

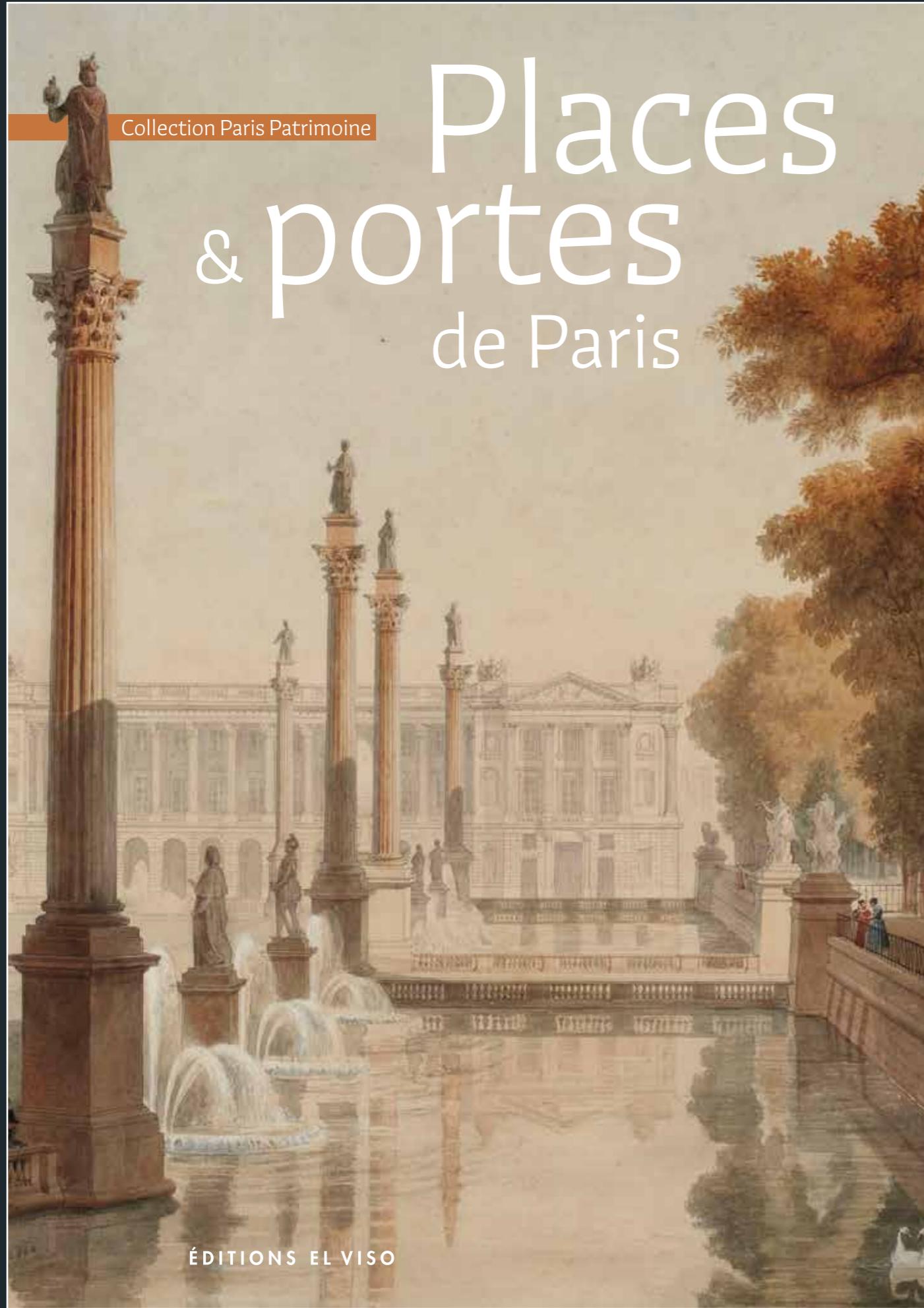


# COMpte-rendu de séance



## Commission du Vieux Paris

Séance plénière du 19/09/2025



ÉDITIONS EL VISO

## Séance plénière du 19/09/2025

La séance plénière de la Commission du Vieux Paris s'est réunie le 19 septembre 2025 à l'Hôtel de Ville, sous la présidence de M. Jean-François Legaret.

### ÉTAIENT PRÉSENTS

M. Jean-François Legaret, président de la Commission du Vieux Paris, et M. Simon Texier, secrétaire général de la Commission du Vieux Paris.

M<sup>me</sup> Laurence Bassières, M. René-François Bernard, M<sup>me</sup> Bernadette Blanchon, M<sup>me</sup> Ariane Bouleau, M<sup>me</sup> Karen Bowie, M. Xavier Brunnquell, M. Grégory Chaumet, M<sup>me</sup> Claire de Clermont-Tonnerre, M<sup>me</sup> Léonore Dubois-Losserand, M<sup>me</sup> Corinne Faugeron, M. Bernard Gaudillère, M<sup>me</sup> Bérénice Gauquelin, M<sup>me</sup> Mireille Grubert, M<sup>me</sup> Moïra Guilmart, M. Émile Meunier, M. Patrick Rubin, M. Philippe Simon, M<sup>me</sup> Géraldine Texier-Rideau.

### ÉTAIENT EXCUSÉS

M<sup>me</sup> Anne Biraben, M. Dominique Cerclet, M. Philippe Prost, M<sup>me</sup> Karen Taïeb.

*Couverture* : vue du portail monumental du 8 rue de Londres, 2011 (© DHAAP / Christian Rapa).  
*Ci-contre* : page de couverture de la revue *Paris-Patrimoine*, n° 1, 2025 (© DHAAP / Éditions El Viso).

<b>HOMMAGE</b>	
Hommage à François Chaslin (1948-2025) .....	5
<b>EXPERTISE PATRIMONIALE</b>	
Hôpital d'instruction des armées du Val-de-Grâce .....	11
<b>FAISABILITÉS – CONSULTATIONS PRÉALABLES</b>	
6-8 rue de Londres (09 <sup>e</sup> arr.) .....	18
<b>AUTORISATIONS D'URBANISME</b>	
83-85 rue des Archives (03 <sup>e</sup> arr.) .....	32
10-12 rue Jean-Baptiste Pigalle (09 <sup>e</sup> arr.) .....	39
53 rue du Faubourg Saint-Antoine (11 <sup>e</sup> arr.) .....	47
52 rue Regnault (13 <sup>e</sup> arr.) .....	52
<b>SUIVIS DE RÉSOLUTIONS</b>	
150 avenue des Champs-Élysées (08 <sup>e</sup> arr.) .....	57
151-155 boulevard Haussmann (08 <sup>e</sup> arr.) .....	67
17-19 avenue Montaigne (08 <sup>e</sup> arr.) .....	72
24 avenue du Bel Air (12 <sup>e</sup> arr.) .....	80
21 rue de l'Inspecteur Allès (19 <sup>e</sup> arr.) .....	84
<b>AVIS TRANSMIS PAR LE DHAAP</b>	
40 avenue George V (08 <sup>e</sup> arr.) .....	88
2 boulevard du Général Martial Valin (15 <sup>e</sup> arr.) .....	90
4 rue d'Oran (18 <sup>e</sup> arr.) .....	93
4 rue Ferdinand Gambon (20 <sup>e</sup> arr.) .....	95

## Hommage à François Chaslin (1948-2025)

La séance débute par un hommage à François Chaslin, disparu le 7 août. Jean-François Legaret évoque un passeur, un homme de convictions qui a contribué à faire aimer l'architecture. Il cite un passage des *Mémoires d'outre-tombe*.

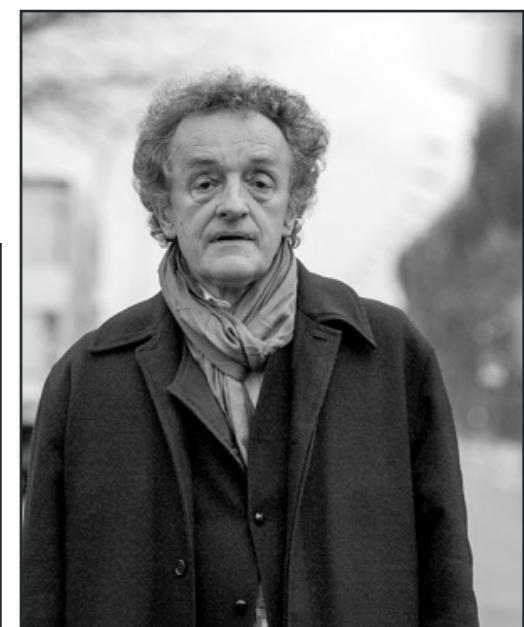
Simon Texier retrace le parcours de cet architecte qui a choisi la critique plutôt que le projet. Il a en cela réussi à montrer que l'architecture se pratique sur plusieurs modes. De l'Institut français d'architecture à France Culture, en passant par la revue *L'Architecture d'aujourd'hui*, François Chaslin a marqué de son empreinte la critique architecturale, qu'il a diffusée dans de nombreux médias. Auteur d'innombrables articles et de plusieurs ouvrages importants, notamment *Les Paris de François Mitterrand* (1985) et *Un Corbusier* (2015), il fut aussi l'un des très rares à ne jamais opposer création architecturale et préservation. Pour preuve, dans les années 1990, il a pris la plume, par deux fois dans *Le Monde*, pour dénoncer le manque d'attention au patrimoine parisien, à pro-

pos d'un petit immeuble de la rue de l'Abbaye, puis de l'église Notre-Dame-d'Espérance, œuvre Art déco signée Julien Barbier que l'on démolissait en 1995. François Chaslin avait alors logiquement rejoint la Commission du Vieux Paris, en 2011.

Bernard Gaudillière met l'accent sur l'engagement de François Chaslin au sein de la Commission, où il a été très actif, soucieux des questions soulevées par la promotion immobilière et la financiarisation. C'était également un passionné de cinéma.

Mireille Grubert rappelle que François Chaslin fut aussi l'un des piliers du prix du livre de l'Académie d'architecture ; et un excellent dessinateur, dont on a pu voir quelques croquis de voyages dans la récente exposition consacrée à ce thème par l'Académie.

Moïra Guilmart évoque un homme de qualité et se souvient de sa complicité avec Thierry Paquot. Son regard l'a aidée et accompagnée dans la compréhension du patrimoine parisien.



## Surélévations et transformation du paysage parisien

Nous reproduisons ici le texte d'une conférence donnée par François Chaslin le 9 avril 2019, dans le cadre de la sous-commission créée par la Commission du Vieux Paris, consacrée aux surélévations. Membre de la Commission depuis 2008, François Chaslin avait à cette occasion repris et ac-

tualisé des éléments d'une recherche parue en 2018 (Bruno Marchand et Christophe Joud (dir.), *Surélévations. Conversations urbaines*, Gollion, Infolio, 2018). Si le contexte a changé, cette contribution, qui n'avait jamais été associée aux documents publiés par la CVP, offre de précieuses clés

de lecture sur un sujet qui demeure plus que jamais d'actualité.

Paris est une ville compacte dont les quartiers centraux sont nés d'une violence : celle faite à la ville historique lorsqu'elle a été saisie par l'haussmannisation. Elle offre un sentiment global de cohérence et d'unité : c'est une image trompeuse. Ses composants sont hétérogènes, contradictoires ; ils ont été en conflit. Ils restent parfois comme agrippés les uns aux autres. Du coup, certains agencements y sont pittoresques, en divers cas inattendus, parfois même cocasses. C'est une ville solide mais elle est cousue, balafrée et fragile. Elle porte les traces de multiples soubresauts et son harmonie est le fruit de plusieurs siècles d'accommodements avec les règlements successifs comme en témoignent ces deux vues de la rue de Rivoli avant et après l'application de la loi de 1902. Ou bien cette rotonde de l'ancien Théâtre du Vaudeville (1858) du boulevard des Capucines, transformé en cinéma Paramount en 1927 que nous rencontrions dans notre séance de mars dernier. On retrouve partout dans cette ville ces traces de l'évolution réglementaire, même dans certaines avenues banales comme ce bout de l'avenue de Villiers qui peut se déchiffrer comme une leçon d'histoire des règlements.

Nous sommes dans un moment crucial pour le paysage parisien. Des raisons réglementaires, donc, que je vais vous exposer, et d'autres raisons, économiques ou directement politiques, vont agir sur ce paysage, particulièrement sur certaines typologies : hôtels particuliers (y compris dans les beaux quartiers), maisons d'angles et brasseries, innombrables cafés *Au bon coin*, anciens établissements artisanaux ou industriels, garages, cinémas. Elles vont, de manière plus globale, transformer les quartiers anciennement populaires des faubourgs, et pourraient mener à la disparition d'ambiances que nous avions appris à aimer et à protéger depuis environ quatre décennies.

Après le débat sur les tours qu'avait relancé l'élection de Bertrand Delanoë (une politique réaffirmée par l'actuelle mandature, une politique sur laquelle je n'insisterai pas car elle est dans le droit fil de la précédente – elle en est l'application), la discussion s'est portée vers la ville plus ordinaire. La discussion et les inquiétudes aussi.

La spécificité, l'intérêt, la beauté peut-être, du paysage parisien tient pour partie à la cohabitation entre les îlots

épargnés par l'urbanisme unificateur, la vieille trame d'origine médiévale, et les percées haussmanniennes plus régulières, plus monotones avec, aux angles, aux points de rencontre de ces deux univers, des immeubles qui parfois articulent une manière de soudure ou bien qui ne le font pas et offrent au regard leur chaînage vertical de pierres en attente. Avec de grandes différences de hauteur aussi, des ruptures, des dents creuses, de petits édifices qui ont survécu, et souvent le surgissement de hauts murs pignons en moellons apparents. Et puis il y a le Paris des faubourgs, qui fut celui des classes populaires et ne l'est plus. C'est un Paris que l'on aime, celui des touristes, celui qu'a forgé l'imaginaire collectif, notamment à l'âge du bobo. C'est celui, stéréotypé et comme figé, des cartes postales, celui du *Fabuleux destin d'Amélie Poulain*, film sorti fin avril 2001, juste un mois après l'élection de Bertrand Delanoë.

De nombreuses raisons, fonctionnelles, culturelles, générationnelles ou purement spéculatives, poussent néanmoins à la densification de la ville. Il y a quelques années déjà que la question des surélévations a été posée au milieu architectural. Une première exposition du Pavillon de l'Arsenal était en 1994 consacrée aux *Toits de Paris*. En 1996, au début du mandat de Jean Tibéri, une seconde exposition avait traité des *Additions d'architecture* et présenté certains exemples d'ajouts, en général modérés (un étage ou deux), sur quelques écoles ou bâtiments publics. Ceci dans des écritures discrètes, assez légères.

La loi de décembre 2000 dite SRU (relative à la solidarité et au renouvellement urbains) avait remplacé les plans d'occupation des sols, les POS, par les plans locaux d'urbanisme, PLU, qui se devaient d'être à la fois réglementaires et stratégiques. Elle visait à favoriser la mixité sociale et la densification des villes pour lutter contre l'éparpillement au nom du développement durable. Voté en 2006, le plan parisien était dans son esprit très proche de l'ancien plan d'occupation des sols de 1977. Il fixait les hauteurs maximales à 25 mètres au centre, 37 à la périphérie tout en protégeant quelque cinq mille bâtiments, quelquefois pour des raisons patrimoniales et d'autres fois en raison de leur volumétrie, soit qu'ils constituent « un repère particulier » dans le paysage urbain, soit qu'ils appartiennent à une séquence architecturale dite remarquable. Il existait par ailleurs une protection de « volumétries existantes à conserver ».

Mais plusieurs facteurs ont enclenché un mouvement de grande ampleur, au croisement de lois nationales et des intentions particulières de la municipalité socialiste, notamment depuis qu'à sa tête Anne Hidalgo a remplacé Bertrand Delanoë dont elle avait été la première adjointe. C'était en avril 2014. Il y a donc cinq ans. Durant sa campagne, celle qui allait devenir maire avait affiché une volonté de densifier sa ville, pour lutter contre l'étalement urbain (qui avait été l'un de thèmes récurrents de la réflexion sur le Grand Paris lancée en 2007), de tenir son rang dans le concert économique des grandes capitales mais aussi dans sa métropole, de maintenir ou développer, hélas!, son statut de première destination touristique mondiale et, tant pour des raisons idéologiques que strictement électorales, de créer 10 000 logements par an dont une part importante de logement social avec l'ambition qu'il atteigne 30% du parc locatif en 2030 (on en réalisait quelque 3 500 en 2001, 6 000 en 2008, 7 500 en 2016).

Une loi nationale, une fois encore, est venue s'immiscer dans le débat local. Il s'agit de la loi ALUR de mars 2014, intervenant quelques mois après une ordonnance d'octobre 2013 relative au développement de la construction de logements. Cette loi fixait qu'il suffirait désormais d'une majorité simple au sein des « tantièmes » d'une copropriété pour engager des travaux de surélévation au lieu des deux tiers comme c'était l'usage. Le droit de veto des propriétaires du dernier étage était par ailleurs supprimé.

La loi décrétait surtout, avec effet immédiat, l'abandon de la règle du COS, coefficient maximum d'occupation des sols. Il était de trois à Paris, autorisant donc trois mètres carrés de plancher par mètre carré au sol, par mètre carré de ce que l'on appelle le « terrain d'assiette ». Un terrain occupé à raison d'un COS égal ou supérieur à trois (par exemple une petite maison de trois étages coincée entre des mitoyens) ne pouvait donc pas faire l'objet de la moindre addition. Un immeuble d'angle de deux niveaux et donc aux deux tiers plein, n'y trouvait guère d'intérêt économique. Les choses allaient changer. Début 2015, l'APUR, Atelier parisien d'urbanisme, faisait paraître une étude datée de décembre 2014. Elle estimait que 8 850 parcelles de la capitale, 12% d'entre elles (la ville en compte 75 000), pourraient faire l'objet d'une surélévation, soit 11 520 bâtiments, c'est-à-dire 8,2% des 140 000 parcelles que compte Paris. Ce serait « renouer

avec une tradition parisienne », estimait sa directrice Dominique Alba, arguant de ce qu'entre les deux guerres près du quart des permis de construire avait concerné une surélévation. L'atelier excluait de cette recommandation les quais de la Seine (inscrits sur la liste du patrimoine mondial depuis 1991), les rues de moins de douze mètres de large, les quartiers où la hauteur est de toute manière plafonnée à 25 mètres et les « voies homogènes bordées majoritairement par des bâtiments datant de la même période ».

L'étude insistait sur le déficit d'utilisation de l'espace parisien. Elle illustrait ce manque à construire avec quelques exemples (dont le boulevard Vincent-Auriol et le cours de Vincennes) et proposait quelques simulations de surélévation possible (dont le carrefour Alésia-Villemin et celui des rues Saint-Maur et Faubourg du Temple).

Un gisement était particulièrement mis en évidence : les parcelles d'angle, qui sont souvent encadrées de deux murs pignons aveugles, et fréquemment occupées par une brasserie. 2 555 immeubles seraient dans cette situation et beaucoup risquent d'être démolis. « Si l'on y ajoute trois ou quatre niveaux aux deux ou trois étages existants, on peut y construire huit à dix logements supplémentaires », expliquait encore la directrice de l'atelier.

Dans un avis de juin 2016, notre commission a marqué son inquiétude devant cette possibilité de généralisation des surélévations, d'alignement par le haut qui ferait peser « un risque majeur sur le paysage parisien » et qui à terme effacerait dents creuses, hétérogénéités et accidents du paysage. Un paysage dont la richesse, justement, « vient largement de la diversité des hauteurs ». Elle s'est montrée préoccupée par le sort des hôtels particuliers, situés dans des quartiers prisés et d'une grande valeur foncière, et par le destin de l'architecture des faubourgs et notamment des maisons d'angle, des anciens bistrots souvent. Dans la réalité de ses réunions mensuelles c'est surtout, outre le caractère ouvertement spéculatif des demandes de surélévation, leur médiocrité architecturale qui nous préoccupait. Lorsqu'il ne s'agit pas de pastiches, quelques traits les rapprochent : une rupture franche des volumétries, souvent un bardage de bois ou de zinc, ou de matériaux de surface tendant à recouvrir toute la façade emballée dans un isolant, y compris les anciens étages de moellons et de plâtre, parfois une évocation assez maladroite des

immeubles industriels du XIX<sup>e</sup> siècle, souvent un autre mode de fenestration, des persiennes coulissantes, etc. Un bilan de ces opérations a été établi pour l'année 2017. Sur 136 demandes d'autorisation, vingt avaient été refusées, soit moins de 15%. Les 116 acceptées concernaient pour sept seulement d'entre elles du logement social, pour treize du bureau, les 96 autres étant des opérations spéculatives de logement. « L'acceptation quasi-systématique des demandes n'a évidemment échappé ni aux architectes, ni surtout aux promoteurs », notait la Commission. En témoignent en effet les sites spécialisés qui se sont multipliés sur Internet. Un nouveau bilan vient d'être réalisé pour 2018 : sur 143 demandes, 106 avaient été acceptées, 37 refusées. Surtout, le rapport indiquait que « l'écrasante majorité des surélévations autorisées concernait soit des logements de grand standing (66%) soit des bureaux (14%); que la part des logements sociaux (14%) et celle des équipements publics (6%) étaient bien moindres », ce qui confirmait « le poids déterminant des valeurs foncières dans le mouvement des surélévations et l'ampleur du mouvement des prochaines années si la municipalité ne souhaitait pas le freiner ».

Ce nouveau potentiel de constructibilité ouvre à terme un marché considérable. Il devrait avoir raison des querelles internes aux copropriétés que la Ville a par ailleurs décidé d'aider à monter leurs projets et à résoudre leurs dissensions, les surélévations engagées dans les débuts étant surtout le fait de promoteurs et de bailleurs sociaux. Cela touche à la hauteur des bâtiments, qui en théorie devraient tendre vers la limite gabaritaire et donc unifier le paysage visible depuis les rues, mais aussi à leur épaissement sur les cours. Le développement de nouveaux savoir-faire, le perfectionnement de techniques de construction légères (à ossature bois par exemple) devraient favoriser le mouvement, même si subsistent certaines difficultés : fondations sur des sols fragiles, appui sur des murs fragiles eux aussi, et surélévation des ascenseurs, morcellement et faible capacité financière des copropriétés privées.

La densification, on l'a dit, devrait concerter la hauteur des bâtiments mais aussi leur épaisseur, au détriment des cours ou jardins et des façades arrière. Les procédures modernes de ventilation et d'éclairage permettent la destruction complète des courettes intérieures autour desquelles s'organisaient traditionnellement les îlots parisiens au profit de plateaux nappant tout l'îlot, de façade

à façade.

Et puis il y avait eu l'affaire des toits. Ceux de Paris, dont le paysage moutonnant a peu changé depuis le XIX<sup>e</sup> siècle, participent du mythe de cette ville. La peinture les a installés dans les grands musées du monde, la photographie humaniste ou ensuite publicitaire les a fixés. La littérature les a célébrés. Verlaine dans l'un de ses *Poèmes saturniens* : « La lune plaquait ses teintes de zinc / Par angles obtus. / Des bouts de fumée en forme de cinq / Sortaient drus et noirs des hauts toits pointus. / Le ciel était gris, la bise pleurait / Ainsi qu'un basson. » Plus près de nous, Alejo Carpentier les a évoqués dans *La Danse sacrale* : « Là-haut, parmi les mansardes, les toits couleur de plomb et les chambres de bonnes, toute une Pompéi enfumée et mouillée par la pluie se déployait, ignorée, au milieu de cheminées de métal gris, semblables à des bras d'armures médiévales, conduisant au chaperon astrologique pointu d'une tourelle Renaissance, recouverte de fientes de pigeons, connue seulement des couvreurs et des ramoneurs qui en parcouraient les méandres. »

La littérature, la peinture disais-je, la gravure surtout peut-être (le genre s'y prête bien), puis la bande dessinée, les adeptes du *street art*, les tagueurs et graffeurs. Et les voltigeurs, acrobates urbains, *free runners* ou *yamakasi*. Le cinéma a contribué à figer l'image idéalisée de ces pans de zinc aux côtes régulières, de ces souches de cheminées coiffées de pots de terre cuite, quand bien même la majorité d'entre elles ne fonctionnent plus. Cela va de l'affiche du *Fantômas* de Louis Feuillade (1913) à celui de Jean Sacha (1947), aux décors d'Alexandre Trauner, Lazare Meerson, René Moulaert, à la Nouvelle Vague puis aux films bobos qui en usent à foison : Eric Rochant (*Un monde sans pitié*, 1989) ou Cédric Klapisch (*Chacun cherche son chat*, 1996) par exemple.

Une élue d'un quartier central, Delphine Bürkli, a lancé en 2014 l'idée de soumettre leur classement au patrimoine mondial de l'Unesco et l'unanimité du Conseil de Paris s'est d'abord prononcée en faveur de cette proposition avant qu'assez vite la mairie ne se ressaisisse et déclare ne pas vouloir « mettre Paris dans le formol », soucieuse qu'elle est par ailleurs de favoriser la végétalisation des toits ou y installer des équipements photovoltaïques dans le cadre de sa politique de transition énergétique. Son adjoint à la culture se prononçait de son côté en faveur « de terrasses, de lieux culturels ou sportifs, ou

même de cultures maraîchères », toutes « innovations architecturales » que ne permettrait évidemment pas le classement. Et qu'allait l'année suivante illustrer avec un particulier foisonnement l'opération *Réinventer Paris*. Cinq ans plus tôt, l'une des équipes invitées à réfléchir sur le Grand Paris (celle du Néerlandais Winy Maas) avait proposé de densifier en rajoutant des étages aux toits parisiens et de consacrer ces surfaces à la pose de panneaux photovoltaïques. Nous étions maintenant en février 2015 et ces dystopies polémiques avaient dû laisser quelques traces dans les mémoires. Quelques jours plus tard paraissait l'étude de l'Atelier parisien d'urbanisme officiellement datée de décembre 2014 dont j'ai parlé, celle sur les « gisements ».

En juillet 2016, un PLU modifié a été voté par le Conseil municipal, en remplacement de celui qui avait été adopté dix ans plus tôt. Il infléchissait les lois nationales en faveur de la surélévation vers la construction de 90% de logements et introduisait certaines clauses relatives à la mixité sociale. Il imposait que soit planté tout toit terrasse neuf de plus de 200 mètres carrés, autorisait le dépassement du gabarit des hauteurs en cas de construction de serres agricoles et permettait le retrait d'alignement des nouvelles constructions si cela s'accompagnait d'un verdissement des murs avec enracinement dans le sol.

Les « fronts » sont donc multiples. La volonté exprimée par la Ville de construire 10 000 logements par an nécessitera une densification du tissu, laquelle impliquera souvent le rehaussement des immeubles. Parmi cinq cents mesures nouvelles, les deux plans *Biodiversité* et *Climat* adoptés en mars 2018 prévoient la création de cent hectares de toits et murs végétalisés et la couverture par des panneaux solaires de 20% des toitures. On veut par ailleurs multiplier les jardins partagés sur les toits, les serres, offrir à certaines enseignes commerciales la possibilité d'y créer des événements nocturnes. On voit que c'est d'une forte modification du paysage urbain, de la hauteur des édifices et des comportements sociaux qu'il pourrait s'agir pour les années à venir. Modification aux effets tant positifs que préoccupants. Paris est en tout cas à la veille d'une transformation majeure.

Je termine par une historiette en trois temps à partir d'un célèbre dessin de Chaval : « Il faut tenir compte du fait que l'architecte n'a que quatre ans », écrivait-il. Le temps a passé, la ville s'est densifiée. Il faudrait maintenant tenir compte du fait que l'architecte n'a que deux siècles.

J'ai bien sûr donné une analyse « tendantie » et tendancieuse. Un peu cauchemardesque. Le paysage parisien ne va pas atteindre brutalement ce vélum. Les surélévations ne vont pas tout écraser, tout homogénéiser comme dans les propositions de Winy Maas pour le Grand Paris. La ville ne sera pas engloutie. Elle ne sera pas noyée comme elle le fut sous le sable dans le film de Cédric Klapisch : *Peut-être* (1999) avec l'acteur Romain Duris qui, vingt ans après la première catastrophe, en affrontera une nouvelle dans le film de Daniel Roby : *Dans la brume* (2018). Ne paniquons pas. Inquiétons-nous simplement.

La ville ne coule pas. D'abord parce que l'héritage bâti est hétérogène et que, selon leur situation, les parcelles se prêtent plus ou moins à surélévation du point de vue réglementaire, morphologique, technique, financier ou spéculatif. Parce qu'il existe des règlements de gabarit, des règles propres à telle ou telle rue ou quartier, des mesures de protection particulières, des « filets de hauteur » qui contrarient ce désir de hauteur (plus nombreux dans les quartiers centraux). Parce qu'existe enfin ce fameux article 11 du PLU qui protège des ensembles qui « possèdent une qualité architecturale remarquable, constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, ou appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité ».

Alors que faire, au nom du « vieux Paris » ?

Soit espérer que cette question, cette nouvelle « frontière » devienne un enjeu dans le cadre de la prochaine mandature et que certains candidats fassent de la préservation des tissus menacés une priorité, au détriment d'autres préoccupations, notamment celles qui visent à une densification de la ville.

Inventorier puis classer, inscrire au prochain PLU un maximum de choses, des alignements, des maisons d'angle, des fragments d'un particulier attrait, instaurer des filets de hauteurs plus protecteurs. Sachant qu'on sera là dans l'ordre difficile du pittoresque et du sentimental. Sachant aussi que cela entravera un peu plus l'évolution de Paris et contribuera à sa muséification (mais ne l'a-t-on admis pour Venise ?).

Mettre au point pour nous mêmes une doctrine de la surélévation contemporaine, susciter des attitudes architecturales qui tiendraient mieux compte des nouvelles

situations : libération du COS, création éventuelle de terrasses, qu'elles soient privées, ludiques et événementielles ou plantées, amélioration de l'isolation thermique, etc. Est-il imaginable de faire naître chez les architectes une culture de la démolition ou de la surélévation, du maintien ou de la transformation des façades, du dialogue d'une architecture contemporaine avec le déjà-là, notamment avec les fragiles façades de plâtre des faubourgs, d'éviter de tout niveler par le haut ? Comment coïncideront une architecture construite et une architecture carrossée, isolée, emballée ?

C'est beaucoup leur demander. Mais la ville pourrait lancer des actions : organiser une nouvelle exposition exploratoire au Pavillon de l'Arsenal comme celles de 1994 et 1996, déjà très anciennes, ou comme l'étude menée en 2018 à propos des garages automobiles, susciter des travaux au sein des écoles d'architecture, etc.).

Que pourrait-on suggérer ?

On pourrait recommander la lisibilité des époques d'intervention successives, la mise en valeur de ce qui existait dans le sens de sa relative restauration et en tout cas sa non-fusion dans un nouveau « tout ». On pourrait recommander le maintien d'effets de contrastes entre l'ancien et le contemporain. Le maintien du pittoresque, du parcellaire, des trames historiques et des silhouettes de toiture complexes (non que ce soit un absolu, une valeur en-soi mais parce que c'est le caractère des édifices que l'on va rehausser et des rues auxquels ils appartiennent). Le pastiche ou la prolongation de certains types de matériau de façade (enduit au plâtre, pierre de taille, brique) ne me semble pas devoir être proscrit s'il obéit à la prescription de lisibilité, non plus que la répétition du rythme de baies.

## BIBLIOGRAPHIE

L'article plus général dont cet exposé est pour partie extrait se fonde d'abord sur des ouvrages historiques, notamment : *Villages et Faubourgs parisiens, Histoire d'un espace urbain*, Bernard Rouleau, 1985 ; *Les Paris de François Mitterrand*, François Chaslin, 1985 ; *Paris XIX<sup>e</sup> siècle, l'immeuble et la rue*, François Loyer, 1987 ; *Paris, genèse d'un paysage*, Louis Bergeron dir., 1989 ; *Paris, histoire d'un espace*, Bernard Rouleau, 1997 ; *Paris, formes urbaines et architecture*, collectif, 1993 ; *Les Maisons de Paris*, Jacques Frédet, 2003 ; *Grammaire des immeubles parisiens*, Claude Mignot, 2004 ; *Paris contemporain : de Haussmann à nos jours, une capitale à l'ère des métropoles*, Simon Texier, 2005 ; *L'invention du Vieux Paris*.

*Naissance d'une conscience patrimoniale dans la capitale*, Ruth Fiori, 2012.

Sur des catalogues d'expositions du Pavillon de l'Arsenal, notamment : *Paris, la ville et ses projets*, Jean-Louis Cohen et Bruno Fortier dir., 1987 ; *Des fortifs au périph*, Jean-Louis Cohen et André Lortie, 1991 ; *Paris-Haussmann*, Jean des Cars et Pierre Pinon, 1991 ; *Les Toits de Paris*, François Leclercq et Philippe Simon, 1994 ; *Additions d'architecture*, Philippe Simon, 1996 ; *Paris des faubourgs*, Jacques Lucan dir., 1997 ; *Identification d'une ville*, Eric Lapierre dir., 2002 ; *L'invention de la tour européenne*, Ingrid Taillandier et Olivier Namias avec Jean-François Pousse, 2009 ; *Paris Haussmann, modèle de ville*, Benoît Jallon et Umberto Napolitano, Franck Bouthé, 2017.

Sur des travaux de l'Atelier parisien d'urbanisme, disponibles sur son site, notamment : *Plaidoyer pour une ville regardée du point de vue de sa complexité*, Jacques Lucan, février 2002 ; *Densités vécues et formes urbaines, étude de quatre quartiers parisiens*, juin 2003 ; *Le Verdissement des toits à Paris*, février 2004 ; *Hauteur et grand paysage*, décembre 2009 ; *Incidence de la loi ALUR sur l'évolution du bâti parisien*, mai 2015 ; *Les habitations à bon marché de la ceinture de Paris : étude historique*, mai 2017.

Sur des publications à caractère réglementaire de la direction de l'Urbanisme de la Ville de Paris, notamment : *Le plan local d'urbanisme de Paris, règles de protections patrimoniales (volumétrie existante à conserver)*, et *Le plan local d'urbanisme de Paris, règles de hauteurs*. Et sur divers travaux de la Commission du vieux Paris, notamment son *Avis sur les surélévations* de juin 2016.

## 74B boulevard du Port-Royal (05<sup>e</sup> arr.)

### Hôpital d'instruction des armées du Val-de-Grâce

#### PRÉSENTATION

##### Introduction

Le DHAAP a été invité par l'EPAURIF à visiter le site de l'Hôpital d'instruction des armées du Val-de-Grâce, puisque le ministère des Armées a cédé le bien au ministère de l'Enseignement supérieur et de la Recherche, dans l'idée de créer une vaste résidence étudiante, en lieu et place de l'ancien hôpital aujourd'hui désaffecté et occupé par la mission Vigipirate. Ce diagnostic patrimonial ne concerne donc que le corps de bâtiment contemporain édifié dans les années 1970. Il n'est pas ici question de reprendre les éléments historiques dépouillés et synthétisés par Grahal sur l'abbaye bénédictine et l'établissement hospitalier et militaire du XVII<sup>e</sup> siècle.

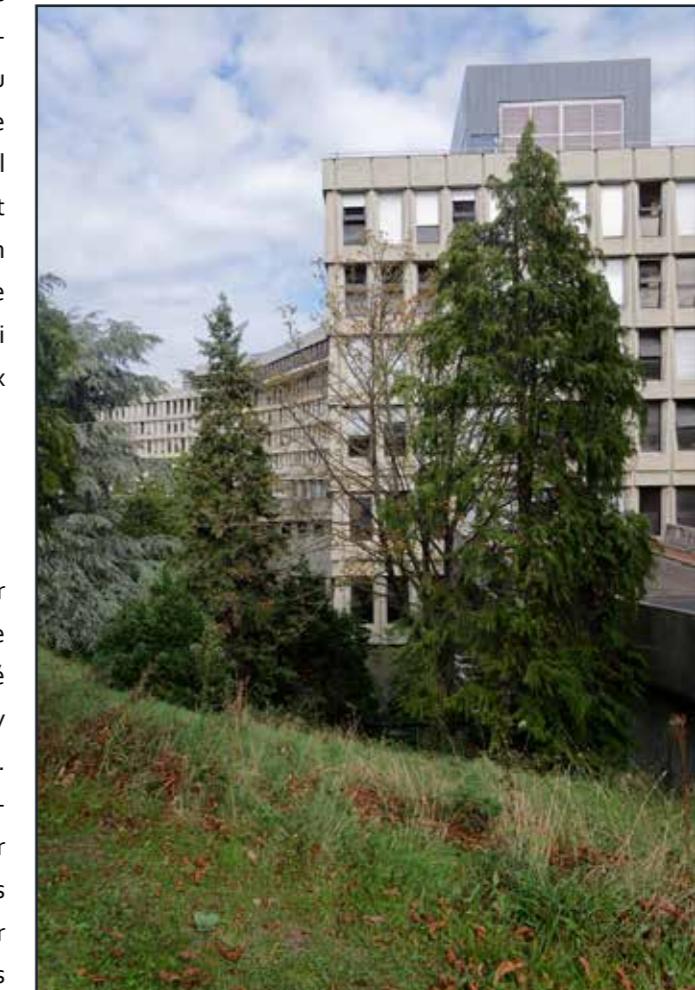
Le présent diagnostic patrimonial a vocation à pointer les éléments patrimoniaux qui semblent de nature à devoir être préservés. Depuis les premiers échanges, le DHAAP a en effet alerté les pétitionnaires sur la profondeur patrimoniale du site : l'ensemble classé monument historique de l'ancienne abbaye et de ses jardins, mais aussi ce site exceptionnel hérité des Trente Glorieuses, qui abrite un chantier discret malgré son ampleur, est d'une richesse insoupçonnée d'un point de vue architectural. Cette note pourra être transmise aux concurrents de la consultation de maîtrise d'œuvre qui sera ouverte sous peu, formant une introduction aux enjeux patrimoniaux.

