

20 avril 2017

COMMISSION DU VIEUX PARIS

BILAN ANNUEL 2016

SOMMAIRE

Introduction

I - ORGANISATION ET FONCTIONNEMENT

Composition

L'indépendance de la CVP n'a été à aucun moment remise en question, notamment sur l'ordre du jour

Le rythme des réunions est resté soutenu

La qualité des dossiers de séance est unanimement reconnue

L'intérêt des débats n'a pas fléchi et les vœux font la plupart du temps consensus

La transparence des travaux reste la règle

Délégation permanente

II - AVIS DE LA COMMISSION SUR LES SURELEVATIONS

La surélévation est à Paris une pratique ancienne et controversée

Malgré les récentes évolutions législatives, la municipalité conserve tout son pouvoir de décision

La politique de la municipalité

Incitations et freins aux surélévations

Méthode d'analyse des projets

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

1 - Faisabilités

2 - Propositions de Protections de la Ville de Paris et de protections d'Etat

3 - Sous-commissions

4 - Déménagement

IV - EXAMEN DES SUITES DONNEES AUX VŒUX DE LA COMMISSION

Méthodologie

Synthèse des suites apportées aux vœux

Commentaires

- succès et échecs
- le cas particulier des Protections de la Ville de Paris
- proposition de demander à la municipalité d'expliciter les raisons de non-suivi d'un vœu
- l'organisation de concertations avec les pétitionnaires devrait être développée
- le processus de concertation entre la CVP et l'administration pourrait être amélioré

CONCLUSION

ANNEXES

1 - Dates des réunions

2 - Protections demandées par la CVP durant les années récentes

3 - Tableau de suivi des vœux

INTRODUCTION

L'obligation d'établir un rapport annuel de la Commission du Vieux Paris a été quasi-totalement négligée durant la période 2001-2014¹. En 2014, tant la Maire de Paris que le Conseil de Paris ont souhaité renouer avec cette publication et sa discussion en Conseil, aussi bien pour respecter une obligation statutaire² que par souci de transparence.

Le bilan de 2015³, délibéré par la CVP, a été discuté en Conseil de Paris le 7 novembre 2016. Ce débat a d'ailleurs fait apparaître au sein de l'assemblée parisienne une unanimité sur quatre points fondamentaux : indépendance de la Commission, fonctionnement pluraliste, richesse des débats et souhait d'une meilleure prise en compte de ses vœux.

Ce rapport examine successivement :

- l'organisation et le fonctionnement de la CVP
- l'avis détaillé que la CVP a élaboré sur les surélévations d'immeubles
- les activités de la CVP en-dehors de l'examen des permis de construire
- l'examen des suites données en 2016 aux vœux de la Commission

¹ Cf. Bilan 2015, p. 3.

² Article 6 des statuts.

³ Consultable sur les pages consacrées à la Commission du Vieux Paris par le site paris.fr.

I – ORGANISATION ET FONCTIONNEMENT

On se permettra de renvoyer au bilan 2015 pour l'exposé sur l'histoire de la CVP et de ses combats.

Composition

En 2016, ni la composition de la CVP⁴, ni son Président, Bernard Gaudillère, conseiller de Paris, ni son Secrétaire général, Daniel Imbert, conservateur général du Patrimoine, n'ont changé.

Deux changements sont intervenus en revanche au début de 2017 :

- Mme Ruth Fiori, historienne du patrimoine parisien, membre de la CVP au titre des personnalités qualifiées, a démissionné pour des raisons personnelles de nature professionnelle, et a été remplacée par M. Guillaume Nahon, directeur des Archives de Paris.
- M. Laurent Alberti, chef du DHAAP (Département d'Histoire de l'Architecture et d'Archéologie de Paris), service qui assure le secrétariat permanent de la CVP, a quitté la Ville pour le Centre des monuments nationaux. Il a été remplacé en mars par M. Laurent Favrole, architecte-voyer en chef de la Ville, qui fait partie de ce service depuis plusieurs années.

Les cinq caractéristiques qui fondent l'autorité de la Commission n'ont pas changé :

⁴ La liste des membres figure en annexe du bilan 2015.

