rue. Le numéro 5 est acheté le 25 janvier 1922, le numéro 7 le 16 février. Le pavillon du numéro 5 est vendu achevé le 24 avril 1922, il a donc été construit en trois mois. C'est dans ce pavillon que Peyrabout localise son entreprise¹⁹. Le dernier pavillon est vendu le 25 juin 1923.



7 rue du midi Arcueil

Ce sont de petites parcelles. Alors que la plupart des lotissements pavillonnaires se font sur des parcelles de 400 m², Peyrabout construit six pavillons sur une parcelle de 250 m², ce qui fait des parcelles individuelles d'environ 80m². Le principe est simple : les pavillons sont mitoyens sur deux ou trois côtés (sauf les pavillons sur rue) et la desserte est réduite à une impasse commune avec servitude de passage. Cette impasse privée appartenant pour ¼ au quatre premiers pavillons, donne accès aux jardinets. Ceux des deux pavillons situés au fond de la parcelle sont plus grands car il récupèrent la largeur de l'impasse.

Le terrain a été acquis à 36,20 francs le m² et les maisons ont été vendues à 360 Francs le m² en moyenne. Les acheteurs ont de 28 ans à 50 ans, ils sont boucher, menuisier, employé d'hôtel, mouleur. Peyrabout vient de tester un nouveau modèle de pavillon destiné à la classe moyenne. Les profits sont bons et l'offre d'un pavillon à 30 000 Francs constitue une offre accessible pour la classe moyenne.

Le 27 octobre 1920, Peyrabout publie une annonce pour vendre au 8 rue du Midi l'immeuble de six logements et les deux pavillons (18 pièces, 120 000 francs). Il ne trouvera pas d'acquéreur pour cet ensemble immobilier difficile à vendre, mais en conserve la location.

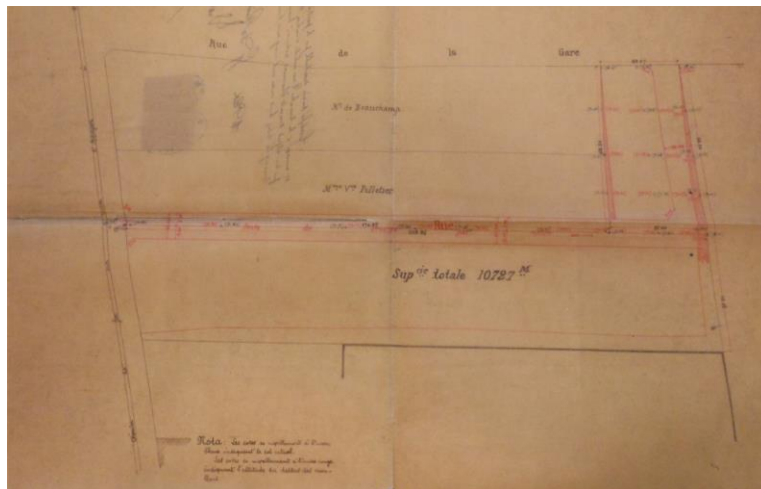
¹⁹ *Annuaire du commerce Didot Bottin*, année 1922 : Entreprise de maçonnerie Peyrabout, 5 rue du Midi et 115 route d'Orléans Arcueil Cachan.

IX. Cachan, rue de la Grange Ory et rue de la gare

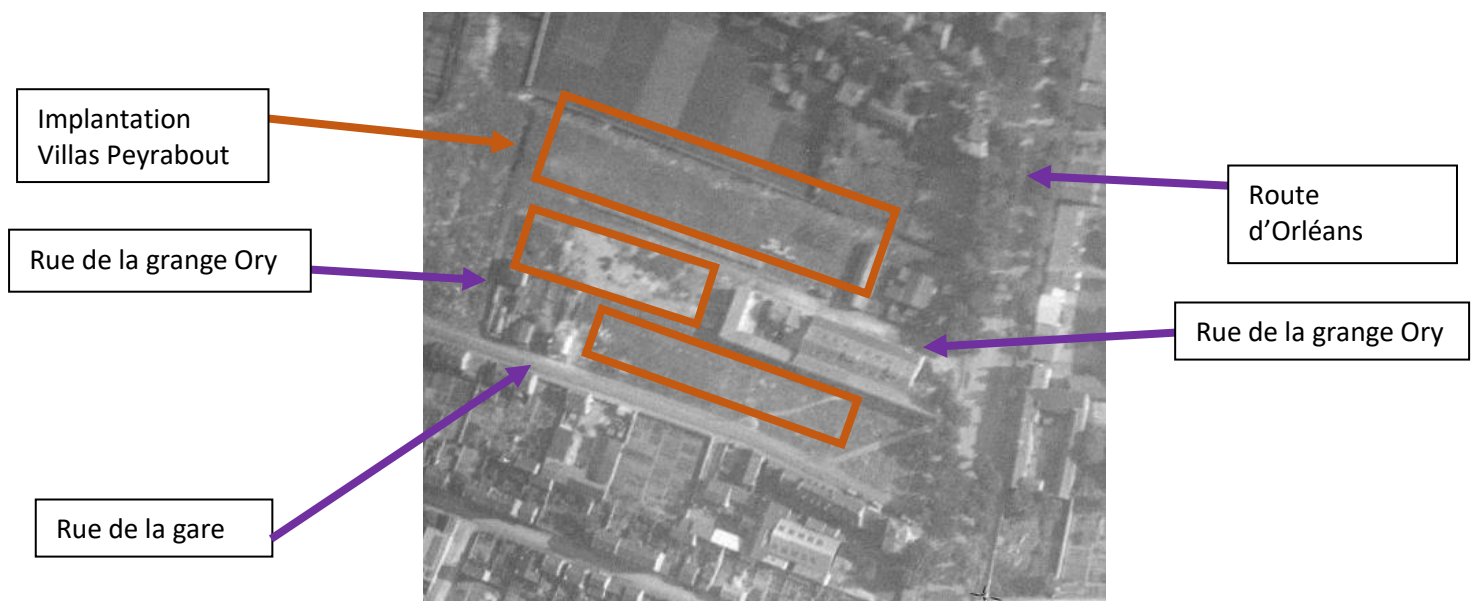
1. La création de la rue de la grange Ory