##### Le projet

Dans l'entre-deux-guerres, la nécessité de développer l'hôpital militaire de Paris a justifié deux avant-projets. Le premier est daté de 1921. Non signé, ce projet est resté sans suite. Entre 1938 et 1939, l'architecte Georges Tourry (1904-1991) étudie un nouvel avant-projet d'extension. Celui-ci aurait été construit le long du boulevard du Port-Royal, sur l'ancien « jardin bas » de l'abbaye. Ce dernier livre un projet en accord avec son temps : l'hôpital n'est plus conçu en peigne ou en pavillons, le plan se rationalise par la création d'un plot central cruciforme auquel sont reliées deux barres parallèles entre elles. Cela permet de ménager



Extrait du PLU.



Vue d'une des ailes et son rapport avec l'espace vert, 2023 (© DHAAP / PS).

quatre cours de promenades et de dégager les façades pour un ensoleillement confortable. Sans la rejoindre complètement, la composition glisse doucement vers « l'hôpital bloc » qui fleurira dans l'entre-deux-guerres, porté, entre autres, par les réalisations de l'architecte Paul Nelson qui font rapidement références. Après la génération des hôpitaux en « peignes » développés au XIX<sup>e</sup> siècle dans un souci hygiéniste d'ensoleillement des chambres puis, des hôpitaux « en pavillons » spécialisés de la première moitié du XX<sup>e</sup>, conçus pour séparer les différents types de malades, les hôpitaux-blocs se généralisent dans les années 1950-1960 - après quelques réalisations avant-gardistes des années 1930. Ce sont des bâtiments uniques, dont les ailes permettent tout à la fois la création de pôles spécialisés indépendants et des développés de façade propices à l'ensoleillement. Ce premier projet étant resté lettre morte, un concours d'architecture est ouvert en 1963, dans l'idée d'innover mais aussi, de porter le plus grand respect possible à ce site. Déjà en partie inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments historiques en 1936, celui-ci sera classé en 1964, y compris les jardins. L'État, porteur du projet, devra donc obtenir de nombreux accords pour qu'un permis de construire puisse être délivré. Preuve est donnée de cette complexité par un premier refus de permis de construire déposé en 1973 par les architectes lauréats : les deux Prix de Rome Henry Pottier (1912-2000) et André Chatelin (1915-2007), ici accompagnés de Jean Roux-Spitz (1924-2013).

Les architectes ont déjà tous travaillé à ce type de projet spécifique, qui se modernise rapidement au lendemain de la Seconde Guerre mondiale. Jean Roux-Spitz a construit celui de Nantes aux côtés de son père Michel Roux-Spitz et Henry Pottier a élevé celui d'Arles dans les années 1970. Chatelin en avait quant à lui fait une de ses spécialités, puisqu'il était architecte agréé du ministère de la Santé publique. Il a édifié ceux de Clermont-Ferrand, de Vichy, de Monaco, etc. Il est à signaler que l'ensemble des cartouches des plans mentionnent également « J.M. Darras, architecte DPLG – urbaniste IUP », sur lequel aucune information n'a pu être trouvée. Toujours d'après les cartouches, il a assumé une mission d'étude et de coordination.

L'hôpital d'instruction du Val-de-Grâce a de nombreux points communs avec les autres établissements cités. Pour autant, il se distingue très fortement du reste de la production sur de nombreux aspects. Premièrement, le soin apporté à la finition des panneaux préfabriqués en béton est évident. Leur dessin comme la finition du béton sont d'une rare finesse. Les faces ont des rendus différents, tantôt gravillonné, tantôt lisse sur les côtés. Le socle est quant à lui traité en



Vue du site depuis l'entrée du boulevard du Port Royal, 2023 (© DHAAP / PS).



Vue de la façade ouverte du côté du parvis et du site historique. Au-dessus, l'étage de la cantine traité en attique et en débord, 2023 (© DHAAP / PS).



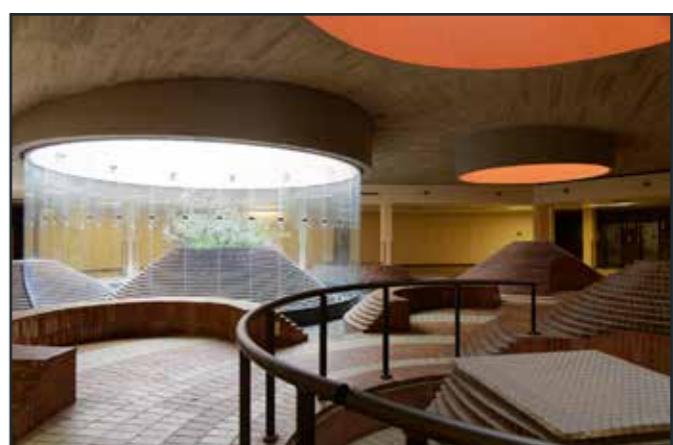
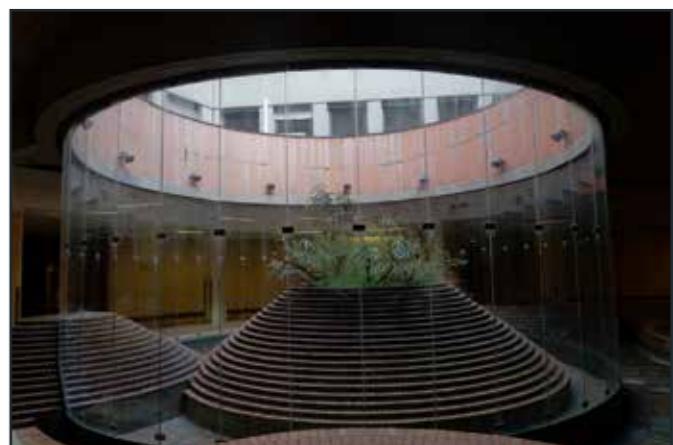
Vue présentant le rapport entre élévations et végétation, ainsi que l'importance des dénivélés, 2023 (© DHAAP / PS).

béton nervuré, de teinte légèrement plus sombre que les panneaux des niveaux supérieurs. Enfin, les passerelles ont des sous-faces arrondies et sont traitées en béton lisse gris clair. L'ensemble de ces dispositifs font de cet hôpital un manifeste de brutalisme au sens le plus noble du terme, où le béton n'est pas seulement utilisé pour ses capacités constructives, mais sert réellement le dessin et son rendu. On y voit ainsi l'aboutissement des travaux sur la matière auxquels Auguste Perret a tant contribué. Ici, la préfabrication se conjugue parfaitement avec l'animation plastique.

La forme en « x » du bâtiment serait à relier à l'image de la vertèbre. Cette référence anatomique sert également le rationalisme du site. L'hôpital-bloc trouve ici une de ses interprétations les plus strictes. Au centre de la vertèbre, la moelle draine toutes les circulations. Le centre extrudé de l'hexaèdre formant patio est percé de trois verrières circulaires. Cet espace abrite un hall d'accueil vers lequel ont été regroupées les trois colonnes de circulations verticales et où convergent toutes les circulations horizontales, principalement constituées des couloirs des ailes où se trouvent les chambres des malades. Si couloirs et chambres ne présentent que peu d'intérêt, il n'en est pas de même de ce hall d'entrée, qui a donné lieu à un aménagement décoratif soigné, composé de pyramides tronquées dont les formes répondent au puits de lumière circulaire. Un jeu de damier bicolore au sol répond à la sobriété du plafond en béton brut. Le dispositif semble avoir un jour été mis en eaux. Seul un bassin a été récemment condamné par une plaque amovible. Sur le pourtour de la salle, des alcôves qui auraient abrité des stands de vente, peuvent être ouvertes par des portes métalliques curvilignes, ajoutant encore un jeu de courbes dans cet espace animé de syncopes, du sol au plafond. Cet espace a une monumentalité évidente et présente en outre un très fort degré d'authenticité. C'est assurément une des pièces maîtresses de l'ensemble. Le hall d'accueil et les façades peuvent justifier un rapprochement de l'hôpital militaire du Val-de-Grâce au collectif artistique du « Mur vivant », fondé en 1965 par l'architecte Jean Merlet et le sculpteur Robert Juvin. Rechercher la monumentalité par l'art de la mise en œuvre de bétons choisis soigneusement pour leurs rendus, ajouter une touche plastique forte, apporter un grand soin au traitement du hall, tels sont les éléments qui permettent de rapprocher cette réalisation à l'effort de synthèse des arts opéré à cette époque. L'extrême rationalité de l'architecture des Trente Glorieuses a trop



Deux vues de deux passerelles, 2023 (© DHAAP / PS).



Vues du hall d'accueil et de l'« installation », 2023 (© DHAAP / PS).



Vues du hall d'accueil et de l'« installation », 2023 (© DHAAP / PS).



Vues du hall d'accueil et de l'« installation », 2023 (© DHAAP / PS).

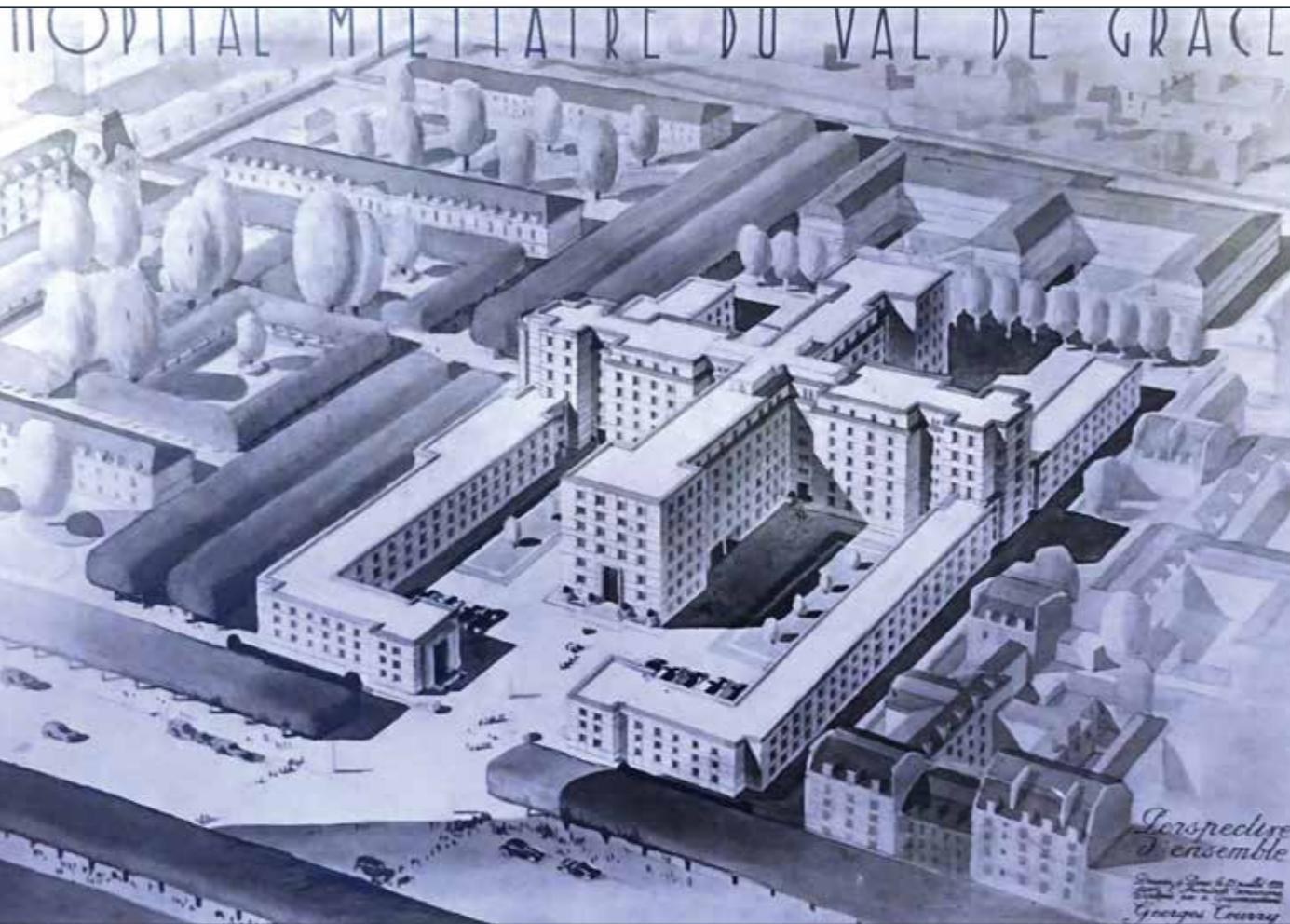
souvent conduit à oblitérer une quête permanente de dialogue entre architecture et arts plastiques ou, arts paysagers ; ce second point sera d'ailleurs évoqué. Aucune information n'a été trouvée sur cette « installation ». Pour autant, il pourrait tout à fait s'agir d'une œuvre réalisée en partenariat ; la collaboration, par exemple, de Marta Pan et Jean Dubuisson donna parfois lieu à des réalisations comparables. On retrouve, dans une moindre mesure, ce souci de détail dans le calepinage des sols de la cantine située en attique et en débord, où une vue panoramique permet d'admirer le site et, surtout, le dôme du Val-de-Grâce. Là aussi, des éléments de second œuvre sont encore en place comme la tablette en bois dissimulant les radiateurs, ou les huisseries.

Il en est de même des espaces extérieurs. Comme dit plus haut, les architectes ont été contraints d'abaisser la hauteur de la construction, facteur qui avait conduit à un premier refus de permis de construire en 1973. Trois niveaux de sous-sol ont donc été créés, pour les parkings, les installations techniques, mais également des salles d'opération. Cet enracinement du projet est parfois rendu perceptible par les déclivités du terrain que surplombent ponctuellement les passerelles curvilignes évoquées plus haut. C'est là un des autres points fondamentaux du site : l'espace vert accompagne et complète la composition avec une recherche manifeste d'esthétique, d'une mise en valeur d'un bâtiment que l'on a pourtant dû enterrer partiellement. Là encore, aucune information n'a été exhumée par le bureau d'études Grahal quant à l'intervention d'un paysagiste. Pour autant, cet aménagement distingue l'hôpital du Val-de-Grâce des autres établissements hospitaliers évoqués plus haut : aucun ne présente un tel rapport au site. Du côté de l'ancienne abbaye, un parvis a été dessiné par un savant calepinage de pavés aux teintes variées. Celui-ci accentue la relation qu'entre tiennent le site contemporain et le site historique, en prolongeant l'axe qui reliait le cloître de l'abbaye et le jardin bas. Cet axe n'a pu être reconduit de l'autre côté du « x » ; la composition a en effet été contrainte par la conservation des immeubles de rapport édifiés le long de la rue Berthollet. Une seconde entrée fut pour autant prévue le long du boulevard de Port-Royal, dont les proportions étaient d'ailleurs plus compatibles avec l'entrée d'un établissement hospitalier. De ce côté, les espaces plantés ont été colonisés par une construction qui, outre son caractère ingrat, dégrade la perception du bâtiment principal.

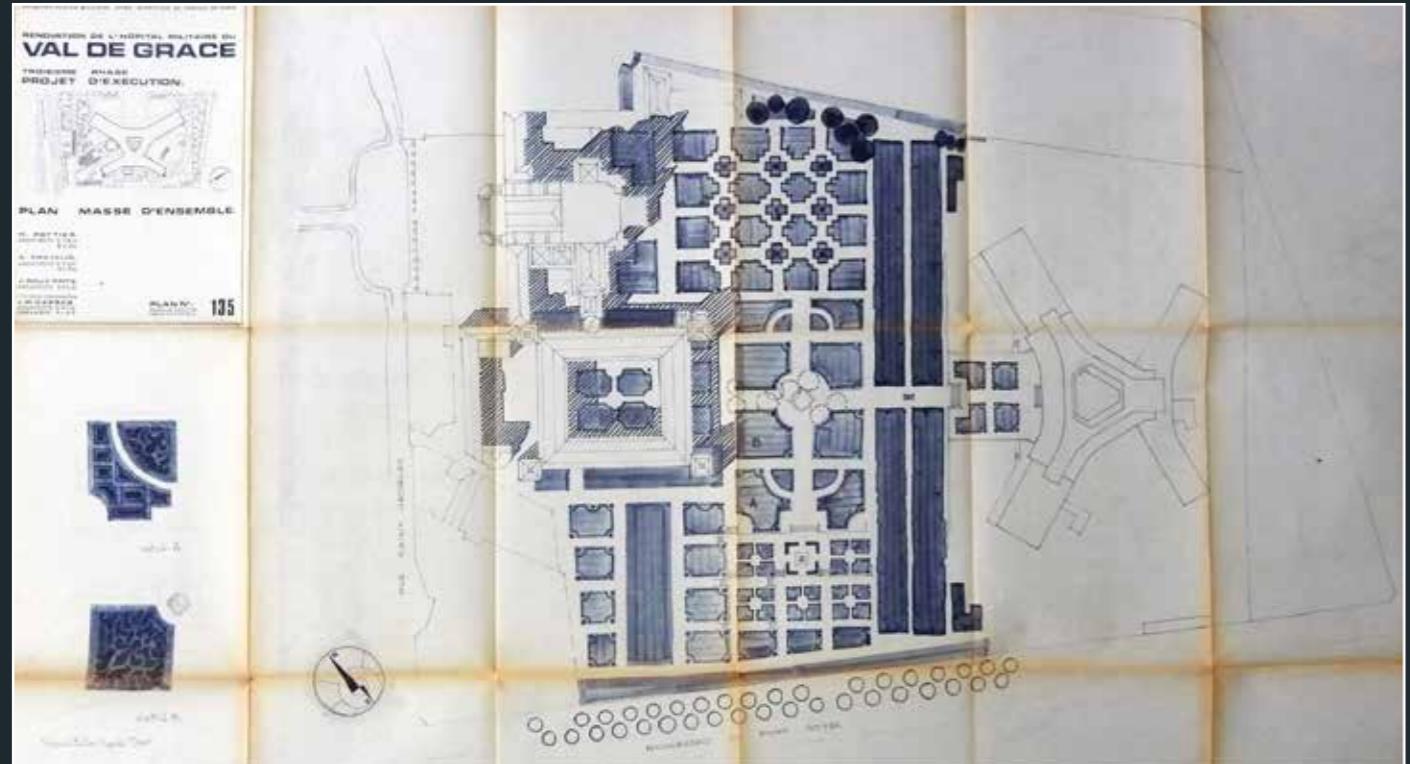
#### Diagnostic patrimonial

L'hôpital d'instruction des armées du Val-de-Grâce est un manifeste de modernité. Le soin apporté à ses élévations, la géométrie du plan-masse, sa rationalité exemplaire et le génie avec lequel le bâtiment est venu dialoguer avec le monument historique et son site en font un chef d'œuvre de l'architecture hospitalière. La renommée de ses maîtres d'œuvre et l'exemplarité de cette production justifieraient d'ailleurs une labellisation « Architecture remarquable » ou, une protection au titre des Monuments historiques, qui pourrait être obtenue par simple extension de la protection actuelle. La recherche plastique du hall d'accueil répond avec force au brutalisme des façades. Ces dernières donnent lieu à des variations de béton, accentuées par le développé des façades et les forts dénivélés du terrain. Les tracés sinués du parc ne cherchent pas à répondre au classicisme des jardins à la française qu'ils prolongent. L'espace paysager est lui aussi résolument contemporain, mais prolonge le site avec une discrétion qui pourrait sembler paradoxale. Architecture et espace vert forment

un tout qu'il ne faudrait pas contrarier afin de conserver au site sa grande valeur patrimoniale. Ainsi, tout projet d'isolation par l'extérieur semble de nature à porter une atteinte aussi profonde qu'irréversible à ces très grandes qualités architecturales. Les panneaux préfabriqués rendent cette hypothèse improbable dans les niveaux supérieurs, mais il ne faudrait pas que le socle en béton nervuré, troisième type de béton dans cette riche composition, soit dissimulé. Si des surélévations pouvaient être envisagées dans le respect d'une proportionnalité entre étages existants et étages créés, ainsi qu'en conservant l'effet d'attique et de débords de la cantine, tout projet d'extension ou d'épaisseur ne pourrait être conduit sans emporter une perte patrimoniale irréparable. Le hall d'accueil est le second point fort du site. Il présente un excellent état de conservation, une très grande qualité de mise en œuvre et ne devrait pouvoir être démolie. Enfin, l'espace vert qui ceinture le « monobloc » gagnerait à être débarrassé des excroissances ajoutées au fil du temps. Mais ses déclivités, ses passerelles de raccordement et ses plantations présentent un intérêt patrimonial de première importance.



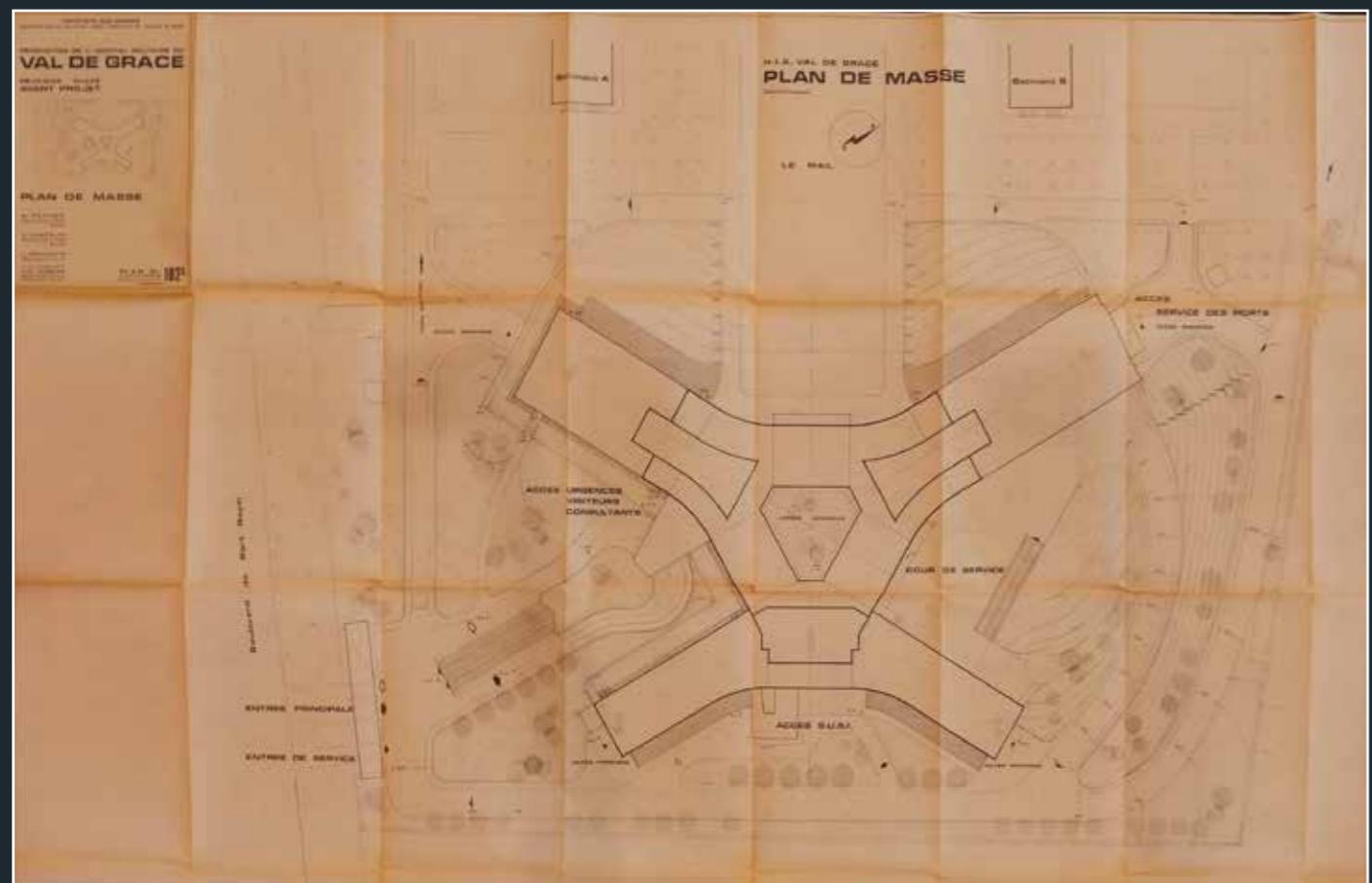
Georges Tourry, architecte D.P.L.G., projet d'extension de l'hôpital militaire du Val-de-Grâce, nouvel hôpital des troupes, 3 janvier 1939 (© Hôpital militaire du Val-de-Grâce / Documentation non cotée, non archivée).



H. Pottier, A. Chatelin et J. Roux Spitz, architectes, plan masse d'ensemble de l'hôpital militaire du Val-de-Grâce, 11 novembre 1973 (© Hôpital militaire du Val-de-Grâce / Service de l'Infrastructure de la Défense).



Photographie du chantier de construction, 27 février 1976 (© Hôpital militaire du Val-de-Grâce / Service de l'Infrastructure de la Défense).



H. Pottier, A. Chatelin et J. Roux Spitz, architectes, deuxième phase - avant projet, plan masse de l'hôpital militaire du Val-de-Grâce, 1973 (© Archives nationales).



Site du Val-de-Grâce, photographie, sans date [après 1979] (© Hôpital militaire du Val-de-Grâce, Musée du Service de Santé des Armées).



Studio Bernard Lejeune, photographie du chantier de construction, entrée des ambulances, mars 1978 (© Hôpital militaire du Val-de-Grâce / Service de l'Infrastructure de la Défense).



## 6-8 rue de Londres (09<sup>e</sup> arr.)

### FAISABILITÉ

Nouvel accès et nouveaux espaces pour le siège de Google France

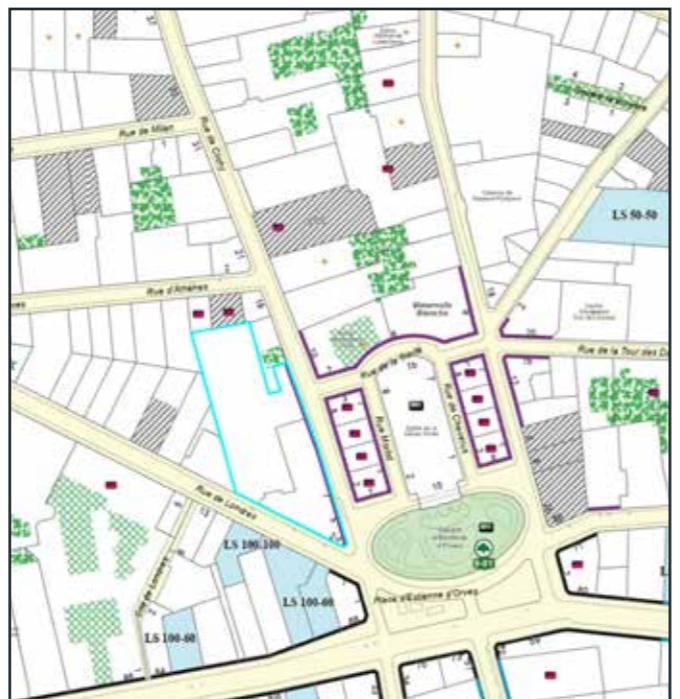
#### PROTECTION

Aucune protection.

#### PRÉSENTATION

Ce projet en faisabilité concerne la réhabilitation du siège français de Google France, installé depuis 2011 aux 6-8 rue de Londres et 15-17 rue de Clichy. Les différentes parcelles concernées ont été progressivement réunies au sein d'un même complexe architectural, entre la seconde moitié du XIX<sup>e</sup> siècle et le début du XX<sup>e</sup> siècle. Le programme des travaux aujourd'hui envisagés se concentre sur les bâtiments situés au 6-8 rue de Londres.

La rue de Londres est ouverte en 1826, dans le cadre de la création du « Quartier de l'Europe », à l'emplacement d'anciennes terres agricoles ou en friche des plaines de l'Épine et des Errancis, ainsi que de différents lieux de loisirs, comme la folie Boutin, abritant le « Tivoli ».



Extrait du PLU.



Vue du 6 rue de Londres, 2024 (© DHAAP / PS).

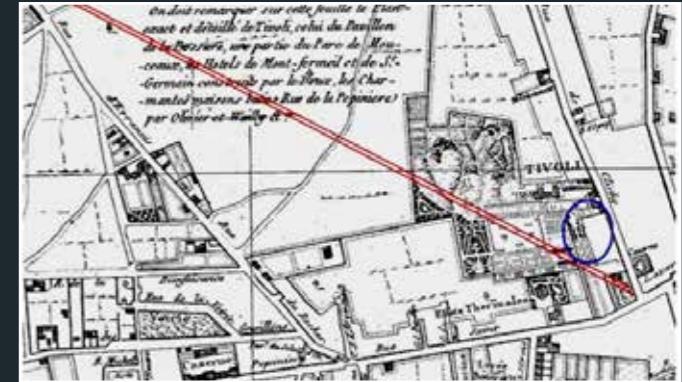


Vue du 8 rue de Londres, 2011 (© DHAAP / Christian Rapa).

Cette opération spéculative, principalement menée par les entrepreneurs Jonas Hagermann et Sylvain Mignon, est la plus importante réalisée à Paris dans la première moitié du XIX<sup>e</sup> siècle. Le lotissement obéit à un plan en étoile rayonnant depuis la place de l'Europe, dont la rue de Londres forme l'une des branches.

Mitoyenne de l'ancienne folie Boutin se trouvait une grande propriété située au niveau de l'actuel n° 8 rue de Londres. Constituée au cours de la seconde moitié du XVIII<sup>e</sup> siècle par Jacques Marquet de Bourgade (1718-1784), directeur général des Vivres, elle se composait d'un grand hôtel construit perpendiculairement à la rue de Clichy. Sur cette dernière s'élevaient deux bâtiments pour les communs, séparés par une cour. Au-devant de l'hôtel, du côté nord, s'étendait un jardin en terrasse, et, du côté sud, un vaste jardin planté à l'anglaise.

À la suite de l'ouverture de la rue de Londres en 1826, qui ne semble pas réduire la superficie de la propriété, le jardin dispose d'un nouvel accès de ce côté. Ce n'est qu'à partir du Second Empire que le site est l'objet de profondes transformations. Il est alors la propriété de Rose-Émilie-Augusta-Paméla Hainguerlot, qui en a hérité en 1841, et de son époux Alphée Bourdon de Vatry. Le couple cède l'ensemble à la Compagnie du Chemin de fer



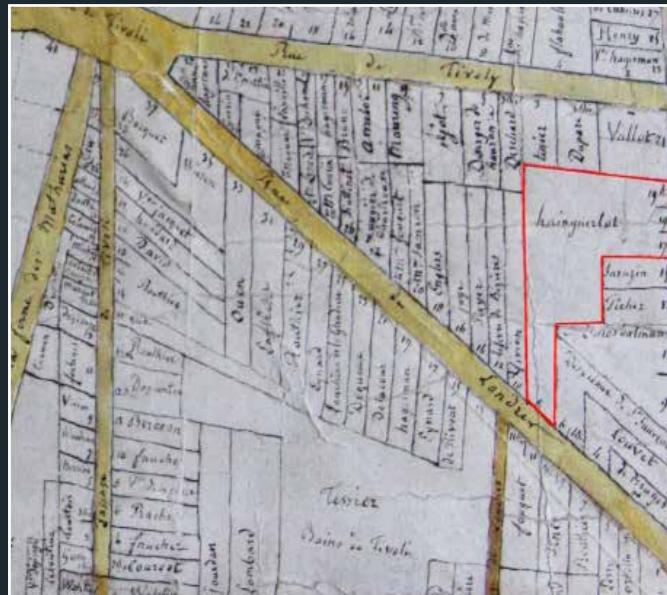
Le secteur avant l'ouverture des rues du quartier de l'Europe, avec localisation de la future propriété n° 8 rue de Londres (AN).



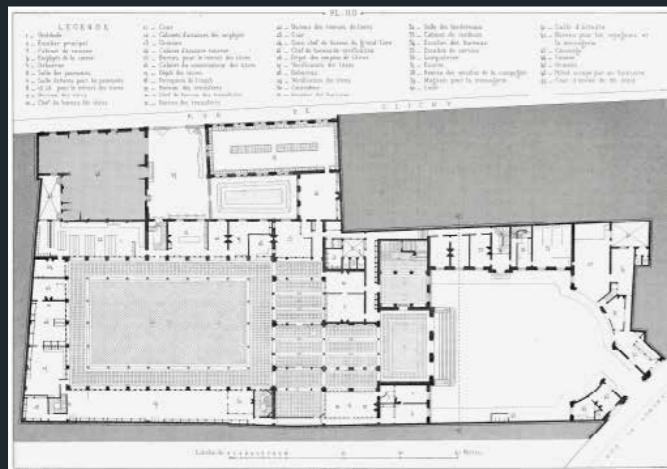
Charles Simond, « Quartier de l'Europe créé en 1826 et parc de Monceau d'après les documents du temps par A. Meunie », in *Paris de 1800 à 1900 d'après les estampes et les mémoires du temps* : tome I, Paris, 1900.

de Paris à Orléans en janvier 1861. Créée en 1838, cette dernière entend y installer son siège social, qui se trouvait auparavant rue de la Chaussée d'Antin, dans l'ancien hôtel du duc de Padoue, exproprié pour construire le nouvel opéra voulu par Napoléon III. Si l'ancien hôtel des Vatry présente alors l'avantage d'une grande superficie, et d'être commodément desservi par les rues de Clichy et de Londres, bientôt valorisées par l'aménagement de l'église de la Trinité et de son square, ses bâtiments sont en revanche inadaptés aux besoins d'une compagnie de chemin de fer en pleine croissance. Ils sont en conséquence démolis pour faire place à un complexe architectural réalisé entre 1861 et 1863 par L.-P. Renaud, architecte de la compagnie pour laquelle il a notamment conçu la gare d'Austerlitz. Outre le bâtiment principal construit au n° 8 de la rue de Londres, des ailes annexes sont aménagées du côté de la rue de Clichy, sur des parcelles spécialement acquises au n° 15-17 pour agrandir le terrain disponible.

Le nouveau siège social dispose d'une entrée monumentale sur la rue de Londres, prenant la forme d'un portail inscrit dans un arc de triomphe. Celui-ci s'ouvre sur une cour d'honneur conçue sur le modèle des grands hôtels particuliers parisiens. En partie disposée en demi-cercle, cette cour est close de bâtiments plus bas, couverts en



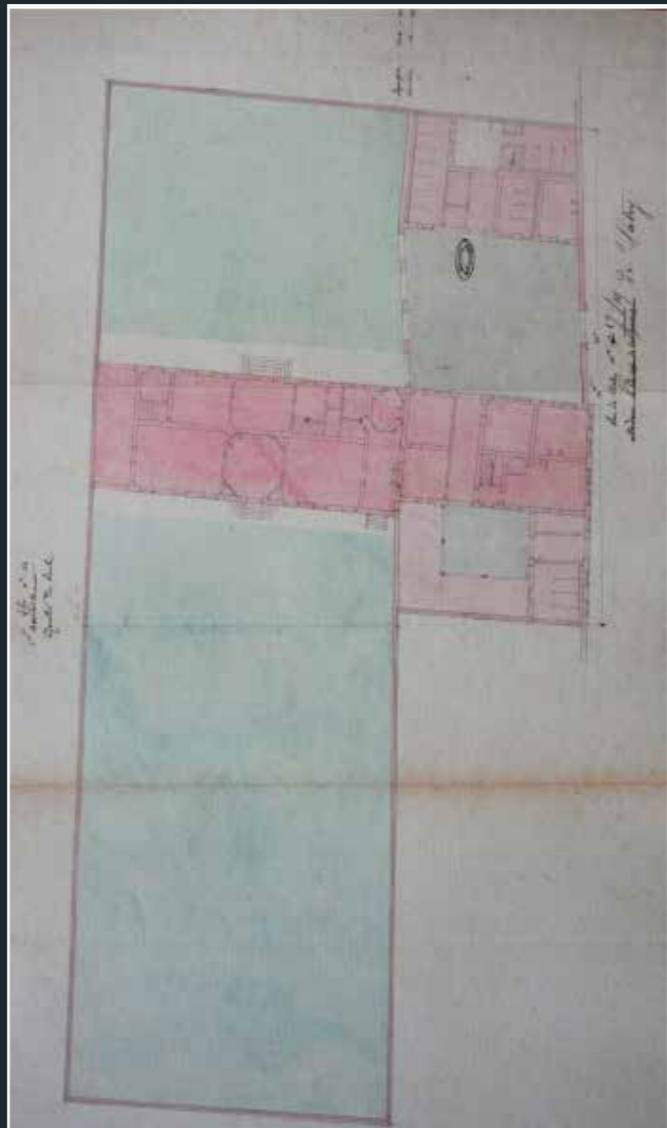
Théodore Jacoubet, *Atlas général de la Ville, des faubourgs et des monuments de Paris*, 1836, avec localisation de la future propriété n° 8 rue de Londres.



J. Valez & Pierre Lamy, « Administration du chemin de fer d'Orléans. Rue de Londres. Paris. Plan du rez-de-chaussée. I », 1873. Pierre Chabat, « Service central de la Compagnie du chemin de fer de Paris-Orléans », *Encyclopédie d'Architecture*, 1873, 2<sup>e</sup> série, pl. 110.