Son indépendance n'a été à aucun moment remise en question, notamment sur l'ordre du jour

La Commission se plaît à reconnaître que depuis la lettre de mission de la Maire et le vœu pris par le Conseil de Paris à l'été 2014, la municipalité et l'administration de la Ville ont respecté de manière scrupuleuse son indépendance statutaire.

C'est particulièrement vrai de la fixation de l'ordre du jour, arrêté par le Président de la CVP sur proposition du DHAAP, qui dépouille la totalité des demandes d'autorisation d'urbanisme pour en extraire les sujets patrimoniaux⁵, et du Secrétaire Général.

La répartition de l'ordre du jour entre différentes catégories de sujets a été la suivante :

	2014 / 2015 ⁶	2016 ⁷
Autorisations d'urbanisme ⁸	68	62
Suivi des vœux de la CVP	31	26
Examen de faisabilités d'opérations	3	23
Démolitions de faible intérêt patrimonial	16	11 ⁹
Examen de signalements		3

Le rythme des réunions est resté soutenu

La CVP se réunit une fois par mois sauf en été. Il y eut donc 10 séances en 2016 : leurs dates figurent en annexe 1.

Lors de la séance du 16 novembre, M. Bruno Julliard, Premier adjoint à la Maire, chargé notamment du Patrimoine, a participé aux travaux de la Commission.

⁵ En outre, la Maire de Paris peut faire inscrire tout sujet sur lequel elle souhaite connaître l'avis de la CVP, prérogative dont elle n'a pas encore fait usage, et les membres de la Commission peuvent demander l'inscription d'un dossier à l'ordre du jour, ce qui est systématiquement accepté : ce dernier cas est assez fréquent.

⁶ 11 séances.

⁷ 10 séances.

⁸ Cette expression recouvre les anciens permis de construire ou de démolir.

⁹ Cette catégorie, qui ne donnait d'ailleurs jamais lieu à débat, a été abandonnée à partir d'octobre 2016.

La qualité des dossiers de séance est unanimement reconnue

Chacun des immeubles ou sites portés à l'ordre du jour de la CVP fait l'objet d'un dossier de séance destiné à donner à ses membres, avant la séance, la possibilité de prendre connaissance de chaque adresse inscrite à l'ordre du jour et de se former un premier jugement sur les conséquences des travaux envisagés.

La qualité de ces dossiers, résultat de recherches historiques approfondies et de visites sur place du Secrétaire général et des services du DHAAP, est essentielle pour que la Commission puisse apprécier exactement ce qu'est l'enjeu patrimonial de l'autorisation d'urbanisme sollicitée. Une riche iconographie complète ces éléments.

En outre, il arrive que les membres de la Commission souhaitent se rendre compte par eux-mêmes de la qualité de l'immeuble et des problèmes que pose le projet. Ce fut le cas en 2016 pour le musée Carnavalet, la Rotonde Ledoux de Denfert-Rochereau (futur musée de la Libération) et l'Institut Pasteur.

L'intérêt des débats n'a pas fléchi, et les vœux font la plupart du temps consensus

La très grande diversité des membres de la CVP en termes de formation, d'origines professionnelles et d'opinions sur la protection du patrimoine est sûrement l'une des richesses de cette institution.

La richesse des débats, que constatent non seulement les membres de la Commission mais aussi les fonctionnaires de la Ville et quelques auditeurs extérieurs assistant aux séances, est justement due à cette composition hétérogène.

On aurait pu craindre que les vœux pris par la CVP ne le soient à la suite de divergences telles qu'elles en auraient altéré la portée. Il n'en est rien. Dans la quasi-totalité des cas se dégage un consensus autour du projet de vœu, et les vœux pour lesquels il faut recourir à un vote sont rares.

La transparence des travaux reste la règle

La publication des dossiers de séance et d'un résumé des travaux de la Commission se poursuit sur les pages CVP du site paris.fr. Les comptes rendus des séances de 2016 ont été mis en ligne.

Le *Bulletin municipal officiel* publie systématiquement les vœux pris par la Commission.

Délégation permanente

Elle a tenu une seule réunion en 2016 (9 juin).

II - AVIS DE LA COMMISSION SUR LES SURELEVATIONS

La Maire de Paris, consciente des problèmes complexes que la surélévation de certains immeubles peut poser en termes patrimoniaux, a souhaité dès 2014 que la CVP émette un avis circonstancié sur ce sujet.