En mai 1918, Gustave De Ridder (notaire à Paris) et Pauline Pelletier (veuve d'Eugène Pelletier) s'associent par acte notarié pour la création à Cachan de la rue de la Grange Ory au lieu-dit "la tombe de la fosse à l'eau". C'est la création d'une rue privée, perpendiculaire à la route d'Orléans.

Chaque propriétaire abandonne 5 mètres sur toute la longueur de son terrain pour constituer la rue. Il est en outre précisé dans l'acte notarié que l'abandon par les propriétaires des parties de terrain requises pour la construction de la rue "ne constitue pas une mutation de propriété, mais une simple affectation à perpétuité des parcelles abandonnées à l'usage de rue." Le propriétaire pourra donc, lors de la vente de son terrain, vendre aux acquéreurs en façade sur la rue, la partie du sol du lot affecté à la rue. Gustave De Ridder se réserve le droit de vendre aux riverains le droit d'accès et de jouissance de la



Plan de la création de la rue de la Grange Ory, 1908



Vue aérienne rue de la Gare et début de la rue de Grange Ory, Cachan (1921, IGN)

Un syndicat est créé, des statuts composés de 17 articles sont rédigés. L'article 6 définit ainsi le rôle du syndicat : « Le syndicat est investi des pouvoirs les plus étendus pour l'administration des affaires du syndicat et le représenter dans l'exercice de ces droits et obligations avec pouvoir d'intenter toutes actions mobilières ou immobilières. Il exécute et fait exécuter les décisions de l'assemblée générale. » chaque nouveau propriétaire se doit d'adhérer au syndicat. La publication nécessaire à la validation du syndicat n'a pas été retrouvée tout comme le transfert des rues du statut privé au statut public.

Sont-ce les lotisseurs ou les notaires qui sont responsables de la rédaction des cahiers des charges pour la réalisation des rues et la vente des lots ? Dans notre analyse nous remarquons que maître Thomas Flichy et Jules René Perrot accompagnent les actes de la rédaction de cahier des charges et que chaque acte de vente lie l'acheteur à la création de la rue. Des lotisseurs méticuleux peuvent faire rédiger un cahier des charges ou une convention détaillant droits, devoirs et charges. Du reste les cahiers des charges comportent exactement les mêmes articles. Le devoir de conseil des notaires a été correctement rempli dans les actes rédigés pour Pierre Peyrabout.

Ce tracé originel de la rue de la Grange Ory n'est pas le tracé actuel. Il a créé une impasse complémentaire qui dessert aujourd'hui l'école primaire Carnot et qui a permis la création de pavillons sur le côté Est (lotissement réalisé par Monsieur Thibault en 1922) et d'un cinquième groupe de pavillons. Cette partie a été renommée rue « Alphonse Melun » maire de Cachan du 26 octobre 1947 au 30 juin 1949.

2. Les différentes interventions

Le 2 août 1920, Peyrabout s'associe avec Jack Jouvin (1887-1942), un avocat-conseil également directeur de la fondation du Contentieux général du bâtiment sise 11 rue Grange Batelière à Paris. Dans les actes notariés, Jouvin signe simplement "propriétaire" ou avocat-conseil. Personnage atypique, il dirige, de 1921 à 1936, le théâtre du Grand Guignol et écrit des pièces de théâtre²⁰. Il abandonne son cabinet d'avocat-conseil en 1925 pour se consacrer exclusivement au théâtre²⁰.



