

29 mars 2018

COMMISSION DU VIEUX PARIS**BILAN ANNUEL 2017****SOMMAIRE****INTRODUCTION** **p. 3****I – L'ORGANISATION ET LE FONCTIONNEMENT DE LA COMMISSION
SE SITUENT DANS LA CONTINUITÉ DES ANNÉES PRÉCÉDENTES** **p. 4**

Composition

Indépendance de la Commission, organisation des séances et préparation des débats

Rythme mensuel des réunions

Les débats rapprochent les points de vue et aboutissent généralement à un consensus

Les travaux de la CVP restent parfaitement transparents

**II - AVIS DE LA COMMISSION SUR « PATRIMOINE ET EFFICACITÉ
ÉNERGÉTIQUE »** **p. 7**

La lutte contre le réchauffement climatique et la protection patrimoniale doivent se concilier

Un débat existe entre deux méthodes différentes d'isolation des façades

Au regard de l'efficacité énergétique, les situations des immeubles parisiens, et donc les solutions possibles, sont très variables

Le droit applicable laisse une grande marge d'appréciation aux responsables de l'urbanisme, et en premier lieu à la municipalité

Une pratique nuancée et plutôt protectrice du patrimoine s'est développée à Paris

Principales recommandations

III - AUTRES ACTIVITES QUE L'EXAMEN DES AUTORISATIONS D'URBANISME **p. 11**

1 - Faisabilités

2 - Sous-commissions

3 - Avis sur les projets de *Réinventer Paris 2*

4 - Propositions de protections de la Ville ou de l'Etat

IV - BILAN DES SURELEVATIONS 2016 **p. 13**

V - EXAMEN DES SUITES DONNEES AUX VŒUX DE LA COMMISSION **p. 15**

Méthodologie

Synthèse des suites apportées aux vœux

Commentaires

- succès et échecs
- le cas particulier des Protections de la Ville de Paris
- l'engagement de la municipalité d'expliciter les raisons de non-suivi d'un vœu n'a été suivi d'effet que partiellement
- l'organisation de concertations entre les services de l'Urbanisme, la Commission et les responsables de projet doit être encore davantage développée

CONCLUSION **p. 20**

ANNEXES **p. 21**

1 - Composition actuelle de la Commission

2 - Dates des réunions

3 - Tableau de suivi des vœux

INTRODUCTION

Après de longues années où la Commission du Vieux Paris n'a publié aucun bilan, la Maire, le Conseil de Paris et la Commission elle-même ont souhaité en 2014 cette publication annuelle, qui est à la fois une obligation statutaire et une garantie de transparence. La Commission est en effet un organisme public, au service des Parisiens, et il est légitime que ceux-ci connaissent son fonctionnement, ses travaux sur la protection du patrimoine parisien, ses motivations et la façon dont ses résolutions ont été accueillies par la municipalité.

Les publications du bilan pour 2015 et d'un autre pour 2016 ont été suivies de débats au Conseil de Paris.

Ces bilans annuels de la période 2014 – 2019 seront synthétisés à la fin de la mandature.

Le bilan 2017¹ aborde successivement :

- son organisation et son fonctionnement, qui se situent dans la continuité des années précédentes
- l'avis de la Commission sur « Patrimoine et efficacité énergétique »
- les autres activités que l'examen des autorisations d'urbanisme
- un bilan des surélévations autorisées en 2016, qui sera prolongé chaque année
- l'examen des suites données par la municipalité aux vœux de la Commission.

¹ Ce bilan résulte des débats de la Commission lors de sa séance du 29 mars 2018, qui ont apporté divers amendements au projet soumis à la CVP.

I – L'ORGANISATION ET LE FONCTIONNEMENT DE LA COMMISSION SE SITUENT DANS LA CONTINUITÉ DES ANNÉES PRÉCÉDENTES

Composition

Le président de la Commission (M. Bernard Gaudillère, conseiller de Paris) et le secrétaire général (M. Daniel Imbert, conservateur général du Patrimoine) occupent ces fonctions depuis le début de la mandature.

Trois changements sont intervenus depuis le dernier bilan² :

- Mme Anne de Bayser, nommée à la CVP lorsqu'elle occupait les fonctions de directrice du Logement et de l'Habitat de la Ville, est aujourd'hui remplacée par Mme Blanche Guillemot, qui assume les mêmes responsabilités.
- Mme Claire Germain, qui remplit depuis le 1^{er} mars 2018 les fonctions de directrice des Affaires culturelles, a succédé aussi à M. Noël Corbin au sein des personnalités qualifiées de la Commission.
- Mme Véronique Milande, conservatrice des œuvres d'art religieuses et civiles de la Ville, a succédé à Mme Marie Monfort à cette fonction et au sein de la Commission.

La CVP reste bien entendu paritaire : elle compte 28 femmes et 27 hommes.

Indépendance de la Commission, organisation des séances et préparation des débats

Pas davantage qu'en 2015 et 2016, l'indépendance de la Commission, inscrite dans ses statuts, dans la lettre de mission de la Maire à son Président et dans un vœu voté unanimement par le Conseil de Paris, n'a été remise en cause.

Elle s'exprime en tout premier lieu par la façon indépendante dont est décidé son ordre du jour, qui tranche heureusement avec les méthodes employées de 2008 à 2014. Le DHAAP, service administratif travaillant en l'occurrence pour la Commission, étudie tous les dossiers de demande d'autorisations d'urbanisme, puis propose au Secrétaire général de la CVP ceux qui lui paraissent comporter un enjeu patrimonial. Sur proposition de celui-ci, le Président arrête l'ordre du jour définitif³.

² La liste à jour se trouve à l'annexe 1.

³ Sous réserve de l'inscription supplémentaire de dossiers à la demande de la Maire (de droit) ou de membres de la Commission (ce qui n'a jamais été refusé depuis 2014, contrairement à la période précédente).

En 2017, les dossiers étudiés pendant les dix séances se sont ainsi répartis :

	2014 / 2015 ⁴	2016 ⁵	2017
Autorisations d'urbanisme ⁶	68	62	63
Suivi des vœux de la CVP ⁷	31	26	32
Examen de faisabilités d'opérations	3	23	19
Examen de signalements		3	3

On constate donc une grande stabilité dans le nombre de dossiers et leur répartition.