Après cinq réunions d'une sous-commission consacrée exclusivement à ce sujet, et qui a procédé à de multiples auditions, l'avis de la CVP a été adopté à la séance plénière du 24 juin 2016.

Ce texte d'une quinzaine de pages est disponible sur les pages CVP du site paris.fr, et la Commission ne saurait trop en recommander la lecture. Mais son importance justifie que ce bilan en donne un résumé.

La surélévation est à Paris une pratique ancienne et controversée

La succession des réglementations a joué un grand rôle dans l'essor ou le reflux des surélévations : l'insuffisance de règles contraignantes a incité à leur multiplication aux XVIIème et XVIIIème siècles, les règles dites de prospect les ont freinées à partir de la fin de l'Ancien Régime, le règlement de 1902 les a au contraire nettement stimulées, enfin le Plan d'occupation des sols de 1977 les a rendues extrêmement difficiles.

Dans tous les cas, l'histoire des surélévations parisiennes montre le poids déterminant des motivations économiques (le profit foncier attendu), le rôle fondamental des réglementations et la permanence des polémiques autour de ce sujet (les critiques se fondant généralement sur « la beauté de Paris »).

Malgré les récentes évolutions législatives, la municipalité conserve tout son pouvoir de décision¹⁰

Deux textes ont modifié le droit applicable aux surélévations. L'ordonnance du 3 octobre 2013 permet des dérogations aux règles de hauteur prévues par le PLU, mais en posant de strictes conditions : pas de dépassement en principe des immeubles voisins, objectifs de mixité sociale, surélévation uniquement destinée à l'habitation et intégration harmonieuse dans le milieu environnant. La loi du 24 mars 2014 a supprimé le COS, qui pouvait être un frein aux surélévations.

¹⁰ L'avis de la CVP, auquel on se permet de renvoyer, consacre des développements très détaillés à ces aspects juridiques, qui sont évidemment essentiels.

Mais ces deux textes n'ont amoindri ni les responsabilités ni les pouvoirs des collectivités territoriales en matière de protection du patrimoine.

Le PLU de Paris comporte d'ailleurs de nombreuses dispositions qui donnent à la municipalité une parfaite maîtrise de ces projets de surélévations. Sans être exhaustifs, on citera :

- l'article UG 11 prescrit la plus grande prudence sur l'insertion paysagère, les façades et le sommet des immeubles. Il confère à la municipalité le droit de refuser les autorisations d'urbanisme sur le fondement de ces dispositions ;
- le PLU protège environ 5000 bâtiments à caractère patrimonial, en insistant entre autres sur leur volumétrie, et confère donc un pouvoir renforcé à la municipalité. Le respect de ces PVP (Protections de la Ville de Paris) est unanimement considéré comme un élément cardinal de la défense du patrimoine parisien ;
- le PLU comprend une autre protection sur certains immeubles (« volumétries existantes à conserver »), qui interdit explicitement toute surélévation.

La politique de la municipalité

L'adjoint à la Maire chargé de l'Urbanisme a exposé la vision de ce sujet par la municipalité, que l'on peut ainsi résumer :

- il n'existe au niveau de la Ville aucune volonté systématique de surélévation. Mais ce type de construction peut contribuer à accueillir une population nouvelle.
- la municipalité évalue à quelques centaines les surélévations qui aboutiront, compte tenu des difficultés auxquelles elles se heurtent. Mais elle exprime sa volonté de dialogue privilégié avec les promoteurs spécialisés dans ces projets, afin de garantir la qualité de ces opérations.
- la municipalité s'affirme consciente de la nécessité de concilier les surélévations avec la beauté du paysage parisien, qui est liée à sa diversité et serait menacée par une uniformisation. Chaque projet exige une analyse d'insertion, dans laquelle la CVP doit jouer un rôle.

Incitations et freins aux surélévations

- la première des incitations réside dans le profit que les promoteurs, les entreprises de construction, les architectes et certains propriétaires peuvent attendre des surélévations. Elle sera sans cesse plus grande au fur et à mesure que les valeurs foncières augmenteront, ce qui paraît probable. La spéculation s'emparera des surélévations s'il s'avère que la puissance publique accepte la plupart des projets.

