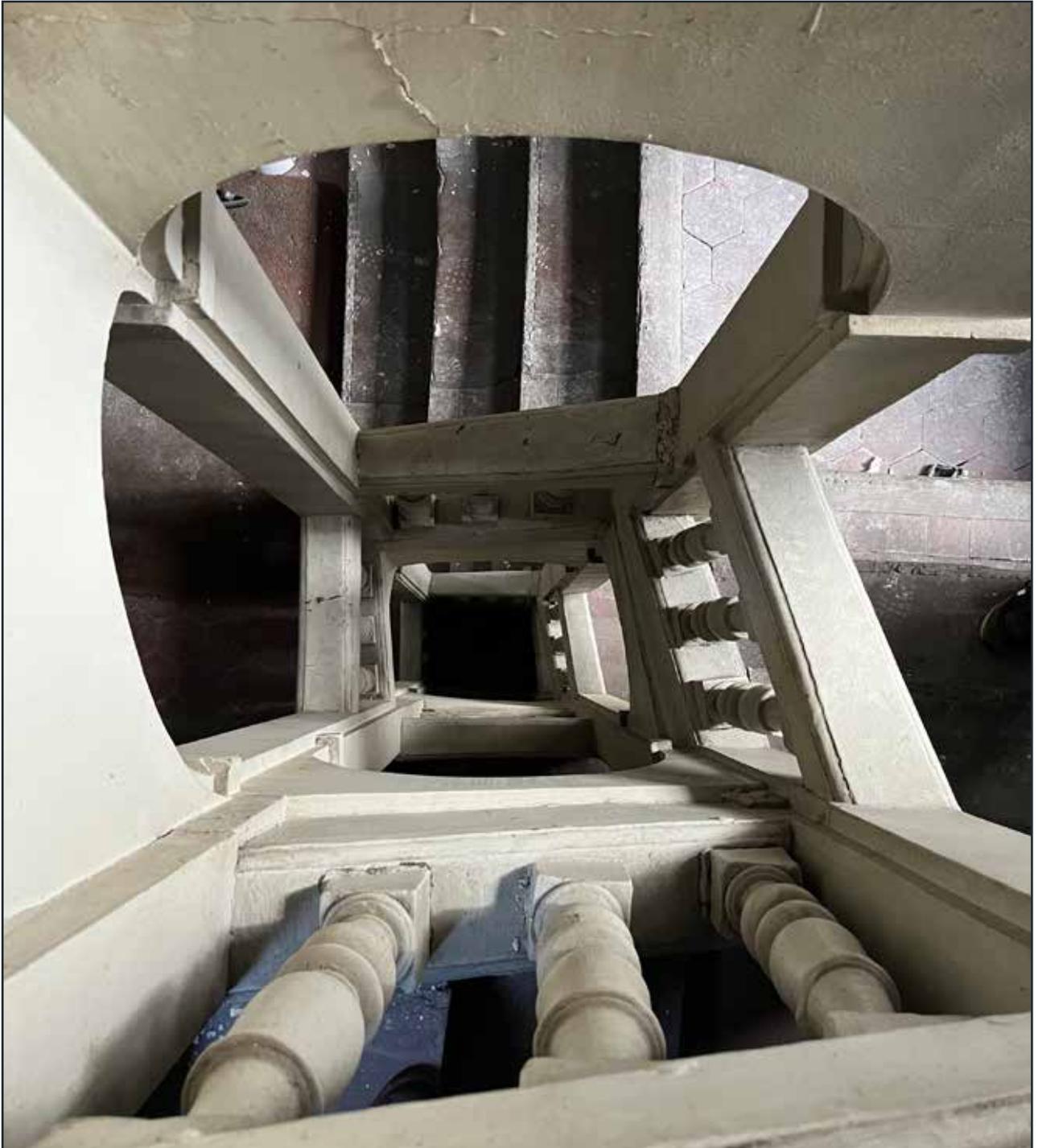