L'indépendance se manifeste également dans la préparation des séances. Les dossiers soumis aux membres, et dont la qualité historique, architecturale et iconographique est unanimement reconnue, sont préparés sous la seule responsabilité du Secrétaire général.

Enfin, les visites de la Commission organisées sur certains sites patrimoniaux sont décidées par elle-même en toute indépendance et éclairent considérablement sa réflexion sur certains dossiers complexes. Elle s'est rendue en 2017 à la Poste du Louvre, dans la crypte de la rue Pierre Nicole, à l'École supérieure de physique et chimie industrielles de la Ville, à l'ancien musée des Arts et Traditions Populaires et sur le site de l'ancien hôpital Saint-Vincent-de-Paul.

En revanche, fait sans précédent, le locataire de l'hôtel de Châlons-Luxembourg⁸ a, sous des prétextes divers, empêché la Commission de visiter cet immeuble patrimonial du XVII^e siècle. La Ville non seulement n'a pas imposé à son locataire la visite de la Commission, mais a adressé au conservateur régional des Monuments historiques d'Ile-de-France, compétent pour octroyer le permis, un avis favorable qui ne tenait compte ni de ce refus choquant ni du vœu pris par la CVP⁹. De ce fait, l'autorisation de travaux a été délivrée par l'Etat en contradiction avec ce vœu.

⁴ 11 séances.

⁵ 10 séances.

⁶ Cette expression recouvre les anciens permis de construire ou de démolir.

⁷ Il s'agit de faire le point sur l'application d'un vœu antérieurement pris par la CVP. Ces suivis se terminent soit par une levée du vœu si le projet a été modifié comme le souhaitait la Commission, soit par le maintien du vœu dans le cas contraire.

⁸ L'hôtel est une propriété municipale.

⁹ Adresse n° 145 du tableau annexe (rue Geoffroy-l'Asnier, IV^e arrdt).

Rythme mensuel des réunions

Comme lors des années précédentes, la Commission a siégé dix fois en 2017¹⁰.

En revanche, aucune réunion de la Délégation permanente n'a eu lieu : tous les dossiers retenus justifiaient un examen en séance plénière.

On doit se féliciter de la présence assidue à ces réunions d'adjoints à la Maire : M. Jean-Louis Missika, adjoint chargé de l'Urbanisme, est très présent et ses interventions sont un apport important à la réflexion commune. Mme Véronique Levieux, adjointe chargée du Patrimoine depuis octobre 2017, assiste régulièrement aux séances, comme elle le faisait en tant que membre depuis 2014. Par ailleurs, M. Bruno Julliard, Premier adjoint, alors chargé notamment du Patrimoine, a assisté à la séance consacrée à l'examen du bilan 2016.

Les débats rapprochent les points de vue et aboutissent généralement à un consensus

De même que lors des années précédentes, la qualité des débats entre des membres d'origines professionnelles et universitaires très diverses, qui plus est professant des opinions souvent différentes sur le patrimoine, n'a pas fait obstacle à la recherche du consensus.

Celui-ci est obtenu pour la quasi-totalité des dossiers, et le recours au vote reste rare.

Ce contraste entre la variété des opinions et leur rapprochement dans le débat renforce l'autorité intellectuelle des vœux.

Les travaux de la CVP restent parfaitement transparents

La transparence régit la totalité des activités de la Commission : publication des dossiers de séance et d'un résumé des débats¹¹ sur les pages CVP de paris.fr, publication des vœux à la fois sur ce même site et au *Bulletin municipal officiel*.

Il n'est pas inutile de rappeler que cette tradition de la publication des débats avait été quasi-totalement interrompue de 2001 à 2014.

¹⁰ Les dates des réunions figurent à l'annexe 2.

¹¹ Les comptes rendus de 2017 ont été mis en ligne.

II - AVIS DE LA COMMISSION SUR « PATRIMOINE ET EFFICACITE ENERGETIQUE »

Parmi les sujets sur lesquels la Maire de Paris souhaitait un avis motivé de la Commission du Vieux Paris¹², figuraient les rapports entre le patrimoine et l'efficacité énergétique.

Une sous-commission composée de membres de la CVP a abordé ce thème en novembre 2016 et a siégé à quatre reprises¹³, auditionnant huit experts. La Commission du Vieux Paris a adopté avec quelques amendements le rapport résultant de ces travaux, le 28 juin 2017¹⁴.

Comme l'an dernier pour les surélévations, ce bilan comporte un résumé de l'avis.

La lutte contre le réchauffement climatique et la protection patrimoniale doivent se concilier

Nul ne nie la responsabilité historique de la Ville, et au-delà de tous les acteurs de l'urbanisme et de la construction, dans la lutte contre le réchauffement climatique. Cet enjeu de survie à terme de l'espèce humaine semble, en France, constituer un thème d'unanimité.

Divers textes encadrent et contraignent les responsables de l'urbanisme : les lois dites Grenelle (2009 et 2010) et une loi de 2015 ont tracé un cadre. Le plan Climat de la Ville (2007, révisé en 2018) a fixé des objectifs ambitieux et la récente modification du PLU en a accru les effets juridiques. Enfin l'accord de Paris sur le climat (décembre 2015), en tant que traité international, jouit d'une valeur supérieure aux lois.

Par ailleurs, il existe un autre consensus, très majoritaire, sur la nécessité de concilier les mesures prises dans ce cadre avec la protection du patrimoine parisien. Dans une des villes les plus patrimoniales du monde, la prudence s'impose et personne ne songe à adopter de position extrémiste : soit soumettre les immeubles patrimoniaux à des réglementations et interventions faisant abstraction de la valeur patrimoniale, soit considérer que le patrimoine pourrait échapper à ces problématiques énergétiques.

¹² Lettre de mission du 22 septembre 2014, consultable sur les pages Internet du site *Paris.fr* consacrées à la CVP.