- d'autres motivations peuvent intervenir : la nécessité de loger de nouveaux habitants si la population augmente, et d'autre part la transformation des toits pour de nouveaux usages.
- la prépondérance des copropriétés dans les immeubles parisiens peut constituer un frein. Les conditions de majorité ont été certes allégées, mais des facteurs potentiels de blocage inhérents au mode de fonctionnement des copropriétés demeurent : difficulté à réunir une majorité, timidité devant des chantiers lourds, possibilités de contentieux de la part d'un copropriétaire.
- enfin, les contentieux d'immeubles voisins ou la qualité médiocre du sous-sol parisien peuvent susciter d'autres obstacles.

Méthode d'analyse des projets

La légitimité de l'avis de la CVP sur les projets de surélévations repose bien entendu sur une analyse patrimoniale, c'est-à-dire sur la compatibilité entre la surélévation et les éléments patrimoniaux sur lesquels le projet peut avoir des conséquences : immeuble, paysage, rue. Ses avis étant consultatifs, c'est la responsabilité de la municipalité de décider ce qui, dans chaque cas, doit l'emporter : soit la sauvegarde de la richesse patrimoniale de Paris, soit d'autres motivations.

L'analyse des projets ne peut reposer sur aucun jugement global. Il est évident qu'on ne peut être systématiquement opposé à toute surélévation. Il n'est pas davantage possible d'être favorable à une surélévation systématique alors même que l'extraordinaire richesse patrimoniale de Paris provient notamment de la variété des constructions, perspectives et paysages. Aucune de ces deux solutions extrêmes n'a été soutenue au sein de la CVP.

L'examen des projets au cas par cas est donc la méthode la plus fondée et la plus solide. Un projet de surélévation doit être apprécié, au-delà de son insertion dans l'environnement, à travers plusieurs critères de jugement : qualité architecturale du bâtiment et éventuellement représentativité dans l'histoire de l'architecture et celle de Paris, proportionnalité entre l'immeuble d'origine et la surélévation projetée, composition de la façade et du toit. Cette liste n'est d'ailleurs pas limitative.

Certains immeubles sont plus menacés que d'autres :

- les hôtels particuliers, dont on connaît le prix pour le patrimoine parisien. Généralement de faible hauteur et qui plus est situés dans des quartiers à forte valeur foncière, ils ne peuvent qu'attirer le désir de gagner une forte plus-value grâce à une surélévation¹¹. Or leur architecture remarquable mérite la plus extrême prudence.

¹¹ Les surélévations d'hôtels particuliers soumises à la CVP sont nombreuses.

- l'architecture de faubourg, spécificité parisienne, et spécialement les maisons d'angle qui abondent dans ces quartiers, sont tout autant menacées en raison d'une hauteur souvent basse. La CVP a multiplié depuis 2014 des avis hostiles à des projets défigurant profondément ces ensembles, avec un succès inégal¹².

La CVP avait demandé dans cet avis que la Ville publie une statistique des surélévations autorisées et de celles refusées. Nous avons transmis à la direction de l'Urbanisme la liste des 164 demandes de surélévation déposées en 2016, en souhaitant connaître les suites données à ces projets. Nous n'avons à ce jour reçu aucune réponse. Mais si cette absence de réponse, peut-être due à un encombrement administratif, se prolongeait, la CVP pourrait soit consulter elle-même ces dossiers de permis, soit relever sur place les surélévations accomplies.

En conclusion, il faut souligner que l'exercice par la Ville de son pouvoir régulateur sera déterminant. Ses instruments juridiques lui permettent de donner au mouvement des surélévations une ampleur considérable ou une dimension modérée. Sa responsabilité, au regard de l'histoire de l'architecture et de l'urbanisme de Paris, est considérable. La CVP, dans les limites de sa compétence et par les analyses dont la méthode a été rappelée, aidera la municipalité dans ses choix.

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

1 - Faisabilité

Le tableau analysant la nature des dossiers soumis à la CVP¹³ montre un progrès spectaculaire des « faisabilités », c'est-à-dire des consultations de la Commission sur la possibilité de réaliser un projet : 3 en 2015, 23 en 2016, ce qui renoue avec le flux des années précédentes (18 en 2013 – 2014).