Vue aérienne IGN 1921

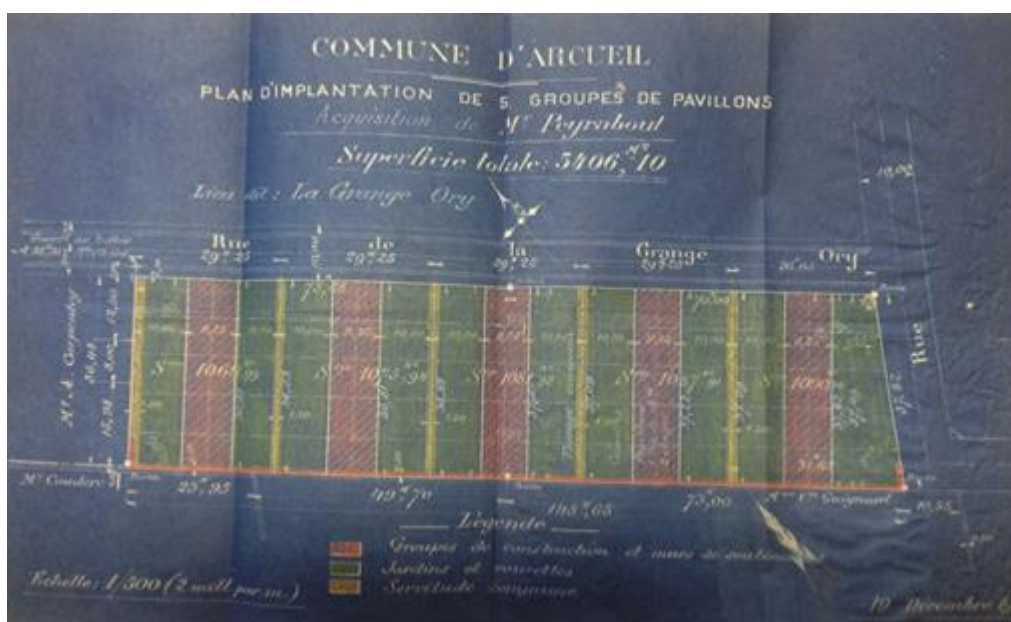
Intervention Jouvin/Peyrabout

²⁰ *Le matin*, 18 avril 1933

Cette association donnera lieu à la production de deux usines ou ateliers tel que décrit dans le cahier des charges pour la vente le 11 mai 1922 de deux lots, rue de la Grange Ory, l'un au n° 3 pour 176 500 francs et l'autre au n° 5 pour 95 000 francs. Aucune adjudication ne sera faite suite à cette mise en vente, et il n'a pas été retrouvé de bail de location au sein des archives notariales.

Monsieur Peyrabout a essayé des opérations de construction-vente de plusieurs types : tout d'abord le petit immeuble de rapport au 8 de la rue du midi qui ne trouve pas acquéreur, puis l'usine atelier en collaboration avec Monsieur Jouvin, ensuite un lotissement sur les terrains de 190m² rue de la Grange Ory et enfin les 6 pavillons de la rue du midi.

C'est un entrepreneur de maçonnerie, il est donc bien au fait des gains et des profits que toute construction est susceptible de rapporter. C'est un homme qui expérimente, analyse et rectifie ses produits en vue d'améliorer les résultats de ses prestations. Entre lotisseur, industrie, logement. Il va donc s'orienter sur la construction-vente de pavillons sur une grande échelle.



Plan d'implantation de cinq groupes de pavillons à Cachan, rue de la Grange Ory, 1923

À Cachan, Monsieur Peyrabout reproduit le principe utilisé à Arcueil, rue du Midi, celui de la "cité-jardin". Il s'inscrit dans le mouvement de création des cité jardins et celui des financements pour la vente de logement dans le cadre de la loi HBM. En densifiant le bâti, il diminue les frais de canalisation et de voirie. La mitoyenneté diminue également la quantité de matériaux utilisés. Est-ce la pénurie de l'entre-deux guerre, une recherche de rentabilisation maximale, ou un esprit de rationalisation ? Ces trois principes caractérisent manifestement la démarche de Monsieur Peyrabout.

Le financement d'une opération d'envergure suppose qu'il n'achète pas les terrains d'un seul coup. Il a besoin de la vente des pavillons et d'un retour sur ses investissements pour espérer faire aboutir le montage financier de ses réalisations. Et il trouvera auprès de Messieurs De Ridder et Beauchamps les moyens nécessaires puisqu'avec chacun, il a signé avec chacun 2 actes de vente par terrain.

En janvier 1923 il commence par bâtir les numéros 7 et 9 rue de la Grange Ory qui vont lui servir d'habitation et de lieu de travail.

En avril 1923 il acquiert des terrains pour la construction de quatre pavillons, rue de la gare (aujourd'hui rue de Verdun) à Bagneux. En mars 1924, il vend le 137 à un représentant de commerce Monsieur Lévy âgé de 46 ans. Pour un montant de 50 00 francs payé comptant. Les quatre pavillons (139, 141, 143, 145) sont vendus pour 192 000 Francs à mademoiselle Alice Commard (âgée de 45 ans) en avril 1924.

En Aout 1923, ce sont les 3 pavillons au 19 rue de la grange Ory qui sont vendus, es obligations ayant été émises en janvier 1923.

En décembre 1923, le plan d'aménagement de la partie sud de la rue de la Grange Ory est dessiné.

En février 1924 il commence la construction des villas de l'avenir et en décembre de la même année les pavillons de la rue de la gare avec les villas Serré.

Le 23 juillet 1924 il dépose à la mairie de Cachan un dossier pour la construction de cinq groupes de dix pavillons et un groupe de six pavillons rue de la Grange Ory²¹. Il sollicite pour ces constructions le bénéfice de la loi sur les Habitations à Bon Marché (H.B.M.). Les maisons comportant trois pièces, leur prix de revient doit être inférieur à 32 760 francs, puisque selon les exigences de la loi HBM le loyer maximum doit être 1 310,40 francs soit 4% de ce prix de revient. Les villas de la rue de Grange Ory sont vendues au prix de 34 000 ou 35 000 Francs ce qui est très proches de celui défini par les H.B.M.

Si la plupart du temps, au le début des années 1920, les lotisseurs s'affranchissent de toute autorisation municipale ou préfectorale pour ouvrir leurs rues, dans le cadre de la création des pavillons de la rue de la Grange Ory Pierre Peyrabout demande une autorisation à la mairie en juin 1924. Mais c'est une régularisation, car à cette date trois villas de l'impasse de l'avenir ont déjà été vendues.

Le 21 novembre 1924 est déposée une demande d'autorisation pour construire 36 pavillons rue de la gare, le courrier précise « les pavillons étant du même type que ceux construits rue de la Grange Ory je demande de bénéficier de la loi sur les habitations à Bon Marché ».

S'il y a bien une question en suspens, c'est celle de la durée des travaux apparemment menés tambour battant, si l'on en juge le laps de temps écoulé entre la signature de l'obligation et la vente. La durée de construction d'un pavillon semble être de quelques mois. Pour le 19 de la rue de Grange Ory l'obligation date de janvier 1923 et la vente de mai de la même année. L'entreprise de Pierre Peyrabout dans les divers actes notariés est qualifiée d'entreprise générale, cela sous-entend qu'elle a au moins dix ouvriers. Mais le personnel a dû être beaucoup plus important pour qu'un tel rythme soit soutenu.