¹³ 10 novembre 2016, 18 janvier, 28 février et 3 mai 2017.

¹⁴ Ce texte (13 pages) est consultable sur le site.

Un débat existe entre deux méthodes différentes d'isolation des façades

Il existe un débat récurrent sur les avantages et les inconvénients de deux méthodes : l'isolation thermique par l'extérieur (ITE) et l'isolation thermique par l'intérieur (ITI).

L'ITE a pour avantage de permettre des travaux dans un immeuble occupé, mais elle entraîne une modification très sensible de l'aspect du bâtiment. Elle ne peut être utilisée que très rarement sur rue dès lors que la façade comporte un caractère patrimonial affirmé, ce qui est très souvent le cas à Paris. Ce défaut est moins marqué pour les façades sur cour, généralement peu ornées. Divers immeubles de qualité du Nord et de l'Est de Paris ont été dénaturés par des ITE. Un consensus existe pour ne mettre en œuvre l'ITE que de manière sélective et avec le plus de prudence, notamment dès lors que l'intérêt patrimonial est en jeu.

L'ITI, par définition, n'entraîne aucune modification de l'aspect extérieur de l'immeuble. Mais elle est difficile à mettre en œuvre dans un immeuble de logements occupé, ce qui entraîne des travaux de longue durée, au fur et à mesure que les appartements se libèrent. Elle a pour conséquence une diminution de la surface habitable et fréquemment un impact coûteux sur les circulations de fluides. Au strict plan patrimonial, cette solution n'est guère adaptée lorsque les murs intérieurs supportent des décorations et les plafonds des moulures.

Au regard de l'efficacité énergétique, les situations des immeubles parisiens, et donc les solutions possibles, sont très variables

Les caractéristiques énergétiques des immeubles parisiens, construits entre le XVI^{ème} et le XXI^{ème} siècles, ne sont évidemment pas identiques selon la période de construction. L'APUR a effectué un travail remarquable sur ce sujet.

Pour les immeubles construits avant 1914 (44% du total), l'épaisseur des murs, l'emploi de matériaux denses à inertie thermique élevée (pierre ou pans de bois à remplissage de maçonnerie) et les circulations d'air dans les appartements traversants sont autant d'éléments positifs. Mais les menuiseries et vitrages sont très anciens et thermiquement poreux. La mise en œuvre d'une ITE sur cour est fréquemment possible, elle ne l'est sur rue que si les façades n'ont jamais eu ou ne conservent plus de décorations patrimoniales ou de modénatures remarquables.

Dans les immeubles construits de 1918 à 1939 (17%), les techniques de construction sont un compromis entre celles des époques antérieures et le béton d'après-guerre. Les menuiseries et vitrages peu performants demeurent. L'ITE n'est possible qu'en l'absence de caractère patrimonial de la façade.

De 1945 à 1974 (21%), divers facteurs négatifs interviennent : usage massif du béton, surfaces importantes de vitrage, qualité des enveloppes dégradée au fil du temps, chauffage collectif source de surconsommations. Les bâtiments de cette période sont sûrement les plus énergivores. En revanche, ils offrent la possibilité de mesures de réhabilitation thermique dans lesquelles l'élément patrimonial est rarement une contre-indication.

Les bâtiments construits entre 1975 et 2000 (16%) sont mieux isolés, mais le respect des normes nécessite des mesures de réhabilitation (changement de vitrages, renouvellement de ventilations) ou des rénovations plus poussées.

De ce survol historique, on peut tirer deux conclusions : d'une part, de nombreux immeubles patrimoniaux ont un bilan énergétique très honorable ; d'autre part, un examen au cas par cas s'impose, et toute généralisation serait inappropriée.

Le droit applicable laisse une grande marge d'appréciation aux responsables de l'urbanisme, et en premier lieu à la municipalité

Une loi de 2015 et un décret de 2016 ont entendu rapprocher le bâti existant « *le plus possible des exigences applicables aux bâtiments neufs* », par exemple en contraignant à des travaux d'isolation lors de travaux de ravalement importants, mais avec deux exceptions : « *lorsque cette isolation n'est pas réalisable techniquement ou juridiquement ou lorsqu'il existe une disproportion manifeste entre ses avantages et ses inconvénients de nature technique, économique ou architecturale* ». C'est le cas :

- a) si les travaux d'isolation contreviennent à des prescriptions liées aux monuments historiques, aux sites classés et aux 5700 immeubles protégés par le PLU (PVP). A Paris, les périmètres concernés par cette exception couvrent presque toute la ville.
- b) si « *les améliorations apportées par cette isolation [ont] un impact négatif trop important en termes [...] de modification de l'aspect extérieur de bâtiment au regard de sa qualité architecturale* ». Un décret de 2017 précise que les travaux d'isolation ne sont obligatoires (et sous réserve des « exceptions patrimoniales », qui sont maintenues) que pour les bâtiments de terre cuite, béton, ciment ou métal.

La conclusion de cette analyse est donc claire : les textes laissent aux responsables de la délivrance des autorisations d'urbanisme - principalement la municipalité et les architectes des bâtiments de France - toute latitude pour protéger les immeubles au contenu patrimonial des interventions qui pourraient attenter à leur caractère.

Une pratique nuancée et plutôt protectrice du patrimoine s'est développée à Paris

a) au niveau des autorisations d'urbanisme

La direction de l'Urbanisme, l'APUR et les architectes des Bâtiments de France (ABF) ont développé une démarche de conseil auprès des porteurs de projets de ravalement. Toutes les possibilités offertes par la réglementation sont utilisées pour contrecarrer certains projets et les réorienter vers des solutions plus respectueuses du patrimoine.

b) au niveau des incitations et aides

Loin de se contenter d'une politique purement réglementaire, la Ville a développé une démarche incitative vis-à-vis des copropriétés, à partir d'un audit global recensant les déperditions énergétiques de chaque partie de l'immeuble.

c) une absence de systématisme

Les experts convergent tous sur un constat : on peut obtenir d'excellents résultats par des travaux plus modérés que les isolations lourdes sur les façades (type ITE ou ITI) : remplacement des huisseries vieilles, exigences de plus en plus fortes sur leurs qualités isolantes, interventions sur les toits et combles, soin apporté aux ventilations, rénovation des salles d'eau, calfeutrement des réseaux, attention portée à la jonction entre planchers et façades, modifications dans le fonctionnement du chauffage collectif, etc.