Une telle évolution était souhaitée par la Maire dans sa lettre de mission, par le Conseil de Paris dans son vœu de 2014 et par la CVP elle-même¹⁴. Ces examens de faisabilité instaurent un dialogue fructueux entre les promoteurs de projets, la CVP et la direction de l'Urbanisme, et permettent à la fois d'intégrer très en amont les préoccupations patrimoniales et d'éviter des vœux négatifs.

¹² En annexe de l'avis figurent des photos de surélévations particulièrement spectaculaires, qui ont été autorisées.

¹³ Page 5.

¹⁴ Cf. les développements que le bilan 2015 consacre à ce sujet (page 9).

Il semble que l'évolution de 2016 résulte de plusieurs mouvements : les démarches de la Commission auprès des bailleurs sociaux, certaines incitations de la direction de l'Urbanisme auprès des promoteurs, un retour progressif de la CVP dans les processus de construction et réhabilitation après les polémiques de 2014.

Quoi qu'il en soit, les efforts de la Commission en ce sens seront poursuivis.

2 - Propositions de PVP et de protections d'Etat

PVP

Dès le lendemain de l'entrée en vigueur du Plan local d'urbanisme, la CVP a émis des vœux proposant qu'un immeuble soit protégé par une Protection de la Ville de Paris¹⁵ lorsque le PLU serait modifié ou révisé.

De 2006 à 2016, 88 adresses ont été concernées par ces propositions¹⁶.

Sur ces 88 adresses, 42 ont reçu une Protection Ville de Paris dans le cadre de deux modifications du PLU votées en 2009 et 2012.

En 2015, les 46 non retenues ont fait l'objet d'une nouvelle évaluation patrimoniale par le Secrétariat général de la CVP et le DHAAP, afin de mesurer les conséquences des travaux réalisés à ces adresses depuis leur passage en CVP. A la suite de cet examen, il a été décidé de renoncer à demander la protection d'environ la moitié d'entre elles. L'exemple le plus spectaculaire est celui de l'hôtel Reichenbach, construit rue A. Dehodencq en 1930, dont la CVP avait demandé la protection, et qui a été rasé en 2009.

Le reliquat, soit 22 adresses, a été soumis au commissaire enquêteur¹⁷ dans le cadre de la modification du PLU de 2015-2016. Il en a retenu 9 et a rejeté les autres.

En conclusion, 51 adresses (42 + 9) sur 88 demandes initiales faites par la CVP entre 2006 et 2016 sont aujourd'hui protégées.

Cette extension d'un mécanisme précieux de protection patrimoniale doit être saluée. Elle concerne des bâtiments de nature et d'époques très diverses :

- 15 hôtels particuliers, construits entre le XVIIème siècle et l'entre-deux-guerres, dont celui d'Edouard Detaille.

¹⁵ Sur le mécanisme des PVP, cf. le bilan 2015, p. 11, et ce bilan, p. 15.

¹⁶ 46 de 2006 à 2008, 40 durant la mandature suivante (2008 - 2013) et 2 pour l'actuelle CVP (depuis 2014). Leur liste et les motivations figurent en annexe 2.

¹⁷ Lettre du Président de la CVP du 1^{er} juillet 2015.

- 16 immeubles d'habitation, construits sur une période identique. On y relève la maison du 22 rue Basfroi, dont le projet de destruction donna lieu à une polémique.
- 5 immeubles de bureaux dont un du XIX^{ème} siècle (siège de la Compagnie des Chemins de fer du Nord) et quatre du XX^{ème} (entre autres l'annexe du ministère de la Marine marchande avenue C. Floquet).
- 6 immeubles religieux, dont le couvent de l'Annonciation.
- 5 immeubles d'activités économiques, dont l'immeuble Baccarat de la rue de Paradis.
- 4 gares de la Petite ceinture.

Protections d'Etat

De 2010 à 2015, la CVP a demandé à 28 reprises une protection au titre des monuments historiques pour des immeubles qu'elle jugeait menacés¹⁸.