J. Valez & E. Maurage, « Administration du chemin de fer d'Orléans. Rue de Londres. Paris. Élévation suivant la ligne AB. II », 1873. Pierre Chabat, « Service central de la Compagnie du chemin de fer de Paris-Orléans », *Encyclopédie d'Architecture*, 1873, 2<sup>e</sup> série, pl. 111.



Plan de l'immeuble n° 17-19 rue de Clichy, propriété de la princesse de Carignan puis de Hainguerlot -Vatry, s.d. [début du XIX<sup>e</sup> siècle] (AN).



J. Valez & E. Maurage, « Administration du chemin de fer d'Orléans. Rue de Londres. Paris. Coupe longitudinale. III », 1873. Pierre Chabat, « Service central de la Compagnie du chemin de fer de Paris-Orléans », *Encyclopédie d'Architecture*, 1873, 2<sup>e</sup> série, pl. 159.



Vue du portail monumental du 8 rue de Londres, 2011 (© DHAAP / Christian Rapa).



Détail du portail monumental du 8 rue de Londres, 2011 (© DHAAP / Christian Rapa).



Détail de la façade du bâtiment principal du 8 rue de Londres, l'horloge, 2011 (© DHAAP / Christian Rapa).

terrasse. Le bâtiment principal, mis en valeur par cet espace, présente un avant-corps de trois travées, précédé d'un perron couvert d'une marquise, qui se distingue des deux travées de part et d'autre par son ornementation sculptée d'inspiration classique. Une horloge, encadrée de putti posés sur les rampants d'un fronton brisé à volute, se détache du brisis de la toiture. Le rez-de-chaussée de l'avant-corps central est ouvert de trois larges portes en arcades, tandis que, à droite et à gauche, se trouvent de hautes baies rectangulaires. La longue aile en retour sur la cour d'honneur du côté oriental se développe sur sept travées et s'élève sur rez-de-chaussée d'un entresol (ou premier étage), d'un second étage carré, et d'un troisième niveau mansardé.

La façade arrière de ce corps de bâtiment principal, qui donnait à l'origine sur une vaste cour couverte d'une charpente métallique, est large de huit travées. Elle est composée d'un rez-de-chaussée, d'un premier étage carré surmonté d'un entresol, d'un deuxième étage carré disposant d'un balcon continu, et d'un troisième niveau sous comble. Les trois ailes fermant la cour arrière s'élèvent pour leur part seulement d'un rez-de-chaussée, d'un premier étage carré et d'un second niveau en mansarde. Enfin, le corps de bâtiment desservi par la rue de Clichy se compose quant à lui d'une aile sur la rue, et

d'une autre en retour sur une petite cour reliée au bâtiment principal. Les façades de ces différents espaces secondaires présentent un aspect sobre, avec un soubassement à lignes de refend, et des fenêtres de dimensions modestes au rez-de-chaussée et au premier étage, des lucarnes couronnées de frontons triangulaires éclairant l'étage mansardé.

Le corps de bâtiment principal est le seul à avoir partiellement conservé ses dispositions intérieures du XIX<sup>e</sup> siècle. Il présente en son centre un grand hall donnant accès, sur la droite, au vestibule de l'escalier d'honneur, éclairé par une verrière. Au premier étage est aussi conservée la salle du Conseil, associée au cabinet du président du Conseil et différentes salles de commission. La salle du Conseil se distingue encore par son ornementation soignée, avec ses panneautages peints en faux bois sombre aux liserés dorés, ses plafonds à caissons et écoinçons armoriés, et ses deux cheminées de marbre rouge surmontées de trumeaux de glaces. L'ancien cabinet du président du Conseil a quant à lui conservé une partie de sa décoration d'origine, dont les lambris bas et la corniche décorée de glyphes.

Le site est l'objet de différentes transformations dans la première moitié du XX<sup>e</sup> siècle. La Compagnie d'Orléans



Détail de la façade du bâtiment principal du 8 rue de Londres, modénature, 2011 (© DHAAP / Christian Rapa).



Vue de l'escalier d'honneur, 2011 (© DHAAP / Christian Rapa).



Vue du vestibule de l'escalier d'honneur, 2011 (© DHAAP / Christian Rapa).



Vue du vestibule de l'escalier d'honneur, 2011 (© DHAAP / Christian Rapa).



Détail de l'escalier d'honneur, 2011 (© DHAAP / Christian Rapa).



Vue de la salle du conseil, 2011 (© DHAAP / Christian Rapa).



Vue de la salle du conseil, détail : trumeau, 2011 (© DHAAP / Christian Rapa).

acquiert notamment, en 1914, l'immeuble situé au n° 6 de la rue de Londres, afin d'agrandir ses locaux. La fusion des réseaux d'Orléans et du Midi occasionnant une importante augmentation du personnel dans les années 1920, le site est ensuite l'objet d'un premier remaniement de ses espaces intérieurs, par l'architecte-conseil de la compagnie, G.-F. Levêque. Celui-ci procède essentiellement à différents cloisonnements, notamment de la cour couverte, qui abrite depuis la construction de l'ensemble la « salle des titres et des bordereaux ». Avec la fondation de la SNCF en 1937, la Compagnie d'Orléans devient une compagnie financière, et vend, en 1938, ses locaux à la SNCF qui y installe des bureaux en complément de son siège principal, situé rue Saint-Lazare. Les bâtiments sont l'objet de nouvelles transformations à partir des années 1950. La grande halle métallique, jugée vétuste, est supprimée en 1956 pour être remplacée par des galeries couvertes en tôle d'aluminium le long des quatre ailes de la cour, dont le centre est transformé en jardin. La séquence d'entrée est aussi remodelée avec l'ajout, en plus des trois arcades initiales du hall principal, de deux nouveaux accès desservant les espaces mitoyens de part et d'autre, en lieu et place de deux fenêtres. Le perron est à cette occasion agrandi, la marquise supprimée.



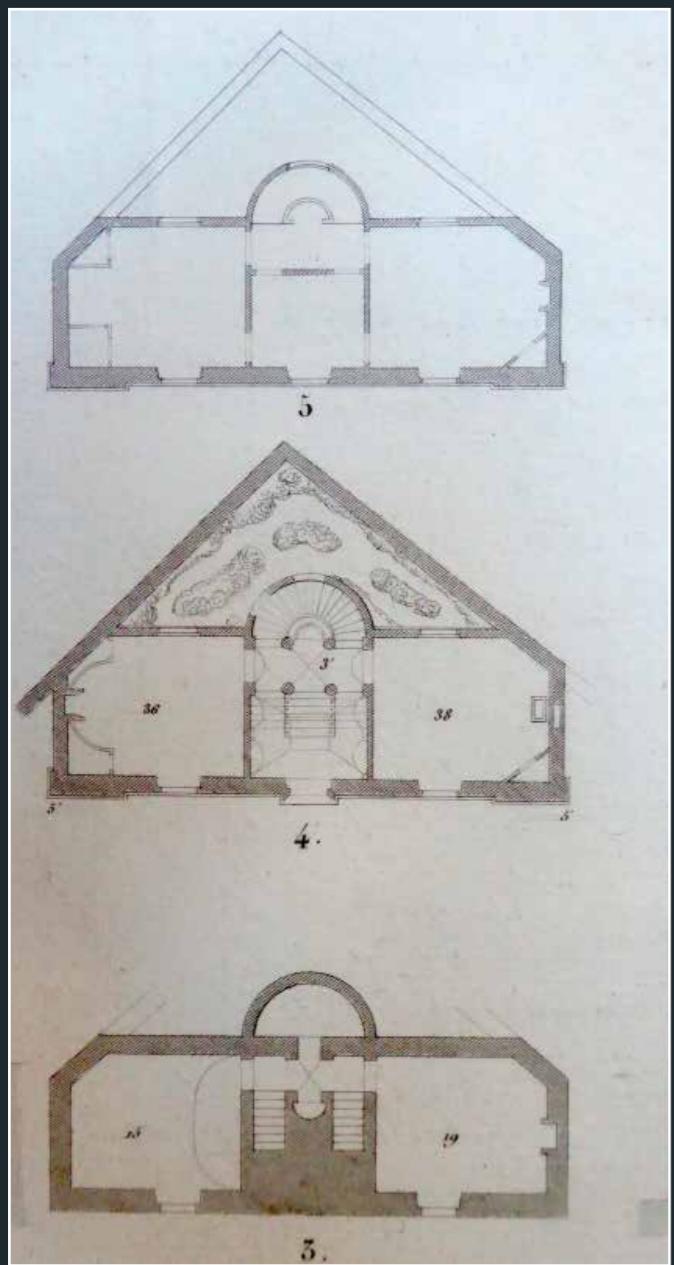
Vue de la salle du conseil, détail : blason, 2011 (© DHAAP / Christian Rapa).

Dans les années 1970, plusieurs projets sont envisagés pour moderniser les bâtiments, mais seuls différents remaniements intérieurs sont réalisés, notamment avec la création d'un nouvel accès au niveau de la rue de Clichy. La façade principale est restaurée en 1986, tandis que la salle du Conseil est « rafraîchie » en 1991, avec l'installation de moquettes et d'un nouveau mobilier. En 1996, finalement, la SNCF décide de se séparer de ses locaux situés rue de Londres, afin de concentrer son administration dans son immeuble édifié en 1969 rue du Commandant Mouchotte.

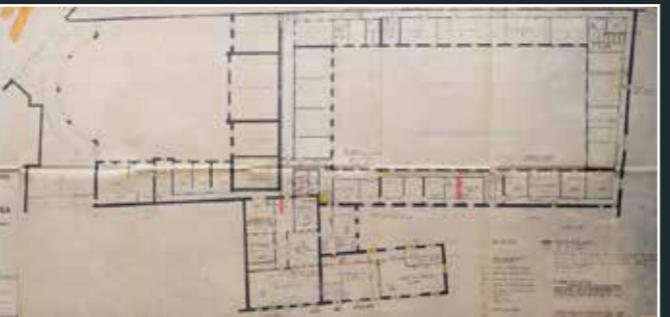
La SCI « 8 rue de Londres » acquiert les bâtiments en décembre 2000, pour les louer au CIE AXA Courtage. Le site est dans ce cadre l'objet de grands travaux dirigés par l'agence Anthony Béchu, consistant en une restructuration lourde de la plupart des espaces intérieurs pour créer de nouveaux bureaux, et l'aménagement d'un parking souterrain. C'est à cette occasion qu'est supprimée la couverture en aluminium installée en 1956 au niveau de la cour. La façade orientale de cette dernière est aussi démontée et reconstruite en retrait, afin de procurer davantage d'espaces intérieurs aux bâtiments situés du côté de la rue de Clichy. Au milieu de cette cour redimensionnée est créé un « jardin zen ». On procède aussi à l'abaissement du niveau du sol pour



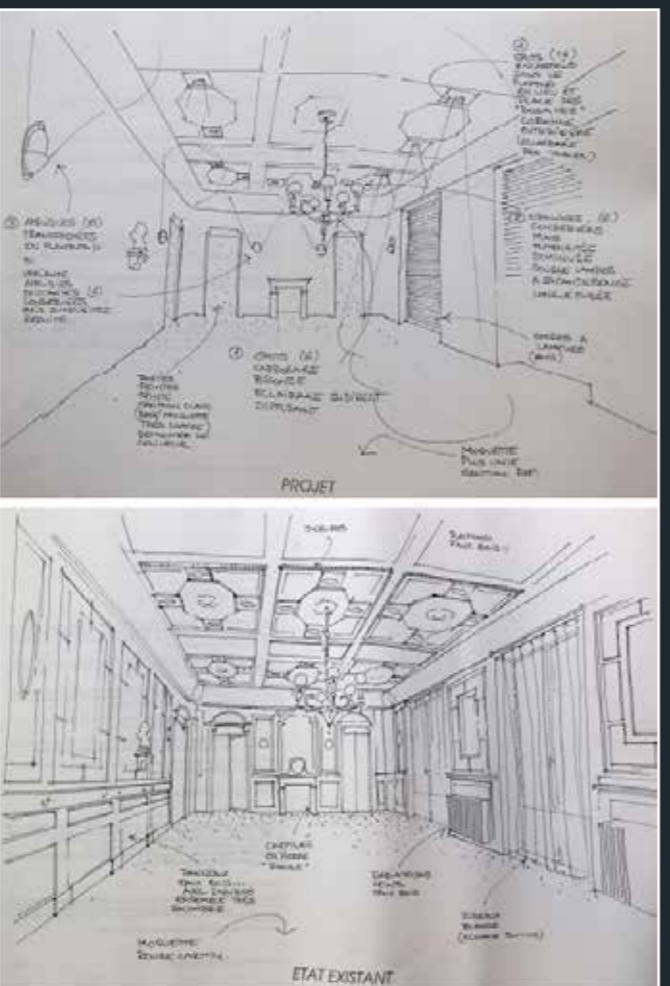
Vue de la salle du conseil, détail : cheminée, 2011 (© DHAAP / Christian Rapa).



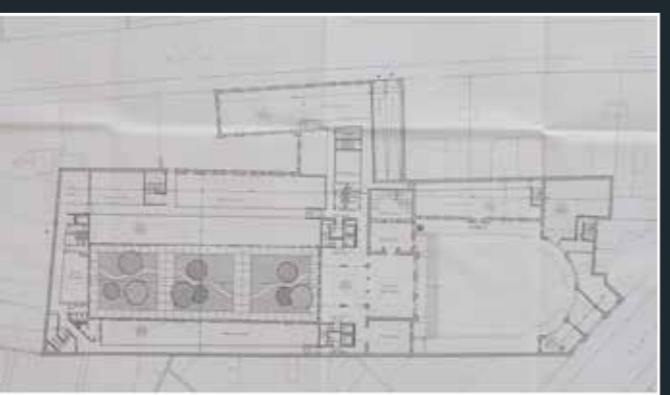
Plans de la maison rue de Londres, par M. Mangot, architecte, 1849, in Jean-Charles Krafft et François Thiollet, *Choix des plus jolies maisons de Paris et des environs de Paris*.



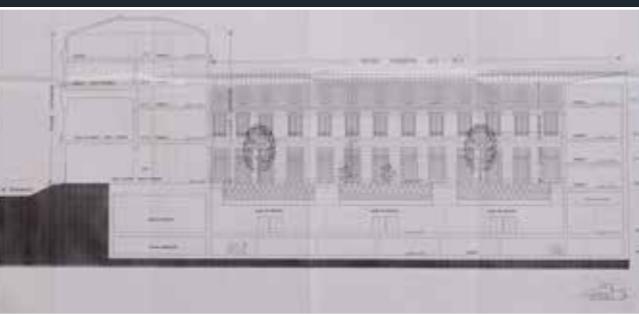
Immeuble 8 rue de Londres. Vue avec la cour arrière réaménagée, 1956, Service Archives Documentation SNCF (SARDO).



Salle de réunion 8, rue de Londres, réaménagement, février 1991, Service Archives Documentation SNCF (SARDO).



Atelier 3AB, architectes, Réhabilitation d'un ensemble d'immeubles. Bureaux. Logements. 8 rue de Londres. 15bis rue de Clignancourt. 1bis-3 rue d'Athènes. Permis de construire. Îlot Londres, 11 juillet 2000 (AD75).



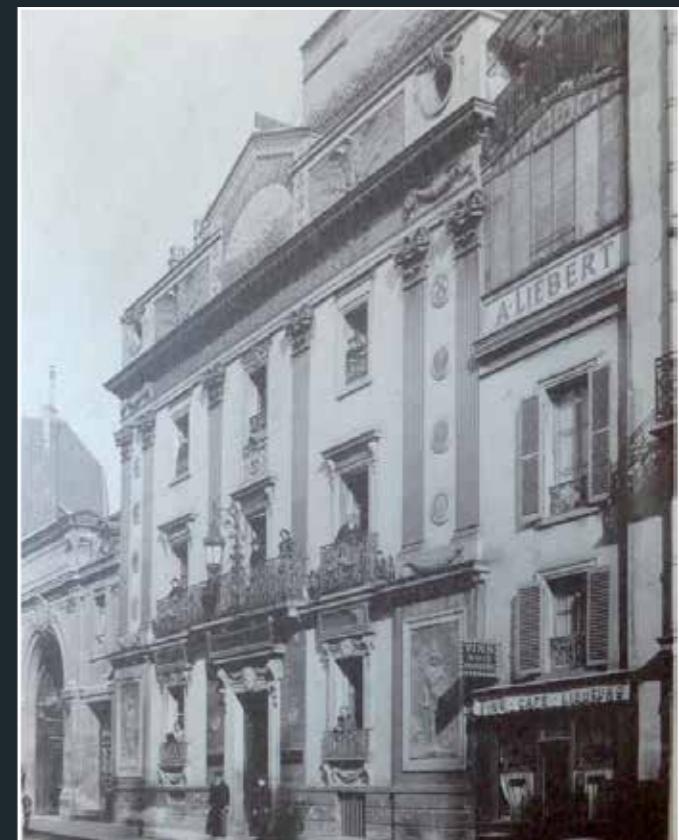
Atelier 3AB, architectes, Réhabilitation d'un ensemble d'immeubles. Bureaux. Logements. 8 rue de Londres. 15bis rue de Clignancourt. 1bis-3 rue d'Athènes. Permis de construire. Îlot Londres, 11 juillet 2000 (AD75).



Élévation de la maison rue de Londres, par M. Mangot, architecte, 1849, in Jean-Charles Krafft et François Thiollet, *Choix des plus jolies maisons de Paris et des environs de Paris*.

donner plus de volumes aux espaces intérieurs, ce qui entraîne l'agrandissement de toutes les baies donnant sur la cour. En mars 2011, enfin, le site est vendu à Google France. Le nouveau propriétaire entreprend à son tour une campagne de travaux, de moindre ampleur, confié à Studios Architecture. Conçu « comme un campus universitaire », le complexe est réorganisé autour de la cour centrale.

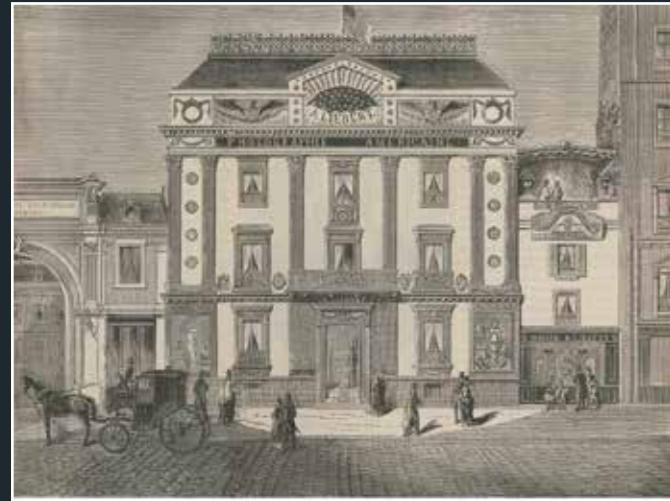
Il convient également d'accorder une attention particulière au n° 6 de la rue de Londres, dont la parcelle a été annexée en 1914 au complexe du n° 8. Le bâtiment qui s'y trouve est construit lors de l'ouverture de la rue en 1826, à la demande de Claude Jean Bernard Arnoult, sur une parcelle triangulaire de petite dimension. Il est commandé à Mangot, architecte méconnu, la réalisation d'une maison inspirée des villas palladiennes. L'édifice est alors composé d'un unique corps de bâtiment, simple en profondeur. Large de trois travées, il est élevé sur caves et rez-de-chaussée de deux étages carrés, et d'un troisième lambrissé. La façade sur rue est décorée d'un bossage à refend au rez-de-chaussée, surmonté d'une corniche à modillons. Les premier et deuxième étages sont quant à eux scandés par des pilastres à chapiteaux corinthiens portant entablement. À l'intérieur, un vesti-



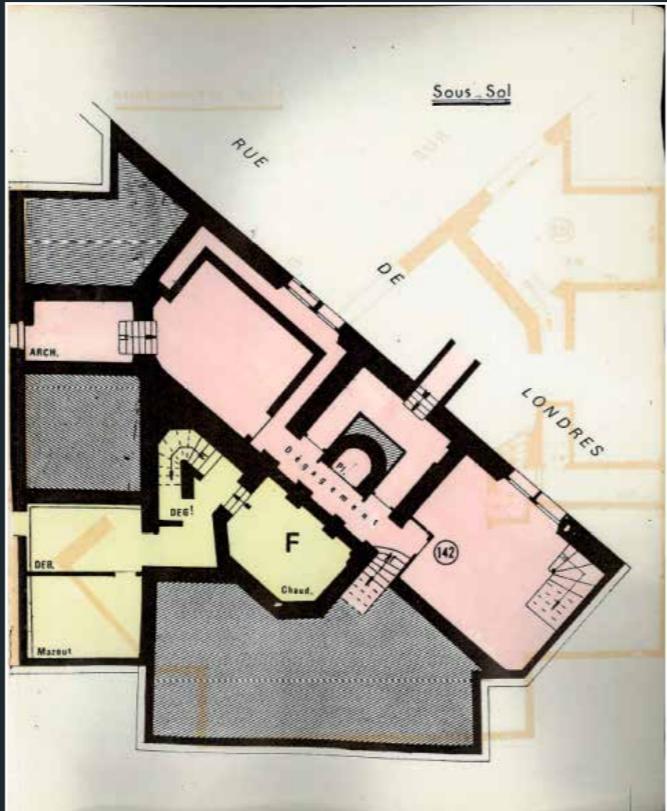
Façade du 6 rue de Londres, [vers 1880-1900] (BnF).

bule décoré de colonnes muni d'un perron donne accès à un grand escalier de plan semi-circulaire, implanté en saillie, desservant chaque niveau. L'ensemble dispose d'un petit jardin à l'arrière.

L'immeuble est acquis, en 1832, par René Victor Charlemagne Despréaux de Saint Sauveur, qui y fait ajouter, en bordure de la rue de Londres, un corps de bâtiment d'une travée de large, élevé sur rez-de-chaussée de deux étages carrés. Cette extension, qui n'épouse pas exactement le niveau du rez-de-chaussée du corps principal, se prolonge sur une partie de l'ancien jardin. La propriété revient ensuite en héritage à Marie Louise Caroline Despréaux qui la loue, à partir de 1874, au photographe Alphonse Liébert, spécialiste des portraits. L'installation de ce dernier est à l'origine d'une campagne de réhabilitation complète du bâtiment. Sa façade est alors profondément modifiée, et agrémentée de nouveaux ornements ainsi que d'éléments destinés à faire la publicité de l'atelier photographique d'Alphonse Liébert. Les intérieurs sont aussi réaménagés, tandis que le jardin est progressivement occupé par différentes annexes. Si le vestibule d'origine et l'escalier d'honneur sont conservés, les salles du rez-de-chaussée sont entièrement remaniées pour accueillir des espaces techniques nécessaires à l'activité du photographe. Différents salons et studios



Façade sur la rue de Londres de l'immeuble 6 rue de Londres, gravure, 1875. Extrait de Luc Léo, « Photographie américaine – Etablissement de M. A. Liébert – 6, rue de Londres, 6 (Place de la Trinité) – Paris. », in *Le Panthéon de l'Industrie*, 24 juin 1877, 3<sup>e</sup> année, n°115, p. 188.



Ville de Paris, Immeuble sis 6 rue de Londres - Schéma des locaux - Rez-de-chaussée, 1968 (Documentation Savills).



Vue arrière du 6 rue de Londres, depuis la cour du 8 rue de Londres, 2025 (© DHAAP / PS).



Vue du vestibule, 6 rue de Londres, 2024 (© DHAAP / PS).



Vue actuelle du 6, rue de Londres, 2025 (© DHAAP / PS).



Emmarchement vestibule, 6 rue de Londres, 2024 (© DHAAP / PS).

sont installés dans les étages. Ils sont décorés dans un goût bourgeois pour séduire la clientèle, adoptant un style néo Louis XVI. Au dernier niveau est aussi créé un espace supplémentaire entièrement vitré, qui accueille les ateliers de Liébert. Un nouvel escalier est enfin aménagé dans le corps de bâtiment ajouté dans les années 1830, pour desservir une verrière abritant d'autres ateliers du photographe. Cette verrière est surmontée d'une petite terrasse couverte.

Au début du XX<sup>e</sup> siècle, l'immeuble devient la propriété d'Armand Édouard Cardeilhac, qui le loue, à partir de 1905, à la Banque commerciale et industrielle de Paris. Cette dernière fait à nouveau profondément transformer l'immeuble pour l'adapter à ses activités. La façade est complètement redessinée pour gagner en sobriété. Elle présente désormais au rez-de-chaussée un bossage uniforme, le reste du bâtiment étant traité de manière plus simple, avec la suppression du décor à pilastres original. Les baies situées aux niveaux supérieurs sont pour leur part agrandies, un balcon à balustres étant ajouté au premier étage. À l'intérieur, le vestibule d'entrée est doté d'un nouveau décor à pilastres ioniques portant une corniche surmontée d'une voûte à caissons moulurés, pour doter la nouvelle agence bancaire d'une entrée d'apparat. L'escalier principal est quant à lui démol



Emmarchement entre le bâtiment d'origine et son extension, 6 rue de Londres, 2024 (© DHAAP / PS).

pour être reconstruit dans un nouveau volume triangulaire. Celui-ci s'adosse à l'extension des années 1830 et occupe une partie de l'ancien corps en saillie, qui donnait à l'origine sur le jardin. Ce corps en saillie est également reconstruit pour permettre l'accès à un nouveau volume couvert, au niveau du rez-de-chaussée, par une verrière à charpente métallique prenant jour dans une courette. Cet espace abrite alors une salle des guichets, accessible directement depuis le vestibule d'entrée. Différents bureaux sont aussi installés au niveau du rez-de-chaussée, une chambre forte étant aménagée en sous-sol. Les étages conservent pour leur part la distribution adoptée du temps de l'atelier de Liébert, leur décor étant partiellement remanié. Les espaces d'ateliers installés dans l'extension, dotés de verrières, sont quant à eux intégralement détruits et remplacés par des bureaux, avec la réalisation d'une nouvelle façade en maçonnerie sur la rue de Londres.

L'immeuble, exploité peu de temps par la banque, est adjugé en 1914 à la Compagnie du Chemin de Fer de Paris à Orléans. Il est dès lors intégralement converti en bureaux, la chambre forte et les guichets étant supprimés. Il n'a depuis été l'objet que de quelques réaménagements intérieurs durant les décennies 1980-90, au cours desquelles sont mis en place des faux-plafonds, ainsi que



Escalier d'honneur, 6 rue de Londres, 2024 (© DHAAP / PS).



Décors dans les étages, 6 rue de Londres, 2024 (© DHAAP / PS).



Vue des courlettes arrière, 6 rue de Londres, 2024 (© DHAAP / PS).



Décors dans les étages, 6 rue de Londres, 2024 (© DHAAP / PS).



Vue des courlettes arrière, 6 rue de Londres, 2024 (© DHAAP / PS).



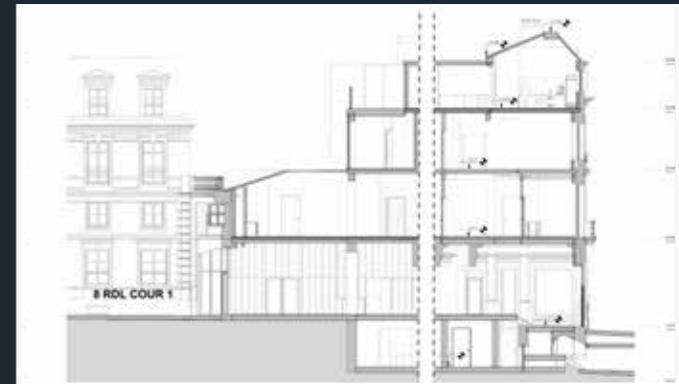
Plan du projet pour le 6 rue de Londres (© Studio Akkerhuis I Architects).



Elévation du projet pour le 6 rue de Londres, côté rue (© Studio Akkerhuis I Architects).



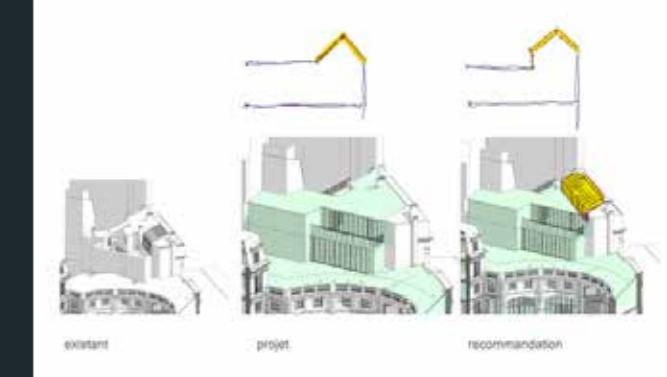
Coupe du 6 rue de Londres, état existant (© Studio Akkerhuis I Architects).



Coupe du 6 rue de Londres, état projeté (© Studio Akkerhuis I Architects).



Elévation du projet pour le 6 rue de Londres, côté cour du 8 rue de Londres (© Studio Akkerhuis I Architects).



Elévation alternative du projet pour le 6 rue de Londres, côté cour du 8 rue de Londres (© Studio Akkerhuis I Architects).

différents cloisonnements vitrés pour compartimenter certains espaces. La distribution demeure cependant globalement inchangée, les décors des étages supérieurs étant aussi en grande partie conservés. La plus lourde intervention a en définitive consisté en l'installation, dans le corps en saillie donnant sur l'ancienne cour, d'un ascenseur dont la pose a endommagé le décor du vestibule. La verrière couvrant la cour a quant à elle disparu à une date indéterminée.

L'opération aujourd'hui envisagée par Google France vise en particulier à créer un nouvel accès pour le site, et à réaménager ses principaux espaces d'accueil.

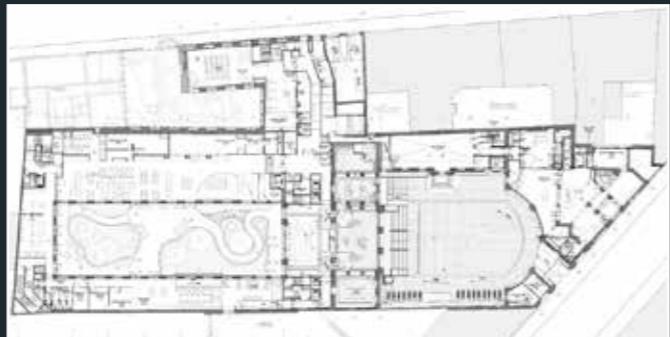
La nouvelle entrée serait créée dans l'immeuble situé au n° 6 rue de Londres, appelé dans ce cadre à être profondément transformé. Il est question de doubler la surface du bâtiment d'origine, afin de permettre son meilleur raccordement à la cour d'honneur du n° 8. Cela nécessiterait la démolition de l'ensemble de sa façade arrière, avec la disparition notable du corps en saillie et du volume vitré du dernier niveau, ainsi que la réalisation de différents percements pour assurer de nouvelles communications entre les deux bâtiments. La façade créée pour épaisser l'édifice existant, particulièrement visible depuis la cour

du n° 8, comporterait des murs rideaux partiellement transparents sur deux étages, et serait couronnée d'un dernier niveau en retrait, également vitré. À l'intérieur, l'opération comprendrait une mise à niveau du rez-de-chaussée du bâtiment initial et de celui de son extension, en démolissant les emmarchements existants actuellement entre les deux. L'extension en elle-même serait intégralement reconstruite, avec une façade sur la rue de Londres alternant panneaux vitrés et panneaux pleins métalliques. La volée de marches du vestibule serait aussi entièrement reprise, et un nouvel escalier aménagé à l'emplacement de l'ancienne courette. L'escalier d'honneur serait quant à lui conservé, ainsi que la plupart des décors en place dans les étages.

Concernant le n° 8 rue de Londres, la cour d'honneur, qui doit devenir accessible depuis le n° 6, serait l'objet d'une opération de végétalisation uniquement au niveau de ses bordures, de manière à conserver l'effet visuel depuis son portail monumental ouvert sur l'espace public. La séquence d'entrée du bâtiment principal serait quant à elle modifiée, avec le percement des murs séparant le hall d'origine du vestibule de l'escalier d'honneur pour « plus de transparence ». À la suppression complète des murs de part et d'autre de la porte d'origine, un temps



Vue générale des démolitions envisagées, 6-8 rue de Londres, rez-de-chaussée (© Studio Akkerhuis I Architects).



Plan général des transformations envisagées, 6-8 rue de Londres, rez-de-chaussée (© Studio Akkerhuis I Architects).



Vue des transformations envisagées de la séquence d'entrée (© Studio Akkerhuis I Architects).



Vue de la cour arrière, 2011 (© DHAAP / Christian Rapa).

### Etat projeté - Coupe et élévation

Proposition : hauteur des ouvertures créées identiques aux ouvertures du mur du lobby côté cour 2 (3.86m).

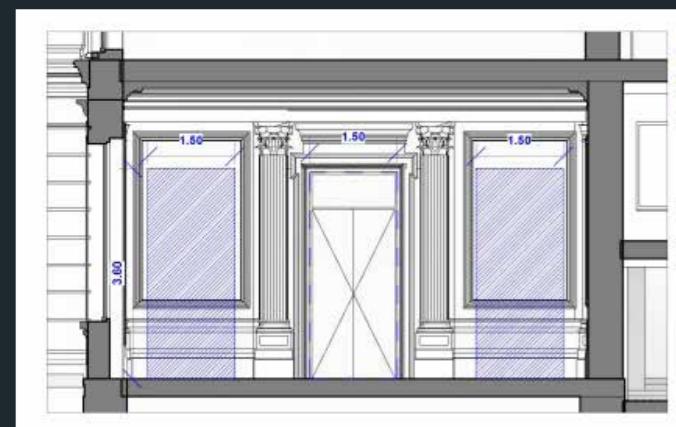
**Note :** les nouvelles ouvertures seront réalisées à la scie circulaire. Si des moulures étaient amenées à être endommagées ou détruites par cette découpe, une opération de reconstruction à l'identique serait entreprise.



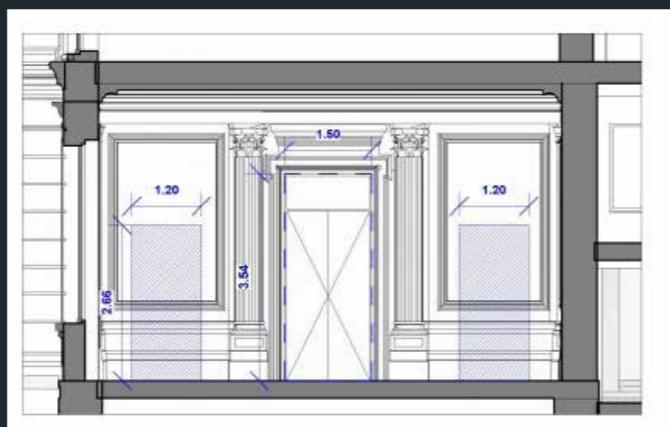
Coupe transversale AA'

Coupe longitudinale BB'

Coupe et élévation des transformations envisagées de la séquence d'entrée du 8 rue de Londres (© Studio Akkerhuis I Architects).



Proposition de percement du mur du vestibule de l'escalier d'honneur (© Studio Akkerhuis I Architects).



Proposition de percement du mur du vestibule de l'escalier d'honneur (© Studio Akkerhuis I Architects).



Coupe du projet général de transformation du 6-8 rue de Londres (© Studio Akkerhuis I Architects).

envisagée, serait préférée la création d'ouvertures moins grandes, occasionnant néanmoins la disparition d'une partie du décor du vestibule, qui confère à cette espace sa dimension solennelle.

Il est enfin question de remanier différents espaces de bureaux et salles de réunion, aménagés dans les années 1990-2000 autour de la cour arrière, dont il est aussi prévu de réorganiser complètement le jardin.

### DISCUSSION

Bernard Gaudillière fait remarquer que, dans ce type d'opération, les décors sont en général très menacés. Il évoque le cas de l'îlot Meyerbeer, présenté plusieurs fois en Commission. Mireille Grubert rappelle que les seuls outils pour la protection des intérieurs sont le PSMV ou le classement ; ces décors le valent. Géraldine Texier-Rideau note les dimensions généreuses de la cour et propose que la Commission milite pour que le portail reste ouvert au public. Ceci est du reste valable pour d'autres adresses – on pourrait à ce propos prendre exemple sur Milan, où de nombreuses cours ou entrées d'immeubles sont visibles depuis la rue. Bernadette Blanchon demande enfin des précisions sur la réorganisation du jardin.

### RÉSOLUTION

La Commission du Vieux Paris, réunie le 19 septembre 2025 à l'Hôtel de Ville et en visioconférence sous la présidence de Jean-François Legaret, a examiné en faisabilité le projet d'aménagement du 6-8 rue de Londres. Elle souhaite que l'intégralité des éléments décoratifs de cet ensemble remarquable soit préservée et demande un suivi particulier du projet, y compris pour ce qui concerne la réorganisation du jardin. Elle émet par ailleurs le vœu que le portail de l'hôtel reste ouvert de manière à offrir aux passants une vue sur l'espace monumental de la cour.

### SOURCES & BIBLIOGRAPHIE

- Karen BOWIE, Simon TEXIER (Dir.), *Paris et ses chemins de fer*, Action artistique de la Ville de Paris, Paris, 2003.
- Maryse GOLDEMBERG, *Le guide du promeneur, 9e arrondissement*, Parigramme, Paris, 1998.
- Bruno CENTORAME, *Le 9<sup>e</sup> arrondissement : Itinéraires d'histoire et d'architecture*, Mairie de Paris, Paris, 2000.
- GRAHAL, *Immeuble du 6, rue de Londres, Assistance à maîtrise d'ouvrage*, juillet 2021.
- RÉA, *Immeuble Londres/Clichy 8, rue de Londres 15/15bis, rue de Clichy, Assistance à maîtrise d'ouvrage*, juillet 2022.