Principales recommandations

- a) le problème de l'adaptation énergétique des bâtiments à caractère patrimonial ne peut pas être tranché de manière abrupte et binaire. On ne peut ni refuser d'agir sous prétexte qu'un bâtiment est patrimonial, ni le défigurer si des interventions adaptées suffisent amplement à améliorer beaucoup son bilan énergétique.
- b) les situations très variées de ces bâtiments hérités des siècles passés conduisent obligatoirement à un diagnostic au cas par cas et donc à la prescription d'une multitude de solutions adaptées à chaque immeuble, respectueuses du patrimoine et efficaces en termes de politique énergétique. La publication d'un Guide précis de recommandations serait bénéfique.
- c) en matière d'économies d'énergie, la modification des comportements est capitale. La Ville pourrait utiliser sa forte capacité de communication pour rappeler à ses habitant(e)s les comportements « vertueux », par exemple en matière de climatisation ou d'illumination des vitrines.

III - AUTRES ACTIVITES QUE L'EXAMEN DES AUTORISATIONS D'URBANISME

L'objet principal de l'activité de la Commission reste l'examen des demandes d'autorisations d'urbanisme (démolitions et constructions). Ce fut la motivation principale de sa création, et cette vocation est d'autant plus importante que la CVP est le seul organisme tout à la fois officiel et indépendant qui émette un avis sur ces projets.

Il convient cependant de rappeler d'autres activités de la Commission.

1 - Faisabilité

Les dossiers examinés en faisabilité se sont situés à un niveau comparable à celui de 2016 : 19 contre 23.

Ces échanges sur des projets non encore totalement arrêtés, intervenant à l'initiative de leurs promoteurs, sont particulièrement utiles : ils permettent souvent de mieux intégrer les exigences patrimoniales à un moment où rien n'est figé.

Deux des bailleurs sociaux, Elogie et la RIVP, soumettent assez fréquemment certains projets en faisabilité. En revanche, Paris-Habitat, malgré une réunion tenue sur ce sujet sous l'égide de la directrice du Logement de la Ville, n'y a pas eu recours en 2017.

2 - Sous-commissions

La sous-commission « Patrimoine et efficacité énergétique » a rendu en juin 2017 le rapport résumé ci-dessus.

Une nouvelle sous-commission entamera prochainement ses travaux : elle étudiera les maisons d'angle, qui sont un des éléments constitutifs du paysage parisien et qui, lorsqu'elles ne dépassent pas un ou deux étages, sont menacées par des projets de surélévation ou de destruction. Ce danger est notamment très actuel dans le tissu faubourien.

3 - Avis sur les projets de *Réinventer Paris 2*

La Ville de Paris a lancé un appel à projets intitulé *Réinventer Paris 2*¹⁵, portant sur 34 adresses : il s'agit de propriétés municipales dont les fonctions initiales ont cessé et auxquelles la Ville souhaite donner une nouvelle vocation.

¹⁵ Pour la participation de la CVP à l'appel à projets *Réinventer Paris 1*, cf. le Bilan 2015, p. 10.

La CVP a sélectionné dans cette liste 9 adresses présentant un intérêt patrimonial¹⁶. Elles ont fait l'objet de dossiers historiques et architecturaux présentés à la séance du 21 septembre 2017 et revus à celle du 31 janvier 2018.

Ces éléments, insistant sur les aspects patrimoniaux à respecter et conserver dans ces immeubles, ont été déposés dans les *data rooms* consultées par les candidats.

L'Institut George Eastmann a fait l'objet d'un traitement particulier : la CVP a visité le 22 janvier 2018 ce magnifique exemple de l'architecture américaine de l'entre-deux-guerres, excellentement préservé, et la Commission a émis des recommandations très précises. Le président de la CVP a participé au jury de pré-sélection sur cette adresse.

Enfin, l'adjoint à la Maire chargé de l'Urbanisme a fait à la séance du 22 février 2018 un compte rendu sur la façon dont les jurys de pré-sélection ont retenu les suggestions de la CVP¹⁷. Il a notamment indiqué que les jurys n'avaient pas retenu pour ces adresses les offres d'acquisition, mais uniquement celles proposant des baux locatifs de longue durée.

Le bilan 2018 de la Commission reviendra en détail sur les projets qui auront été retenus (en principe en novembre) pour ces immeubles.

4 - Propositions de protections de la Ville ou de l'Etat

PVP

La Commission a demandé qu'à l'occasion d'une future modification du PLU, deux immeubles bénéficient d'une Protection de la Ville de Paris :

- 15-17 rue Taclet (n° 130 du tableau annexe)
- 102 rue Rambuteau (n° 161).

Protection d'Etat

La CVP a recommandé une protection « monument historique » pour le Musée d'art moderne de la Ville (n° 146). Elle ignore si la municipalité a relayé cette demande auprès des services de l'Etat.

¹⁶ Ateliers des Beaux-Arts (48 rue de Sévigné), Hôtel de Fourcy (8 place des Vosges), Gare et souterrains de l'Esplanade des Invalides, Garage Renault (100 rue Amelot), Poste de transformation Enedis (67 boulevard de Charonne), Institut George Eastmann (11 rue G. Eastmann), Réservoirs de Passy (26 rue Copernic), Usine des eaux d'Auteuil (77 avenue de Versailles), Centre électrique Laumière (8 rue A. Carrel).

¹⁷ A l'exception de celles sur le Centre électrique Laumière.

IV - BILAN DES SURELEVATIONS 2016

Les surélévations d'immeubles sont sans doute l'un des problèmes les plus préoccupants de l'urbanisme parisien - et le seront sans cesse davantage -, car leur prolifération peut en quelques années changer profondément le paysage parisien.