L'Etat a prononcé deux « inscriptions » sur cette liste, soit pour la totalité de l'immeuble (hôtel particulier du 33 rue Jean-Goujon) soit pour certaines de ses parties (Institut Cervantès avenue Marceau).

3 - Sous-commissions

- surélévations : cette sous-commission, qui avait débuté ses travaux en 2015, les a achevés le 8 juin 2016, afin de présenter le projet d'avis à la Commission plénière le 24 juin.
- implications patrimoniales de l'isolation thermique des immeubles : cette sous-commission a commencé à siéger en novembre 2016 et doit remettre prochainement son projet d'avis.

4 - Déménagement

A la mi-décembre 2015, le secrétariat général de la Commission et le DHAAP se sont installés 11 rue du Pré (XVIII^{ème}), où ils occupent 1100 m² dans un ancien centre de tri postal.

Ce déménagement a nécessité plusieurs semaines de travail, compte tenu du volume important d'archives, y compris des fonds photographiques très fragiles et l'ensemble des archives archéologiques du service.

¹⁸ Leur liste figure à l'annexe 2.

Jusqu'ici, la Commission avait eu successivement pour siège des lieux de caractère patrimonial : l'Hôtel de Ville, l'Hôtel d'Aumont¹⁹, la Rotonde de la Villette (1978 – 2003) et l'Hôtel Cromot du Bourg²⁰ (2003 – 2016). Son secrétariat général avait été installé de 1948 à 2009 à l'Hôtel de Chalons-Luxembourg²¹.

IV – EXAMEN DES SUITES DONNEES AUX VŒUX DE LA COMMISSION

Méthodologie

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 apportées²².

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 2016, la CVP a examiné 62 adresses et émis un vœu sur 48 d'entre elles.

Par ailleurs, 26 adresses ayant fait l'objet d'un vœu en 2015 restaient en cours d'instruction fin 2015.

Le bilan porte donc sur $48 + 26 = 74$ adresses.

¹⁹ Actuel Tribunal administratif, rue de Jouy (IVème).

²⁰ 9 rue Cadet (IXème).

²¹ Rue Geoffroy-l'Asnier (IVème).

²² Tirées des arrêtés pris par la municipalité.

Synthèse des suites apportées aux vœux

Comme l'an dernier, 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 24 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 **16 adresses**, le dossier est toujours en instruction.

Permis Préfet : pour les bâtiments appartenant à l'Etat ou à ses « démembrements » et pour les représentations diplomatiques, l'octroi du permis de construire relève du Préfet, mais la Ville est consultée et émet un avis. **1 adresse** a été concernée (démolition d'un bâtiment de la Faculté des Sciences) : la Ville a repris dans son avis au Préfet le vœu de la CVP.

Vœux levés : pour **7 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 50 adresses sur lesquelles une décision de la Ville est intervenue :

Refus de permis ou classement sans suite : pour **26 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 (21 cas), soit le pétitionnaire a retiré son projet et le dossier qui avait donné lieu à un vœu a été classé sans suite (5 cas).

Permis accordé en respectant le vœu : dans **4 cas**, le permis délivré par la Ville respecte les souhaits de la CVP en imposant certaines conditions au pétitionnaire.

Vœu suivi partiellement : pour **5 adresses**, la décision prise ne suit que partiellement le vœu.

Permis accordé malgré le vœu : enfin, pour **15 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 s'est donc un peu améliorée depuis 2015 : elle a suivi la Commission dans 60% des cas (26 + 4 = 30), et s'y est refusée pour les 40% restants.

Commentaires

a) Succès et échecs

Chaque dossier a son importance. Il est cependant intéressant d'en mettre certains en exergue.

Si l'on devait signaler le « sauvetage » le plus important de 2016, ce serait sans doute celui de la serre historique de l'Institut Pasteur²³. La ferme opposition de la Commission face à une destruction à laquelle l'administration des monuments historiques avait déjà donné son autorisation, a été secondée par les services centraux du ministère de la Culture et la Ville, et finalement couronnée de succès.

A l'inverse, on regrettera que la tentative d'empêcher la surélévation du 173 boulevard Haussmann²⁴ ait été rejetée par la municipalité. Il s'agit en effet d'un magnifique immeuble haussmannien placé à l'entrée du boulevard et faisant pendant à un autre de même aspect, de l'autre côté du boulevard. Cette décision rompra gravement l'unité de l'entrée d'une des voies les plus prestigieuses de la capitale.