## 83-85 rue des Archives (03<sup>e</sup> arr.)

Réaménagement d'une galerie d'art installée dans les vestiges de l'enclos des Enfants-Rouges

Pétitionnaire : M. Emeric HAHN

PC 075 103 24 V0018

Dossier déposé le 06/11/2024

Fin du délai d'instruction le 01/12/2025

« Extension, surélévation, modification d'aspect extérieur d'une construction à R+2 sur 1 niveau de sous-sol.

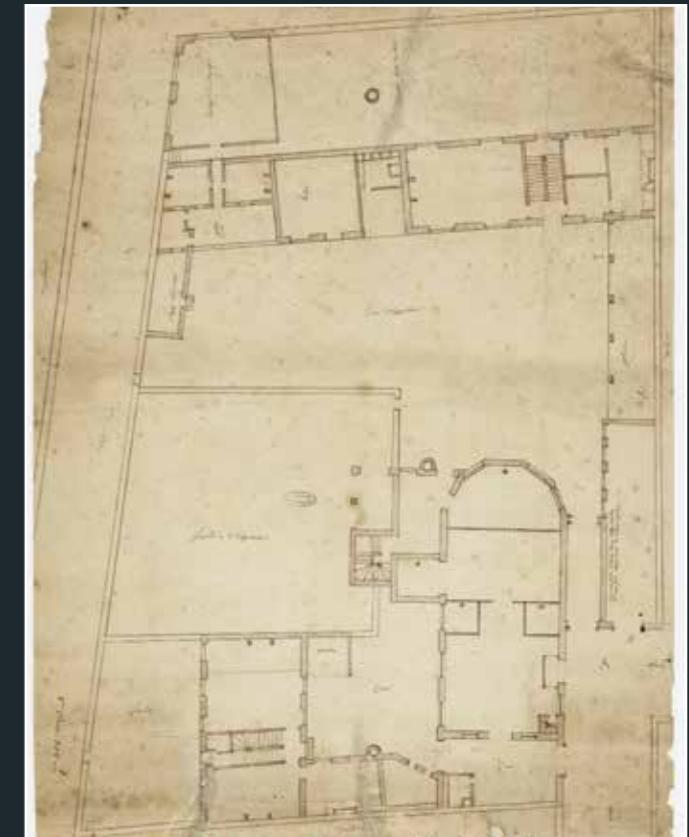
Surface créée : 42 m<sup>2</sup> ; surface démolie : 11,15 m<sup>2</sup>. »



Extrait du PLU.



Détail du plan de Paris par Truschet et Hoyau, XVII<sup>e</sup> siècle.



Plan de l'enclos des Enfants-Rouges, s.d. [XVII<sup>e</sup> siècle] (AN).

### RÉSUMÉ

- Superficie du terrain : 166 m<sup>2</sup>
- Surface existante : 355,90 m<sup>2</sup>
- Surface créée : 42 m<sup>2</sup>
- Surface totale : 386,75 m<sup>2</sup>

### PROTECTION

Immeubles protégés au titre du PSMV du Marais : « Immeuble ou partie d'immeuble pouvant être conservé, amélioré ou démolie », « Immeuble ou partie d'immeuble protégé au titre de son intérêt patrimonial de type B. »

### ANTÉRIORITÉ

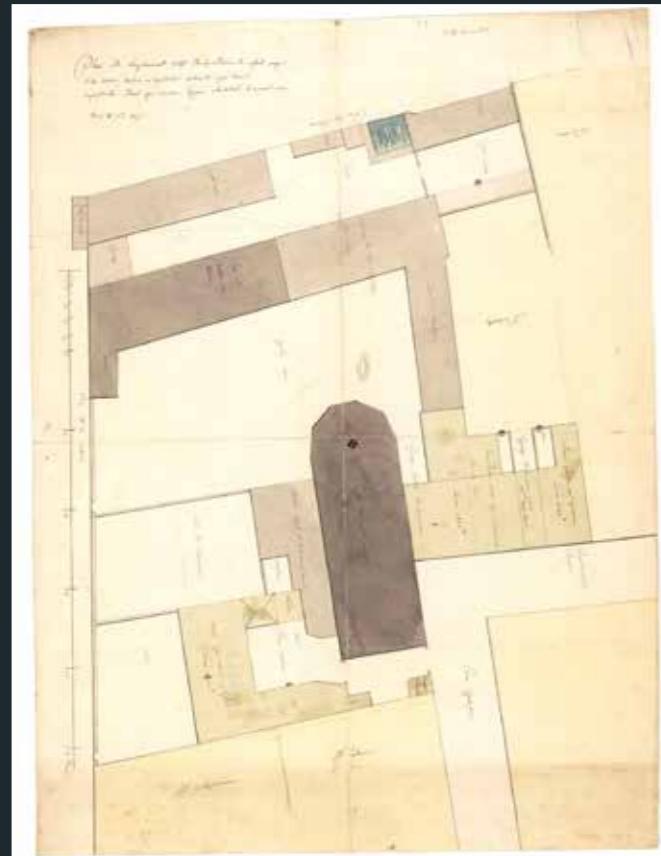
- Séance du 29 mars 2022 : « La Commission du Vieux Paris, réunie le 29 mars 2022 à l'Hôtel de Ville et en visioconférence sous la présidence de M. Jean-François Legaret, a examiné en faisabilité le projet de construction neuve aux 83, rue des Archives et 2, rue Portefoin. Compte tenu de l'intérêt historique de chacun des éléments subsistants, compte tenu également du caractère atypique de l'évolution parcellaire et architecturale de l'hôpital et de l'église des Enfants-Rouges, la Commission juge impensable d'en sacrifier tout ou partie. Le projet présenté se fonde en l'occurrence sur la démolition du réservoir du

XVIII<sup>e</sup> siècle, qui appartient pleinement à l'histoire et à la morphologie du site. La Commission émet de surcroît de sérieuses réserves sur la possibilité même de concevoir un projet sur la parcelle en question. »

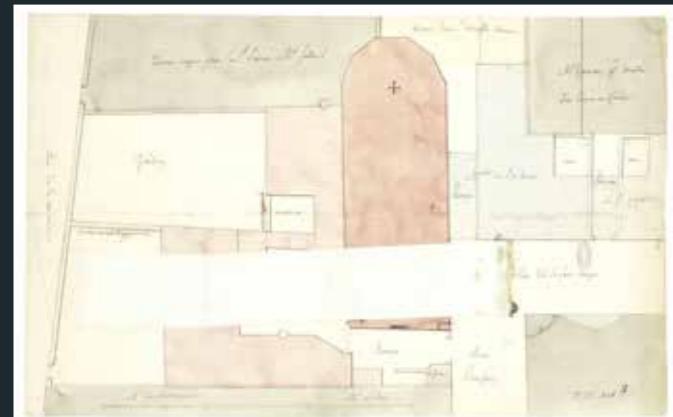
- Séance du 23 janvier 2024 : « La Commission du Vieux Paris, réunie le 23 janvier 2024 à l'Hôtel de Ville et en visioconférence sous la présidence de Jean-François Legaret, a examiné en faisabilité le nouveau projet de restructuration des 83 rue des Archives et 2 rue Portefoin. Considérant que, comme le précédent, le projet consiste à effacer une partie des vestiges très singuliers de cette adresse, elle réaffirme sa résolution prise le 29 mars 2022. »

### PRÉSENTATION

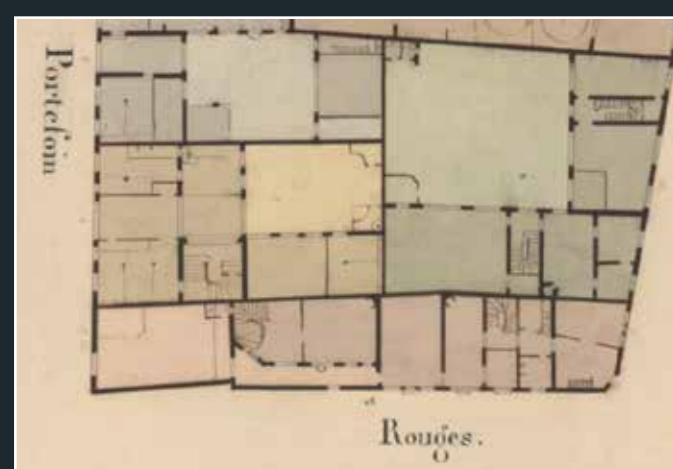
Située à l'angle de la rue des Archives et de la rue Portefoin, la parcelle concernée par le présent projet se forme suite au prolongement, au début du XIX<sup>e</sup> siècle, de l'actuelle rue des Archives. Cette opération entraîne la démolition de la nef de l'église des Enfants-Rouges, institution créée par François I<sup>er</sup>, dont il ne reste aujourd'hui que de maigres vestiges. La plupart est conservée dans la parcelle en question, occupée par un bâti disparate issu d'une étonnante imbrication d'éléments de différentes hauteurs et dispositions, qui



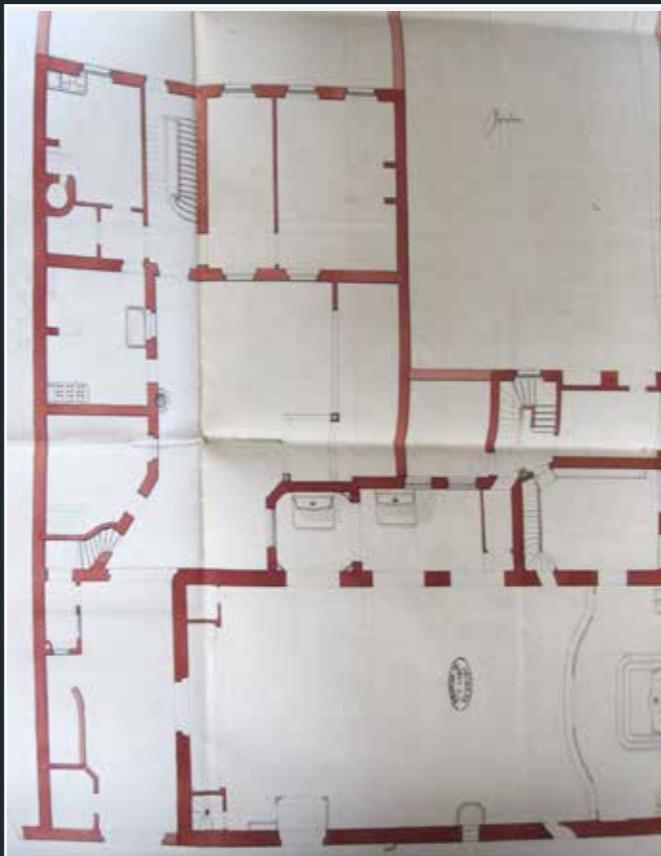
Plan du lot vendu aux frères de la Doctrine Chrétienne en 1772 (AN).



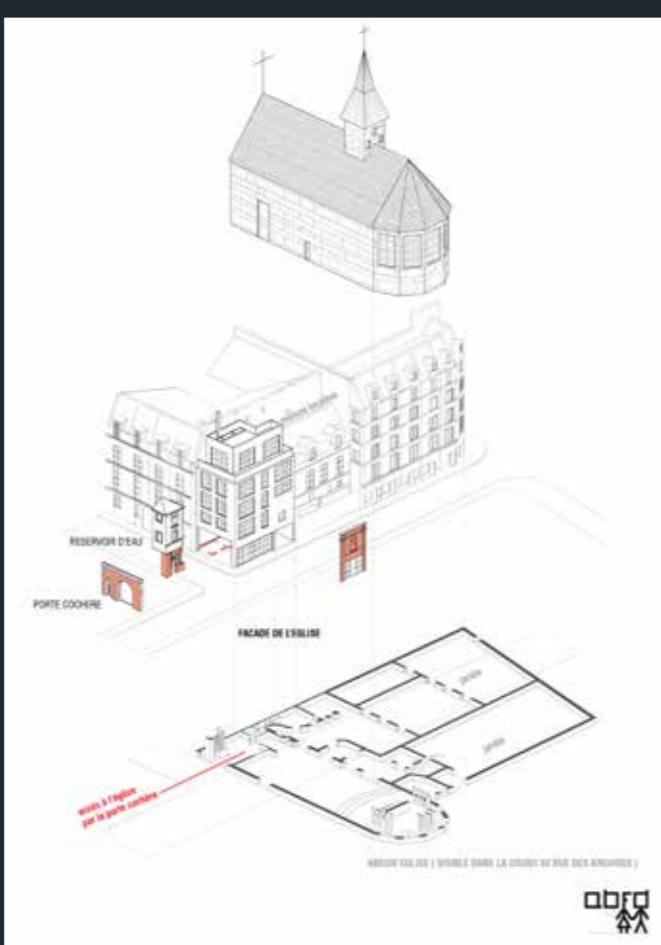
Projet de percement de la rue des Archives, XIX<sup>e</sup> siècle (AN).



Détail du cadastre par îlot, dit de Vasserot, 1810-1836 (AD75).



Plan du 85 rue des Archives, 1776 (AN).



Axonométrie avec les éléments historiques conservés dans le premier projet, 2022 (© ABDF architectes).



Vue perspective depuis l'angle des deux rues, état existant et projet présenté en 2024 (© BXLMRS Architects).

lui confère un aspect singulier dans le paysage urbain.

Jusqu'à la fin du XVIII<sup>e</sup> siècle, la rue des Archives (alors rue du Grand Chantier), desservait, au niveau de l'actuelle rue Portefoin, l'enclos des Enfants Rouges, une structure fondée en 1530 pour accueillir les orphelins des épidémies de peste. Cet enclos voit son périmètre définitivement arrêté à la fin du XVII<sup>e</sup> siècle. En 1736, l'institution dont il s'agit est dotée de plusieurs lignes d'adduction d'eau, et autorise en contrepartie la construction « d'un regard public », correspondant au réservoir d'eau aujourd'hui situé à l'angle sud-ouest de la parcelle.

Ce réservoir est parfaitement visible sur un relevé exécuté en 1772, date à laquelle l'orphelinat est supprimé. L'enclos est alors vendu par lots, le premier correspondant à la parcelle actuelle, avec les deux jardins attenants, ainsi que l'église Sainte-Marie-de-la-Consolation. Le rapport d'expertise réalisé dans le cadre de la vente, et le plan dressé à cette occasion, fournissent de précieuses informations quant aux dispositions de l'église et du bâti attenant. La maison située au niveau de l'actuel n° 87 rue des Archives était accessible depuis la rue Portefoin par une porte-cochère, dont l'arcade est toujours en place. Celle-ci ouvrait sur une cour, à la gauche



Vue perspective aérienne, état existant et projet présenté en 2024 (© BXLMRS Architects).

de laquelle se trouvait le réservoir d'eau installé dans une petite construction à trois niveaux, surmontés d'un comble en demi-pavillon couvert d'ardoise. Les riverains pouvaient s'approvisionner depuis l'extérieur grâce à une baie en plein-cintre, laquelle est aussi encore en place, à gauche de la porte-cochère. Toujours du côté gauche de la cour, le muret visible sur le plan délimitait une courette à fumier, jouxtée par un petit bâtiment à pan de bois de deux étages, couvert de tuiles, qui subsiste aujourd'hui. Le rez-de-chaussée accueillait une loge de portier. Les étages étaient quant à eux dotés d'escaliers desservant la maison du n° 83 et celle attenante rue Portefoin. À droite, enfin, la cour était fermée par le massif occidental de l'église des Enfants-Rouges, dont le mur subsiste en partie actuellement, qui forme désormais l'élévation sur la rue des Archives.

Cette étonnante disposition résulte du percement de la rue des Archives après la Révolution. Après 1789, ce lot, acquis une vingtaine d'années auparavant par la congrégation des frères de la Doctrine chrétienne, est confisqué à titre de bien national. Un temps louées séparément, l'église et la maison attenante sont ensuite vendues à des particuliers. Ceux-ci sont prévenus de l'intention du gouvernement de prolonger l'actuelle rue des Archives



Vue d'insertion à l'angle des rues Portefoin et des Archives, premier projet, 2022 (© ABDF architectes).



Élevation de la façade sur la rue des Archives, état existant et projet présenté en 2024 (© BXLMRS Architects).

(précédemment rue du Grand Chantier, et alors rue des Enfants Rouges), en application du plan de la Commission des Artistes. Afin de respecter l'alignement de la rue prolongée, la nouvelle voie ne suit pas la division existante entre les deux propriétés, une mince bande relevant de l'église se retrouvant ainsi du côté opposé de la rue. Cette bande n'est d'ailleurs rattachée à la parcelle qu'en 1997. L'ancienne cour d'accès de la maison, pour sa part, ne connaît pas de modification avant 1853, date à laquelle la levée de la servitude imposée par le réservoir d'eau autorise sa densification.

Aujourd'hui, les vestiges des constructions anciennes sont parfaitement identifiables dans la boutique qui occupe désormais cet espace. Le réservoir du XVIII<sup>e</sup> siècle est notamment conservé, bien que sa structure en pans de bois ait été évidée au rez-de-chaussée, tout comme l'ancienne porte cochère donnant sur la rue Portefoin. En outre, le revers de façade à l'intérieur du local comporte encore les piédroits du massif occidental de l'ancienne église. Enfin, au-devant de l'ancien bâtiment du portier entièrement préservé, subsiste un mur en élévation sur deux niveaux, percé d'une baie en arcade au premier étage. Cet élément ici appelé « fronton » pourrait avoir appartenu à la façade de l'église, ou dater du XIX<sup>e</sup> siècle.

Depuis trois ans, l'ensemble est l'objet de différents projets de transformation. La Commission du Vieux Paris a été saisie une première fois, en mars 2022, pour statuer sur une proposition en faisabilité consistant en la construction d'un bâtiment élevé de quatre étages. Ce-lui-ci intégrait la porte cochère rue Portefoin, ainsi que les fragments de façade de l'ancienne église, mais supposait la démolition du réservoir. La Commission avait alors souligné « l'intérêt historique de chacun des éléments subsistants », comme le « caractère atypique de l'évolution parcellaire et architecturale de l'hôpital et de l'église des Enfants-Rouges ». Elle avait en conséquence estimé « impensable d'en sacrifier tout ou partie ».

Un second projet, toujours en faisabilité, lui a été présenté en 2024. Il proposait cette fois-ci une opération de restauration et d'extension de l'existant. Il s'agissait de prolonger d'une travée l'immeuble du n° 85, en lieu et place du petit bâtiment du portier le jouxtant actuellement. Cette travée était imaginée pour intégrer le vestige du massif occidental de l'église des Enfants-Rouges. Au-devant de cet élément, l'actuelle devanture en applique devait être rehaussée, en occultant une partie de la baie, et prolongée sur l'ensemble de l'actuelle boutique, reconstruite tout en conservant les murs de



Élevation côté rue des Archives, nouveau projet, 2025 (© BXLMRS Architects).



Élevation côté rue Portefoin, nouveau projet, 2025 (© BXLMRS Architects).

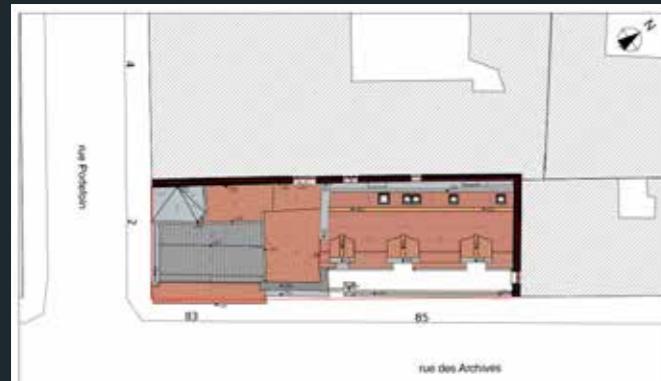
l'église. Dans ce cadre, l'entrée devait être déportée au niveau de l'ancienne porte cochère. Entre le réservoir et la nouvelle travée en extension, la structure établie au cours du XIX<sup>e</sup> siècle était supposée voir sa toiture en appentis abaissée pour former un toit-terrasse accessible depuis la nouvelle travée, conduisant par un escalier à une terrasse végétalisée. Lors de sa séance du 23 janvier, la Commission du Vieux Paris a considéré que, à l'instar du premier projet, cette proposition consistait à effacer une partie des vestiges très singuliers de cette adresse, et a réaffirmé en conséquence sa résolution du 29 mars 2022.

Le projet aujourd'hui soumis à la Commission fait l'objet d'une demande de permis de construire. Il consiste à nouveau en une opération de restauration et d'extension de l'existant, selon des modalités différentes. Dans ce cadre, l'ancien mur de l'église est toujours conservé et mis en scène à l'intérieur de la nouvelle boutique. L'édicule de la citerne, également appelé à être valorisé, doit accueillir en son sein une buanderie et une pompe à chaleur au niveau R+1, ainsi qu'un réservoir d'eau au niveau R+2. Il est en outre prévu d'aménager une seconde entrée, en utilisant l'ancienne porte cochère. L'aspect extérieur de la boutique est modifié avec la création d'une

couverture en « chapeau » à faitage de tuile au-dessus de la vitrine, afin de limiter notamment le risque d'intrusion dans les parties hautes. Il s'agit aussi de conférer un aspect plus uniforme à cette vitrine, supposé favoriser la mise en valeur du « fronton » existant. Les volumes en appentis au-dessus de la boutique doivent quant à eux être surélevés d'un niveau, tout comme l'ancien bâtiment du portier, objet d'une double surélévation graduelle portant l'édifice à une hauteur légèrement supérieure à celle de l'ancienne citerne. Une terrasse accessible est enfin créée au-dessus de la boutique.

## DISCUSSION

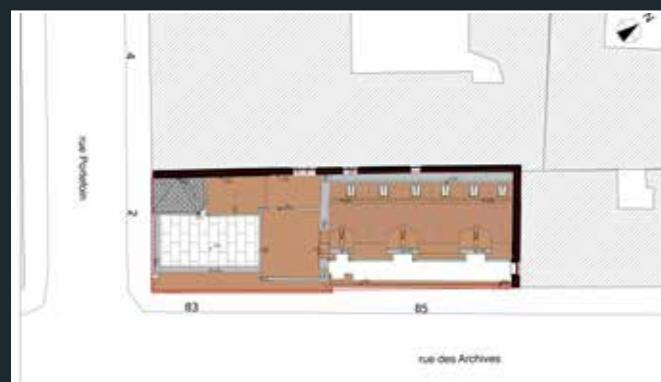
Selon Bernard Gaudillière, ce dossier est un excellent exemple de récurrence de projets sur une même adresse. Il est à cet égard étonnant que la puissance publique ne parvienne pas à sanctuariser ce type de bâti. Corine Faugeron partage cette position : le nouveau projet est moins destructeur, mais l'adresse mérite d'être classée. Patrick Rubin souligne le vocabulaire étonnant offert au passant ; dans une telle situation, il faut ne rien faire, si ce n'est un jardin de poche. Xavier Brunnquell constate que le lieu se dégrade ; il ne faudrait pas que ce soit un prétexte pour imposer une intervention. Géraldine Texier-Rideau évoque pour sa part un bricolage, qu'il est difficile



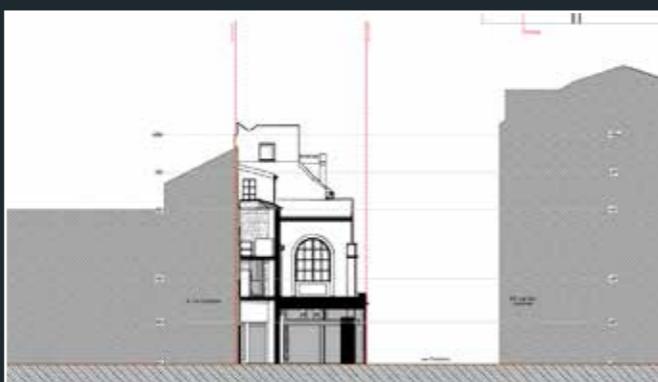
Plan des toitures, état existant (© BXLMRS Architects).



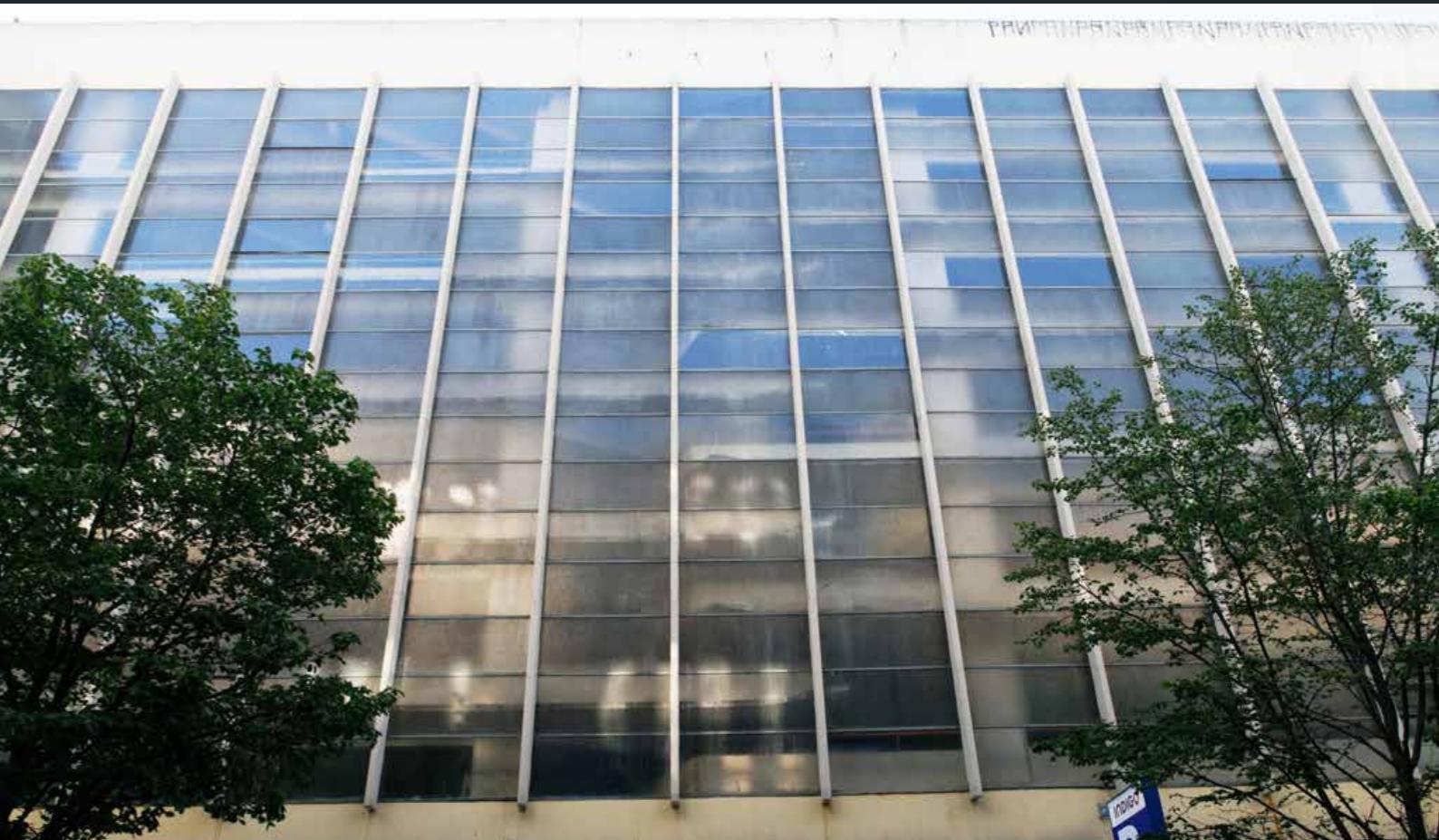
Coupé du nouveau projet, 2025 (© BXLMRS Architects).



Plan des toitures, nouveau projet, 2025 (© BXLMRS Architects).



Coupé du nouveau projet, 2025 (© BXLMRS Architects).



de sanctuariser ; il faut donc être pédagogue, car le grand public n'a pas forcément le même regard sur ce type de bâti.

#### RÉSOLUTION

La Commission du Vieux Paris, réunie le 19 septembre 2025 à l'Hôtel de Ville et en visioconférence sous la présidence de Jean-François Legaret, a examiné le projet de construction au 83-85 rue des Archives. Elle est une nouvelle fois très défavorable à l'intervention proposée, qui a pour effet de noyer les éléments anciens dans un ensemble neuf. Elle demande une protection renforcée de cette adresse, véritable leçon d'histoire urbaine à ciel ouvert et, par conséquent, témoignage précieux et particulièrement fragile du Marais.

#### SOURCES & BIBLIOGRAPHIE

- Isabelle DERENS, *À la recherche des Enfants-Rouges, histoire d'un lotissement. Étude historique et architecturale*, janvier 2018

## 10-12 rue Jean-Baptiste Pigalle (09<sup>e</sup> arr.)

Transformation d'un garage, héritier du théâtre Pigalle

Pétitionnaire : Mme Laure POTHIER

SAS 10-12 PIGALLE

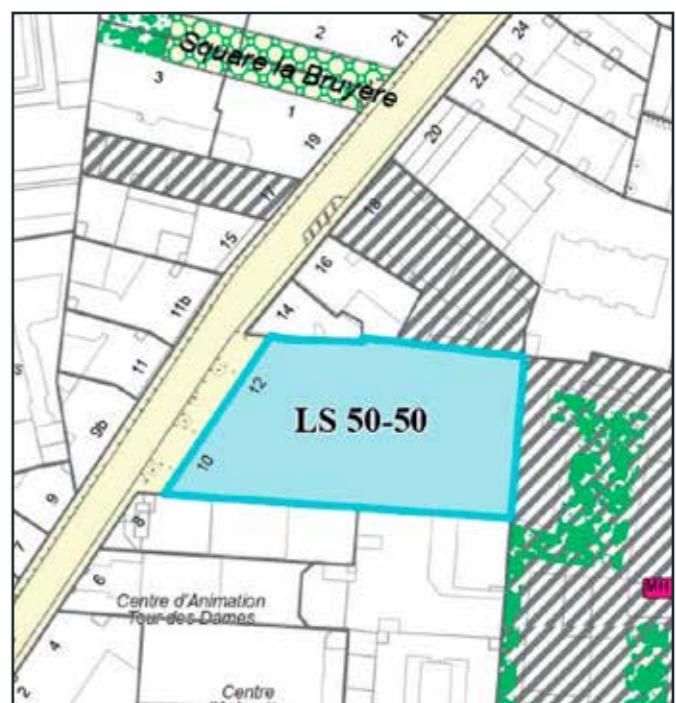
PC 075 109 25 V0006

Dossier déposé le 15/05/2025

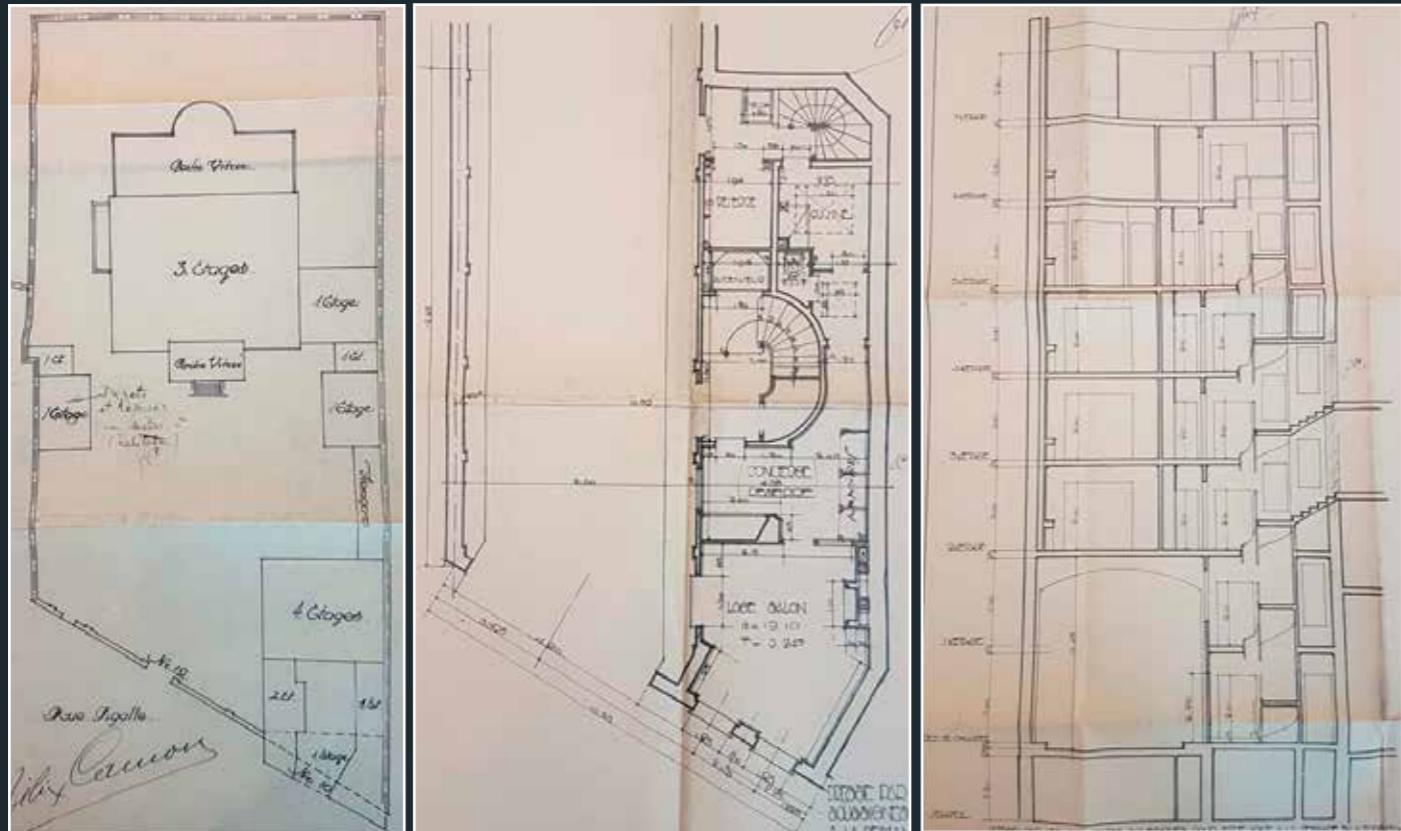
Fin du délai d'instruction le 25/12/2025

« Changement de destination, modification d'aspect extérieur, d'une construction à R+9 sur 4 niveaux de sous-sol. Changement de destination des locaux existant à usage nul en locaux à usage nul.

Surface changeant de destination : 87 m<sup>2</sup> ; surface créée : 8570 m<sup>2</sup> ; surface démolie : 456 m<sup>2</sup>. »



Extrait du P.L.U.



De gauche à droite : Charles Siclis, Henri Just et Pierre Blum, architectes, plan de masse de l'hôtel particulier existant ; plan du rez-de-chaussée de l'immeuble d'habitations ; coupe de l'immeuble d'habitations, 1924 (AD75).

#### RÉSUMÉ

- Superficie du terrain : 2015 m<sup>2</sup>
- Surface existante : 544 m<sup>2</sup>
- Surface créée : 8657 m<sup>2</sup>
- Surface totale : 8658 m<sup>2</sup>

#### PROTECTION

Aucune protection.

#### PRÉSENTATION

La parcelle sise 12 rue Jean-Baptiste Pigalle, occupée depuis le milieu du XIX<sup>e</sup> siècle par un hôtel particulier édifié au cœur du quartier de la Nouvelle Athènes, est surtout célèbre pour avoir accueilli le théâtre Pigalle, élevé selon les plans de Charles Siclis, Henri Just et Pierre Blum dans les années 1920, dont la structure novatrice en béton armé de la partie haute de la scène a été conservée au sein d'un garage des années 1960.

En 1924, la Société Immobilière de la Trinité, représentée par le futur directeur du théâtre Félix Camou et soutenue par Philippe de Rothschild, acquiert la parcelle. Elle confie le projet de reconstruction d'un immeuble de rapport et d'un théâtre à une équipe composée de trois architectes : Charles Siclis (1889-1942), accompagné de

Pierre Blum (1883-1957) et d'Henri Just (1883-1943), ces derniers se spécialisant dans les immeubles de rapport parisiens.

Charles Siclis, diplômé de l'École des Beaux-arts de Paris, se rapproche rapidement de la mouvance Art déco pour en devenir une figure incontournable. Il participe ainsi à l'Exposition internationale des Arts décoratifs et industriels modernes en 1925 avant de rejoindre l'Union des artistes modernes (UAM), fondée par Robert Mallet-Stevens en 1929. C'est surtout pour ses architectures de loisirs (théâtres, cinémas, casinos) et autres villas et hôtels de luxe qu'il se fait connaître. L'architecte est ainsi célébré de son vivant pour son exploration des formes et des techniques modernes aussi novatrices que radicales, mais également pour ses expérimentations néo régionalistes. Insuffisamment connue du fait de l'absence de fonds d'archives personnel et de la dénaturation de nombreux édifices, son œuvre est incontestablement l'une des plus remarquables de l'entre-deux-guerres en France.