La municipalité semble en être aussi consciente que la Commission du Vieux Paris, puisque la Maire de Paris a demandé dès 2014 à la Commission une réflexion sur ce sujet. L'avis délibéré en juin 2016¹⁸ embrasse tous les aspects de cette question : historique, régime juridique actuel, intentions affichées par la municipalité, facteurs objectifs d'incitation ou de freins à cette pratique, problématiques de densité et de mixité sociale, propositions de méthode de la CVP.

La Commission, particulièrement attentive à ce problème, et qui examine chaque mois des projets de surélévation désastreux pour des immeubles de grande valeur patrimoniale, a souhaité dans ce rapport l'établissement d'un bilan annuel. Le bilan 2016 a été examiné à la séance du 23 novembre 2017. Le bilan 2017 le sera prochainement.

Il tient en quelques chiffres simples. **Sur 136 demandes d'autorisation de surélévations ayant fait l'objet d'une décision de la municipalité¹⁹ en 2017 :**

- **116 ont été acceptées, soit 85,3 %**
- **20 ont fait l'objet d'un refus, soit 14,7 %.**

Ce bilan a inspiré à la CVP quelques remarques et questions :

1. Chaque demande a-t-elle bien été jugée au regard de l'harmonie architecturale et paysagère qui doit, à la fois selon le PLU et la position affirmée de la municipalité, fonder l'autorisation délivrée ? Ces surélévations correspondent-elles toutes à ces critères ? La CVP, quant à elle, lorsqu'elle examine des projets de surélévation²⁰, s'interroge très précisément sur ces points. C'est sur la base de cet examen qu'elle émet soit des vœux négatifs parce que le projet dénature un immeuble patrimonial ou un paysage parisien typique, soit un avis simplement réservé lorsque le projet lui paraît amendable. Il faut d'ailleurs souligner que lorsque ces impératifs patrimoniaux sont respectés, la CVP, qui n'a aucune hostilité de principe à l'encontre des surélévations, en prend acte sans formuler de vœu.

¹⁸ Il figure sur les pages CVP du site Paris.fr et est résumé dans le bilan 2016 de la Commission.

¹⁹ 147 demandes ont été déposées, mais 5 ont été retirées et 6 n'avaient encore fait l'objet d'aucune décision au moment du bilan.

²⁰ 5 de ces demandes 2016 ont été examinées en CVP. Pour les demandes déposées en 2017, le nombre d'examens en CVP a été nettement plus important.

2. L'acceptation quasi-systématique des demandes n'a évidemment échappé ni aux architectes ni surtout aux promoteurs, et c'est incontestablement une incitation à la multiplication des projets. Si le taux d'autorisation devait rester au niveau constaté ci-dessus, ce phénomène s'amplifierait²¹.
3. On peut s'interroger sur les conséquences de cette multiplication des surélévations sur la mixité sociale à Paris. Cet objectif de mixité est reconnu à Paris sans doute plus qu'ailleurs, les lois du marché y jouant de manière puissante en sens inverse. Il est en tout cas revendiqué par la municipalité et de nombreux groupes du Conseil de Paris. Or sur les 116 surélévations autorisées, 7 seulement concernent des logements sociaux et 13 des bureaux. Les surélévations dévolues au logement, au nombre de 96, sont en fait vendues par les promoteurs à des prix très élevés. Peut-être existe-t-il une contradiction entre la politique de la municipalité en termes de logement social et l'autorisation quasi-systématique des surélévations.
4. Enfin, il n'est pas inutile de rappeler ce que la CVP écrivait en 2016 pour le cas où les surélévations se généraliseraient, et qui nous semble toujours pertinent :

« La richesse du paysage parisien est unanimement soulignée. Elle vient largement de la diversité des hauteurs, qui est une spécificité de notre ville, et de la survivance à de nombreux endroits d'une architecture basse qui est la mémoire de Paris. La beauté discrète et multiple de ces inégalités de hauteur séduit des millions de touristes parce qu'elle est l'un des traits distinctifs de l'une des plus belles villes du monde. Ce paysage fait d'originalité et de charme relève de l'imaginaire collectif et oppose sa diversité à l'homogénéisation à laquelle se sont soumises tant d'autres métropoles.

La Commission ne peut dissimuler son inquiétude devant la possibilité de surélévations généralisées. Ce risque existe, sous l'effet de la valorisation foncière grandissante, et fait peser un risque majeur sur le paysage parisien. L'alignement progressif des *dents creuses* irait dans ce sens, alors même que tel *accident* du paysage peut avoir une grande valeur. La multiplication des surélévations serait une transformation complète de Paris et la banaliserait.

L'examen de la relation entre le projet de surélévation et son insertion paysagère est donc un des critères fondamentaux de jugement de la Commission. Il devrait recueillir un large consensus en-dehors même de la CVP, puisqu'il est au cœur de la législation et des intentions exposées par la municipalité. »²²

²¹ On peut rappeler, pour mesurer le risque, que l'APUR estimait en 2014 - avec d'ailleurs quelques nuances - à 8700 le nombre des immeubles susceptibles d'être surélevés (cf. page 7 de l'avis CVP). Le bilan 2017 sera peut-être éclairant sur la multiplication des demandes de surélévation.

²² Avis sur les surélévations, pages 12-13.

V - EXAMEN DES SUITES DONNEES AUX VŒUX DE LA COMMISSION

Méthodologie

On se permettra de reproduire à l'identique les précisions méthodologiques du bilan 2016, rien n'étant changé à cet égard.

Le bilan 2015 a, pour la première fois dans l'histoire de la CVP, publié un tableau reproduisant intégralement le contenu de tous les vœux pris durant l'année et analysant de manière très précise les suites qui leur avaient été apportées²³.

Ainsi chacun a pu vérifier très exactement, adresse par adresse, les résultats de l'action de la Commission.

Cette rupture avec le passé, c'est-à-dire les précédentes mandatures, était importante. Les pourcentages de « respect des vœux » n'étaient plus entachés d'incertitudes ni d'obscurités méthodologiques. Ils pouvaient être vérifiés et recalculés par tout lecteur du bilan annuel. Qui plus est, la page de garde du tableau indique les dossiers rattachés à telle catégorie (vœux suivis, vœux non suivis, vœux levés par la CVP, etc) et la date de la CVP ayant examiné le projet, ce qui permet de consulter le dossier de séance.