Le 15 aout 1925, dans l'hebdomadaire *La petite banlieue*²² est publié à la rubrique Cachan « Le conseil Municipal décide la pose d'une canalisation en grès vernissé de 0,40 mètre. Approuve le devis établi par Monsieur Cozic, agent voyer communal, accepte l'offre faite par Peyrabout d'exécuter les travaux pour la somme forfaitaire de 75 000 Francs. Le montant des travaux sera payé au moyen d'une participation de 35 000 Francs par Peyrabout, 20 000 Francs par la commune d'Arcueil et 20 000 Franc par la commune de Cachan. » Il est donc bien explicite que Monsieur Peyrabout veille à

²¹ Le plan est daté du 19 décembre 1923. Source service du Patrimoine Mairie de Cachan

²² Source les archives départementales du Val de Marne. La Petite banlieue : organe des cantons de Charenton, Villejuif & Sceaux : journal républicain démocratique paraissant le vendredi / directeur politique Armand Grébauval

la viabilisation des pavillons en construisant le tout à l'égout en fonction des besoins des nouveaux pavillons construits.

Monsieur Pierre Peyrabout est un homme qui aime son métier et l'acte de construire. Un bon assainissement est la garantie de la pérennité des constructions. Si dans le cas de la rue de la gare, il y a déjà l'obligation de raccordement à l'égout est prévue dès le départ, pour les pavillons de la rue de la Grange Ory qui débutent en 1923, c'est lui qui prend l'initiative du tout-à-l'égout en l'absence obligation administrative. Le raccordement est décrit dans les actes de vente.

3. Des lotissements-type reconnaissables au premier coup d'oeil

Les quatre lotissements Peyrabout, rue du Midi à Arcueil, rue de la gare et rue de la Grange Ory à Cachan, et rue de la gare à Bagneux, présentent de grandes similitudes et sont identifiables au premier coup d'oeil : mitoyenneté de pavillons en série, desserte réduite et perpendiculaire à la rue, jardins de petite taille, esthétique similaire. Simple entrepreneur de maçonnerie et pas architecte, Peyrabout ignore le langage architectural qui se développe dans les productions de l'entre-deux-guerres. Son langage architectural est classique et en fonction des stocks de matériaux disponibles.

Le



lotissement rue de la gare à Cachan

3.1. Les caractéristiques HBM des pavillons

Conformément aux prescriptions prévues par la législation, la surface des pièces habitables, cuisine non comprise, ne sera pas inférieure à 9 m². Leur volume sera d'au moins 25 m³ (le Comité de la seine interdit les pièces ayant moins de 20 m³ quand elles ont plus de 1,80mx1,25m)

- Les pièces ont une superficie d'environ 12m² avec une hauteur sous plafond de 2,8 m, soit un cubage de 33,6 m³.

Les fenêtres doivent avoir au minimum 1/6 de la surface de la pièce

- Les fenêtres ont une superficie de 2, 12 m²(1,95x1,09m) soit un peu plus d'1/6 de la superficie de la pièce.

Les alcôves pouvant se fermer sont interdites.

Les cuisines doivent comporter un moyen d'évacuation des buées

- Les cuisines comportent un conduit d'aération.

Les pièces doivent être munies d'un tuyau de fumée et d'un moyen d'évacuation des buées

- Chaque pièce comporte une cheminée dans les angles mitoyens.

Les escaliers doivent être largement aérés et éclairés.

- L'escalier est éclairé naturellement par la porte en partie vitrée du cabinet d'aisance situé au premier étage.

Les cabinets d'aisance doivent être munis d'un appareil à effet d'eau et à occlusion hermétique, leur sol sera carrelé, ils seront éclairés et aérés directement, l'usage des trémies étant interdit.

- Les cabinets d'aisance donnent sur la façade et remplissent les conditions d'hygiène demandées.

Les fosses et les tinettes seront règlementaires et les fosses septiques d'un modèle agréé par le Conseil d'Hygiène (il est préférables de n'en point faire usage). Les puisards absorbants sont interdits. Les eaux usées doivent être écoulées à l'égout ; à son défaut, elles peuvent être déversées dans un récipient étanche et servir ensuite à l'arrosage du jardin.

- L'évacuation des eaux de pluie et des eaux usées se fait par une canalisation qui circule à travers les différents pavillons. Les pavillons situés à l'extrémité de la voie privée ont donc une canalisation d'un niveau assez haut.

3.2. Description complémentaire des pavillons

Les maisons sont toutes construites sur une cave en terre battue constituée en partie basse de moellons puis de brique. Les fondations sont peu profondes ce qui implique des reprises en sous-œuvre lors de leur aménagement ultérieur en pièces à vivre. Le cloisonnement des pièces du rez-de-chaussée a, la plupart du temps, été supprimé afin de profiter d'un plus large espace, le chauffage n'étant plus dépendant des cheminées.

Le rez-de-chaussée est accessible par un escalier rue de la Grange Ory et un escalier avec un cheminement vers la cuisine pour la rue de la gare. Une excroissance en façade accueille la cuisine (1,2 m de large par 3 m de long), mitoyenne à la cuisine du pavillon voisin et dont les murs ont l'épaisseur d'une brique(soit 11cm).