Un premier permis est déposé en mars 1924 afin d'ériger un immeuble de rapport élevé sur caves d'un rez-de-chaussée, de trois étages carrés et de quatre étages formant gradins. Placé à l'angle nord-ouest de la parcelle, il compose la partie nord de la façade principale du théâtre

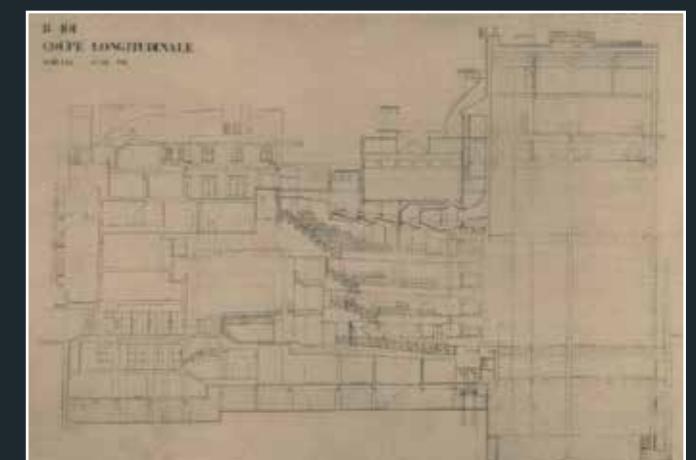


À gauche : Charles Siclis, Henri Just et Pierre Blum, architectes, élévation sur rue de l'immeuble d'habitations, 1924 (AD75).

À droite : Charles Siclis, Henri Just et Pierre Blum, architectes, plan du théâtre, 1925 (AD75).



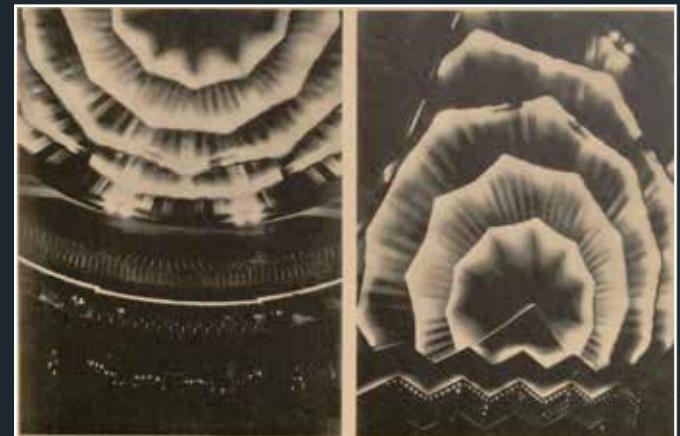
Repérage des volumes du théâtre, 2025 (© Grahal).



Coupe longitudinale du théâtre, reproduite dans L. Azéma, *Documents d'architecture contemporaine*, 3<sup>me</sup> série, 1929.



Vue de la façade du théâtre, in *L'Architecture d'aujourd'hui*, n° 7, septembre-octobre 1933.



accolé par la suite et dont il partage la cour, accessible depuis le passage couvert de l'immeuble.

Le 6 février 1925, la Société Immobilière de la Trinité dépose une seconde demande de permis de construire afin d'édifier un vaste théâtre moderne de 2800 m<sup>2</sup> sur le reste de la parcelle. D'abord refusé, le permis est finalement délivré le 2 août 1925 ; la construction, menée rapidement, permet l'inauguration du théâtre en juin 1929.

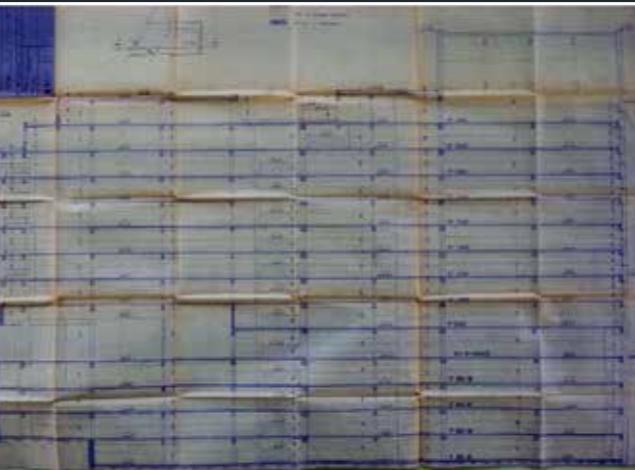
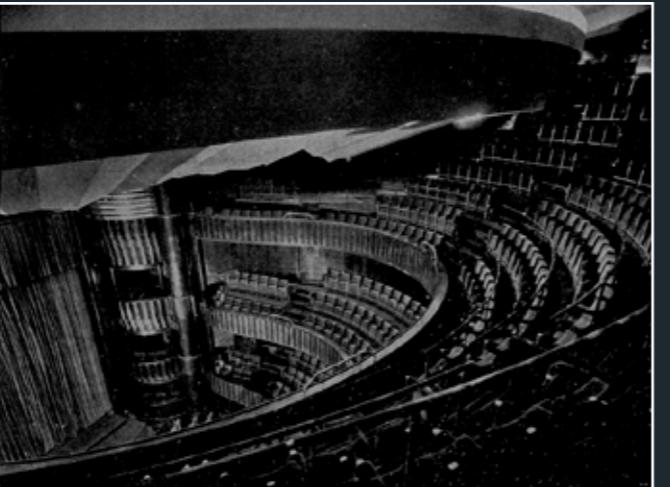
Comme l'immeuble de rapport, ce dernier est édifié avec une structure en béton armé selon le procédé Hennebique – le bureau d'études créé dès 1890 par François Hennebique est intimement associé au projet. Il s'organise en un ensemble de cinq volumes et corps de bâtiments différents se développant sur l'ensemble de la parcelle. Sur la rue Pigalle, un premier corps de bâtiment est affecté au vestibule et aux appartements de la direction, un deuxième à l'arrière poursuit le vestibule et abrite un fumoir, un troisième est occupé par la salle italienne, un quatrième, placé le long du mitoyen nord, de part et d'autre de deux courettes rectangulaires, est dédié aux loges et, enfin, un cinquième volume rectangulaire, situé dans l'angle sud-est, accueille la scène. À son ouverture, l'édifice est largement salué dans les revues spécialisées pour l'ingéniosité de sa distribution et de ses systèmes

de machineries et de ventilation, mais aussi et surtout pour ses formes et décors Art déco, qui font la part belle à des matériaux précieux, mis en scène de façon novatrice par les systèmes d'éclairage, comme la rosace en staff rétroéclairée de la salle de spectacle.

En dépit du succès de cette architecture pleinement Art déco dont la façade sobre, presque fonctionnaliste, renouvelle le traitement de ce type, le théâtre ferme ses portes dès 1948. Après dix années de déshérence, de nouveaux projets commencent à être formulés pour la parcelle.

L'ensemble est largement démolî lors de la construction en 1960 d'un garage, dans le contexte de l'essor de l'automobile et de la multiplication de ce type de bâtiment depuis le début du XX<sup>e</sup> siècle. Seul le volume de la scène (poteaux et charpente en béton armé de la structure et deux escaliers à vis en béton semi-hors d'œuvre) est conservé et intégré dans le nouvel édifice.

Une première demande d'accord préalable est déposée en 1958 pour la construction d'un bâtiment de « sept à neuf étages à usage de bureaux et de commerce ». Une deuxième est déposée l'année suivante et prévoit cette fois la « construction d'un immeuble de 10 étages et la



CETBA, bureau d'études, Parking Trinité, permis de construire, coupe, 1960 (AD75).



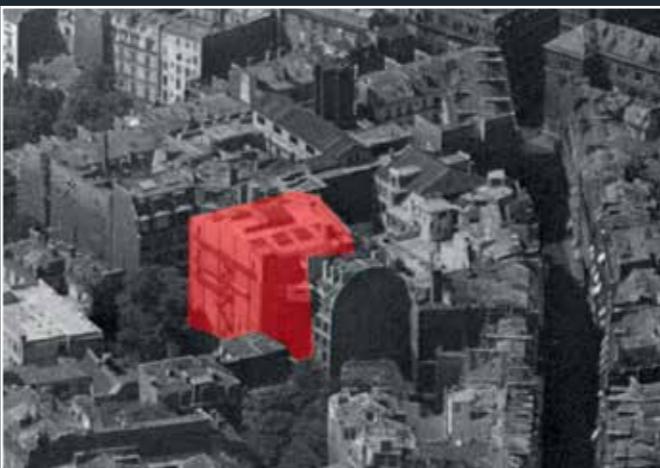
CETBA, bureau d'études, Parking Trinité, permis de construire, plan des terrasses et toitures, 1961 (AD75).



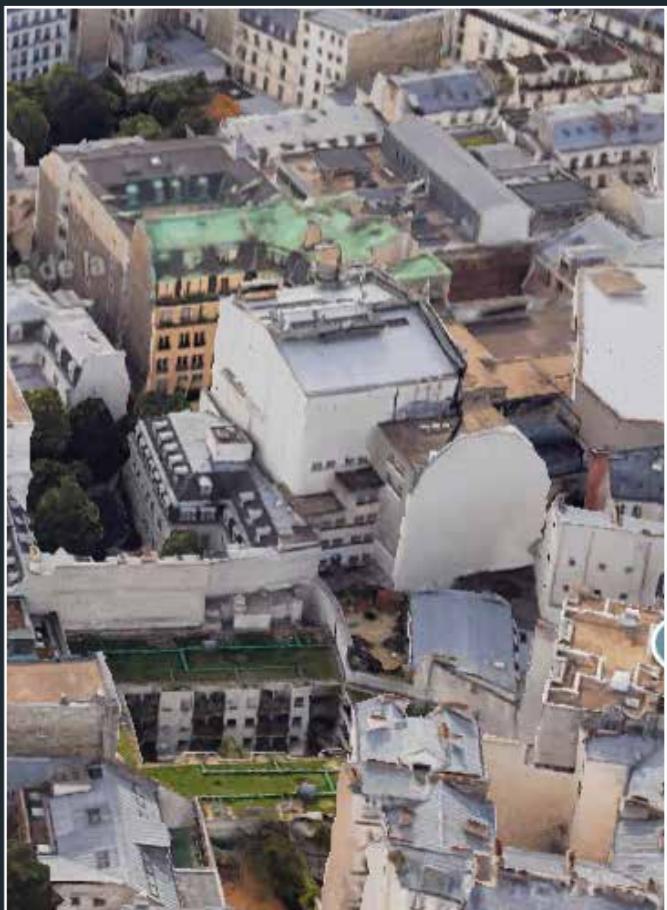
Plan de repérage du volume du théâtre au sein du parking, 2025 (© Grahal).



CETBA, bureau d'études, Parking Trinité, permis de construire, élévation de la façade sur rue, 1961 (AD75).



Vue aérienne du théâtre avant sa démolition et, ci-contre, vue aérienne actuelle (© Googlemaps).





Vue du garage depuis la rue, 2025 (© DHAAP / ML).



Détail de la charpente de l'ancien théâtre, 2025 (© DHAAP / ML).



Vue d'un niveau du parking, 2025 (© DHAAP / ML).

transformation des bâtiments existants à usage principal de garage et d'habitation aux deux derniers étages ». Là encore, le projet n'aboutit pas et c'est finalement un troisième permis qui est accordé en 1960 pour la « construction d'un immeuble à usage de garages ».

La conception du garage est confiée au service technique et architecture du Centre d'étude technique du bâtiment (CETBA). Il s'agit alors d'un bureau d'études spécialisé dans la construction (béton, structures), notamment à l'origine de la Zoothèque du Muséum national d'histoire naturelle ou de l'annexe des Archives de Paris à Ville-moisson-sur-Orge. Une demande de permis de construire spécifique est déposée la même année par l'Union industrielle des Pétroles, afin d'aménager au sein du garage une « station-service comportant fosse à carburant de 30 000 litres et postes distributeurs et deux baies charretières avec bateaux d'accès de 4,50 m de largeur environ ».

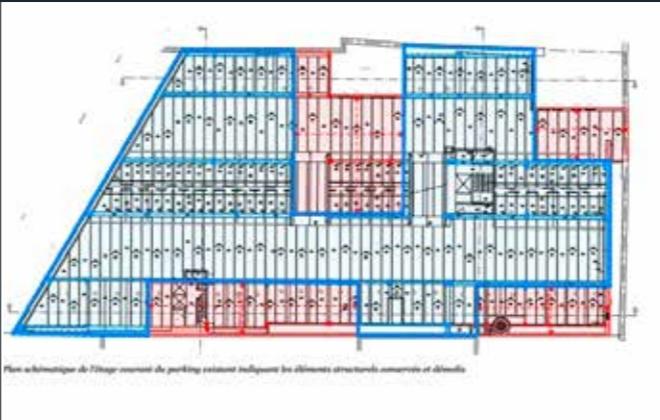
L'immeuble est doté d'une ossature en béton armé avec un remplissage en briques creuses, présentant une trame orthogonale de poteaux en béton armé, composée de quatre rangées parallèles de poteaux centraux, en plus de ceux inscrits dans les murs mitoyens. L'ensemble vient incorporer la structure conservée de l'ancien volume de la scène du théâtre Pigalle. Les planchers allient acier

et béton avec hourdis en béton armé. Ils sont décalés pour former des demi-niveaux, desservis par une double rampe, placée au cœur de l'ensemble et accessible par un large passage charretier ouvert sur la rue Jean-Baptiste Pigalle. Le long du mur mitoyen sud du garage, au niveau de la deuxième travée, se trouve également un escalier rampe sur rampe assurant la distribution des piétons. L'ensemble développe une surface d'environ 20 896 m<sup>2</sup> et s'élève sur dix niveaux en superstructure, complétés par 4 niveaux en infrastructure pour une hauteur maximale de 29 mètres.

La façade principale sur la rue Pigalle adopte un rythme traditionnel marquant soubassement, corps principal et attique et présente un vaste mur-écran opalescent, scandé de dix-sept raidisseurs métalliques saillants courant sur les cinq étages, le tout étant totalement désolidarisé de la structure du garage.

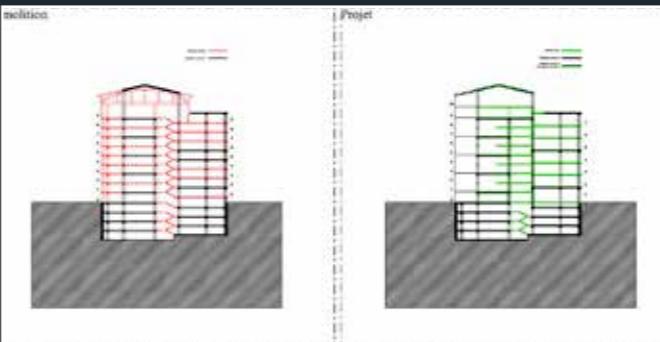
Le bâtiment n'a subi que peu de modifications notables depuis sa livraison en 1962, à l'exception de la création d'un nouveau noyau de circulation piéton en 1997, par l'architecte Thierry Carbonnet, afin de respecter l'évolution des normes de sécurité incendie.

Le présent permis de construire ayant déjà fait l'objet d'un certificat d'urbanisme en 2021, son instruction est



Plan schématique de l'étage existant du parking existant indiquant les éléments structuraux conservés et démolis.

Plan des démolitions, 2025 (© Mallet Morales).



Coupes montrant les démolitions, 2025 (© Mallet Morales).



Plan du rez-de-chaussée projeté, 2025 (© Mallet Morales).



Coupe du projet, 2025 (© Mallet Morales).

aujourd'hui conduite selon le PLU alors en vigueur. Le projet vise à transformer le bâtiment à usage de parc de stationnement en un ensemble immobilier de 101 logements, répartis entre 42 logements locatifs sociaux (LLS) et 59 logements en accession libre. S'ajoutent également un local d'activité en cœur d'ilot, dans la partie nord-est au droit de la cage d'escalier C, un local commercial à rez-de-chaussée sur rue et enfin le parking placé en sous-sol préexistant. Les logements, desservis par quatre cages, sont en grande majorité traversants et dotés d'un espace extérieur privatif. Quatre halls permettent leur desserte, comprenant chacun un local à vélos et un local à ordures ménagères.

L'ensemble conserve la volumétrie de l'existant et plus de 50% de ses structures. Les démolitions de plancher sont liées au système de demi-niveaux du garage, à l'agrandissement des courettes et à la création ponctuelle de double hauteur dans certains logements. Concernant la cage technique du haut de scène de l'ancien théâtre Pigalle, la charpente en béton armé du dernier niveau est entièrement déposée, sa conservation étant jugée incompatible avec la création de la cour sud-est. Le volume et la couverture à deux pans sont toutefois maintenus comme évocation de ce patrimoine perdu.

La nouvelle façade sur rue est placée à l'alignement et

adopte une trame soulignant les paliers différenciés de l'ensemble. Dotée de généreux balcons en acier plat thermolaqué de couleur vert-de-gris, elle allie béton architectonique au rez-de-chaussée et sur les éléments horizontaux des étages courants, et pierre massive de teinte beige dans le reste des étages courants, dialoguant ainsi avec les immeubles alentour. Les façades sur cour suivent les mêmes principes, mais conjuguent béton architectonique et béton enduit.

Le projet prévoit en outre une végétalisation importante de cet ensemble, avec la création de jardins-terrasses accessibles, de trois plus petits uniquement accessibles à l'entretien, de deux terrasses privatives paysagées et d'une toiture sommitale également végétalisée.

## DISCUSSION

Jean-François Legaret juge le dossier épique : quels arguments la Commission peut-elle faire valoir pour modifier le projet ? Patrick Rubin considère que l'on peut faire un projet en se donnant une contrainte, en l'occurrence préserver le maximum de la structure de l'ancien théâtre. Géraldine Texier-Rideau estime elle aussi que l'on aurait pu faire avec : l'adresse présente un élément exceptionnel qui n'est pas vraiment pris en considération. Grégory Chaumet demande si on pourrait imaginer que la



Coupe du projet, 2025 (© Mallet Morales).



Ci-dessus : vue d'insertion des façades donnant sur la cour ouest, 2025 (© Mallet Morales).

Ci-contre : vue d'insertion de la nouvelle façade sur rue, 2025 (© Mallet Morales).

charpente en béton armé serve d'auvent. Julie Michaud (direction de l'Urbanisme) fait état d'une difficulté technique : si on préserve la structure au sommet, il faut également maintenir sa base. Elle ajoute que le projet a déjà plusieurs années et qu'il est le fruit d'un long processus. Bernard Gaudillière rappelle qu'il s'agit d'une parcelle autrefois occupée par de petites maisons, où le cardinal archevêque de Rohan logeait ses maîtresses ; le dramaturge Eugène Scribe a également habité là.

## RÉSOLUTION

La Commission du Vieux Paris, réunie le 19 septembre 2025 à l'Hôtel de Ville et en visioconférence sous la présidence de Jean-François Legaret, a examiné le projet de transformation du garage du 10-12 rue Pigalle. Elle regrette que l'intégration au projet de la charpente de béton armé, unique vestige de l'ancien théâtre Pigalle, n'ait pas été prévue dès l'origine du projet. La conservation du volume de la toiture lui semble, elle, un élément plus anecdotique. La Commission souhaite donc qu'à minima, une évocation de l'histoire des lieux (du type panneau pédagogique) soit associée à la réalisation de cette opération de logements.

## SOURCES & BIBLIOGRAPHIE

- Léon JOLY, « Le Théâtre Pigalle à Paris. Par MM. Siclis, Just et Blum, Architectes », *La Construction moderne*, 44, n° 47, 25 août 1929, p. 582-, pl. 201-204.
  - Charles SICLIS, « Trois Théâtre à Paris », *L'architecture d'aujourd'hui*, n° 7, septembre-octobre 1933.
  - Léon AZÉMA, *Documents d'architecture contemporaine*, 3ème série, Paris, A. Vincent & Cie, 1929.
  - GRAHAL, *Parking Trinité (10-12 rue Jean-Baptiste Pigalle). audit patrimonial*, juillet 2025.



**53 rue du Faubourg Saint-Antoine (11<sup>e</sup> arr.)**

## Modification du comble d'une maison édifiée au XVII<sup>e</sup> siècle

Pétitionnaire : M. Jérôme BOKOBZA  
SNC FAUBOURG SAINT ANTOINE 53  
PC 075 111 25 Voo18

Dossier déposé le 20/05/2025

Dossier incomplet au 23/05/2025

114 *Journal of Health Politics, Policy and Law*

« Surelevation d'un bâtiment sur rue élevé en R+2 avec 1 niveau supplémentaire, création d'un logement, changement de destination d'un local à usage de bureau en logement, ravalement de la façade sur rue, création d'une passerelle couverte et végétalisée, démolition totale de la toiture sur rue et démolition partielle de la toiture sur cour.

Surface créée : 75 m<sup>2</sup>. »



## Extrait du P.L.U.



Vue de la maison dans son contexte, prise en direction de la place de la Bastille, 2025 (© DHAAP / MI).



Vue de l'aille d'ateliers et magasin édifiée en 1857 sur la cour. En contre-bas, la cour couverte, 2025 (© DHAAP / MI).

## RÉSUMÉ

- Superficie du terrain : 448 m<sup>2</sup>
- Surface existante : 1297 m<sup>2</sup>
- Surface créée : 213 m<sup>2</sup>
- Surface totale : 1334 m<sup>2</sup>

## PROTECTION

Aucune protection.

## PRÉSENTATION

Ce permis de construire, concernant la surélévation du 53 rue du Faubourg Saint-Antoine, a été l'occasion de découvrir une nouvelle opération de lotissement menée au tournant des XVII<sup>e</sup> et XVIII<sup>e</sup> siècles, qui fait écho et prolonge les travaux conduits par l'Inventaire en 1998 (*Le Faubourg Saint-Antoine : un double visage*). L'intérêt historique de cette monographie, qui ne peut malheureusement être qu'esquissée, met en évidence des enjeux patrimoniaux assez importants au regard d'une simple demande de surélévation, à première vue raisonnable. L'étude du 53 rue du Faubourg Saint-Antoine, anciennement liée au n° 55 comme il sera expliqué plus loin, n'a pas permis, dans le temps imparti, de remonter au XVII<sup>e</sup> siècle. Mais nous savons grâce aux travaux de l'Inventaire

que cet îlot s'urbanise au XVII<sup>e</sup> siècle, au moment où le jardinier Jean Lappe ouvre, en 1643, au milieu de marais cultivés, une rue qui gardera son nom pour relier la rue de la Roquette et la rue de Charonne. Le « Travail des Limites », relevé par Jean Beausire des maisons à portes cochères élevées dans les faubourgs parisiens entre 1724 et 1729, permet d'identifier un premier propriétaire de la parcelle qui nous intéresse. Il s'agit du sieur d'Urville, ou Joseph André Durville, secrétaire du roi. D'Urville est également propriétaire de la parcelle précédente, où il loge. Celle étudiée est quant à elle vouée à la location. En 1721, Jean-Baptiste d'Urville demande une visite d'expertise pour des travaux de rénovation d'une de ses maisons (Greffiers des bâtiments de Paris, procès-verbaux d'expertises). Elle jouxte directement celle occupée par le sieur Trogneux, brasseur qui donna son nom à la fontaine élevée par le même Jean Beausire en adossement sur sa maison, à l'angle de la rue de Charonne, entre 1719 et 1721. Le plan de la parcelle levé par Beausire montre simplement une longue maison sur rue, un passage cocher près des dernières travées, plusieurs autres corps de bâtiments et appentis élevés le long des mitoyens, autour d'une cour.

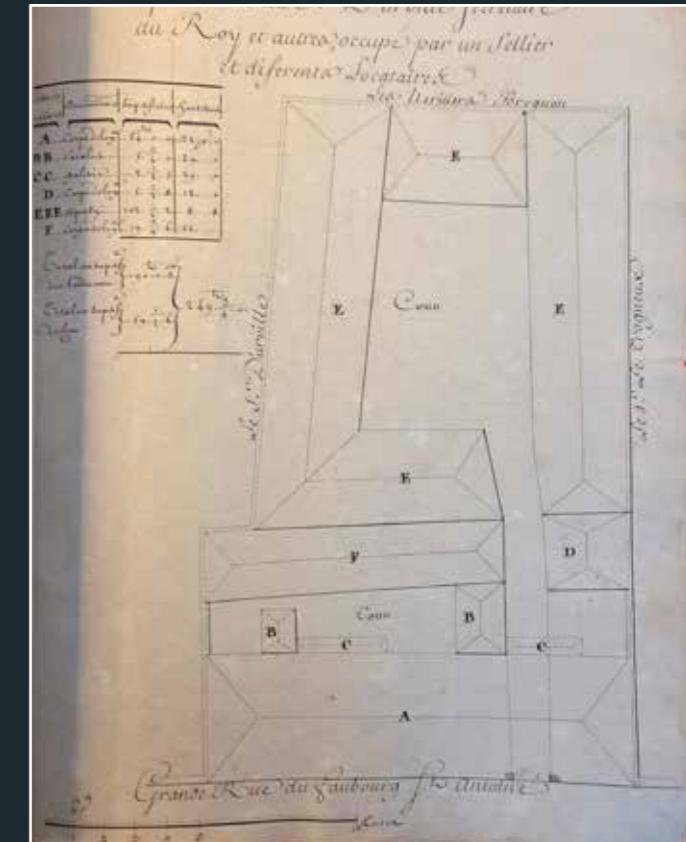
Le lien n'a pu être fait entre d'Urville, qui aurait acheté ici plusieurs maisons avec son épouse à une date restée



Extrait du plan de Jean Boisseau, 1649-1652 (BnF).



Extrait du plan Turgot centré sur l'îlot délimité par les rues de la Roquette, de Lappe, de Charonne et du Faubourg Saint-Antoine, 1734-1739 (BnF).



Plan de la parcelle dans le « Travail des Limites », 1724-1729 (AN).

inconnue, et le premier propriétaire cité par les actes notariés : Guillaume Joseph Prieur, seigneur de Blainville, valet de chambre du roi, qui logeait avec sa femme rue de Picpus, dans une maison appartenant aux chanoinesses de Picpus et louait plusieurs boutiques, corps de bâtiments, hangars et corps de bâtiments de la « grande maison sise grande rue du Faubourg Saint-Antoine près la rue de Charonne ». Les maisons et boutiques qui leur sont liées restent donc exploitées à titre de rente du XVII<sup>e</sup> au XX<sup>e</sup> siècle par des familles seigneuriales, qui possèdent d'importants domaines en province : celle de Pierre Louis Robert Louvel, seigneur de Repainville (1710-1782), conseiller du roi à la cour du Parlement qui, par alliance, passa à celle d'Edme Joseph de l'Espinasse (1736-1808), ancien maréchal des comptes puis, celle de Gabriel François Negré (1668-1767), chevalier conseiller du roi, procureur général honoraire aux requêtes en la Grande chancellerie de France.

Toutes ces familles n'habitent pas à l'adresse, ce qui complique sensiblement les recherches puisque les inventaires après décès n'évoquent la maison que pour préparer les successions. En 1777, un partage plus compliqué que d'autres justifie la visite d'un architecte expert pour évaluer la maison et estimer si elle pouvait être divisée entre les héritiers. La demeure est composée sur rue de

six travées et de deux étages carrés coiffés de combles à deux pentes. À l'arrière de ce corps de bâtiment, une petite cour divisée et parfois comblée à rez-de-chaussée, puis après un autre corps de logis, une seconde cour, plus vaste, cernée de corps de logis et « angars », ou ateliers. Cette description est précieuse ; elle détaille très précisément, surtout, les cinq boutiques sur rue, occupées par un marchand de vin, un fripier, un épicier, un mercier, un boulanger, toutes conçues sur le même modèle : à chaque boutique sur rue correspond une arrière-boutique contenant une cheminée et des armoires, un berceau de cave en sous-sol, un petit corps de logis au fond d'une petite cour. Les deux premières sont reliées par un passage d'allée conduisant à l'escalier principal – à double noyau, confirmant qu'il datait vraisemblablement du XVII<sup>e</sup> siècle –, desservant les niveaux supérieurs de la maison sur rue, tous divisés en quatre chambres. Le passage cocher se situait après la quatrième boutique, soit excentré en élévation.

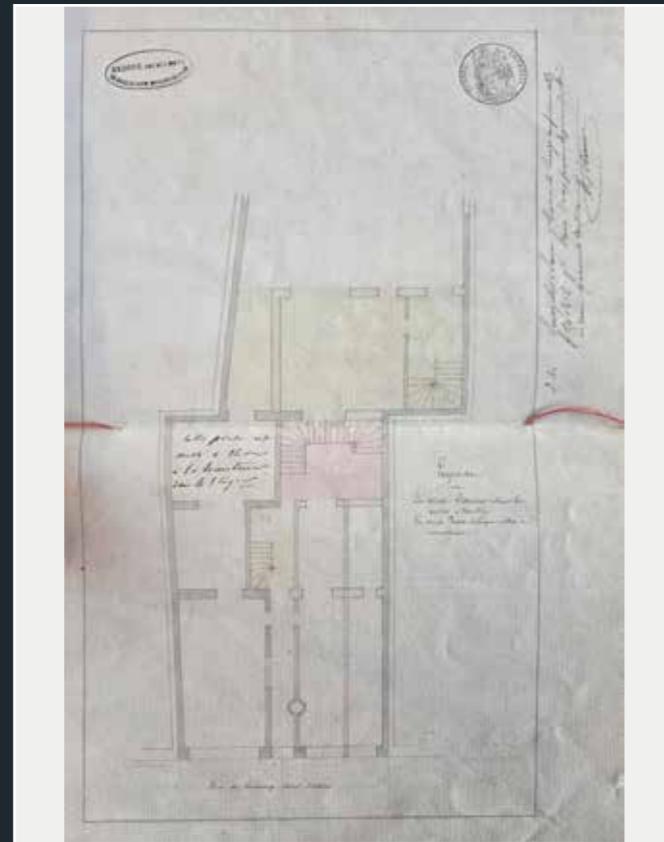
Cette description correspond en tout point à celle faite par les services de l'Inventaire des maisons élevées aux 31-39 rue du Faubourg Saint-Antoine où Jean Bricart, « maître charpentier ordinaire de Monseigneur frère unique du roi », a fait construire entre 1660 et 1669 une série de six petites maisons « toutes joignantes l'une



Plan de relevé, 1777 (AN).

l'autre, concistantes en caves boutiques chambres greniers cours [...] », que cette étude a relié au guide de Pierre Le Muet (Manière de bien bastir pour toutes sortes de personnes, 1623). Au 53, dans les actes du XVIII<sup>e</sup> siècle du moins, les boutiques sont désignées par le terme de « grande maison », mais la visite de 1777 permet d'établir que celle-ci se composait sur rue de six travées. Les cinq boutiques avaient cinq devantures identiques, et une sixième travée correspondait à celle de la porte cochère donnant accès à la grande cour et ses bâtiments, qui servent pour la plupart de laboratoire et de logis à un maître chandelier.

L'expert avait conclu en 1777 que la maison ne pouvait être équitablement divisée entre les cinq héritiers, notamment en raison de la valeur plus grande de la maison sur rue. Pour autant, dès le début du XIX<sup>e</sup> siècle, les maisons des 53 et 55 rue du Faubourg Saint-Antoine sont décrites comme divisées. Ceci explique qu'aujourd'hui, la maison basse du n° 53 comporte trois travées et celle du 55, trois autres. Cette dernière a été surélevée d'un niveau à une date inconnue et a souffert d'un très mauvais ravalement dans la seconde moitié du XX<sup>e</sup> siècle. Il semblerait que la division ait eu lieu en 1810, mais l'acte documentant ce partage, enregistré à Evreux, a été égaré. On retrouve trace de la propriété en 1844 et



Plan annexe au bail de 1857 présentant les démolitions et modifications demandées par les Kurtz (AN).

1857, alors que les héritiers de l'Espinasse la cèdent à titre de bail à Pierre Kurtz, ébéniste. Le bail de 1857 comporte deux boutiques, des appartements dans les étages, deux maisons sur une cour, mais aussi, et surtout, une clause autorisant les Kurtz « de faire exécuter à leurs frais [...] tous les changements et constructions à faire dans les lieux présentement loués conformément au plan et sous la direction de M. Rebour architecte dont les honoraires seront payés par M. et Mme Kurtz [...] ». Un petit plan est annexé à l'acte. C'est à cette occasion que disparut l'escalier du XVII<sup>e</sup> siècle, que la distribution du rez-de-chaussée fut remaniée, et que fut élevé le bâtiment de 4 étages sur rez-de-chaussée dans la cour, plus étroite, du fait de la division de la propriété opérée en 1810. Les Kurtz y font construire des ateliers à partir de 1857, destination à laquelle la typologie actuelle correspond parfaitement. Ainsi, le relevé cadastral des années 1890 correspond aux dispositions observées aujourd'hui. Les ateliers, un temps destinés à la construction de meubles, abriteront des magasins de vente et des ateliers de glaces. L'ensemble restera à usage d'immeuble de rapport jusqu'à nos jours, sans vente, simplement par successions au sein de familles nobles résidant en province. La dernière évoquée pour les années 1930, la famille Lejamme de Belleville, propriétaire du château



Vue rapprochée de la maison et du petit immeuble du 55, jadis lié à l'adresse, 2025 (© DHAAP / ML).



Vue d'insertion depuis la rue (© Louis Geffroy architecte).



Coupé longitudinal, état projeté (© Louis Geffroy architecte).

de Terlan à Dun-sur-Auron, descendait encore d'une branche des L'Espinasse.

Ainsi, l'histoire de cette petite maison, amputée de la moitié de son élévation, de son escalier à double noyau, de ses dépendances cours et jardins, mais restée authentique dans son gabarit sur rue, comme cela avait été souligné par l'Inventaire pour celles des 31-39 de la même rue, « illustre d'une manière exemplaire l'évolution urbaine du faubourg Saint-Antoine du XVII<sup>e</sup> siècle aux années 1930 ». Située à quelques mètres seulement de la petite séquence étudiée par l'inventaire, cette petite maison a une importance fondamentale pour le paysage de cette portion du faubourg Saint-Antoine densifiée au XIX<sup>e</sup> siècle par reconstructions et surélévations. Cette importance est d'ailleurs exacerbée par la présence de la grande cheminée qui domine la faible pente de la toiture. C'est à ce titre que la demande de surélévation reçue par le DHAAP, bien qu'humble puisque concernant la seule surélévation du comble et le remplacement des deux pentes anciennes par une mansarde à lucarnes, a semblé devoir faire l'objet d'une saisine de la Commission du Vieux Paris.

#### DISCUSSION

Patrick Rubin regrette l'ignorance dont témoigne ce

projet.

#### RÉSOLUTION

La Commission du Vieux Paris, réunie le 19 septembre 2025 à l'Hôtel de Ville et en visioconférence sous la présidence de Jean-François Legaret, a examiné le projet de surélévation du 53 rue du Faubourg Saint-Antoine. Considérant l'importance de ce bâtiment dans la structuration du faubourg Saint-Antoine dès le milieu du XVII<sup>e</sup> siècle, la Commission, particulièrement attachée à la préservation de l'environnement global que représente cette séquence remarquable, s'oppose catégoriquement au remplacement du comble par un modèle « à la Mansart », totalement étranger au quartier.

#### SOURCES & BIBLIOGRAPHIE

- Françoise BOUDON, Marie-Agnès FÉRAULT, Dominique HERVIER, *Le faubourg Saint-Antoine, un double visage*, Paris, A.P.P.I.F., Coll. Cahiers du patrimoine, 1998.
- Archives nationales : MC/ET/XXVIII/280, MC/ET/XII/618, MC/ET/LII/569, MC/ET/XII/618, MC/ET/XII/587, MC/ET/LII/612, MC/ET/XXVIII/630, MC/ET/XXIX/751, MC/ET/XXIX/785, MC/ET/XXIX/790, MC/ET/XCVIII/1083, Z/1j/1020 A, Z/1j/547 [incommunicable]
- Archives de Paris : DQ18 1429, DQ18 356, 3589W 923.



## 52 rue Regnault (13<sup>e</sup> arr.)

Démolition / reconstruction d'une parcelle d'angle

Pétitionnaire : M. Benoit PICHET

SNC PARIS REGNAULT

PC 075 113 25 V0007

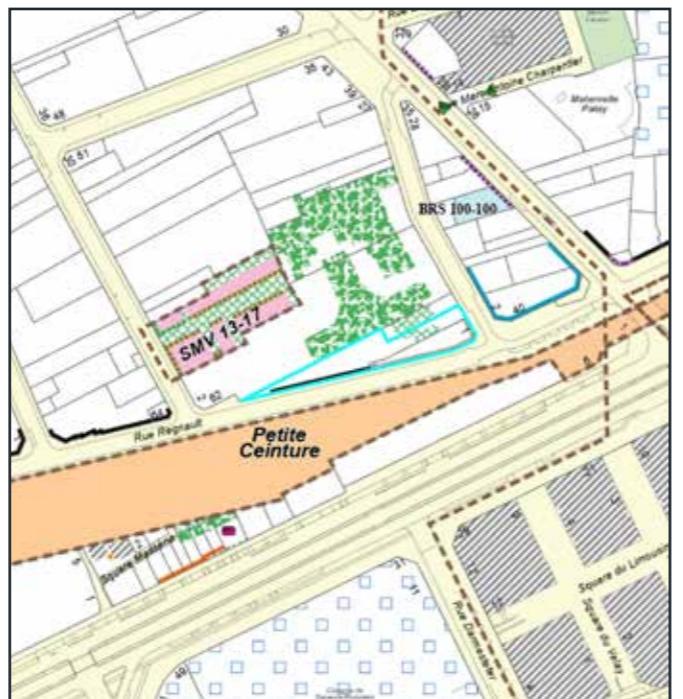
Dossier déposé le 21/03/2025

Dossier incomplet au 01/09/2025

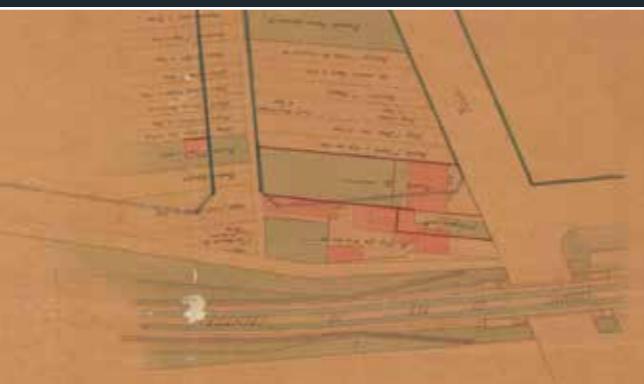
« Construction d'un ensemble de 2 bâtiments à R+5 et à R+6 à destination de logements (62 logements créés) et de 3 commerces en pied d'immeuble après démolition totale des constructions existantes.