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

Les PVP, on ne saurait trop le répéter, sont un des instruments majeurs des protections patrimoniales parisiennes²⁵, portant sur environ 7% des parcelles. Leur adoption par un vote unanime du Conseil de Paris lors de l'adoption du PLU, et le fait que la Ville de Paris ait été la première à se saisir de cette possibilité offerte par le code de l'Urbanisme, concrétisent bien l'ambition de sauvegarde qu'elles expriment.

La loi a d'ailleurs renforcé en 2015 leur force juridique²⁶.

L'analyse des décisions de la Ville sur les vœux portant sur des immeubles protégés par une PVP est donc importante.

Sur 13 vœux, 6 ont été suivis, 2 ne l'ont pas été, 1 l'a été partiellement et 4 sont encore à l'instruction²⁷.

²³ Adresse n° 69. La CVP s'était rendue sur place.

²⁴ Adresse n° 95. L'immeuble est une sorte de « proue » donnant à la fois sur le boulevard et sur la rue du Faubourg Saint-Honoré.

²⁵ Sur les conditions de leur création et leur régime juridique, cf. le bilan 2015 de la CVP, page 11.

²⁶ Cf. le bilan 2015, page 15.

²⁷ On retrouvera ces dossiers sous les numéros suivants du tableau : vœux suivis (9, 36, 47, 56, 93, 100), vœux non suivis (55, 88), vœu suivi partiellement (11), dossiers à l'instruction (60, 61, 77, 110).

Le bilan est certes meilleur qu'en 2015²⁸, mais en matière de PVP, la règle devrait être que le vœu soit systématiquement suivi. Si le Conseil de Paris a décidé unanimement de protéger spécialement un immeuble, la décision d'annihiler cette protection ne saurait être prise à la légère.

Les exemples négatifs de cette année sont d'ailleurs éclairants²⁹ : la surélévation d'un pavillon de la rue Copernic, alors que la PVP était justement motivée par l'harmonie générale du bâtiment et donc sa hauteur ; des constructions qui dénaturent profondément les caractéristiques d'une des premières maisons néo-classiques du XVIIIème siècle rue du Faubourg Poissonnière ; une restructuration lourde du rez-de-chaussée d'un immeuble d'angle des Champs-Élysées.

c) Proposition de demander à la municipalité d'explicitier les raisons de non-suivi d'un vœu

Cette suggestion a été maintes fois avancée, notamment au Conseil de Paris, et son acceptation ne réduirait en rien le pouvoir que la municipalité tient de la loi pour accorder ou refuser les autorisations d'urbanisme.

Elle nous paraît d'autant plus justifiée que les décisions d'ordre patrimonial sont, par définition, irréversibles. Le contraste est donc préoccupant entre leur portée considérable et l'absence totale de justification publique.

d) L'organisation de concertations avec les pétitionnaires devrait être développée

La coopération entre la Commission et la direction de l'Urbanisme mérite d'être saluée, et il nous semble qu'elle s'est améliorée considérablement par rapport à la mandature précédente. Mais de nouveaux progrès pourraient intervenir, et ainsi renforcer la qualité de la protection du patrimoine parisien.

A la suite des vœux, devrait être appliquée systématiquement la méthode mise en place au début de la mandature par la municipalité : le pétitionnaire et l'architecte de chaque adresse sont reçus par la direction de l'Urbanisme, le secrétaire général de la CVP et le chef du DHAAP afin d'expliquer le vœu et de tenter de convaincre nos interlocuteurs de l'intérêt patrimonial de sa prise en compte. Cette concertation avec les porteurs du projet est une phase capitale, puisque c'est elle qui conduit certains d'entre eux à modifier leurs intentions : c'est largement l'explication des sept cas pour lesquels la CVP a levé son vœu. Souvent, ces concertations n'ont pas lieu alors qu'elles devraient être systématiques.

²⁸ En 2015 : sur 8 PVP, 2 vœux suivis, 1 partiellement, 4 non suivis et 1 dossier à l'instruction.