Les rues des lotissements d'Arcueil et Cachan étant perpendiculaires à la route d'Orléans, les maisons sont en vis-à-vis selon une opposition Est/Ouest, les fils électriques cheminent sur les façades, le gaz et l'eau sont souterrains dans l'allée commune puis dans chaque jardinet. Les pavillons ne donnant pas sur la rue ont un compteur d'eau commun. L'arrivée du téléphone, plus tardive, sera réalisée avec l'implantation de poteaux dans les allées communes.

L'entrée dessert les deux pièces du rez-de-chaussée, rue de la Gare elle est en carreaux de ciment. Les murs des pièces comportaient une partie basse peinte et une partie haute tapissée. Le sol de toutes les pièces est en parquet avec 2 qualités du chêne pour les pièces du rez-de-chaussée et une essence moins noble pour l'étage sans être du sapin.

L'escalier donne accès aux deux chambres au premier étage et à un cabinet de toilette comportant un lavabo et un WC.

Une échelle de meunier permet d'aller visiter les combles qui comportent une fenêtre plus ou moins grande, selon les pavillons, en façade et des châssis de toit pour la ventilation.

Les cheminées sont en marbre et assurent la ventilation de la maison.

Les cloisons intérieures sont en plâtre et mâchefer (scories de houille). Les escaliers accolés dos à dos contribuent à la mauvaise isolation phonique.

La compacité des maisons combinée à la mitoyenneté sur 3 cotés permet une bonne isolation thermique, complétée ultérieurement par l'isolation des combles et le changement des fenêtres simple vitrage. Toutefois les cuisines de la rue de la Gare sont très froides en hiver, avec leurs murs constitués d'une seule épaisseur de brique.

Il ne s'agit pas encore d'une industrialisation de la construction mais bien de maisons construites par un entrepreneur de maçonnerie notamment celle de la rue de la Grange Ory. La pénurie de matériaux dans l'entre-deux-guerres est compensée par la diversité des matériaux de façade, briques ou meulières. Les ferronneries sont également disparates. On notera également que les vitres des fenêtres ont encore les irrégularités des verres soufflés.



Pavillons de la rue de la Grange Ory à Cachan

3.3. La diversité des constructions pavillonnaires

La superficie des parcelles varie d'un lotissement à l'autre : 81m² rue du Midi, 98m² rue de la Grange Ory, 105m² rue de la gare.

Les largeurs des voies de desserte varient également : 1,40m pour la cité du Midi, 2 m pour la rue de la Grange Ory, 4,90 m pour la rue de la gare. Ceci impacte le prix des maisons puisque la moitié de la desserte appartient au pavillon avec servitude de passage.

L'emprise au sol des pavillons varie également : 38,5 m² pour la rue du Midi, 34m² pour la rue de la Grange Ory, 41m² pour la rue de la gare.

Les trois pavillons de la rue de la gare (rue de Verdun) à Bagneux sont assez différents.

Ceux de la rue de la Grange Ory ont trois pièces comme ceux de la rue du midi, puisque la cuisine située au rez-de-chaussée ne compte pas comme une pièce, ceux de la rue de la gare en ont quatre. En effet la création de l'excroissance de 1,2 mètre de large par 3 mètres de long (mesures intérieures) pour constituer la cuisine permet de vendre le pavillon au titre de 4 pièces.

Une fois de plus le calcul économique est le maître mot des constructions de Monsieur Peyrabout. Il a ainsi adopté un type architectural au bâti compact incluant l'espace aéré des jardins et donnant sur des allées transversales à l'écart de la rue. Mais certains reprocheront à cette disposition des lieux de les condamner à une promiscuité contraire à l'idée qu'ils se font de l'habitat pavillonnaire.

4. Les habitants des pavillons

En 1926 tous les pavillons ne sont pas vendus et il faut attendre le recensement de 1931 pour connaître leurs habitants. Sur les 94 pavillons construits par Monsieur Peyrabout, seuls 81 font partie des actes de vente dépouillés. 58 personnes sont propriétaires de leur pavillon, soit 71%, qui représente le pourcentage bas car des ventes ont pu avoir été réalisées entre 1926 et 1931.

Les propriétaires sont majoritairement des employés, avec une forte représentation du secteur du bâtiment puis des PTT. C'est en recourant aux obligations de Pierre Peyrabout qui lui permettent d'avoir accès à un crédit, que cet embryon de la classe moyenne peut accéder à la propriété.

X. L'engagement politique de Pierre Peyrabout

En avril 1924 se constitue un comité électoral du cartel des gauches à Arcueil et Cachan. Pierre Peyrabout en fait partie en tant que membre du parti radical, aux côtés d'autres membres du parti radical et de membres de la SFIO, comme Louis Léon Veysière. Le cartel des gauches est perçu comme une menace par la municipalité de Cachan, car il pourrait diviser les électeurs et permettre à la liste communiste de gagner les élections municipales de mai 1925.

Peyrabout va composer sa propre liste pour ces élections à Cachan. Il s'est fait connaître des habitants début 1925 par l'organisation d'une course de vélo sur Cachan, le « challenge Peyrabout ». Pendant cette campagne Peyrabout accuse dans *La voix des communes*, journal socialiste, Amédée Picard, premier maire de Cachan depuis la séparation en 1922, de percevoir des subventions de la mairie. Amédée Picard répond dans *La petite Banlieue*, journal républicain : « Quand on attaque, on donne des preuves. Je serais cependant presque désireux que M. Peyrabout persévère dans son erreur car, riche comme il est et qu'il se vante d'être, les quelques billets de mille qu'il sera obligé de me verser à titre de réparation serviront à soulager des infortunes imméritées. Le grand malheur d'avoir affaire à des illettrés ne comprenant pas la signification des mots et ne pesant pas des paroles qui peuvent aller loin....très loin . »²³ Double accusation : nouveau riche et d'illettré !