Surface créée : 3890,30 m<sup>2</sup>.

Démolition totale des constructions existantes (logements + bureaux + ateliers). »



Extrait du PLU.



Plan du nouvel alignement de la rue Regnault, 1873 (DTDF).



Extrait d'un plan d'alignement du pan coupé au croisement des rues Regnault et du Dessous des Berges, mis à jour entre les années 1890 et 1960 (DTDF).



Carte postale de la rue Regnault, vers 1911 (BHVP). Au premier plan, le pavillon à rez-de-chaussée surélevé dans les années 1900.



Vue du pan coupé au croisement des deux rues (© DHAAP / s.n.).

### RÉSUMÉ

- Superficie du terrain : 1422 m<sup>2</sup>
- Surface existante : 1409 m<sup>2</sup>
- Surface créée : 3890,30 m<sup>2</sup>
- Surface totale : 3890,30 m<sup>2</sup>

### PROTECTION

Aucune protection.

### PRÉSENTATION

Le présent permis de construire concerne en réalité les 50 à 58 rue Regnault. Le projet de démolition / reconstruction englobe ainsi la maison formant l'angle de la rue du Dessous des Berges, deux pavillons adressés au 52-54 et un ensemble industriel situé au 56. Les pavillons et la maison ont été élevés par M. Denis Balu, géomètre, entre 1881 et 1891. La parcelle est tout en longueur, elle longe le chemin de fer de Petite Ceinture qui ici était clôturée par une simple barrière. Un plan de 1873 illustre qu'il s'agit là de terrains qui seront expropriés pour régulariser les tracés des rues Regnault et du Dessous des Berges, avec quelques parcelles, comme celle qui nous intéresse, qui était un reliquat des propriétés de la compagnie de chemin de fer.

Il semblerait que les constructions aient été commencées par l'un des pavillons alignés sur la rue Regnault, celui de gauche. Celui-ci aurait ensuite été étendu à droite par un second pavillon, plus riche en décors — bien que ces derniers soient assez grossiers. C'est dans le même temps qu'aurait été construite la maison d'angle à laquelle les pavillons sont reliés par un jardin suspendu agrémenté d'un bassin. Le propriétaire logeait sur place, mais une partie des pavillons sont loués en partie meublés par Balu — cela explique, d'ailleurs, qu'il n'y ait, sur la rue Regnault, qu'un accès pour trois pavillons lisibles en élévations. Dans les années 1910, une loge de gardien est aménagée au rez-de-chaussée de la maison d'angle et Balu, toujours propriétaire, déclare habiter au 5 rue du Dessous des Berges, dans un autre pavillon de style 1900 en brique et briques émaillées. Balu est ainsi à l'origine de la construction de toute la proue de l'îlot et loue ses constructions.

La petite installation industrielle du numéro 56 n'a pu être datée avec précision. La parcelle appartient dans les années 1900 à MM. Jacquot et Taverdon, constructeurs-mécaniciens, qui feront élever le petit immeuble collectif situé au numéro 58 de la rue Regnault, exclu du présent projet de démolition / reconstruction. Le bâtiment sur rue et les sheds situés à l'arrière trouvent peut-être leur



Vue du revers de la maison d'angle et de la terrasse aménagée en 1998, 2021 (© DHAAP /ML).



Le contre-champ et le mur de meulière supportant le jardin suspendu, 2021 (© DHAAP /ML).



Vue des trois pavillons de la rue Regnault, 2021 (© DHAAP /ML).



Vue de la rue Regnault en 1998 (© DHAAP / s.n.).



Détail de mise en œuvre d'un des mascarons des pavillons, 2021 (© DHAAP /ML).



Photographies de la parcelle industrielle en 1998 avant travaux, permis de construire (AD75).

origine dans ces années, mais ils ont été lourdement remaniés dans les années 1950, 1960 et 1990.

C'est d'ailleurs une des caractéristiques de cette adresse : une architecture hétéroclite qui a conservé bien peu d'authenticité. Le DHAAP avait été invité à la visiter en 2021 par la Ville et le propriétaire, qui étudiaient les potentialités de transformation des parcelles, et avait pointé ce manque d'authenticité. Les pavillons sont aujourd'hui occupés par une seule famille. Ils communiquent entre eux et ont été lourdement remaniés dans les intérieurs comme dans les niveaux supérieurs entre 1997 et 1998. C'est ainsi que la Commission du Vieux Paris possède quelques photographies issues des listes de démolition. La maison d'angle a elle aussi été réaménagée par le même propriétaire, architecte de profession. Le DHAAP avait cependant souligné l'importance du paysage hérité : le soubassement en meulière, qui absorbe les 2 mètres de différence d'altimétrie entre le jardin suspendu et la rue Regnault, fait ici écho aux talus qui bordent souvent les voies ferrées et servent parfois de socle à la Petite Ceinture. La maison d'angle, quant à elle, élevée également en meulière, se fond dans l'élévation du mur de clôture.

Le permis de construire en cours d'instruction suppose la démolition de cet ensemble disparate au profit de deux



Vue d'insertion du projet de rénovation mis en œuvre en 1998, permis de construire (AD75).



Emprise des démolitions prévues (© Advento).

bâtiments à R+5 et R+6, séparés par une cour centrale à créer le long de la rue Regnault. Soixante-deux logements seraient créés, du T1 au T5, dont 19 logements locatifs intermédiaires.

## DISCUSSION

Géraldine Texier-Rideau estime que le socle est très intéressant. Corine Faugeron note que, dans l'esprit, le sujet est proche de celui évoqué précédemment rue des Archives. Certes, on manque de logements, mais force est de constater la grosse rentabilité de l'opération ; or la séquence est intéressante en l'état. Karen Bowie fait observer le caractère très destructif du projet, c'est une disparition totale ; comment alors ne pas objecter que l'existant présente une certaine valeur ? Bernard Gaudillière comprend mal comment un tel projet n'attende pas aux espaces verts. Julie Michaud (DU) répond en rappelant qu'il bénéficie d'un certificat d'urbanisme et qu'il reconstitue un petit espace vert qui serait accessible au public. Laurence Bassières rappelle pour sa part la position de la Commission sur les bâtiments d'angle. Enfin, Philippe Simon considère qu'il ne faut pas démolir ces maisons.

## RÉSOLUTION

La Commission du Vieux Paris, réunie le 19 septembre



Plan masse du projet dont le permis de construire est en cours d'instruction (© Advento).



De gauche à droite : vue d'insertion sur la rue du Dessous des Berges, vue d'insertion du « square urbain » ménagé entre les deux bâtiments à construire, vue d'insertion sur la rue Regnault (© Advento).

2025 à l'Hôtel de Ville et en visioconférence sous la présidence de Jean-François Legaret, a examiné le projet de démolition totale au 52 rue Regnault. Elle s'oppose à une solution qui ne tient aucunement compte des qualités de cet ensemble, dont la totalité des éléments bâties serait remplacée par un projet qu'elle juge surdimensionné. La Commission relève l'intérêt et l'originalité du socle en pierre meulière, le pittoresque des pavillons édifiés à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle ; elle signale en outre le potentiel d'aménagement que représentent les ateliers et leurs sheds. Un autre projet est souhaitable pour ce site.

#### SOURCES & BIBLIOGRAPHIE

- Archives de Paris : 3589W 1936 ; 2351W 87 ; 1178W 1456 ; 4108W 309 ; 3588W 503.



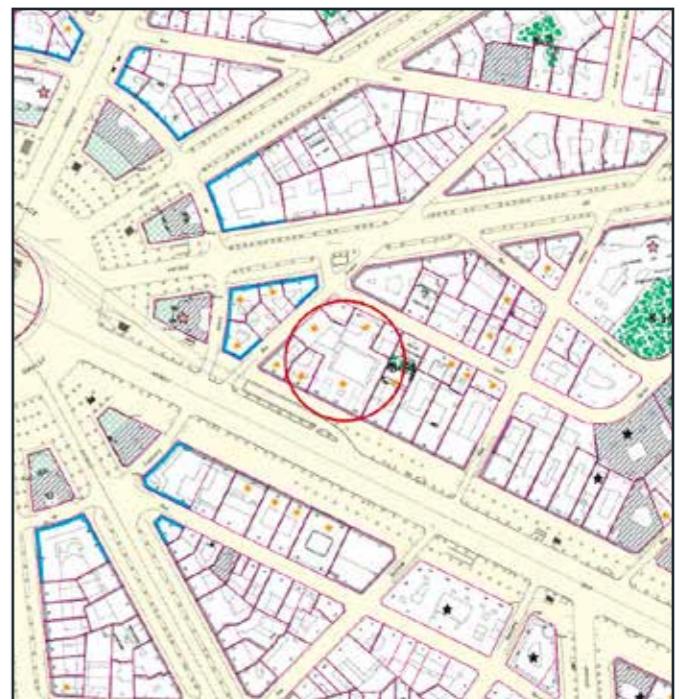
Vue d'insertion à l'angle des deux rues (© Advento).



## 150 avenue des Champs-Élysées (08<sup>e</sup> arr.)

### *SUIVI DE RÉSOLUTION* Restructuration lourde sur les Champs-Élysées

Pétitionnaire : Mme Francesca GUGLIELMI  
ALMANDINE 150CE  
PC 075 108 23 V0045 M01  
Dossier déposé le 06/05/2025  
Fin du délai d'instruction le 06/10/2025  
« Demande de permis modificatif au permis PC 075 108 23 V0045 portant sur la restructuration d'un ensemble immobilier à usage de bureaux et commerces :  
- Modification d'aspect extérieur  
- Changement de matériaux  
- Modifications impactant la végétalisation ou la performance énergétique  
- Modification du tableau des surfaces - Modification des surfaces démolies. »



Extrait du P.L.U.



144-150 avenue des Champs-Elysées en 1935, Edouard Desprez (Archives de la CVP).



144-150 avenue des Champs-Elysées, vue côté avenue, 2017 (© DHAAP / Christian Rapa).

#### RÉSUMÉ

- Superficie du terrain : 3651 m<sup>2</sup>
- Surface existante : 18 642 m<sup>2</sup>
- Surface créée : 12 982 m<sup>2</sup>
- Surface totale : 20 004 m<sup>2</sup>

#### PROTECTION

Aucune protection mais parcelle signalée pour son intérêt patrimonial, culturel ou paysager.

#### ANTÉRIORITÉ

- Séance du 24 mai 2017 : pas de résolution.  
- Séance du 23 janvier 2024 : « La Commission du Vieux Paris, réunie le 23 janvier 2024 à l'Hôtel de Ville et en visioconférence sous la présidence de Jean-François Legaret, a examiné en suivi le projet de restructuration du 150 avenue des Champs-Élysées. Elle prend bonne note des modifications apportées au projet et lève sa résolution du 23 janvier 2024. Elle demande toutefois des précisions sur le traitement de la façade donnant sur la rue Lord Byron. »

#### PRÉSENTATION

Les n° 144-150 de l'avenue des Champs-Élysées, construits à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, témoignent de l'essor de ce quartier à cette époque, encouragé par les grandes opérations urbaines entreprises dans l'ouest parisien à partir du Second Empire. Les n° 144-148 sont l'œuvre de l'architecte Jules Février. Achevés en 1887, ils consistent en deux immeubles d'habitation jumeaux se partageant



144-150 avenue des Champs-Elysées, vue côté avenue, 2017 (© DHAAP / Christian Rapa).



144-150 avenue des Champs-Elysées, vue des cours, 2017 (© DHAAP / Christian Rapa).



144-150 avenue des Champs-Elysées, vue des cours, 2017 (© DHAAP / Christian Rapa).



Vue de l'entrée de la galerie commerciale, 2017 (© DHAAP / Christian Rapa).



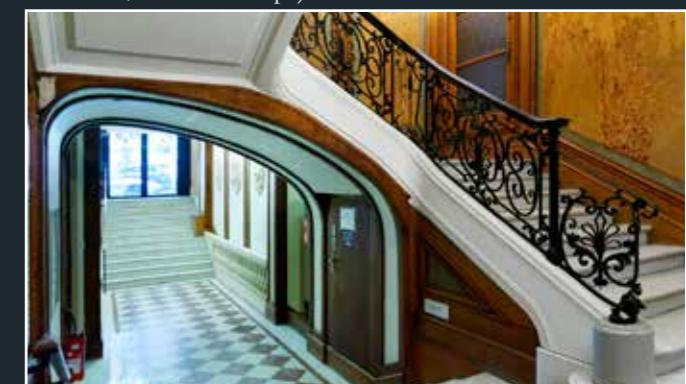
Vue d'un palier de l'escalier de l'immeuble côté rue Lord Byron, 2017 (© DHAAP / Christian Rapa).



144-150 avenue des Champs-Elysées, vue des cours, 2017 (© DHAAP / Christian Rapa).



Vue de l'escalier de l'immeuble côté rue Lord Byron, 2017 (© DHAAP / Christian Rapa).



Vue de l'escalier de l'immeuble côté rue Lord Byron, 2017 (© DHAAP / Christian Rapa).



Vue de l'escalier de l'immeuble côté rue Lord Byron, 2017 (© DHAAP / Christian Rapa).

une grande cour ordonnancée, laquelle dessert également un troisième immeuble donnant sur la rue Lord Byron. Ils comprennent aussi des ailes donnant sur la rue Arsène Houssaye, qui s'organisent quant à elles autour d'une deuxième cour, plus petite, séparée par un passage surmonté de trois niveaux. Le n° 150 de l'avenue est, pour sa part, bâti en 1897 par l'architecte Paul Friesé, puis rattaché l'année suivante aux numéros précédemment évoqués.

Les parcelles dont il s'agit se densifient progressivement à mesure du développement commercial des Champs-Élysées, leurs différentes cours étant peu à peu recouvertes de verrières pour permettre leur exploitation, le passage côté rue Arsène Houssaye étant quant à lui démolî. À partir de 1928, l'installation de la galerie commerciale « Les Portiques » modifie sensiblement les rez-de-chaussée et entresols de ces immeubles. Cette implantation est également visible en façade, où un traitement uniforme lisse l'ensemble. Par la suite, différents équipements de restauration et un cinéma s'installent aussi dans les niveaux supérieurs, avant que le multiplexe actuel ne colonise toute la structure basse de la parcelle.

Un projet de réhabilitation de l'ensemble, faisant l'objet d'un premier permis de construire, a été présenté à la Commission du Vieux Paris lors de la séance plénière



Vue des décors intérieurs conservés, 2017 (© DHAAP / Christian Rapa).

de mai 2017. Le programme consistait en la création d'un hôtel 5 étoiles, destiné à occuper la quasi-totalité des étages supérieurs, ainsi que cinq commerces disposant de vitrines sur l'avenue des Champs-Élysées, et un cinéma (huit salles) accessible depuis l'avenue et la rue Arsène Houssaye. La Commission n'avait adopté aucune résolution concernant ce projet en 2017.

Un deuxième permis de construire a été déposé en octobre 2023, suite à une modification substantielle du programme. Il est dès lors prévu que l'ensemble soit affecté à des bureaux, ainsi qu'à trois commerces donnant sur l'avenue des Champs-Élysées. La Commission du Vieux Paris s'est prononcée sur ce nouveau projet lors de sa séance de janvier 2024. Constatant la disproportion des opérations envisagées par rapport au bâti existant, la Commission a notamment souligné le caractère regrettable de la suppression des espaces ouverts, éloignée des normes du PluB. Elle s'est aussi opposée à ce que l'escalier remarquable, donnant sur la rue Lord Byron, soit amputé de sa première volée, et a demandé la conservation de tous les décors en place, qu'ils soient des années 1880 ou des années 1920. Concernant les façades, elle a souhaité que soit rétablie une claire différenciation des immeubles, s'opposant en outre fermement au dessin de la façade proposée sur la rue Lord Byron. Enfin,



Vue des décors de la galerie conservés, 2017 (© DHAAP / Christian Rapa).



Vue de la façade de l'immeuble rue Arsène Houssaye, 2017 (© DHAAP / Christian Rapa).



Vue de la façade de l'immeuble côté rue Lord Byron, avant curage, 2017 (© DHAAP / Christian Rapa).



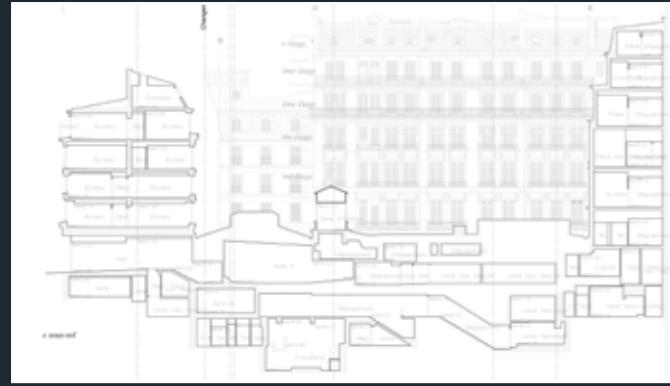
Maquette du projet de 2017 (© DHAAP / Christian Rapa).



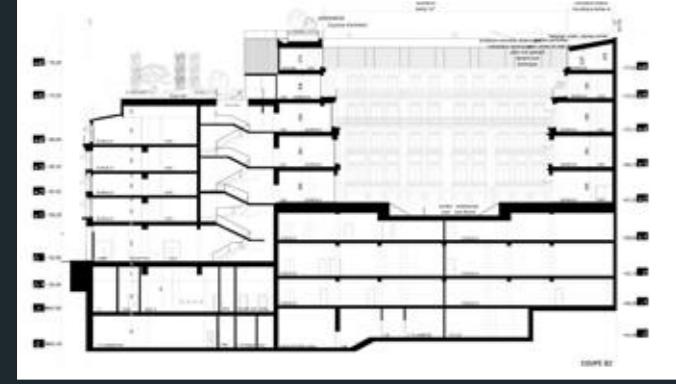
Plan masse démolitions envisagées.



Ci-contre : démolitions envisagées sur cour.



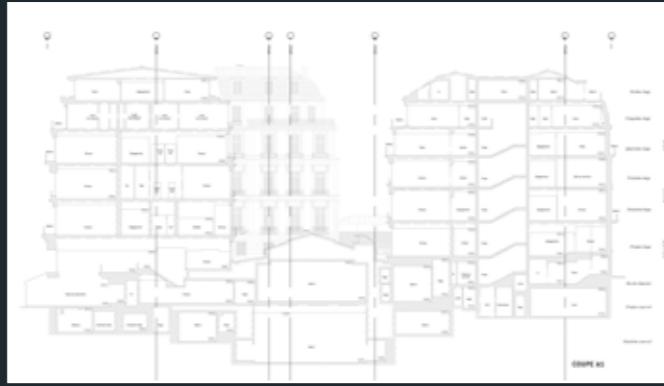
Coupé longitudinal, état existant (© CO SA - Colboc Sachet Architectures).



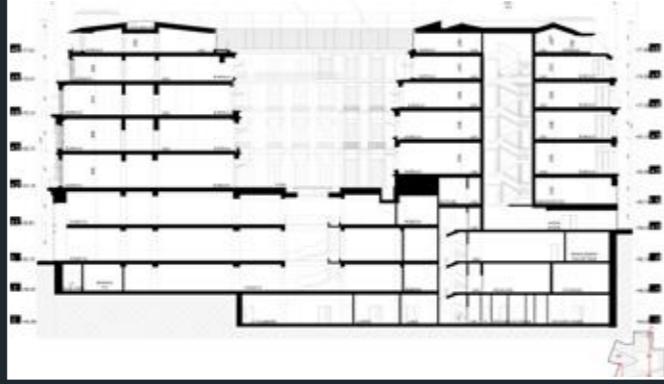
Coupé longitudinal, projet 2024 (© Dubuisson Architecture).

la Commission du Vieux Paris n'a pas jugé pertinentes les surfaces vitrées projetées au dernier niveau, tant pour des raisons climatiques qu'esthétiques.

Suite à la résolution émise lors de la séance de janvier 2024, la maîtrise d'œuvre a apporté des réponses aux différents points soulevés, et modifié certains aspects du projet, qui ont été soumis à la Commission en juillet 2024. Il a notamment été prévu une augmentation des espaces ouverts accessibles au public, ainsi qu'une meilleure préservation de l'escalier remarquable du bâtiment donnant sur la rue Lord Byron. Quant à la façade du 21 rue Lord Byron, le soubassement projeté a également été légèrement revu. Si le caractère de l'intervention reste résolument contemporain, sa configuration a été « adaptée pour intégrer des éléments de la façade existante et ses lignes directrices ». Enfin, concernant la pertinence des surfaces vitrées projetées au dernier niveau sur l'avenue des Champs-Élysées, il a d'abord été souligné le caractère moindre de l'impact visuel de l'intervention en toiture, au regard notamment du retrait observé par rapport aux façades historiques. Quant à la question climatique soulevée par la Commission, une attention particulière a été donnée à la protection solaire dans le projet revu, en étendant le plan horizontal de la couverture pour créer un dispositif d'ombrage capable de



Coupé transversale, état existant (© CO SA - Colboc Sachet Architectures).



Coupé transversale, projet 2024 (© Dubuisson Architecture).

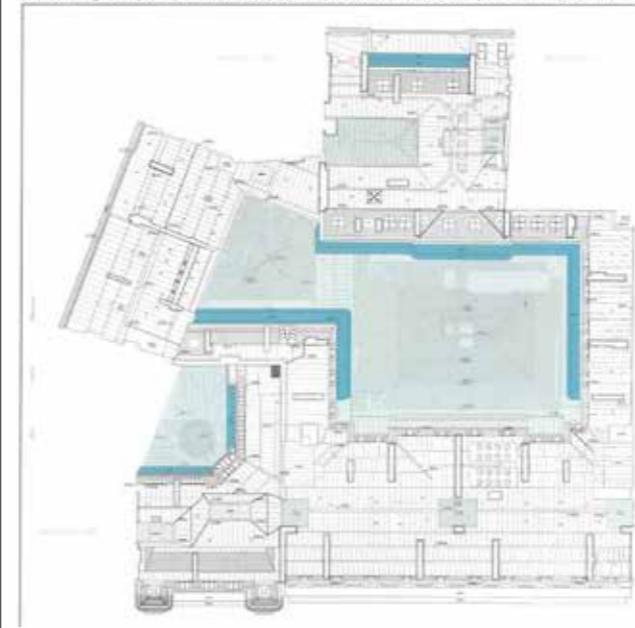
limiter le réchauffement des intérieurs. La Commission a en conséquence levé sa résolution du 23 janvier 2024, en demandant toutefois des précisions sur le traitement de la façade donnant sur la rue Lord Byron.

Sur ces bases, un nouveau permis a été accordé en septembre 2024, objet aujourd'hui de différentes modifications. Il est dans ce cadre apporté des précisions sur le traitement de la façade donnant sur la rue Lord Byron, avec notamment une vue d'insertion du projet. Il est en outre à présent prévu la restitution des façades d'origine du 150 avenue des Champs-Élysées, ainsi que de la volumétrie de ses toitures afin de renforcer la lisibilité verticale de l'immeuble. Le socle commercial de l'ensemble 144-148 avenue des Champs-Élysées est, pour sa part, désormais réorganisé en quatre entités identiques en pierre de taille, unifiées par une corniche filante. Un même traitement est adopté pour la façade sur la rue Arsène Houssaye.

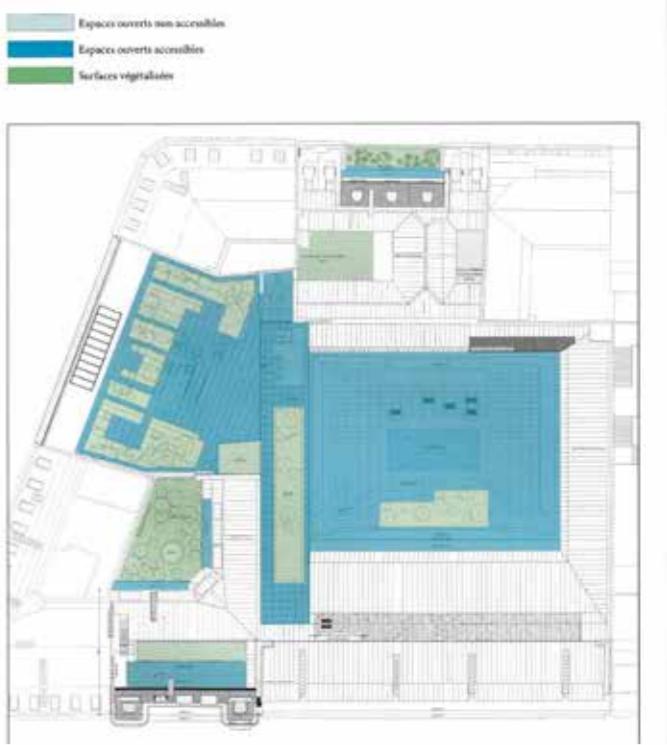
Dans le permis de construire initial de septembre 2024, la petite cour existante du bâtiment situé rue Arsène Houssaye faisait l'objet d'un comblement, les quatre façades intérieures des bâtiments historiques étant reliées par une façade minérale contemporaine, le tout couvert d'une verrière. Un escalier monumental, destiné à relier les étages de bureaux au hall d'accueil situé rue Arsène

RÉPARTITION DES ESPACES OUVERTS DE L'IMMÉUBLE EXISTANT ET DE L'IMMÉUBLE PROJETÉ

L'immeuble actuel révèle après analyse de nombreux espaces ouverts sur des cours non accessibles. Seuls les balcons situés sur les étages supérieurs permettent un accès au public. Par ailleurs, tout le bâtiment occupe l'ensemble des parcelles et il n'existe pas de terrain de pleine terre. Pour répondre aux exigences du SELC du PLU et du PLU Bioclimatique, le projet définit dorénavant une génération et un enrichissement des espaces ouverts dédiés à des aménagements paysagers accessibles dans la plupart des cas au public et la vigilance y sera présente pour compenser l'impossibilité de retrouver des espaces libres de pleine terre.



Comparaison des surfaces avant/après projet (© Dubuisson Architecture).



Vue de la façade rue Lord Byron après curage, 2017 (© DHAAP / Christian Rapa).



Vue d'insertion façade rue Lord Byron, projet janvier 2024 (© Dubuisson Architecture).



Vue d'insertion façade rue Lord Byron, projet 2025 (© Dubuisson Architecture).



Vue d'insertion façades avenue Champs-Élysées, côté n° 144, projet janvier 2024 (© Dubuisson Architecture).

Houssaye, était implanté au centre du bâtiment, en retrait de la cour principale. Le projet revu propose une relocalisation de cet escalier dans une logique de clarté spatiale. L'escalier est désormais implanté le long de la façade de la cour intérieure côté rue Arsène Houssaye, à l'emplacement d'un vide existant, entre deux volumes historiques. Cette organisation du plan est pensée pour dégager le cœur du bâtiment Arsène Houssaye, et renforcer la lisibilité de l'organisation sur cour. La trémie d'escalier est traitée en structure légère entièrement vitrée, dans une logique de transparence.

En ce qui concerne les surfaces vitrées projetées au dernier niveau de la cour principale, le permis modificatif comprend aussi une nouvelle intervention signée Frank Gehry. Ce dernier a conçu une structure implantée en cœur d'ilot dans l'idée de rester invisible depuis l'espace public, et préserver le gabarit des façades historiques. Elle a également été pensée comme une intervention réversible, dissociée du bâti existant avec lequel la jonction est faite au moyen d'un balcon périphérique. La toiture de verre est portée par une série de portiques en verre, dont la matérialité transparente est sensée mettre en place un jeu de reflets. Cet effet doit être renforcé par une verrière en couverture rythmée par des lignes obliques.



Vue d'insertion côté avenue des Champs-Élysées, côté 155, projet 2024 (en haut) et 2025 (en bas) (© Dubuisson Architecture).

Le reste des toitures est aussi l'objet de précisions quant aux interventions souhaitées. Celles-ci comprennent notamment la suppression de la terrasse existante sur le bâtiment au 150 avenue des Champs-Élysées, au profit d'une reconstruction devant respecter le profil d'origine de la couverture. Sur le bâtiment situé au 144-148, l'intégration architecturale des dispositifs techniques doit être assurée en couverture, avec la conservation d'une toiture en pente côté avenue des Champs-Élysées, et la création d'une terrasse-jardin périphérique en pourtour de la cour intérieure, non visible depuis l'espace public. L'ensemble des terrasses est supposé être végétalisé.

#### DISCUSSION

Jean-François Legaret se dit toujours opposé au traitement de la façade côté rue Lord Byron ; pour le reste, la Commission du Vieux Paris a selon lui été entendue. Corine Faugeron doute cependant de la pertinence de la verrière.

#### RÉSOLUTION

La Commission du Vieux Paris, réunie le 19 septembre 2025 à l'Hôtel de Ville et en visioconférence sous la présidence de Jean-François Legaret, a examiné en suivre le projet de restructuration du 150 avenue des Champs-Élysées.



Vue d'insertion façade rue Arsène Houssaye, projet janvier 2024 (© Dubuisson Architecture).



Vue d'insertion façade rue Arsène Houssaye, projet 2025 (© Dubuisson Architecture).

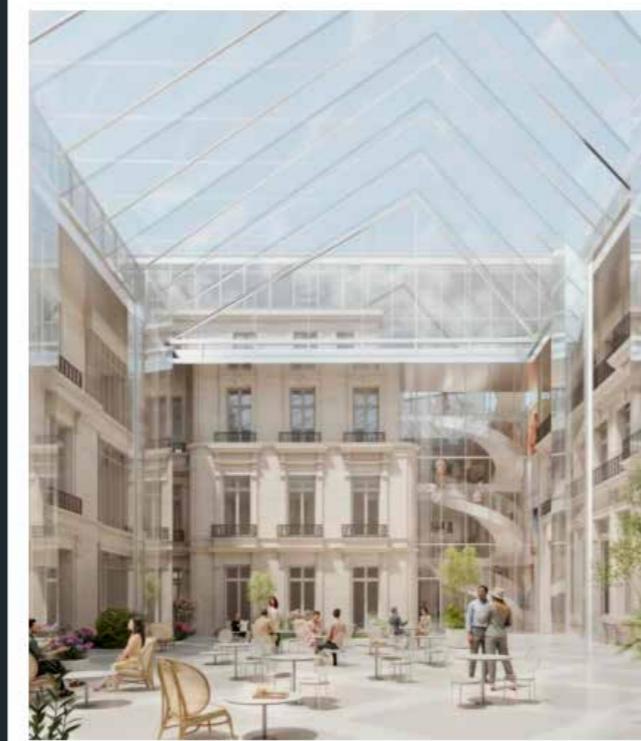
Elle note des éléments positifs par rapport aux premières propositions. Elle émet toutefois des réserves sur le traitement architectural des entrées côté rue Lord Byron et sur l'impact comme la pertinence de la verrière couvrant la cour. Non seulement cet ouvrage va à l'encontre de la tendance à limiter les surfaces vitrées, mais il implique encore la dépose d'importantes parties des élévations de la cour.

#### SOURCES & BIBLIOGRAPHIE

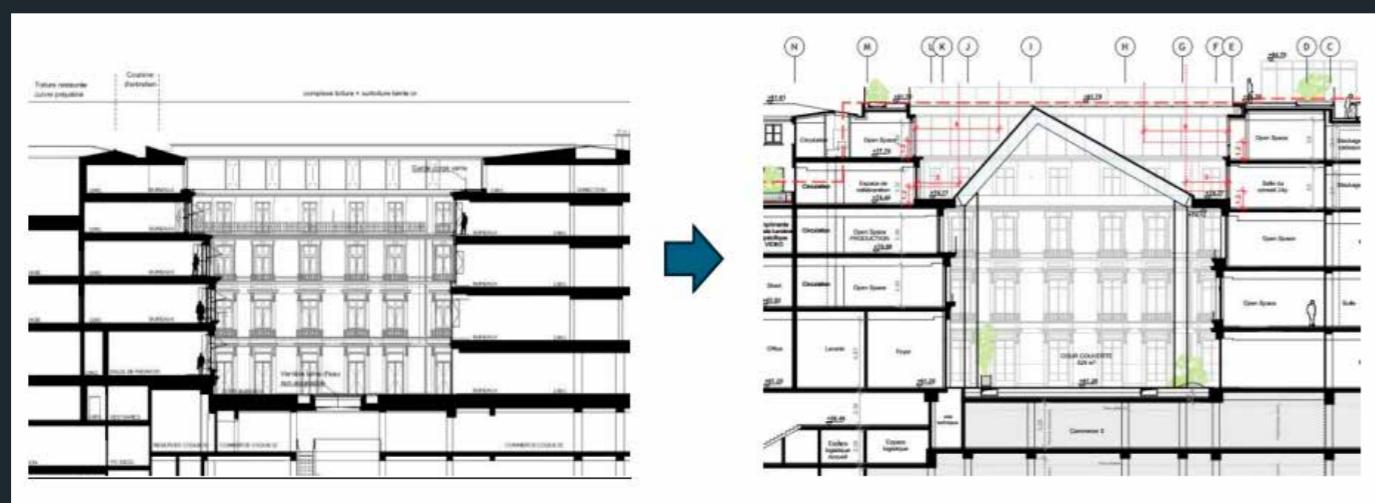
- Archives de Paris : VO12 119 ; VO13 168 ; VO13 51 ; VO13 168 ; 1534W 603 ; 1534W 1135 ; VO11 569 ; D1P4 210 ; D1P4 211 ; 3589W 396.
- René HUYGHE, Dominique LEBORGNE, Béatrice de ANDIA, *Les Champs-Élysées et leur quartier*, Paris, Délégation à l'Action Artistique de la Ville de Paris, 1988.
- Pascal PAYEN-APPENZELLER, Brice PAYEN, *Champs-Élysées, Dictionnaire historique, architectural et culturel*, Paris, Ledico, 2013.



Vue actuelle de la cour côté rue Arsène Houssaye, 2017 (© DHAAP / Christian Rapa).



Vue du projet de verrière de Frank Gehry, projet 2025.



Vue en coupe du projet de verrière de Frank Gehry, projet 2025.



Vue des toitures côté Champs-Elysées, projet 2025 (© Dubuisson Architecture).



Vue des toitures côté rue Arsène Houssaye, projet 2025 (© Dubuisson Architecture).



## 151-155 boulevard Haussmann (08<sup>e</sup> arr.)

### SUIVI DE RÉSOLUTION

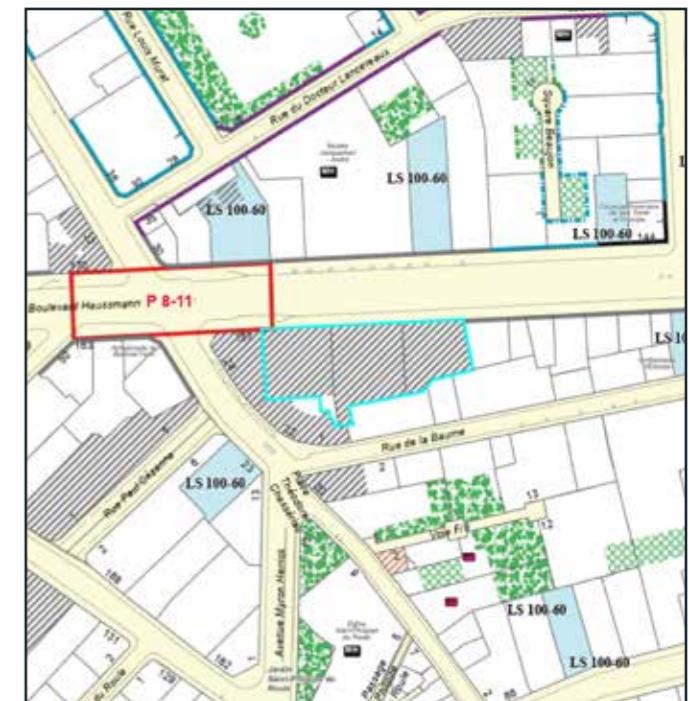
Restructuration de trois immeubles haussmanniens et de leurs écuries

#### PROTECTION

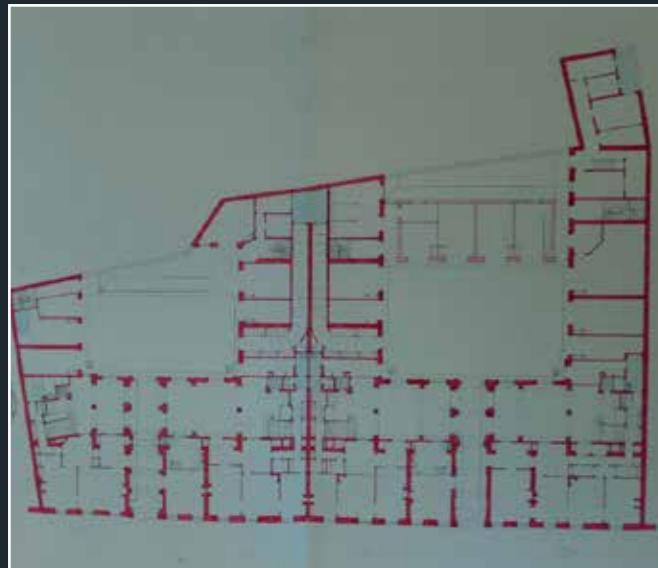
- Bâtiments protégés au titre du PLU : « Trois grands immeubles de rapport haussmanniens, édifiés entre 1878 et 1880 pour la compagnie d'assurance « Le Phénix » par l'architecte Joseph Le Soufaché, remarquables tant par leur exemplarité que par leur état de conservation. Le Soufaché, diplômé des Beaux-Arts en 1830, est l'un des architectes les plus actif sous le Second Empire et participe au lotissement de l'avenue de l'Opéra. Les immeubles de rapport qu'il réalise boulevard Haussmann peuvent être rapprochés de ceux qu'il édifie en 1862 au 84 à 88 boulevard Malesherbes (façades et toitures classées monument historique en 1974). »

#### ANTÉRIORITÉ

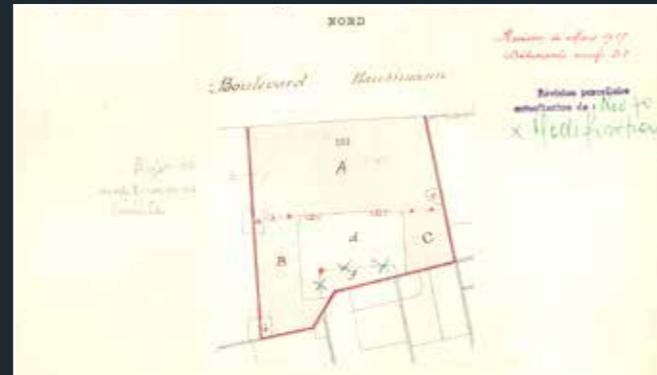
- Séance du 8 juillet 2025 : « La Commission du Vieux Paris, réunie le 8 juillet 2025 à l'Hôtel de Ville et en visioconférence sous la présidence de Jean-François Legaret,



Extrait du P.L.U.