²⁹ Numéros 11, 55 et 88.

e) **Le processus de concertation entre la CVP et l'administration pourrait être amélioré**

- sur d'autres sujets patrimoniaux que ceux traités en séance. Même si l'ordre du jour est préparé avec minutie, certains sujets peuvent échapper à la CVP. C'est le cas de certains « permis Préfet³⁰ » ou d'adresses protégées « Monuments historiques » en totalité, dossiers pour lesquels la direction de l'Urbanisme pourrait solliciter davantage l'avis de la Commission. On peut illustrer cette suggestion par deux exemples récents et regrettables. Le projet de constructions dans le jardin de l'ambassade des Etats-Unis, avenue Gabriel, posait un évident problème patrimonial, et l'expertise de la CVP aurait été utile aux trois représentants de la Ville, qui furent les seuls membres de la Commission des Sites à approuver ce projet³¹. Il en va de même du dépôt d'un permis de construire pour la restructuration de l'ancienne Ecole de médecine, dont la CVP n'a pas été informé.
- sur la communication de certaines données par la direction à la CVP. Pour des raisons de pure organisation administrative, la direction de l'Urbanisme éprouve parfois des difficultés à communiquer à la Commission des données qui lui sont pourtant indispensables. Ce fut le cas pour la confection de ce bilan, et ce rapport cite³² l'exemple des surélévations accordées ou refusées. La CVP prendra des initiatives pour améliorer ces échanges.

³⁰ Cf. leur définition à la page préliminaire du tableau détaillé des vœux.

³¹ Sur 21 présents. A la suite de ce refus quasi-unanime de la Commission des Sites (8 juillet 2016), le projet a été heureusement modifié substantiellement.

³² Page 10.

CONCLUSION

Ce bilan de l'année 2016 présente d'évidentes analogies avec celui de 2014-2015. En tout premier lieu, il existe, contrairement aux années 2001-2013 qui n'en avaient pratiquement pas connu. Il a été préparé selon les mêmes méthodes que le précédent, et cette rigueur facilite les comparaisons, notamment en ce qui concerne les suites apportées aux vœux de la Commission.

De même, les caractéristiques de fonctionnement énumérées l'an dernier se sont maintenues : indépendance à tous les stades de notre travail, climat de débats, de réflexion et de consensus, transparence absolue de nos documents de travail et du résultat de nos travaux. Nos réflexions se sont enrichies avec le retour des dossiers de faisabilité et le travail accompli sur les surélévations, sujet qui prendra dans les prochaines années une importance grandissante dans les débats publics sur le patrimoine.

Ce rapport a esquissé nos projets ou souhaits pour 2017 : la réflexion sur les relations entre protection patrimoniale et isolation thermique ; une amélioration, sur certains points, des échanges entre la CVP et la direction de l'Urbanisme ; une généralisation des concertations avec les promoteurs de projets.

Les suites données à nos vœux, si elles se sont améliorées, pourraient l'être davantage. Surtout, nous réitérons auprès de la municipalité le souci d'une motivation de ses décisions lorsqu'elle ne suit pas - ce qui est son droit incontestable - l'avis de la CVP. Cette mesure de transparence nous paraîtrait bienvenue dans un domaine aussi délicat que la protection du patrimoine parisien.

Paris est en effet l'une des villes les plus riches du monde en beautés architecturales héritées du passé, qu'il soit lointain ou au contraire issu du XXème siècle. Par rapport aux multiples menaces qui pèsent sur le patrimoine, le pouvoir régulateur de la Ville est le contrepois le plus important, parce que la loi l'a dotée de pouvoirs variés et susceptibles de faire échec aux projets peu respectueux de ce legs. La Commission du Vieux Paris, partie intégrante et institution de la Ville, participe de cette fonction de régulation.

ANNEXES

1. Dates des réunions

- jeudi 21 janvier
- vendredi 19 février
- vendredi 18 mars
- vendredi 22 avril
- vendredi 27 mai
- vendredi 24 juin
- mercredi 14 septembre
- mercredi 19 octobre
- mercredi 16 novembre
- jeudi 15 décembre

2. Protections demandées par la CVP sur les années récentes

- Protections Ville de Paris
- Protections d'Etat

3. Tableau de suivi des vœux