La liste de Peyrabout ne permettra pas aux communistes de prendre la mairie de Cachan et Amédée Picard est réélu pour un second mandat.

La dureté de ces échanges politiques trahit l'opposition entre une culture considérée comme légitime et celle des autodidactes. Pierre Peyrabout a la culture qu'il peut, mais qui témoigne de son ascension sociale somme toute plutôt méritoire s'inscrivant pleinement dans son époque. En investissant dans le vélo, qui se développe dans l'entre-deux-guerres comme un moyen d'émancipation des classes populaires, il a conscience du rôle stratégique que les réseaux viaires sont de plus en plus appelés à jouer dans la valorisation du logement. C'est donc à cette classe moyenne, dont la maîtrise des déplacements doit beaucoup à une mobilité accrue qu'il choisit de s'adresser plutôt qu'à une classe ouvrière dont il sait qu'elle ne lui sera d'aucun profit. Son attachement au parti radical apparaît ainsi conforme à ses options en matière de construction du logement.

23 2 mai 1925

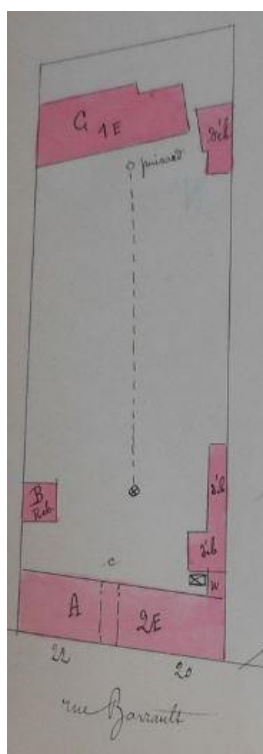
XI. La "Petite Russie" et les taxis Peyrabout

En 1925, Peyrabout se lance dans une aventure parisienne. Il acquiert un terrain de 1600 m², 22-24 rue Barrault dans le 13^e arrondissement de Paris, pour la somme de 172 200 francs. Il se lance alors dans un projet complètement différent, en se transformant en hôtelier, loueur de taxis, et fournisseur d'emplacement de stationnement.

Cette aventure donnera naissance ce qu'on appelle aujourd'hui "La petite Russie". Située sur le toit d'un bâtiment de cinq étages, il s'agit d'un ensemble de dix-neuf pavillons sur le modèle des lotissements d'Arcueil et Cachan, adossés les uns aux autres et entourées d'une terrasse commune servant d'espace de desserte.



Le terrain acheté en 1925 a une superficie de 1 608m², il comporte trois corps de bâtiments datant de 1795 et une cour jardin en terre de 1 155m². Le terrain étant en pente, les eaux s'écoulent vers la Bièvre qui longe le fond de la parcelle. En 1907 une quarantaine d'habitants y résident.



Plan du 22-24 rue Barrault en 1928²⁴



Photo aérienne 2020

²⁴ Archives de la ville de Paris

Avec l'architecte Alexandre Kaganovitch, Pierre Peyrabout souhaite construire un hôtel meublé et un immeuble dénommé garage. Le projet de garage n'est pas destiné à l'hôtel meublé. Peyrabout voudrait être "loueur de taxis auto". La typologie des parkings en silo ou en sous-sol commence à voir le jour.

1. Des tracasseries administratives qui stimulent de la création

Il dépose la demande d'autorisation de construire le 3 décembre 1925, l'architecte de la ville de Paris la refuse le 16 décembre 1925 avec comme arguments²⁵ :

- L'édification projetée est en partie sur un terrain communal
- Les travaux auront pour effet la suppression de locaux d'habitation sans qu'il soit justifié à cet effet de l'autorisation du Préfet de Police.

Le point 1 est rapidement résolu par la vente à Peyrabout du terrain communal, contigu à l'immeuble sis 20-22 rue Barrault et formé par l'ancien lit de la Bièvre²⁶. La Ville fait toute réserve aux servitudes qui peuvent grever le terrain vendu, notamment en ce qui concerne l'écoulement des eaux.

Le point 2 est plus délicat. En effet il fait référence à la loi du 31 mars 1922 article 15, complétée par la loi du 2 août 1924 article 3, qui interdit la transformation de locaux d'habitation en locaux industriels et commerciaux et à la loi du 20 juillet 1924 qui interdit la transformation en meublés de locaux destinés à être loués nus.

Il s'agit donc pour Pierre Peyrabout de reconstituer les surfaces d'habitation que son projet va supprimer.

Lorsqu'il reçoit cet avis, il a déjà démolit les bâtiments qui étaient habités au fond de la parcelle rue Barrault. Il acquiert alors un terrain au 4 de la rue Paul Gervais pour y construire une surface habitable en compensation de la surface détruite (225 m²). La demande d'autorisation de construire un bâtiment d'un étage (244 m²) est instruite le 27 mai 1926.

Mais se pose le problème de la démolition du bâtiment habité, sur la rue Barrault (251,70 m²). Le Préfet de Police ne voit pas d'inconvénient à la réalisation du projet de Peyrabout de réalisation d'un garage et d'un hôtel meublé où 349 m² seront loués nus, avec l'engagement de la rue Paul Gervais²⁷. Mais, d'après la loi, la démolition n'est autorisée que si les surfaces d'habitation à détruire sont déjà reconstituées.

Comment reconstituer la surface habitable avant la construction ? La création de logements sur la toiture terrasse du garage a sans doute été pensée pour résoudre la question et vue comme une opportunité pour loger les chauffeurs.