Joseph Lesoufaché, *Immeubles 151-153 boulevard Haussmann - Plan du rez-de-chaussée*, [1878] (École nationale supérieure des Beaux-Arts de Paris, Fonds Joseph Lesoufaché).



151-155 boulevard Haussmann, cadastre 1884.



Vue du porche du 155 boulevard Haussmann, 2024 (© DHAAP / PS).

a examiné en faisabilité le projet de restructuration des immeubles du 151-155 boulevard Haussmann. Elle est défavorable aux démolitions prévues, qui concernent des parties remarquables (cours techniques, rampes et écuries) et probablement rares, désormais, dans Paris. Elle considère que ces démolitions pourraient être évitées et que le projet gagnerait à tirer davantage parti de l'existant. »

## PRÉSENTATION

Les trois immeubles de rapport sis au n° 151-155 boulevard Haussmann sortent de terre entre 1878 et 1881, à l'emplacement de l'hôtel particulier de Bragance, réalisé par Pierre-Adrien Pâris à la fin du XVIII<sup>e</sup> siècle. Ils sont construits par l'architecte Joseph-Michel Lesoufaché, élève de François Debret et de Félix Duban à l'École des Beaux-arts, pour le compte de la Société Le Phénix, compagnie française d'assurances-vie.

Appartenant à une même opération de lotissement, qui comprenait également le n° 157, aujourd'hui détruit, les édifices en question sont régis par un même principe de composition. À l'origine, chacun présente un corps de bâtiment principal double en profondeur avec courrettes, ayant façade sur le boulevard Haussmann, et deux ailes en retour d'équerre à droite et à gauche, formant cour en

œur d'îlot. Ils sont élevés sur caves d'un rez-de-chaussée, desservi par de vastes passages cochers et occupé par des loges de gardiens et des espaces de services et stockage, de cinq étages carrés destinés à des appartements de prestige, enfin d'un sixième niveau sous comble réservé au logement du personnel. En fond de parcelle, les immeubles 151 et 153 possèdent une cour technique à demi enterrée, celle du 153 étant précédée d'un bâtiment de service. Chaque immeuble est enfin doté d'une rampe pour chevaux dans les ailes en retour, descendant dans des écuries situées au sous-sol. Ces rampes forment un coude avant de déboucher dans les cours techniques des n° 151 et 153, et directement dans les niveaux souterrains pour le n° 155. Ceux-ci sont édifiés au moyen d'une structure métallique avec remplissage en brique.

Dans les années 1930-1940, les immeubles sont l'objet de plusieurs opérations de modernisation, avec l'installation de différents équipements en sous-sol dans les anciennes écuries, ainsi que dans les cours techniques. Progressivement, les logements sont transformés en bureaux, le site accueillant notamment la Société Elau, spécialisé en lampes, qui fait appel à l'architecte Jean Fayeton pour l'aménagement de ses locaux. En 1955, l'aile en retour gauche de l'immeuble du 155 boulevard Haussmann est partiellement surélevée dans le cadre de la construction



Vue la cour du 155 boulevard Haussmann, 2024 (© DHAAP / PS).



Vue des écuries, 151-155 boulevard Haussmann, 2024 (© DHAAP / PS).



Vue de la rampe à cheval, 151-155 boulevard Haussmann, 2024 (© DHAAP / PS).



Vue des écuries, 151-155 boulevard Haussmann, 2024 (© DHAAP / PS).



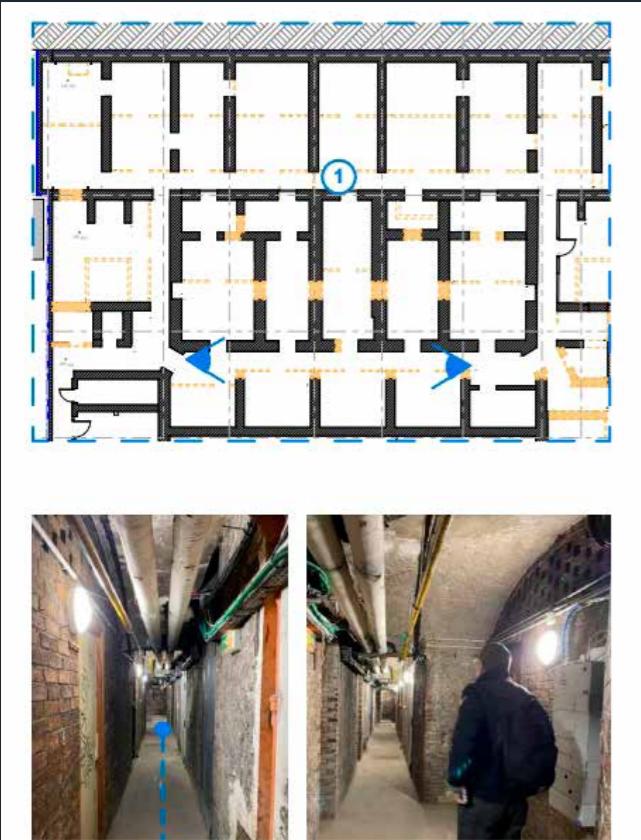
Vue des écuries, 151-155 boulevard Haussmann, 2024 (© DHAAP / PS).



Détail structure des écuries, 151-155 boulevard Haussmann, 2024 (© DHAAP / PS).



Premier projet de transformation des écuries et des rampes à cheval (© LBBA architecture).



Élargissements ponctuels de certaines circulations en sous-sol, nouveau projet (© LBBA architecture).

d'un immeuble de neuf étages, situé au n° 22-24 rue de Courcelles. L'opération est conduite par l'architecte de la compagnie Le Phénix, François Balleguier. Outre ces différentes interventions au XX<sup>e</sup> siècle, les trois immeubles en question n'ont été l'objet que de transformations mineures. Le site fait d'ailleurs, en raison de son état de conservation remarquable, l'objet d'une protection patrimoniale de la Ville de Paris (PVP).

Les n° 151-155 sont aujourd'hui l'objet d'un programme visant à augmenter la surface de bureaux et mettre les édifices aux normes de sécurité et d'accessibilité. Un premier projet a été présenté au stade de la faisabilité à la Commission du Vieux Paris lors de sa séance du 8 juillet 2025. Celle-ci a alors estimé que les principales opérations envisagées, se concentrant au niveau des anciennes écuries et des cours techniques, supposaient des démolitions trop importantes de ces espaces remarquables, et désormais rares à Paris. Elle a considéré en conséquence que ces démolitions pourraient être évitées et que le projet gagnerait à tirer davantage parti de l'existant.

Les responsables de ce projet présentent aujourd'hui une version retravaillée de leur proposition, devant permettre de réduire les démolitions en sous-sol. Bien que de nombreux passages doivent encore être l'objet d'élargisse-



Traitement des rampes des écuries, nouveau projet (© LBBA architecture).

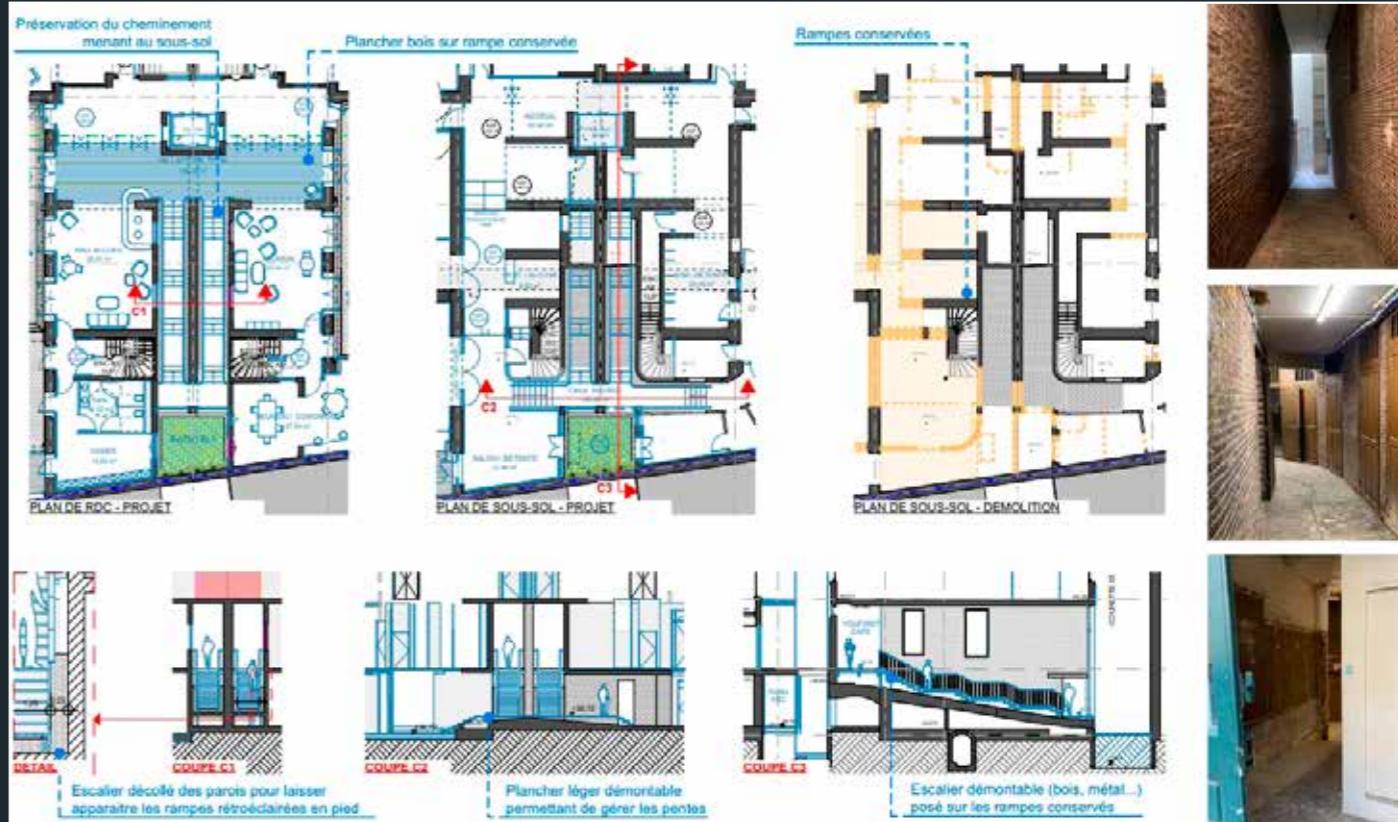


Rampe du 155 boulevard Haussmann toujours en partie détruite pour faciliter les circulations en sous-sol, nouveau projet (© LBBA architecture).

ment pour des raisons de sécurité, deux rampes des anciennes écuries sont désormais davantage préservées. Au lieu de leur complète destruction, il est prévu l'installation d'escaliers décollés de leurs parois pour les laisser visibles, avec le recours à des planchers, escaliers et passerelle démontables. Seules les parties basses des rampes, au niveau des coude débouchant dans les anciennes cours techniques, seraient partiellement démolies dans le cadre du remaniement de ces espaces, comprenant en particulier la suppression des dalles de béton installées au cours du XX<sup>e</sup> siècle pour retrouver un apport de lumière naturelle, et permettre la création de patios végétalisés. Si la troisième rampe est encore susceptible d'une démolition ponctuelle pour permettre une nouvelle circulation, le reste des écuries doit désormais faire l'objet de démolitions moins importantes.

#### DISCUSSION

Corine Faugeron regrette un acharnement contre les rampes ; un classement au titre des monuments historiques devrait être demandé. Géraldine Texier-Rideau se demande à quoi sert l'escalier démontable proposé ; on ne comprend pas la logique, ni si les boxes seront ou non condamnés.



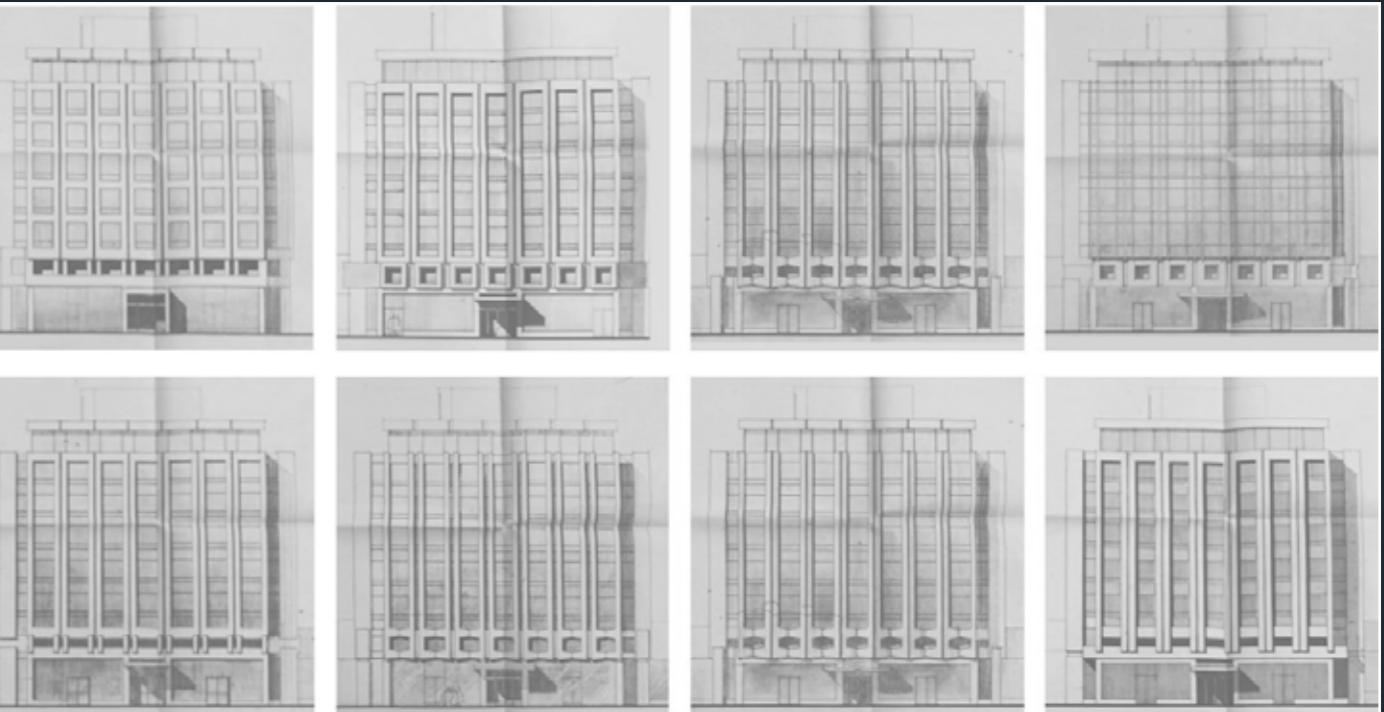
Traitement des rampes des écuries, nouveau projet (© LBBA architecture).

#### RÉSOLUTION

La Commission du Vieux Paris, réunie le 19 septembre 2025 à l'Hôtel de Ville et en visioconférence sous la présidence de Jean-François Legaret, a examiné en suivi de faisabilité le projet de restructuration des immeubles du 151-155 boulevard Haussmann. Elle note des avancées appréciables, mais demande des précisions quant à l'impact des emmarchements en bois sur l'accès aux boxes. Compte tenu de la rareté des rampes et des écuries souterraines à Paris, elle souhaite que cette adresse bénéficie d'une protection au titre des monuments historiques.

#### SOURCES & BIBLIOGRAPHIE

- GRAHAL, *Immeubles 151-155 boulevard Haussmann (Paris VIII<sup>e</sup>). Assistance patrimoniale*, 2024.
- École nationale supérieure des Beaux-Arts de Paris, Fonds Joseph Lesoufaché.
- Archives de Paris : 1069W-227.



Abro et Henri Kandjian architectes, exemples de propositions de dessins de façade, 1970 (AD75).

## 17-19 avenue Montaigne (08<sup>e</sup> arr.)

### *SUIVI DE RÉSOLUTION*

Restructuration lourde d'un immeuble des Kandjian à proximité du théâtre des Champs-Élysées

Pétitionnaire : M. Guillaume DELATTRE  
 SCI 17-19 AVENUE MONTAIGNE  
 PC 075 108 25 V0017  
 Dossier déposé le 16/05/2025  
 Fin du délai d'instruction le 16/10/2025  
 « Restructuration d'un immeuble de bureaux et commerce.  
 Surface changeant de destination : 174 m<sup>2</sup> ; surface créée : 2900 m<sup>2</sup> ; surface démolie : 1971 m<sup>2</sup>. »



Extrait du PLU.

#### RÉSUMÉ

- Superficie du terrain : 1468 m<sup>2</sup>
- Surface existante : 6758 m<sup>2</sup>
- Surface créée : 3074 m<sup>2</sup>
- Surface totale : 7687 m<sup>2</sup>

#### PROTECTION

Aucune protection mais parcelle signalée pour son intérêt patrimonial, culturel ou paysager.

#### ANTÉRIORITÉ

- Séance du 26 novembre 2024 : « La Commission du Vieux Paris, réunie le 26 novembre 2024 à l'Hôtel de Ville et en visioconférence sous la présidence de Jean-François Legaret, a examiné en faisabilité le projet de rénovation lourde du 17-19 avenue Montaigne. Elle souligne l'importance du lien entre cet immeuble et le théâtre des Champs-Élysées, œuvre majeure des frères Perret, et considère que le dialogue doit être maintenu. Or, le projet est délibérément en rupture et fondé sur une méconnaissance des qualités de l'existant, qui engendre la disparition de l'entresol, la dépose des éléments de décor intérieur ou encore l'effacement du retrait sur la rue du Boccador. Elle s'oppose donc à cette proposition et demande une approche plus

respectueuse de l'architecture d'Abro et Henri Kandjian ; elle suggère en outre que l'impasse des Douze Maisons, qui sépare l'immeuble du théâtre, fasse l'objet d'un traitement particulièrement soigné. »

#### PRÉSENTATION

Le 17-19 avenue Montaigne témoigne de l'évolution des réflexions et de la maîtrise des Kandjian dans le traitement de l'architecture tertiaire, dont ils apparaissent comme des figures de proue à cette époque à Paris, mais également de l'implication des acteurs de la Commission des monuments historiques pour accorder ce projet d'ampleur à l'architecture du théâtre des Champs-Élysées voisin.

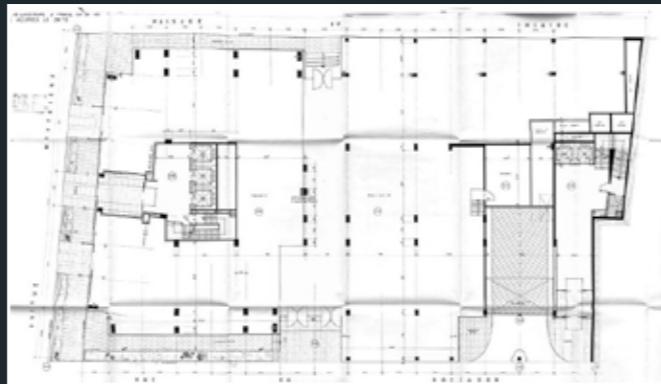
En mars 1969, la Société Civile La Boétie Montaigne est constituée par la société anonyme Félix Potin et la Compagnie d'Investissement de Réalisation et de Gestion des Grands Ensembles Commerciaux. Elle mandate l'agence d'Abro (1906-1997) et Henri Kandjian (1942-) pour édifier un petit immeuble de bureaux, alors uniquement situé sur la parcelle du 19 avenue Montaigne. Si un premier accord est délivré en mai de la même année, le projet n'est pas mis en œuvre et la SCI achète la parcelle mitoyenne au n°17, suite à la commande



Vue depuis l'avenue Montaigne peu de temps après l'achèvement des travaux, s.d. (CAAC/ Studio Paul Cadé).

d'une étude en faisabilité à l'architecte portant sur les deux terrains. Le projet vise ainsi à remplacer deux petits hôtels particuliers (de Heeckeren et de Sartiges), tous deux édifiés vers 1856-1857, par un grand ensemble contemporain associant commerces et bureaux.

Placé aux côtés du théâtre des Champs-Élysées des frères Perret, premier édifice du XX<sup>e</sup> siècle à bénéficier d'une protection au titre des monuments historiques pour ses qualités esthétiques en 1957, le projet du 17-19 avenue Montaigne fait dès lors l'objet de toute l'attention des instances administratives. C'est notamment l'architecte Pierre Dufau (1908-1985), rapporteur pour la Commission des sites, qui suit de très près l'élaboration du projet. Au moins quinze versions sont élaborées par les architectes, organisées selon des approches différentes et avec des niveaux de détail plus ou moins élaborés. En dépit de cette diversité, presque toutes ces propositions reprennent des principes structurants similaires. Les Kandjian renoncent notamment aux parements de marbre en façade, souvent privilégiés par les architectes et par exemple utilisé au 40 avenue George V tout proche, livré en 1966, au profit de la pierre de Souppes, tantôt lisse ou layée, afin de ne pas « rivaliser » avec la façade du théâtre, sur demande expresse de Dufau et de la Commission des Abords et de la Commission supérieure des



Abro et Henri Kandjian, architectes, plan du rez-de-chaussée, janvier 1971 (AD75).



Hall d'entrée côté avenue Montaigne, doté de décors d'Herbert Zangs aujourd'hui en place, s.d. (CAAC/ Studio Paul Cadé).

#### Monuments historiques.

Au-delà de ces contraintes, la trame finalement établie témoigne de l'attention des Kandjian au dessin des façades et de leur goût pour l'alternance de travées verticales fortes et faibles, accentuées par un jeu de profondeur au niveau des encadrements des baies, proposition innovante et caractéristique de leurs réflexions de l'époque, également visible au 6 avenue Marceau (1970), au 17 avenue George V (1970) ou, quelques années plus tard, au 28 avenue de Messine (1975) ou encore au 61 rue Galilée (1977).

Suite à ces nombreux échanges et à la bonne volonté des architectes, l'élaboration du projet définitif est considérée au sein des services de la Ville comme un « brillant succès ». Après délivrance du permis de démolir pour les hôtels particuliers le 19 janvier 1971, le permis de construire est finalement accordé en octobre 1971 ; la construction est menée rapidement et les travaux s'achèvent en juin 1973.

Le projet définitif se positionne en léger retrait de l'avenue Montaigne, permettant l'aménagement d'un jardinier. Élevé sur quatre niveaux de sous-sol, le bâtiment adopte une trame verticale marquée et un ordonnancement classique caractérisé par un rez-de-chaussée et un entresol largement vitrés et dédiés



Vue de l'escalier principal accolé aux trois ascenseurs, 2024 (© DHAAP / ML).



Vue de l'entrée secondaire rue du Boccador aujourd'hui en place, s.d. (CAAC/ Studio Paul Cadé).

au commerce, surmontés d'un imposant bandeau, de quatre étages courants identiques et d'un attique sur deux niveaux au retrait prononcé, ménageant de larges terrasses. Le corps de bâtiment arrière est agencé selon des dispositifs similaires, bien qu'agrémentés de petites avancées, surmontées au premier étage d'une terrasse sur l'impasse des Douze Maisons et sur la rue du Boccador. En façade, le rez-de-chaussée et l'entresol sont dotés de devantures vitrées sur toute hauteur, quand les étages supérieurs adoptent une trame verticale marquée par une alternance régulière de baies selon des modules carrés sur le nu du mur et de modules rectangulaires verticaux en saillie. Ce traitement se répète sur toutes les façades, également harmonieusement liées entre elles par des angles évidés. Les menuiseries en aluminium poli de teinte bronze sont dotées de châssis pivotants, typiques de leur époque et toujours en place aujourd'hui. L'entrée principale s'ouvre sur l'avenue Montaigne au centre de la façade ; mise en valeur par un petit auvent en aluminium, elle dessert un hall accueillant trois ascenseurs et un escalier de modeste dimension. L'ensemble du hall se compose de panneaux métalliques sérigraphiés formant un décor aux réurgences Art déco chères à Abro Kandjian et signé « Zangs 72 », certainement du plasticien allemand Herbert Zangs (1924-2003), très actif à Paris depuis les

années 1950. Un accès secondaire est placé du côté de la rue du Boccador : il ouvre sur un hall en longueur habillé de panneaux de marbre, dont l'alternance de coloris et les dispositions prismatiques brisent l'aspect étroit et longiligne de l'espace et guide le visiteur jusqu'à deux ascenseurs et à un second escalier. La survivance de ces distributions et de ces décors intérieurs principaux peut sembler assez atypique pour des immeubles tertiaires de cette époque situés dans les beaux quartiers de la capitale et témoigne s'il en est de leur qualité.

Depuis, au-delà de la fermeture progressive des façades du rez-de-chaussée et de la modification des entresols commerciaux, notamment conduites pour Valentino par l'architecte Dimitri V. Papaconstantin, en 1987-1989, peu d'interventions sont venues altérer l'ensemble, hormis de manière très ponctuelle à l'instar de l'ajout de garde-corps sécurit sur les ouvrants en étage.

#### Premier projet

Après de premiers échanges en juillet 2024, le DHAAP a procédé à une visite en octobre, suite à la transmission d'une étude en faisabilité plus détaillée concernant une restructuration lourde de l'ensemble. Après discussions avec le DHAAP, un premier projet a été soumis à la Commission du Vieux Paris en novembre 2024.



Vue du toit avec édicule technique, 2024 (© DHAAP / ML).



Détail des loggias nouvellement créées sur l'avenue Montaigne, première version soumise en 2024 (© Fresh architectures).



Plan du rez-de-chaussée, existant et projet, première version soumise en 2024 (© Fresh architectures).



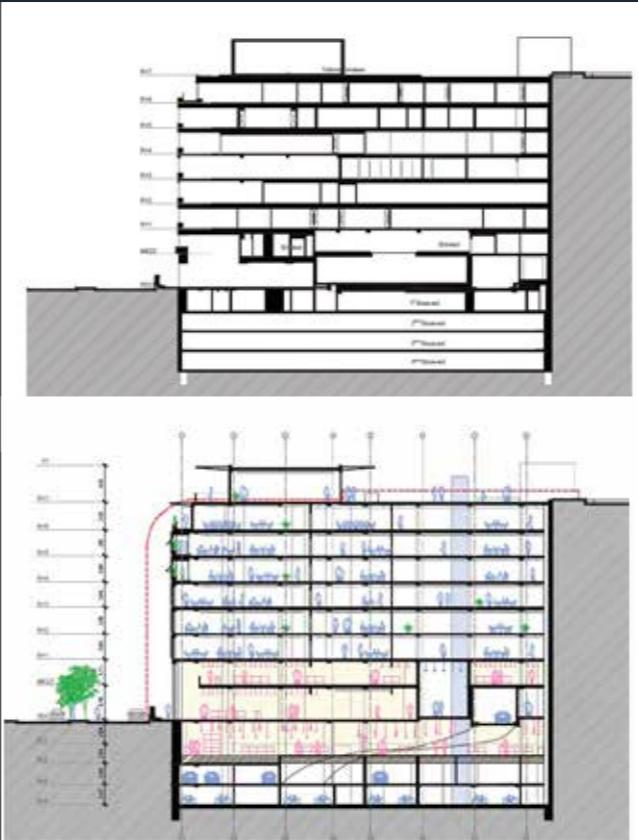
Coupes longitudinales, existant et projet, première version soumise en 2024 (© Fresh architectures).



Vue d'insertion du projet depuis l'avenue Montaigne, première version soumise en 2024 (© Fresh architectures).



Élévation depuis l'impasse des Douze Maisons, première version soumise en 2024 (© Fresh architectures).



Coupes transversales, existant et projet, première version soumise en 2024 (© Fresh architectures).



Élévation depuis l'avenue Montaigne, pièce modificative au PC, 2025 (© Fresh architectures).

Il prévoyait un changement de la volumétrie du bâtiment et une réécriture partielle des façades latérales, quand le traitement détaillé des parements en pierre agrafée en façade, dont la maîtrise d'œuvre a retrouvé la carrière d'origine, restait encore en cours d'étude.

La réouverture des façades du socle commercial était ainsi prévue, se rapprochant dès lors de l'aspect vitré sur toute hauteur à sa livraison en 1973, mais en niant l'entresol initial. Les éléments d'origine de l'entrée principale avenue Montaigne, étaient toutefois promis à la dépose. Si le traitement des parements en pierre de Souppes et leur remplacement, à l'identique ou non, n'étaient pas encore tranchés, une ITI était déjà prévue, ainsi que le remplacement des menuiseries et l'ajout de pare-soleil. Sur l'avenue Montaigne, des loggias étaient ménagées derrière les baies carrées du R+4 au R+7, afin d'offrir de nouveaux espaces extérieurs. Un auvent coiffait enfin le dernier niveau ; il faisait écho à celui de l'édicule technique, reconstruit selon une volumétrie similaire pour devenir accessible aux usagers.

Du côté de l'impasse des Douze Maisons qui sépare le bâtiment du théâtre, l'entresol devait être démolie dans l'avancée afin de ménager un petit jardin, dont le toit-terrasse, aujourd'hui déjà accessible, est végétalisé. Les deux niveaux suivants étaient également agrémentés de

nouveaux espaces extérieurs, quand les retraits des deux derniers niveaux sont comblés, bouleversant la volumétrie initiale. Du côté de la rue du Boccador, des loggias à structure métallique sont ajoutées sur cinq niveaux, achevant de rompre la géométrie et l'unité originelle des façades du bâtiment.

En intérieur, les distributions sont entièrement repensées et les circulations verticales déplacées sur l'arrière du bâtiment, de façon à ménager des halls d'accueil spacieux et de larges escaliers ; cette opération ferait disparaître les décors des halls d'origine et les escaliers encore en place aujourd'hui. Les deux premiers niveaux de sous-sol sont également réaménagés pour offrir de nouveaux espaces aux usagers.

La Commission du Vieux Paris avait alors émis une résolution alertant sur la disparition de l'entresol, la dépose des décors intérieurs, mais aussi l'effacement du retrait sur la rue du Boccador et l'importance du traitement de la façade sur l'impasse des Douze Maisons faisant face au théâtre d'Auguste Perret.

#### **Nouveau permis**

Un permis a depuis été déposé, modifiant plusieurs aspects évoqués par la Commission au stade de la



Perspective à l'angle de l'avenue Montaigne et de la rue du Boccador, pièce modifiable au PC, 2025 (© Fresh architectures).



Détail du traitement du socle commercial, perspective depuis l'avenue, pièce modifiable au PC, 2025 (© Fresh architectures).

faisabilité. Le socle est retravaillé afin de réinterpréter la transparence initiale et d'agrandir les espaces dédiés aux commerces. Si les éléments de l'entrée principale sur l'avenue Montaigne sont toujours déposés, l'entresol est désormais respecté en façade.

Le revêtement en pierre de Souppes des façades est conservé et rénové, le principe d'une ITI n'étant pas remis en question. Le retrait prévu pour le ménagement de loggias sur l'avenue Montaigne est désormais circonscrit au R+5. Le complément d'habillage minéral des poteaux doit être réalisé conformément à l'existant.

Sur la rue du Boccador, la terrasse est végétalisée, les loggias à structure métallique initialement imaginées sont remplacées par de petits balcons, causant la dépose d'une partie des allèges selon un rythme régulier. Enfin, la façade de l'impasse des Douze Maisons faisant face au théâtre se révèle largement modifiée. La terrasse à R+1 est rendue accessible et connaît une végétalisation importante, quand de profonds balcons sont ajoutés sur deux niveaux. Un volume est entièrement déposé quand la façade est épaisse et ramenée ainsi à l'aplomb des niveaux inférieurs, supprimant la respiration offerte par les gradins des R+5 et R+6 au sein de cette étroite impasse. Les édicules en toiture sont partiellement démolis et une longue ombrière prolonge le volume central rema-



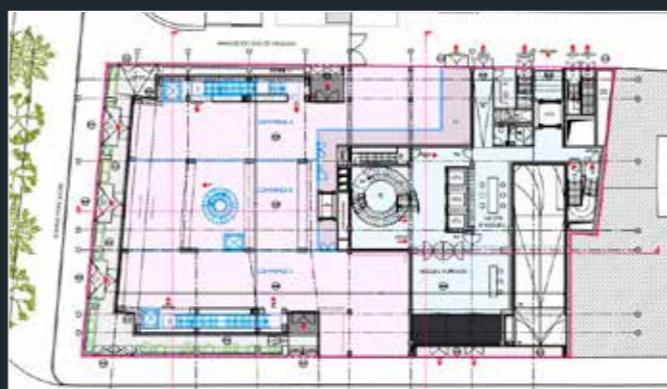
Élevation sur la rue du Boccador, pièce modifiable au PC, 2025 (© Fresh architectures).



Élevation sur l'impasse des Douze Maisons, pièce modifiable au PC, 2025 (© Fresh architectures).



Plan du rez-de-chaussée, état existant (© Fresh architectures).



Plan du rez-de-chaussée, pièce modifiable au PC, 2025 (© Fresh architectures).



Coupe axonométrique, pièce modifiable au PC, 2025 (© Fresh architectures).

## RÉSOLUTION

La Commission du Vieux Paris, réunie le 19 septembre 2025 à l'Hôtel de Ville et en visioconférence sous la présidence de Jean-François Legaret, a examiné en suivi le projet de restructuration lourde du 17-19 avenue Montaigne. Elle prend bonne note de l'évolution du projet en façade sur l'avenue Montaigne, mais n'est pas satisfaite du traitement sur l'impasse des Douze Maisons comme sur la rue du Boccador. En l'état actuel, le projet soulève encore des questions en termes de gabarit et de respect du volume initial comme des éléments intérieurs remarquables.

## SOURCES & BIBLIOGRAPHIE

- Archives de Paris : 1778W 1881 ; 1778W 1888 ; 1590W 35.
- Centre d'Archives d'Architecture Contemporaine : 436 IFA Kandjian, Abro (1906-1997) et Henri (1942-), documents numérisés.
- Médiathèque du patrimoine et de la photographie : C/1991/25/3-24
- Noé DEMEURÉ-ROUZIN, Abro (1906-1997) et Henri (1942) Kandjian. *La promenade authentique du XX<sup>e</sup> siècle, 1932-1983*, mémoire de master, sous la dir. de Jean-Baptiste MINNAERT, Sorbonne Université, 2022-2024.
- Paul MOUTON, Alex PERRET, *Le 6-14 rue de la Pérouse et le 17 avenue Montaigne*, mémoire de DSA Architecture

et Patrimoine, sous la dir. de Jean-Paul MIDANT, ENSA Paris-Belleville, 2021-2022.

- Hugo MASSIRE, *Pierre Dufau architecte (1908-1985) : un libéral discipliné*, thèse de doctorat, sous la dir. de Jean-Baptiste MINNAERT, Université François Rabelais, Tours, 2017.



Carte postale, vue de l'avenue du Bel Air, vers 1900 (BHVP).

Vue de l'hôtel sur l'avenue, 2023 (© DHAAP / PS).