La CVP s'est engagée à respecter la même méthodologie durant toute la mandature, afin de faciliter les comparaisons d'année en année et la synthèse en fin de mandature.

Durant l'année 2017, la CVP a examiné 63 adresses²⁴ et émis 57 vœux sur 46 d'entre elles²⁵.

Par ailleurs, 22 adresses ayant fait l'objet d'un vœu en 2015 ou 2016 restaient en cours d'instruction fin 2016.

Le bilan porte donc sur 46 + 22 = 68 adresses.

²³ Tirées des arrêtés pris par la municipalité.

²⁴ Contre 62 en 2016.

²⁵ Certaines adresses font l'objet de deux vœux successifs, exceptionnellement de trois (cf. tableau annexe).

Synthèse des suites apportées aux vœux

Comme les années précédentes, on doit distinguer deux ensembles d'adresses très différents : celles sur lesquelles la Ville n'a pas eu de décision à prendre ou ne l'a pas encore prise, et celles où elle a pris une décision.

a) les 20 adresses sur lesquelles la Ville ne s'est pas encore prononcée, n'a pas eu à décider ou a délivré le permis après que la CVP a levé son vœu :

Instruction inachevée : pour **11 adresses**, le dossier est toujours en instruction.

Permis Préfet : aucun n'a été soumis à la CVP en 2017. Mais elle a émis, sur un dossier où la décision relevait de l'administration des Affaires culturelles, un vœu que la Ville n'a pas suivi dans l'avis qu'elle adressé à l'Etat²⁶.

Vœux levés : pour **9 adresses**, le pétitionnaire a accepté de modifier son projet en fonction des souhaits de la CVP, la Commission a « levé » son vœu et l'autorisation a été délivrée.

b) les 48 adresses sur lesquelles une décision de la Ville est intervenue :

Refus de permis ou classement sans suite : pour **24 adresses**, soit la Ville n'a pas obtenu du pétitionnaire les modifications de son projet que la CVP avait suggérées, et a décidé de ne pas délivrer l'autorisation demandée (22 cas), soit le pétitionnaire a retiré son projet et le dossier qui avait donné lieu à un vœu a été classé sans suite (2 cas).

Permis accordé en respectant le vœu : dans **7 cas**, le permis délivré par la Ville respecte les souhaits de la CVP en imposant certaines conditions au pétitionnaire.

Vœu suivi partiellement : pour **4 adresses**, la décision prise ne suit que partiellement le vœu.

Permis accordé malgré le vœu : enfin, pour **13 adresses**, le permis a été accordé sans tenir aucun compte du vœu de la CVP.

La proportion du respect des vœux par la Ville lorsqu'elle a eu à prendre une décision a très légèrement augmenté : elle a suivi la Commission dans deux tiers des cas (24 + 7 = 31), et s'y est refusée pour le tiers restant²⁷.

²⁶ Cf. page 5.

²⁷ Le respect des vœux s'était élevé à une moitié en 2015 et 60% en 2016.

Commentaires

a) Succès et échecs

Ce n'est qu'à la fin de la mandature que la Commission pourra mieux recenser la réussite ou l'échec de ses efforts de protection du patrimoine parisien, notamment en l'illustrant de nombreuses photos « avant/ après »²⁸.

Mais la CVP peut se féliciter de quelques succès et déplorer certains échecs. Dans les deux cas, les exemples cités ci-dessous sont loin d'être exhaustifs.

La Commission s'était par exemple élevée contre la surélévation de l'hôtel de Barbentane²⁹, qui aurait détruit sans retour une façade particulièrement significative des années 1880. De même, elle avait condamné dans un vœu très motivé la destruction envisagée d'un groupe scolaire d'inspiration Art déco³⁰. Dans ces deux cas, la Commission a été entendue et s'en félicite.

A l'inverse, elle a profondément regretté que l'escalier de l'hôtel de Vaufreland³¹, œuvre d'Hittorf et sans doute l'un des plus beaux de Paris, voit son harmonie totalement détruite par un ascenseur qu'il était parfaitement possible d'installer ailleurs. L'exemple de l'hôtel de Chalons-Luxembourg, échec spectaculaire de la CVP, a déjà été cité³². Celui de la rue Compans le sera ci-dessous.

b) Le cas particulier des Protections de la Ville de Paris (PVP)

Les bilans annuels précédents ont à juste titre insisté sur l'importance des PVP dans la protection du patrimoine parisien. Elles donnent à la municipalité, si elle le souhaite, la possibilité juridique de s'opposer aux graves atteintes que certains projets font peser sur des immeubles d'une grande qualité architecturale ou historique, qui représentent au total 7% des parcelles parisiennes..

Leur force juridique a d'ailleurs été renforcée par le législateur en 2015.

²⁸ Compte tenu de la durée des chantiers, il vaut mieux attendre cette échéance pour disposer d'un panorama photographique satisfaisant.

²⁹ N° 113 du tableau annexe (avenue Bosquet, VIIème arrdt).

³⁰ N° 130 du tableau annexe (rues Taclet et Pelleport, XXème arrdt).

³¹ N° 103 du tableau annexe (avenue Gabriel). Le pétitionnaire a exercé de très vives pressions sur la Ville.

³² Cf. page 5.

Il est donc particulièrement intéressant d'étudier, comme l'avaient fait les bilans précédents, la façon dont les vœux de la CVP sur ces immeubles patrimoniaux ont été ou non respectés par la municipalité. Replacer les statistiques 2017 dans une perspective pluriannuelle est éclairant.

	2015	2016	2017	Total
Total des vœux sur PVP	8	13	13	34
Vœux à l'instruction en fin d'année	1	4	1	
Vœux suivis	2	6	5	13
Vœux suivis partiellement	1	1	1	3
Vœux non suivis	4	2	4	10
Vœux levés par la CVP			2	2

Les proportions de vœux suivis ou non suivis n'ont pas beaucoup changé au fil de ces trois ans. Mais qu'une dizaine de vœux sur un total d'une trentaine aient été négligés et que l'autorisation d'urbanisme ait été délivrée est préoccupant. Ces protections ont en effet été délibérées par des votes unanimes du Conseil de Paris, et il est étonnant que des décisions de l'assemblée parisienne, prises dans un intérêt général reconnu de tous, puissent être annihilées dans ces conditions.