Ce garage est construit en béton armé, une technique encore novatrice à l'époque, il est réalisé par la société Hennebique, dont la villa-témoin à Bourg-la-Reine abrite le bureau d'études.

Puis Peyrabout dépose, en juillet 1926, une demande d'autorisation pour construire le long de la rue Barrault, un hôtel meublé de cinq étages.

2. Les voitures taxis

Tout comme le vélo, la voiture se développe à l'entre-deux-guerres, mais, bien évidemment, ça ne concerne pas la même population. Dans les années 20 si la construction automobile connaît un essor

²⁵ 11 décembre 1925 Archives de la Ville de Paris

²⁶ *Bulletin municipal officiel de la ville de Paris*, 21 mars 1926. La cession est autorisée pour le terrain de 42,25 m² et un montant de 2 000 francs, *Bulletin municipal officiel de la ville de Paris*, 2 mai 1926.

²⁷ Courrier au Préfet de la Seine, 14 septembre 1926 Archives de la Ville de Paris

exceptionnel, l'automobile demeure un objet de luxe. C'est d'ailleurs pour cela qu'André Citroën qui fonde en 1919 la firme Citroën, travaille à la création de son modèle T4 plus économique qu'il commercialisera à environ 8 000 Francs.

Pierre Peyrabout se rapproche de Joseph Lassale de Suère, le constructeur des voitures Suère (1919, 1931), pour lui acheter une centaine de véhicules. L'investissement est colossal. Ces voitures coûtent environ 17 000 francs, soit la moitié du prix d'un pavillon Peyrabout à Cachan. Les chauffeurs de taxis dont beaucoup sont des Russes blancs et qui seront les employés de Monsieur Peyrabout, logeront pour certains dans les logements situés au-dessus du garage-

C'est en vertu de cette attribution que les 19 pavillons-logements construits par Peyrabout sur la toiture du garage prendront le nom de « Petite Russie ».



Voiture Suère

Il fait la publicité de ses taxis dans la presse, comme il l'a fait pour vendre les pavillons. Dans *l'Intransigeant* du 20 février 1928, on lit : « Monsieur Peyrabout, Propriétaire, met à la disposition de tous industriels commerçants, etc., 100 taxis neufs de la marque bien connue Suère, avec des chauffeurs de 1^{er} ordre, recrutés tout spécialement. Essayez-les, vous jugerez vous-même. »

Pour confirmer les relations entre Pierre Peyrabout et les taxis on peut lire dans « *Le journal* » du 20 janvier 1929 : « Monsieur Peyrabout, garagiste 22 rue Barrault, a signalé la disparition d'un de ses chauffeurs Marcel Salagnac âgé de 28 ans, celui-ci qui a quitté le garage jeudi avec sa voiture, n'a plus reparu. »



Publicité de février 1928

On peut se poser la question du nombre de places dans le garage. Dans le *Bulletin municipal officiel de la ville de Paris* du 24 mars 1926, à la rubrique Etablissements dangereux insalubres, Peyrabout a soumis au Préfet de Police une demande pour l'autorisation d'installer rue Barrault un établissement comportant :

- Un garage de voitures automobiles alimentées par des liquides inflammables : le garage contenant 400 voitures (3^{ème} classe)
- Un dépôt de 6 000 litres de liquides inflammables de la première catégorie, en réservoir souterrain, compté pour le cinquième de leurs volumes soit 1 200 litres (3^{ème} classe)

Les publicités dans la presse mentionnent un emplacement de 1000 voitures ! Il y a certainement à l'époque une différence entre un garage et un parking de stationnement. Seul le garage doit faire l'objet de la rubrique établissements dangereux.

Pierre Peyrabout dans la construction de la rue Barrault combine a priori deux fonctions différentes : celle de garage et celle de stationnement couvert pour les voitures, type de construction pratiquement inexistante. Le garage n'a encore qu'une vocation de boutique et de vitrine. En 1906, les frères Perret réalisent un garage à étages et rampe d'accès en béton armé, rue de Ponthieu. En 1925 c'est à Mallet Steven de réaliser le garage Maryland rue Marbeuf. Celui de Laprade pour Citroën est créé en 1928. Il s'agit moins là d'un type architectural à l'image bien codifiée que d'un type au programme encore incertain. En 1925 on construit des garages et des boutiques pour la vente des voitures mais pas des espaces de stationnement pour véhicule en silo.

Le 4 mai 1928, Peyrabout loue pour 12 ans à la société André Citroën un garage de 1 500m² environ, sur cinq niveaux. La superficie est clairement surévaluée car le terrain fait en globalité 1 600 m².

Les pavillons ne font pas partie de la location.

Peyrabout avait déjà loué le premier étage à la société Neyret, fabricant de gants, pour une durée d'un an et le premier sous-sol était loué à la Préfecture de la Seine pour une durée de trois ans. Ces deux baux sont repris par Citroën et le loyer annuel pour l'ensemble est de 450 000 francs. Le bail ne comporte pas de clause pour les taxis de Pierre Peyrabout. Peut-être qu'André Citroën a utilisé le bâtiment pour ses taxis et que Pierre Peyrabout a trouvé un autre endroit pour mettre les siens. Mais ceci ne paraît pas probable car il a gardé les logements pour ces chauffeurs et qu'il est acté qu'il a encore des taxis dans les années qui suivent.

La voiture est un objet nouveau avec de nouvelles responsabilités. Dans le journal « la loi²⁸ » du Deux décembre 1932, il est fait un compte rendu de la séance du 5 février 1932. Monsieur Pierre Peyrabout fait appel au jugement du 24 octobre 1930, les faits sont :

« L'auto taxi ayant le 3 Mars 1930 vers 13H10 rue du Faubourg Poissonnière heurté, renversé et blessé la demoiselle Didion, ne peut se dégager de la présomption de responsabilité, le préposé de Peyrabout ne tenait pas sa droite dans le sens de sa marche et corroborant ainsi la présomption de responsabilité pesant sur lui ».