## 24 avenue du Bel Air (12<sup>e</sup> arr.)

### SUIVT DE RÉSOLUTION Surélévation d'un hôtel de faubourg

Pétitionnaire : M. Guillaume LANGE

GLOBALSTONE IV

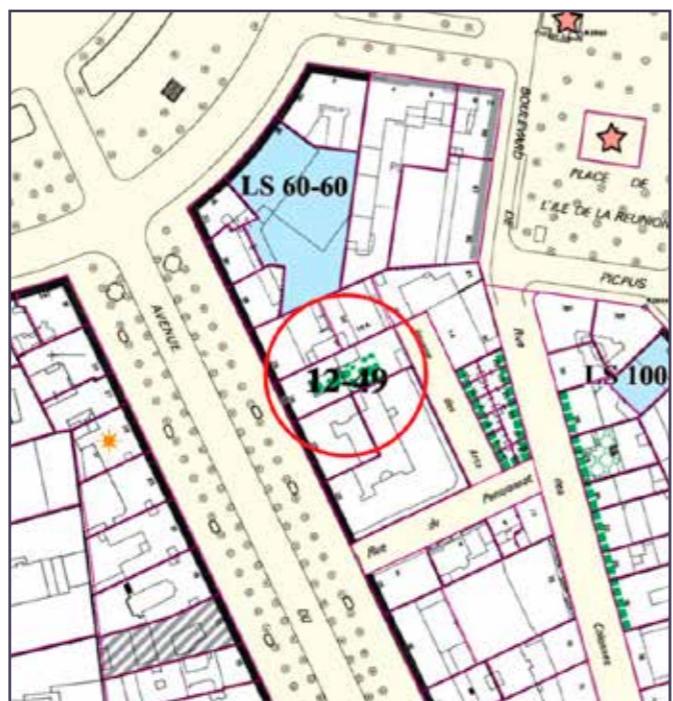
PC 075 112 24 V0012

Dossier déposé le 05/04/2024

Fin du délai d'instruction le 23/10/2024

« Construction de surface de plancher à destination de commerce, d'hébergement hôtelier. Changement de destination, extension, surélévation, création de niveaux supplémentaires, modification d'aspect extérieur d'une construction à R+3 sur 1 niveau de sous-sol. Changement de destination des locaux existant à usage d'hébergement hôtelier en locaux à usage de commerce.

Surface changeant de destination : 75,47 m<sup>2</sup> ; surface créée : 1247,80 m<sup>2</sup> ; nombre de niveaux supplémentaires : 4 ; surface démolie : 440,79 m<sup>2</sup>. »



Extrait du PLU.

#### RÉSUMÉ

- Superficie du terrain : 466 m<sup>2</sup>
- Surface existante : 868,58 m<sup>2</sup>
- Surface créée : 1323,27 m<sup>2</sup>
- Surface totale : 1675,59 m<sup>2</sup>

#### PROTECTION

Aucune protection.

#### ANTÉriorité

- Séance du 19 septembre 2024 : « La Commission du Vieux Paris, réunie le 19 septembre 2024 à l'Hôtel de Ville et en visioconférence sous la présidence de Jean-François Legaret, a examiné le projet de surélévation du 24 avenue du Bel-Air. Elle s'oppose fermement à ce projet de surélévation, à la fois disproportionné et au dessin incompatible avec son environnement. La densification de l'intérieur de la parcelle comme des abords de l'impasse des Arts lui paraît en outre très excessive ».

#### PRÉSENTATION

La Commission du Vieux Paris a été saisie en septembre 2024 d'un projet de surélévation et de développement d'un petit hôtel de tourisme élevé dans les années 1850,

au 24 avenue du Bel Air. Elle s'était fortement opposée à ce projet dont elle avait dénoncé tant les proportions que son architecture, jugée hexogène dans le paysage de l'avenue.

Les porteurs de projet sont revenus vers le DHAAP pour que soit présenté à la CVP le projet revu, dans ses proportions comme dans sa matérialité. Le bâtiment sur rue serait encore surélevé, mais de deux niveaux seulement au lieu des quatre prévus initialement. L'élévation des niveaux créés est traitée en pierre calcaire, de même que le soubassement, étiré jusqu'au R+1. La toiture terrasse végétalisée serait perceptible depuis la rue. Du côté de l'impasse des Arts, le projet a également été revu à la baisse : un immeuble à R+2 serait construit en lieu et place du R+5 envisagé en 2024. L'élévation reprend la matérialité et l'esthétique du soubassement et des niveaux créés côté avenue du Bel Air.

Sur cour, l'évolution est aussi sensible : l'immeuble neuf élevé sur l'impasse des Arts ne faisant que deux niveaux, il se retourne en aile à ce même gabarit le long du mitoyen. Il ne serait pas traité en gradin, limitant ainsi l'impact sur l'espace libre. L'hôtel de l'avenue du Bel Air serait étendu d'une nouvelle aile en retour, s'élevant en gradins du R+4 au R+2. Le long du second mitoyen, une seconde aile à R+6 — et non plus à R+8 — est encore prévue en retour de



Axonométrie du projet présenté en septembre 2024 (© Oxo architecture).



Plan masse du projet présenté en septembre 2024 (© Oxo architecture).



Vue d'insertion sur l'avenue, projet présenté en septembre 2024 (© Oxo architecture).



Axonométrie du nouveau projet (© Oxo architecture).



Plan masse du nouveau projet (© Oxo architecture).



Vue d'insertion sur l'avenue, nouveau projet (© Oxo architecture).



Vue d'insertion sur l'impasse des Arts, projet présenté en septembre 2024 (© Oxo architecture).

l'hôtel surélevé, mais elle ne serait pas reliée aux autres bâtiments par le jeu de passerelles et abriterait uniquement un nouvel escalier surmonté du local technique.

## DISCUSSION

Aucune discussion.

## RÉSOLUTION

La Commission du Vieux Paris, réunie le 19 septembre 2025 à l'Hôtel de Ville et en visioconférence sous la présidence de Jean-François Legaret, a examiné en suivi le projet de surélévation de l'hôtel du 24 avenue du Bel Air. Elle se félicite de l'évolution à la baisse des gabarits proposés et lève sa résolution.

## SOURCES & BIBLIOGRAPHIE

- Archives de Paris : 3589W 176.
- Antoine PICON, *Claude Perrault, 1613-1688, ou la curiosité d'un classique*, Paris, Picard, 2000.



Remondet et Parent architecture, plan-masse extrait du permis de construire, 1974 (AD75).



Remondet et Parent architecture, élévation du bâtiment du côté de la rue de Mouzaïa, 1974 (CAAC).



Vue de la rampe ornée d'œuvres du groupe LE BLOC, 2015 (© DHAAP / PS).

## 21 rue de l'Inspecteur Allès (19<sup>e</sup> arr.)

### *SUIVI DE RÉSOLUTION*

Construction d'un immeuble d'habitations et modification de rampes de parking au sein d'un ensemble PVP et labellisé ACR

Pétitionnaire : M. Daniel SCHNEIDER

RIVP

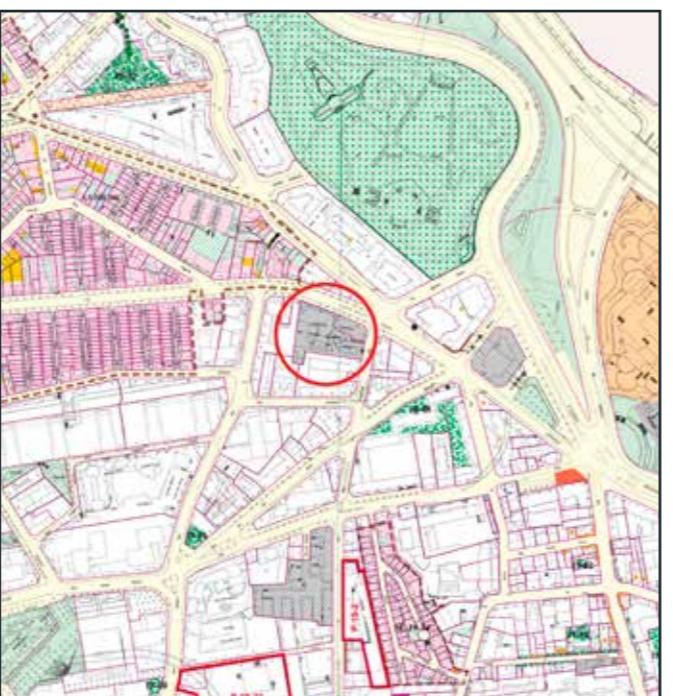
PC 075 119 24 V0040

Dossier déposé le 20/12/2024

Fin du délai d'instruction le 18/07/2025

« Construction d'un bâtiment à R+4 sur 1 niveau de sous-sol à destination d'habitation.

Surface créée : 818 m<sup>2</sup>. Le projet comprend 5 logements BRS (soit 30% de l'opération) et 11 logements PLI. »



Extrait du PLU.

### RÉSUMÉ

- Superficie du terrain : 2899 m<sup>2</sup>
- Surface existante : 6950 m<sup>2</sup>
- Surface créée : 818 m<sup>2</sup>
- Surface totale : 7768 m<sup>2</sup>

### PROTECTION

Immeuble protégé au titre du P.L.U. : « Immeuble de bureaux abritant les services de la "DRASS Île de France" construit par les architectes Claude Parent et André Remontet en 1974. La façade entend exprimer "la vérité intérieure de la construction" conformément au credo fonctionnaliste. Ainsi la faille verticale marque la jonction avec un bâtiment arrière perpendiculaire. Le béton a été soigneusement cannelé «pour accrocher la lumière et réduire la salissure en canalisant les coulées d'eau». La corniche supérieure est "un toit symbolique qui finit l'immeuble". »

### ANTÉRIORITÉ

- Séance du 17 octobre 2023 : « La Commission du Vieux Paris, réunie le 17 octobre 2023 à l'Hôtel de Ville et en visioconférence sous la présidence de Jean-François Legaret, a examiné en faisabilité le projet d'aménagement du 21 rue de l'Inspecteur Allès. Elle demande le suivi de ce

projet et souhaite que les surfaces végétales existantes soient préservées voire amplifiées. Elle se dit également soucieuse que l'opération ne ferme pas un coeur d'îlot qui communique aujourd'hui avec son environnement. »

- Séance du 6 mai 2025 : « La Commission du Vieux Paris, réunie le 6 mai 2025 à l'Hôtel de Ville et en visioconférence sous la présidence de Jean-François Legaret, a examiné en suivi le projet de construction d'un immeuble au 21 rue de l'Inspecteur Allès. Elle demande des documents complémentaires sur le traitement réservé à la rampe conçue par Claude Parent et André Remondet, dont le degré et les modalités de conservation ne sont pas précisément indiqués dans le permis de construire. »

### PRÉSENTATION

Le présent permis de construire fait suite à une étude en faisabilité présentée à la Commission du Vieux Paris en octobre 2023 concernant l'ancien centre de la Direction régionale des affaires sanitaires et sociales, œuvre d'André Remondet (1908-1998) et de Claude Parent (1923-2016), reconvertis en logement étudiant et espace de travail par Canal architecture pour le compte de la RIVP et du Crous de Paris entre 2015 et 2020. Sa qualité est par ailleurs reconnue et protégée dans le cadre du PLU depuis 2006, il obtient également le label Architecture



Vue de l'ensemble réhabilité, depuis la rue de l'Inspecteur Allès, 2023 (© DHAAP / PS).



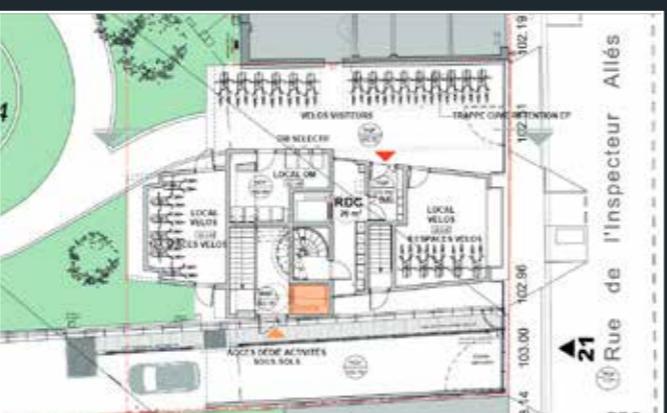
Vue du pavillon d'entrée voué à la démolition, 2023 (© DHAAP / PS).



Plan du RDC du site, état existant et projet présenté en faisabilité, octobre 2023 (© Frédéric Borel & Eddy Vahanian architectes).



Vue d'un niveau de sous-sols, 2023 (© DHAAP / PS).



Plan du rez-de-chaussée, permis déposé, décembre 2024 (© Frédéric Borel Architecte).



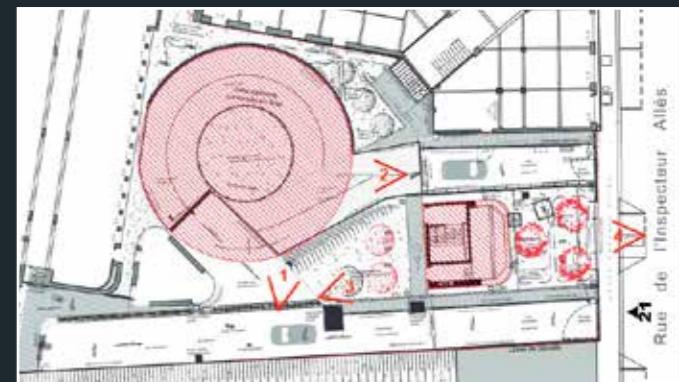
Insertion depuis la rue de l'Inspecteur Allès, état existant et état projeté, faisabilité, octobre 2023 (© Frédéric Borel & Eddy Vahanian architectes).



Vue d'insertion sur la rue, permis déposé, décembre 2024 (© Frédéric Borel Architecte).



Élevation sur rue, permis déposé, décembre 2024 (© Frédéric Borel Architecte).



Plan des démolitions, permis déposé, décembre 2024 (© Frédéric Borel Architecte).



Perspective en cœur d'ilot, permis déposé, décembre 2024 (© Frédéric Borel Architecte).

contemporaine remarquable (ACR) en 2021.

Une étude en faisabilité, toujours portée par la RIVP, a été présentée à la CVP en octobre 2023 ; elle proposait d'une part de construire un nouveau petit immeuble d'habitations, assurant la jonction entre le bâtiment de l'Armée du Salut et celui du n° 19 rue de l'Inspecteur Allès, et d'autre part d'investir les trois niveaux de sous-sol, desservis par une impressionnante double rampe hélice, aujourd'hui vacants, en amincissant les rampes de Remondet et Parent.

Suite à cette présentation, la Commission du Vieux Paris avait demandé le suivi de ce projet et la préservation voire l'amplification des surfaces végétales existantes. Elle avait également fait part de sa volonté de ne pas fermer le cœur d'ilot, afin qu'il continue de communiquer avec son environnement.

Le permis finalement déposé reprend les grandes lignes ébauchées au stade de la faisabilité, mais précise le dessin du nouvel immeuble et le traitement des rampes. Présenté en mai 2025 à la Commission du Vieux Paris, il ne précisait pas clairement le traitement des rampes du parking. La Commission avait alors demandé des documents complémentaires à ce sujet afin de saisir la nature de l'intervention proposée à leur encontre.

Une nouvelle notice architecturale a été versée fin juin

2025 et précise désormais clairement le principe de démolition des rampes, qui sont remplacées par une version plus mince et sans noyau central. L'instruction du permis est actuellement terminée, mais, suite aux échanges entre la Direction de l'Urbanisme et le DHAAP et, en raison des démolitions prévues en site inscrit, il a toutefois été décidé de présenter ces informations complémentaires à la Commission afin d'achever l'instruction de ce dossier.

## DISCUSSION

Aucune discussion.

## RÉSOLUTION

La Commission du Vieux Paris, réunie le 19 septembre 2025 à l'Hôtel de Ville et en visioconférence sous la présidence de Jean-François Legaret, a examiné en suivi le projet d'aménagement au 21 rue de l'Inspecteur Allès. Elle n'est pas convaincue par la proposition de démolition et reconstruction partielle des rampes aménagées par André Remondet et Claude Parent. Elle souhaite la conservation de la matérialité même de cet ouvrage.

## SOURCES & BIBLIOGRAPHIE

- CAAC : 56 IFA 508/5.
- Bureaux-Logements. Transformation 58 rue de Mouzaïa, Paris XIX<sup>e</sup>, Paris, Archibook, 2021.

## 40 avenue George V (08<sup>e</sup> arr.)



Extrait du P.L.U.



Vue depuis l'avenue George V, 2024 (© DHAAP / PS).



Vue perspective du projet depuis la rue, première version, décembre 2024 (© Gensler).



Nouvelle perspective sur rue, avril 2025 (© Gensler).

PC 075 108 24 V0038

Dossier déposé le 19/12/2024

Fin du délai d'instruction le 29/09/2025

« Restructuration lourde d'un immeuble de bureaux et commerce.

Surface changeant de destination : 164 m<sup>2</sup> ; surface créée : 2654 m<sup>2</sup> ; surface démolie : 1413 m<sup>2</sup>. »

**Observation du DHAAP :** « Rapport sans avis ».

Le 40 avenue George V, par sa date de construction, son emplacement et sa taille, apparaît comme un jalon majeur de l'œuvre d'Abro et d'Henri Kandjian et marque un tournant dans le détachement de l'agence d'un vocabulaire Art déco au profit d'un dessin d'une plus grande modernité.

Le projet de reconstruction de cet ensemble de commerce et de bureaux a été présenté aux membres de la Commission du Vieux Paris en mars et en mai 2025. Saluant la qualité de l'ouvrage, la résolution demandait la conservation des parements de façade et des éléments de décors restant, notamment des intérieurs.

À l'issue de la seconde présentation, tenant compte du rapport concernant l'état des parements en façade et du nouveau dessin proposé dans le projet, elle avait partiellement levé sa résolution, insistant pour la conservation complète de l'escalier principal.

De nouvelles pièces ayant été déposées en ce sens, le DHAAP émet ce rapport sans avis et présentera cette évolution lors de la prochaine séance de la Commission.



Vue de la première volée de l'escalier, 2024 (© DHAAP / PS).



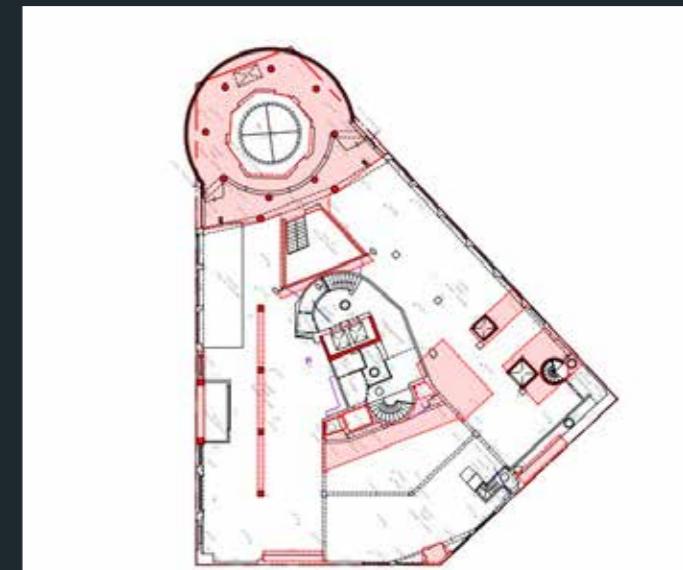
Plan de démolition du rez-de-chaussée, décembre 2024 (© Gensler).



Plan de démolition de l'entresol, décembre 2024 (© Gensler).



Nouveau plan de démolition du rez-de-chaussée montrant la conservation de l'escalier, juin 2025 (© Gensler).



Nouveau plan de démolition de l'entresol montrant la conservation de l'escalier, juin 2025 (© Gensler).

## AVIS TRANSMIS

### 2 boulevard du Général Martial Valin (15<sup>e</sup> arr.)

PC 075 115 25 V0017

Dossier déposé le 22/05/2025

Fin du délai d'instruction le 22/09/2025

« Réhabilitation, extension, surélévation, modification d'aspect extérieur, d'une construction à R+6 sur 2 niveaux de sous-sol.

Surface créée : 535,60 m<sup>2</sup> ; surface démolie : 336,60 m<sup>2</sup>. »

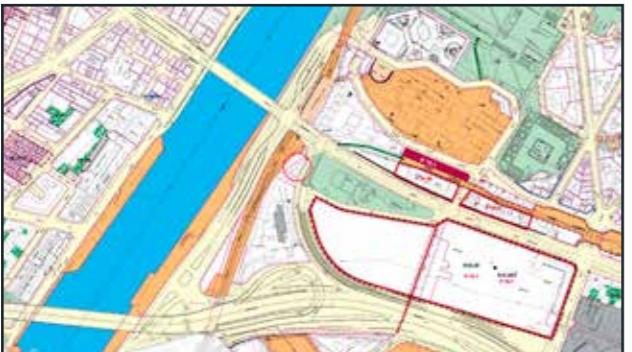
**Observation du DHAAP** : « Avis défavorable ».

Cet immeuble de bureaux, emblématique de l'œuvre de Pierre Dufau, est salué par la critique lors de sa livraison à la fin des années 1970 et bénéficie d'une Protection Ville de Paris (PVP) dès 2006 ; il fait aujourd'hui l'objet d'un projet de réhabilitation lourde conduite par ses occupants historiques.

La parcelle s'insère dans un environnement très contraint, aux franges du 15<sup>e</sup> arrondissement, auparavant à cheval sur l'ancienne enceinte de Thiers, à l'ouest du bastion n° 66 et à proximité du chemin de fer de la Petite Ceinture. Pierre Dufau, à qui ce premier projet est confié en 1968, profite de la liberté offerte par ce large terrain en pointe, libre de toute construction mitoyenne. Il élabore ainsi un projet incarnant les missions de cette société et l'inscrit dans un vaste espace vert paysagé, dont le dessin rationalise les circulations et dissimule de nombreux espaces en sous-sol. Un premier permis est déposé en mars 1974 pour la construction d'un ensemble de bureaux à R+7 avec deux niveaux enterrés. Délivré en juillet 1974, le permis fait l'objet d'un modifiant en septembre 1975, qui concerne tant le plan-masse que le bâtiment lui-même. Suite à ce permis modifiant, le bâtiment est édifié rapidement et achevé au printemps 1977.

L'ensemble adopte une structure en béton armé reposant sur des semelles sur pieux et longrines. Dufau joue ici avec les mouvements du terrain pour créer des patios et des systèmes de cours anglaises – comme dans d'autres de ses projets – qui favorisent l'éclairage de ces espaces. Ils se signalent depuis le jardin par le recours à du béton cannelé, utilisé pratiquement au même moment sur la parcelle en pointe de la tour Mirabeau au Front de Seine.

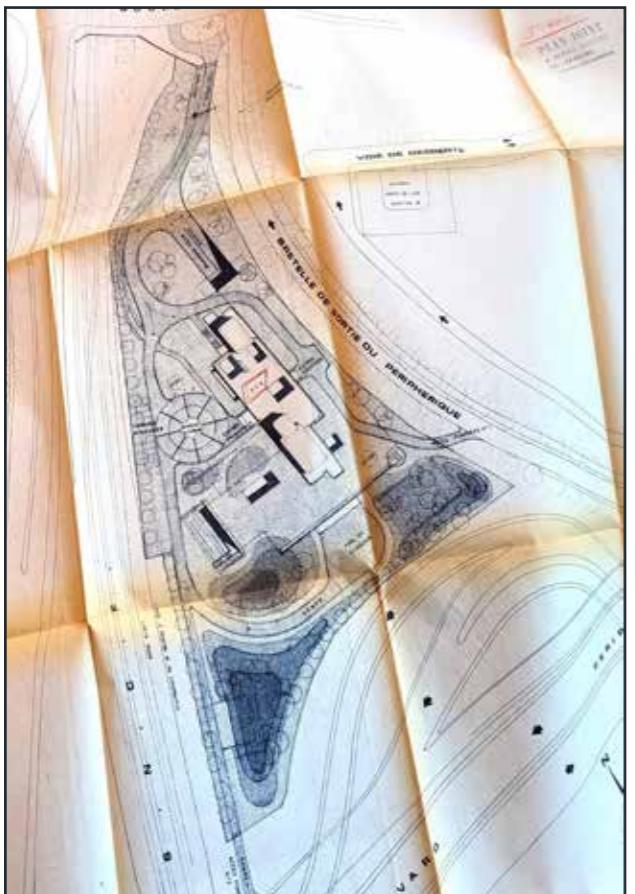
En superstructure, le bâtiment se place au centre du terrain



Extrait du P.L.U.



Vue du bâtiment côté ouest, 2025 (© DHAAP / ML).



Pierre Dufau arch., plan-masse définitif, avril 1975 (AD75).



Le bâtiment achevé, cl. Yves Guillemaut, *Le Mur vivant*, 1978.



Le dépôt voiture côté ouest, cl. Yves Guillemaut, *Le Mur vivant*, 1978.



Vue de l'accès principal, 2025 (© DHAAP / ML).

et perpendiculairement au boulevard Victor et témoigne de tout le savoir-faire de Dufau pour l'architecture tertiaire. Il se compose de trois éléments longitudinaux juxtaposés, qui brisent quelque peu l'effet de barre. Sur un rez-de-chaussée, dont l'accès principal s'effectue finalement côté quai, s'élèvent cinq étages de bureaux surmontés d'un sixième étage partiel formant attique. En façade, le bâtiment adopte les formes et matériaux de l'aéronautique : des panneaux d'aluminium, anodisés ou peints à chaud, rappellent ainsi les empennages d'avions et évoquent la géométrie arrondie des fuselages dans le couronnement du toit. De même, les pare-soleil, initialement pensés pour être amovibles, présents à la verticale en partie basse et à l'horizontale dans les étages, rappellent des ailerons. Les murs-rideaux associent quant à eux des panneaux-sandwichs ornés de verre émaillé de couleur verte en allèges et de larges baies aux menuiseries en aluminium. Tous ces éléments témoignent de l'attention nouvelle à cette époque portée à l'isolation thermique et phonique : la façade allie ainsi brise-soleil, panneaux-sandwichs avec isolants et fenêtres à double-vitrage, quand un système de climatisation performant est également prévu.

Les expérimentations plastiques de Dufau, qui développent celles entreprises 1974 pour l'hôtel Sheraton, avec son bardage en tôle d'acier blanche, semblent ainsi presque anticiper les recherches high-tech amorcées dans les années 1980-1990, dans lequel s'inscrit par exemple l'hôtel industriel de l'Ourcq à Pantin édifié par Paul Chemetov et Borja Huidobro – les mêmes architectes livrent par ailleurs un hôtel industriel en bordure du boulevard du Général Martial Valin (1991), qui semble dialoguer aussi bien avec l'immeuble-paquebot de Pierre Patout qu'avec celui de Pierre Dufau. Célébré dans les revues spécialisées à sa livraison (*Techniques et architecture*, *Le Mur Vivant...*), le siège de la SNECMA est depuis largement évoqué dans l'historiographie dédiée à l'architecture contemporaine. Son importance lui vaut en outre de bénéficier d'une Protection Ville de Paris (PVP) dès la création de ce dispositif en 2006. Depuis les années 1990, l'œuvre parisienne de Dufau a pourtant été grandement altérée par des projets de réhabilitation.

La SNECMA, renommée SAFRAN en 2016, occupe toujours les locaux dessinés par Dufau. Si une lourde rénovation intérieure a été conduite à la fin des années 1990, l'enveloppe du bâtiment se révèle encore dans un état très proche de celui d'origine.

Un concours pour la réhabilitation de l'ensemble du site a



Vue de l'étage d'attique, 2025 (© DHAAP / ML).



Coupé avec modification des ouvertures de baies, faisabilité, mars 2025 (© Dubuisson Architecture).



Plan-masse du projet avec réaménagement paysager, faisabilité, mars 2025 (© Dubuisson Architecture).



Perspective, façade ouest, faisabilité, mars 2025 (© Dubuisson Architecture).

été organisé à l'été 2024 et le projet lauréat, a été présenté à la Commission du Vieux Paris en mars 2025 au stade de la faisabilité. Il se révèle très proche du permis finalement déposé. La résolution de la Commission soulignait la qualité de l'opération de Dufau, rare exemple parisien à se trouver proche de son état d'origine, et appelait à un traitement respectueux de son aspect extérieur (sa géométrie, sa matérialité, ses nuances chromatiques), mais aussi des espaces paysagers conçus par le même architecte, notamment en raison de la disparition du dessin d'hélice du dépose-voiture d'origine. Les membres avaient souligné les multiples modifications envisagées sur les façades d'origine, qui ne relevaient pas, selon eux, d'une rénovation à l'identique et risquaient de banaliser l'ensemble. Les discussions condamnaient en outre le recours à une ITE, les matériaux de façade d'origine justifiant en partie la Protection Ville de Paris (PVP), dont bénéficie le bâtiment depuis 2006.

En raison des délais de l'instruction du permis, le DHAAP soumet donc cet avis fermement défavorable en rappelant à la Direction de l'Urbanisme la qualité de cette œuvre de Dufau et l'ensemble des différentes remarques formulées par les membres de la CVP.



Plan-masse du projet avec réaménagement paysager, permis de construire, 2025 (© Dubuisson Architecture).



Perspective, façade ouest, permis de construire, 2025 (© Dubuisson Architecture).



Extrait du P.L.U.



Vue de la façade sur la rue d'Oran, 2024 (© DHAAP / ML).



Vue depuis la rue Léon, 2024 (© DHAAP / ML).

## 4 rue d'Oran (18<sup>e</sup> arr.)

PC 075 118 24 V0007

Dossier déposé le 29/01/2024

Fin du délai d'instruction le 17/09/2025

« Rénovation thermique et modification des façades d'un ensemble immobilier de 5 bâtiments. Surélévation d'une partie du bâtiment B rue d'Oran R+4 à R+5 avec la création de 2 logements. »

Surface créée : 143 m<sup>2</sup> ; nombre de niveaux supplémentaires : 1. »

**Observation du DHAAP :** « Rapport sans avis ».

L'ensemble du 4-4bis rue d'Oran appartient aux ambitieux programmes de la SIEMP réalisés à Paris à la fin des années 1980 et témoigne de l'attention renouvelée pour le 18<sup>e</sup> arrondissement à partir des années 1980, incarnée notamment par le *Plan de rénovation et de réhabilitation du secteur de la Goutte-d'Or* de Gérard Thurnauer (1984) et par les opérations d'envergure qui s'y multiplient à cette période. D'abord confiée aux architectes Dubosc et Landowski en 1986, la conception du projet est finalement menée par les architectes François Hacq et Patrick Durand, au sein du cabinet 2AD. Rapidement édifié entre 1987 et 1989, l'ensemble se compose de bâtiments de tailles variées, allant du rez-de-chaussée au R+7, articulés autour d'un espace paysagé. Le dessin audacieux de ses façades offre un exemple typique des compositions postmodernes de la période.

La Commission du Vieux Paris avait examiné le projet de réhabilitation lourde de l'ensemble le 4 juillet 2024 et émis de fortes réserves sur la réécriture des façades, qui niait les caractéristiques de l'existant et en banalisait le dessin. Saisi sur un nouveau permis, le DHAAP prend bonne note de l'important travail fourni pour reformuler le traitement des façades et émet ainsi ce rapport sans avis.



Vue de la façade de la rue Ernestine, s.d. (vers 1987) (AD75).



Nouveau projet d'élévation sur la rue d'Oran, 2024 (© Chazottes architectes associés).



Nouveau projet d'élévation sur la rue Léon, 2024 (© Chazottes architectes associés).



Premier projet d'élévation sur la rue d'Oran, 2024 (© Chazottes architectes associés).



Premier projet d'élévation sur la rue Léon, 2024 (© Chazottes architectes associés).



Premier projet d'élévation sur la rue Ernestine, 2024 (© Chazottes architectes associés).



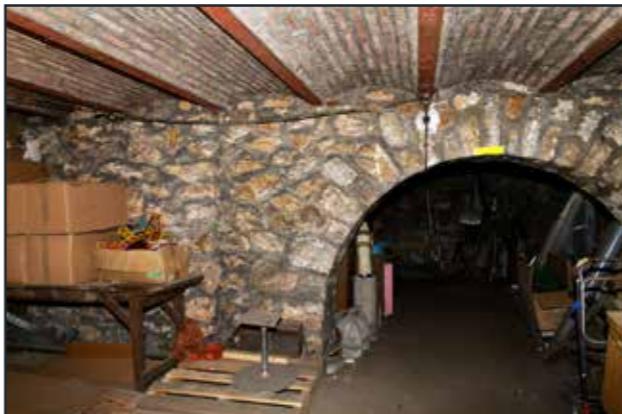
Nouveau projet d'élévation sur la rue Ernestine, 2024 (© Chazottes architectes associés).



Extrait du P.L.U.



Vue de la station et des voies en 2022 (© DHAAP / ML).



Vue du sous-sol, de ses murs en moellière et de ses voûtains, 2024 (© DHAAP / ML).



Vue d'insertion depuis les quais haut. Au premier plan, la construction neuve qui s'aligne sur la rue d'Avron. Projet présenté en juin 2025 (© 2LE ARCHITECTURE).

## 4 rue Ferdinand Gambon (20<sup>e</sup> arr.)

PC 075 120 25 V0001

Dossier déposé le 06/01/2025

Fin du délai d'instruction le 11/09/2025

« Construction de surface de plancher à destination de commerce. Extension, création de niveaux supplémentaires, modification d'aspect extérieur d'une construction à R+2 sur 1 niveau de sous-sol.

Surface créée : 418 m<sup>2</sup> ; nombre de niveaux supplémentaires : 1. »

**Observation du DHAAP :** « Avis favorable avec réserve ».

La Commission du Vieux Paris a été appelée à se prononcer en juin 2025 sur ce permis de construire pour la rénovation et la réaffectation de cette ancienne gare de la Petite Ceinture protégée au titre du PLU. La Commission avait pris la résolution suivante : « La Commission du Vieux Paris, réunie le 11 juin 2025 à l'Hôtel de Ville et en visioconférence sous la présidence de Jean-François Legaret, a examiné le projet de reconversion de l'ancienne station de la Petite Ceinture, 4 rue Ferdinand Gambon. Elle s'oppose au traitement proposé pour cette construction modeste mais emblématique du paysage de la Petite Ceinture. La disparition annoncée des voûtains de la cave et des festons de la toiture, tout comme l'insertion du bâtiment dans une nouvelle enveloppe, ne participent en aucune façon du respect ni de la mise en valeur de ce patrimoine protégé au titre du PLU bioclimatique. »

Les délais d'instruction ne permettant pas de présenter à la CVP les éléments de précisions apportés par les pétitionnaires à l'été, le DHAAP les portera ainsi que le présent avis à sa connaissance en septembre 2025. Dans cette attente, le service prend acte de la conservation des voûtains des caves et de la restauration ou restitution des festons de toiture. Il rappelle cependant les réserves qu'avaient été émises par la CVP plus généralement sur « le traitement » de cette architecture protégée.

## **MEMBRES DE LA COMMISSION DU VIEUX PARIS**

M. Jean-François Legaret, président de la Commission du Vieux Paris, M. Simon Texier, secrétaire général de la Commission du Vieux Paris.

Personnalités qualifiées, nommées par la Maire de Paris :

M<sup>me</sup> Ann-José Arlot, M<sup>me</sup> Laurence Bassières, M. Sabri Bendimerad, M<sup>me</sup> Bernadette Blanchon, M<sup>me</sup> Karen Bowie, M. Xavier Brunnquell, M. Dominique Cerclet, M. Grégory Chaumet, M. Bernard Desmoulin, M<sup>me</sup> Léonore Dubois-Losserand, M. Pierre-Antoine Gatier, M. Bernard Gaudillère, M<sup>me</sup> Bérénice Gaussuin, M<sup>me</sup> Mireille Grubert, M<sup>me</sup> Moïra Guilmart, M<sup>me</sup> Charlotte Hubert, M. Paul Landauer, M<sup>me</sup> Soline Nivet, M<sup>me</sup> Jacqueline Osty, M. Dominique Perrault, M<sup>me</sup> Caroline Poulin, M. Philippe Prost, M. Patrick Rubin, M. Philippe Simon, M<sup>me</sup> Géraldine Texier-Rideau, M<sup>me</sup> Alice Thomine.

Conseillers de Paris, désignés par le Conseil de Paris :

M. René-François Bernard, M<sup>me</sup> Anne Biraben, M. Thomas Chevandier, M<sup>me</sup> Claire de Clermont-Tonnerre, M<sup>me</sup> Lamia El Aaraje, M<sup>me</sup> Corine Faugeron, M<sup>me</sup> Béatrice Lecouturier, M. Émile Meunier, M. Christophe Najdovski, M<sup>me</sup> Laurence Patrice, M<sup>me</sup> Hanna Sebbah, M<sup>me</sup> Karen Taïeb, M<sup>me</sup> Léa Vasa, M. Aurélien Véron.

Membres du collège institutionnel, nommés par la Maire de Paris :

M<sup>me</sup> Ariane Bouleau, M<sup>me</sup> Aurélie Filippetti, M. Alexandre Labasse, M<sup>me</sup> Marion Waller.

Les séances de la Commission sont préparées par son secrétariat permanent, sous la direction de M. Simon Texier, secrétaire général de la Commission du Vieux Paris.

## **FICHES DE PRÉSENTATION**

Betsabea Bussi

Pierre Coffy

Emeline Houssard

Laurent Favrole

Sébastien Lailler

Pauline Rossi

Simon Texier

## **CRÉDITS PHOTOGRAPHIQUES, SAUF MENTION CONTRAIRE (TOUS DROITS RÉSERVÉS)**

Marc Lelièvre

Pascal Saussereau

Département Histoire de l'Architecture et Archéologie de Paris

Direction des Affaires culturelles

Mairie de Paris

«Toute réutilisation des informations publiques est libre et gratuite sous réserve de la mention de l'origine, et du respect de l'intégrité des informations, des droits de propriété intellectuelle éventuellement attachés au document, et de la loi informatique et libertés en cas de données à caractère personnel. En cas de reproduction de photographies de biens privés il est obligatoire pour tout demandeur de contacter le secrétariat de la Commission du Vieux Paris, mairie de Paris, DAC-SDPH. »