L'exemple le plus significatif de 2017 est la maison de santé de la rue Compans³³ (XIX^{ème} arrdt), magnifique ensemble des années 1930, dont un projet de surélévation, défigurant en fait la façade, a reçu – avec seulement une légère modification - l'aval de la municipalité. Or le classement en PVP était justement motivé, entre autres raisons, par la volumétrie du bâtiment, aujourd'hui gâchée.

c) L'engagement de la municipalité d'explicitier les raisons de non-suivi d'un vœu n'a été suivi d'effet que partiellement

L'opacité fréquente des réactions de la municipalité aux vœux de la Commission a été fréquemment évoquée au Conseil de Paris dès les mandatures passées et plus récemment lors des débats de 2014, sur la place et l'indépendance de la CVP, 2016 et 2017 sur les bilans annuels.

³³ N° 115 du tableau annexe.

M. Bruno Julliard, à la fois Premier adjoint à la Maire et chargé (alors) du Patrimoine, et M. Jean-Louis Missika, adjoint à l'Urbanisme, ont pris à deux reprises l'engagement d'expliquer les raisons pour lesquelles un vœu n'était pas suivi : lors de l'examen du bilan 2016 par la Commission, puis en Conseil de Paris à l'occasion du même débat.

La Commission faisait valoir que ce refus était d'autant plus incompréhensible que le nombre de dossiers concerné n'était pas très élevé³⁴ et qu'en aucun cas ces explications n'amointriraient le pouvoir incontestable de trancher sur ces autorisations, que la municipalité tient de la loi.

S'agissant des 17 adresses concernées en 2017, ces explications n'ont été transmises à la CVP que la veille de sa réunion du 29 mars, ce qui n'a pas permis leur intégration dans le tableau de suivi des vœux. Elles y figurent aujourd'hui.

On peut en faire le commentaire suivant :

- pour 6 adresses sur 17, aucune explication n'est donnée³⁵.
- pour 5 adresses, la motivation du non-respect des vœux est soit l'équilibre économique du projet soit « *un fort enjeu de programme* », c'est-à-dire le souhait de la municipalité de faire aboutir absolument l'opération. Personne ne conteste son droit d'arbitrer entre divers intérêts économiques, urbanistiques et patrimoniaux. Mais il serait intéressant de connaître de manière plus détaillée les raisons pour lesquelles les impératifs patrimoniaux mis en avant par la CVP sont apparus finalement secondaires à la municipalité³⁶.
- pour l'hôtel de Vaufreland, déjà cité³⁷, est évoqué un « contentieux ». En fait, il s'est agi d'un pré-contentieux, auquel la Ville aurait pu résister comme elle l'a fait dans de nombreux autres dossiers.
- pour l'hôtel de Châlons-Luxembourg³⁸, l'insistance est mise sur la délivrance du permis par l'Etat. Mais d'une part l'immeuble est municipal, ce qui donnait à la Ville d'importants moyens d'action, et d'autre part elle a transmis à l'Etat un avis favorable ne tenant pas compte du vœu de la CVP.
- Pour les 4 adresses restantes³⁹, on pourrait contester les motivations avancées, mais on ne peut nier que la municipalité les expose clairement.

³⁴ 17 : cf. page 16.

³⁵ N° 79, 98, 99, 109, 110, 148 du tableau annexe.

³⁶ N° 92, 115, 131, 146, 151.

³⁷ N° 103 (cf. page 17).

³⁸ N° 145 (cf. page 5).

³⁹ N° 105, 110, 159, 166.

On remarquera surtout que sur ces 17 adresses, 7 seulement ont donné lieu à des concertations auxquelles la CVP était partie prenante. Pour les 10 autres, il s'est agi d'un tête-à-tête entre les promoteurs du projet et la municipalité. On ne peut que le regretter.

d) L'organisation de concertations entre les services de l'Urbanisme, la Commission et les responsables de projet doit être encore davantage développée

Pour environ les deux tiers des adresses ayant fait l'objet d'un vœu, la direction de l'Urbanisme a organisé une réunion sous son égide, à laquelle participent les promoteurs et architectes du projet, le secrétaire général de la CVP et le chef du DHAAP. Ces rencontres permettent d'expliquer aux responsables du projet le sens du vœu pris par la Commission.

Pour certains dossiers, ces réunions permettent un net infléchissement des intentions primitives et aboutissent à la levée des vœux par la CVP.

La Commission insiste une nouvelle fois sur l'une de ses demandes principales : l'organisation de ces réunions de concertation devrait être systématique. Comme toute procédure contradictoire, elle serait appréciée des demandeurs. Elle diminuerait vraisemblablement, en laissant une possibilité de rapprochements des points de vue, le nombre de dossiers où la Ville tranche contre le vœu de la CVP.

CONCLUSION

Les pages que consacre ce bilan à l'indépendance et au fonctionnement de la Commission du Vieux Paris sont tout à fait conformes aux deux premiers bilans, et il faut s'en féliciter : les principes qui fondent la crédibilité de la CVP font aujourd'hui l'objet d'un fort consensus. Les débats que le Conseil de Paris consacre à cet organisme en attestent.

L'avis argumenté de la Commission sur les rapports entre respect du patrimoine et efficacité énergétique montre, comme l'avis sur les surélévations en 2017, que les réflexions qu'elle conduit sont constructives et nuancées.

Ce bilan est le premier à comporter un bilan annuel chiffré des surélévations autorisées à Paris en 2016. Ce bilan sera prolongé pour les années 2017 à 2019. Cette observation sur un temps assez long, expressément souhaitée par la Commission, est justifiée par l'enjeu que représentent les surélévations. Il est clair que si les responsables de la Ville n'utilisent pas les armes juridiques qui leur permettent de résister au mouvement en cours, les surélévations se multiplieront par centaines. Elles auront pour effet de défigurer sans remède ni retour de nombreux immeubles patrimoniaux⁴⁰, mais aussi de transformer en profondeur la diversité des hauteurs, qui est l'un des éléments du charme des paysages parisiens.