Son appel est débouté et il est condamné à payer une indemnité de 5 000 Francs à mademoiselle Didion.

C'est certainement la raison pour laquelle on trouve, dans les actes notariés, en date du 12 février 1931, une procuration à Monsieur Jean Guy conseil juridique pour recevoir ou toucher les sommes revenant à Pierre Peyrabout pour quelques motifs que se soit et notamment des recours exercés contre les auteurs des accidents causés aux voitures de monsieur Peyrabout.

XII. La faillite

La faillite arrive, par jugement du tribunal de commerce en date du 14 janvier 1929.

Le 29 avril 1929 par acte notarié, Marguerite Serré épouse Peyrabout se sépare judiciairement de Pierre Peyrabout pour un total de créance de 250 000 Francs, qui correspond à des obligations non remboursées.

Dans les explications de cette séparation de biens il est écrit : « Monsieur Peyrabout après avoir réussi plusieurs entreprises voulait entreprendre le commerce d'auto-taxis. Monsieur Peyrabout qui n'est nullement mécanicien et qui n'avait pour ce commerce aucune connaissance technique se vit par la suite entraîné dans de nombreuses dépenses conséquence d'une mauvaise exploitation, et qu'il se trouva ainsi exposé aux poursuites de nombreux créanciers auxquels il est hors d'état de donner satisfactions ».

Mais c'est bien mal le connaître, il va passer un concordat, approuvé par jugement le 2 juillet 1929, avec ces créanciers en date du 14 juin 1929.

Il s'engage à payer ces créanciers un dividende de cent pour cent sans intérêt en 7 ans par septième, le premier paiement ayant lieu un an après l'homologation du concordat. En garantie il s'engage à vendre le 20/22 rue Barrault et tous les pavillons d'Arcueil et de Cachan qu'il possède encore. Tous les loyers ayant cours sur ces propriétés étant également versés aux commissaires du concordat. Durant cette période il reste le gestionnaire de l'hôtel de la rue Barrault.

Les commissaires de l'exécution de ce concordat sont Monsieur Xavier Bellenger repreneur de faillite, Monsieur Georges Caron secrétaire général de la Banque des coopératives de France, et Monsieur Joseph Lassale de Suère constructeur d'automobiles.

Les raisons actées dans l'acte de séparation judiciaire entre les époux sont bien les bonnes. Les investissements pour l'achat des auto-taxis ont été trop importants. A priori Monsieur Peyrabout a contracté des crédits auprès de la banque des coopératives de France.

La totalité des obligations pour la construction de la rue Barrault répertoriée dans les actes de l'office notariale de Maître Perrot s'élève à 2 176 000 Francs sur un taux d'intérêt à 12% pour la plupart et jusqu'à 13,5%.

²⁸ Source Gallica

L'hôtel de la rue Barrault sera vendu le 9 Aout 1931 à Monsieur Hatte.

XIII. Conclusion

On se pose la question de savoir ce qu'est devenu Monsieur Peyrabout après la faillite. Il n'a pas fait la totalité de ses transactions au sein de l'office notarial Perrot. Il possède un château, des bois à Dormelles. Il disposait un garage 79 -81 route d'Orléans à Arcueil.

Dans « la loi » du 20 avril 1932, maitre Perrot publie un extrait du rapport de l'assemblée générale de la société anonyme « La construction moderne » située 58-60 rue des Grands Champs dans lequel Pierre Peyrabout, ancien entrepreneur de construction et de travaux publics, est nommé administrateur et domicilié à la même adresse !

La création de modestes pavillons en banlieue parisienne, sans mise de fond importante, a permis au maçon Pierre Peyrabout d'obtenir des retours sur investissement assez rapides. La construction de maisons identiques, mais différant par les quelques détails de décoration ou de matériaux, permettait une économie d'échelle, tout en évitant l'uniformité. Le modèle économique était très efficace puisqu'entre 1923 et 1925, il construit 97 pavillons sur 1,12 hectare donnant au quartier de la Grange Ory une densité urbaine de 86 logements à l'hectare soit la densité des grands ensembles appliquée aux pavillonnaires.

Quant à l'opération de la rue Barrault en 1928, il crée, par contrainte, la mixité des fonctions avec la superposition d'un garage parc de stationnement et des logements.

Les lotissements de Cachan sont inscrits en tant que patrimoine remarquable au PLU de la ville. Dans le cadre de la création de la zone d'aménagement concerté Victor Hugo à Bagneux, les 5 pavillons de l'avenue de Verdun ont été conservés. Les pavillons sur le toit du bâtiment de la rue Barrault sont toujours occupés malgré leur petite taille. L'hôtel fonctionne toujours, le garage n'est plus qu'un lieu de louage d'espace de stockage.

Bibliographie

Retronews

Gallica

IGN remonter le temps

Archives Notariales

Archives de la Ville De Paris

Archives de la Ville de Cachan

Etienne Videcoq, *Aspect permanent de la crise du logement dans la région parisienne*, Thèse de doctorat, 1932.

David Berthout, Les petits spéculateurs du sud parisien et des actes notariés Modélisation des mécanismes de lotissement (1830-1860), *Histoire urbaine*, 2013/1, n° 36, p. 133-148.

Henri Sellier, *Essai sur les évolutions comparées du logement et de la population 1896-1911*, Paris, 1935.