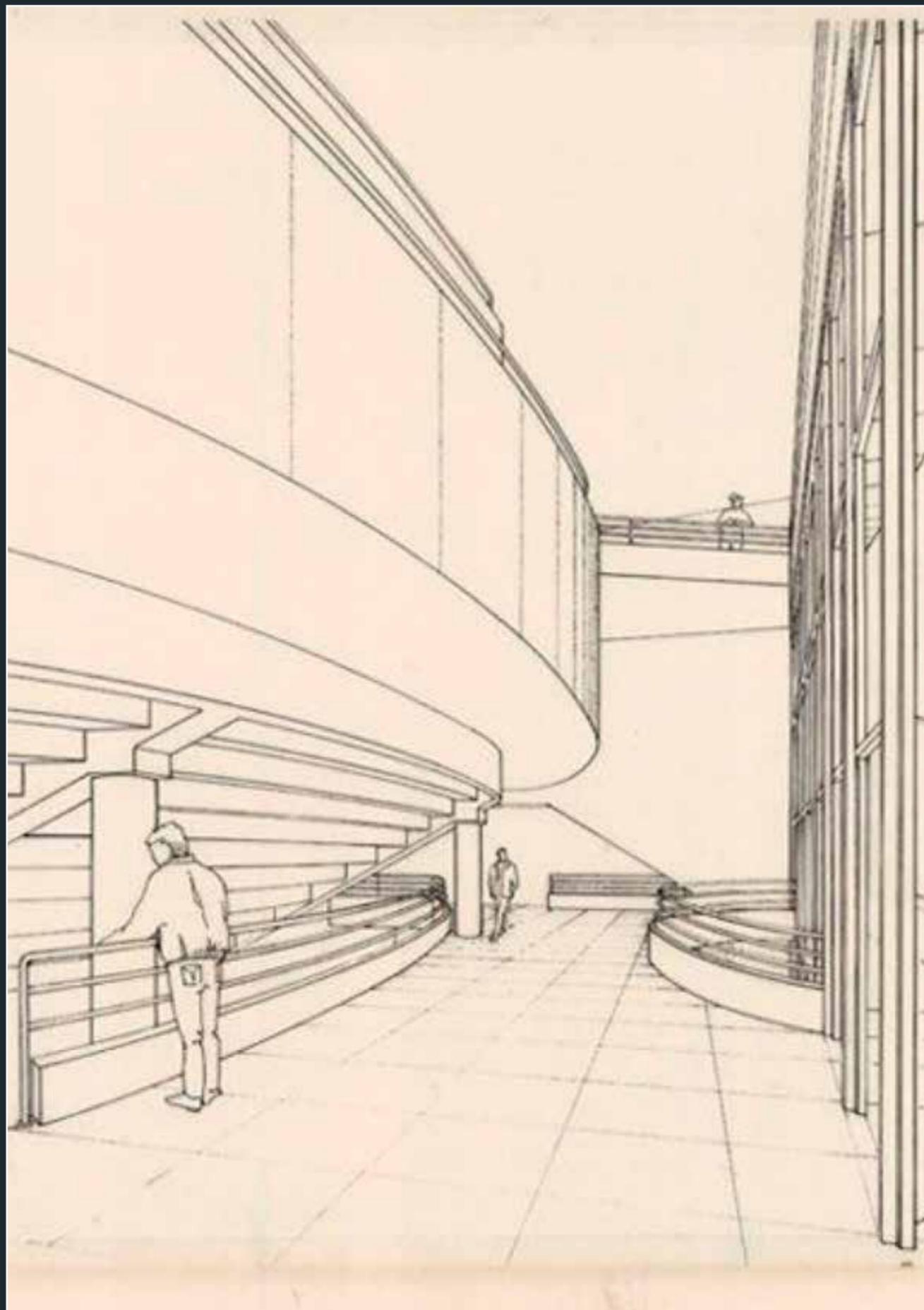