On ne saurait trop insister sur notre souhait – très ancien – de connaître les raisons pour lesquelles la municipalité ne suit pas certains de nos vœux – ce qui est au demeurant parfaitement son droit. Il faut saluer l'effort de la municipalité en ce sens, mais le respect des engagements pris sur ce point en 2016 nous semble aujourd'hui trop partiel.

Au total, l'année 2017 a vu la Commission du Vieux Paris exercer avec détermination sa mission de protection des immeubles patrimoniaux, quelle que soit la période ancienne ou plus récente de leur construction. Elle est à ce titre l'un des organes de régulation d'une capitale à la fois désireuse de renouvellement et profondément attachée à la richesse culturelle que constitue son patrimoine exceptionnel.

⁴⁰ En 2017, la CVP a pris plus de 35 vœux sur des projets de surélévation.

ANNEXES

1. Composition actuelle de la Commission

Mme Anne HIDALGO, Maire de Paris, Présidente de droit de la Commission

M. Bernard GAUDILLERE, Conseiller de Paris, Président de la Commission

M. Daniel IMBERT, Conservateur général du Patrimoine, Secrétaire général et membre de la Commission

Conseillers de Paris

- Mme Gypsie BLOCH
- Mme Céline BOULAY-ESPERONNIER
- Mme Sandrine CHARNOZ
- Mme Claire de CLERMONT-TONNERRE
- M. Yves CONTASSOT
- M. Thierry HODENT
- M. Jean-François LEGARET
- Mme Véronique LEVIEUX
- M. Roger MADEC
- M. Jean-Louis MISSIKA
- Mme Valérie NAHMIAS
- Mme Karen TAIEB
- Mme Catherine VIEU-CHARIER

Personnalités qualifiées

- Mme Dominique ALBA, architecte, directrice générale de l'Atelier parisien d'urbanisme (APUR)
- Mme Ann-José ARLOT, directrice de l'Inspection générale des Affaires Culturelles
- M. Jean-Pierre BABELON, conservateur général du patrimoine, membre de l'Institut
- M. Jean-Marc BLANCHECOTTE, architecte urbaniste en chef de l'Etat et ancien directeur du STAP de Paris
- Mme Marie-Hélène BORIE
- Mme Karen BOWIE, historienne d'art, professeur en Histoire et cultures architecturales à l'ENSA (Paris La Villette)
- M. Henri BRESLER, architecte, historien de l'architecture, chercheur associé à l'IPRAUS (ENSA Paris-Belleville)
- Mme Catherine BRUANT, ingénieur de recherche, directrice du Laboratoire de Recherche de l'ENSA Versailles
- M. François BRUGEL, architecte du patrimoine

- M. Pierre CASSELLE, historien
- M. François CHASLIN, architecte et critique d'architecture
- M. François CHATILLON, architecte en chef des monuments historiques
- M. Paul CHEMETOV, architecte
- M. Olivier CINQUALBRE, conservateur du Département d'architecture du Musée National d'Art Moderne
- M. Serge COLAS, ancien architecte des Bâtiments de France
- M. Richard COPANS, producteur et réalisateur (producteur de la collection « *Architectures* » sur Arte)
- Mme Marie-Jeanne DUMONT, ancienne secrétaire générale de la CVP, professeure à l'ENSA Paris Belleville
- Mme Claire GERMAIN, directrice des Affaires Culturelles de la Ville de Paris (au 1^{er} mars 2018)
- Mme Moïra GUILMART, ancienne présidente de la CVP, ancienne adjointe au Maire chargée du patrimoine
- Mme Mireille GRUBERT, directrice de l'Ecole des Architecte du Patrimoine – Ecole de Chaillot
- Mme Valérie GUILLAUME, directrice du Musée Carnavalet
- Mme Blanche GUILLEMOT, directrice du Logement et de l'Habitat de la Ville de Paris
- Mme Charlotte HUBERT, architecte du patrimoine
- M. Pierre HOUSIEAUX, Président de l'association Paris Historique
- M. Éric LAPIERRE, architecte (auteur du « *Guide d'Architecture Paris 1900-2008* »)
- M. Maurice LAURENT, architecte voyer honoraire
- M. Claude MIGNOT, historien de l'architecture, professeur émérite à Paris Sorbonne, Centre André Chastel
- Mme Véronique MILANDE, conservatrice des œuvres d'art religieuses et civiles de la Ville de Paris
- M. Olivier de MONICAULT, ancien président de l'association SOS Paris
- Mme Monique MOSSER, historienne de l'art, de l'architecture et des jardins, ingénieur d'études au CNRS
- M. Guillaume NAHON, directeur des Archives de Paris
- Mme Soline NIVET, architecte, maître assistante à l'ENSA Paris Malaquais
- M. Thierry PAQUOT, professeur à l'Institut d'urbanisme de Paris, philosophe de l'urbain
- M. Claude PRALIAUD, directeur de l'Urbanisme de la Ville de Paris
- M. Christian PREVOST-MARCILHACY, inspecteur général honoraire des Monuments historiques
- Mme Bénédicte SOUFFI, archéologue, Institut National de Recherches Archéologiques Préventives
- Mme Géraldine TEXIER-RIDEAU, architecte, historienne (co-auteur de « *Places de Paris, XIX^e-XX^e siècles* »)
- Mme Alice THOMINE, archiviste paléographe, conservatrice du patrimoine

- Mme Emmanuelle TOULET, directrice de la Bibliothèque historique de la Ville de Paris

2. Dates des réunions

- mercredi 25 janvier
- mercredi 22 février
- mercredi 22 mars
- mercredi 26 avril
- mercredi 24 mai
- mercredi 28 juin
- jeudi 21 septembre
- jeudi 19 octobre
- jeudi 23 novembre
- jeudi 21 décembre

3. Tableau de suivi des vœux