COMPTE-RENDU DE SÉANCE



**COMMISSION
DU VIEUX PARIS**



Séance plénière du 03/04/2025

La séance plénière de la Commission du Vieux Paris s'est réunie le 3 avril 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^{me} Ann-José Arlot, M. Thierry Balereau, M. René-François Bernard, M^{me} Anne Biraben, M^{me} Ariane Bouleau, M^{me} Karen Bowie, M. Xavier Brunquell, M^{me} Claire de Clermont-Tonnerre, M^{me} Corinne Faugeron, M. Pierre-Antoine Gatier, M. Bernard Gaudillère, M^{me} Bérénice Gaussein, M^{me} Mireille Grubert, M^{me} Moïra Guilmart, M. Alexandre Labasse, M. Émile Meunier, M. Christophe Najdovski, M. Patrick Rubin, M^{me} Karen Taïeb.

Couverture : Vue de l'escalier du XVII^e siècle du 41 rue Jacob (06^e arr.), 2025 (© DHAAP / PS).

Ci-contre : Vue axonométrique du 15 rue Malte Brun (20^e arr.), s.d., Fabre & Perrottet (SIAF/ CAPA CAAC).

DOSSIER

45 rue Meslay (03 ^e arr.).....	8
28 rue Neuve-des-Boulets (11 ^e arr.).....	13
75 rue Léon Frot (11 ^e arr.).....	18
61 rue Philippe-de-Girard et 14 rue Pajol (18 ^e arr.).....	22
9 rue Manin et 6 rue Barrelet de Ricou (19 ^e arr.).....	26
24-34 rue Le Vau (20 ^e arr.).....	29

AUTORISATIONS D'URBANISME

33 rue de la Sourdière (01 ^{er} arr.).....	33
37-41 rue Jacob (06 ^e arr.).....	46
141 avenue de Villiers (17 ^e arr.).....	59

SUIVIS DE RÉOLUTIONS

9-11 rue de la Grande Truanderie (01 ^{er} arr.).....	66
9-11 rue de Fourcy (04 ^e arr.).....	74
32 rue de Lisbonne (08 ^e arr.).....	77
178 rue de Bagnole et 227-229 boulevard Davout (20 ^e arr.).....	82

AVIS TRANSMIS PAR LE DHAAP

15 rue Malte Brun (20 ^e arr.).....	84
---	----

Jean-François Legaret évoque le jury du concours pour la place de la Concorde, auquel il a participé. Il informe par ailleurs la Commission que la maire de Paris lui a confié la co-présidence d'un comité de pilotage sur le projet de rénovation du parc des Buttes-Chaumont. La Commission du Vieux Paris devra se pencher et s'exprimer sur ces deux dossiers importants.

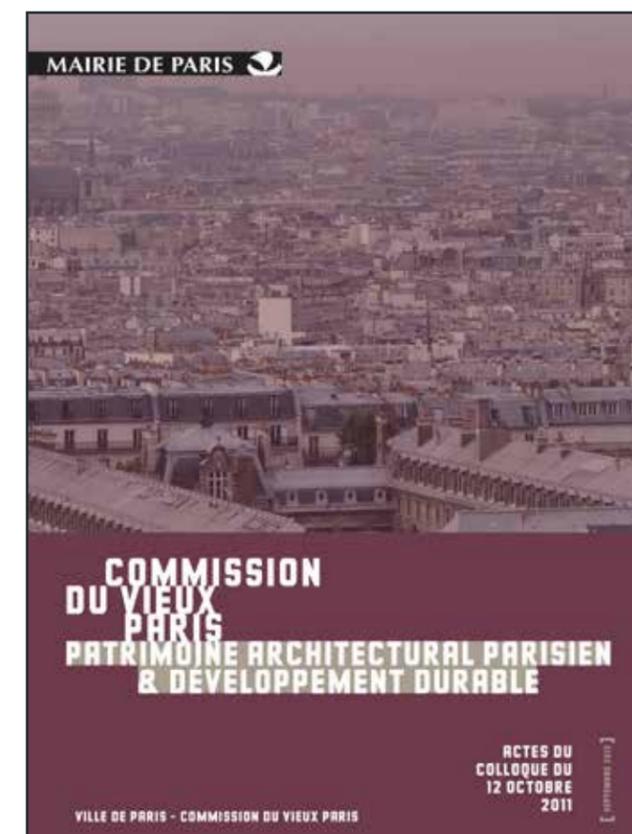
Laurent Favrole informe par ailleurs la Commission que des fouilles archéologiques seront menées par le DHAAP en amont des travaux d'aménagement de la place de la Concorde, au niveau de l'enceinte dite des Fossés jaunes.

L'isolation par l'extérieur en question

Le nombre des déclarations préalables visant l'isolation thermique par l'extérieur rend aujourd'hui très difficile une évaluation systématique et argumentée de leur impact sur le bâti concerné. Le débat n'est pas nouveau, mais il est loin d'être clos. L'observation de plusieurs cas récents, qui concernent des immeubles dont la valeur architecturale ne semble pas avoir pu être évaluée, a en effet incité le DHAAP à les soumettre aux membres de la Commission du Vieux Paris. Le recours à l'ITE ne concerne d'ailleurs pas seulement l'intégrité d'un bâtiment, mais par extension l'esthétique de la rue et de la ville tout entière. La question de l'adéquation entre préservation du patrimoine et isolation thermique a été posée dès 2011 lors d'un colloque organisé par la Commission du Vieux Paris et le DHAAP, sous le titre « Patrimoine parisien & développement durable ». La directrice de l'Urbanisme, Elisabeth Borne, soulignait en ouverture « l'importance de la Commission du Vieux Paris, qui examine l'ensemble des permis de démolir et de construire, généralement en trouvant des solutions qui permettent de concilier les deux enjeux ». Elle insistait par ailleurs sur le temps qui serait nécessaire pour adapter la ville au développement durable. Les actes de ce colloque constituent aujourd'hui encore une base documentaire importante, même si les textes de loi et les prévisions des experts ont depuis changé la donne.

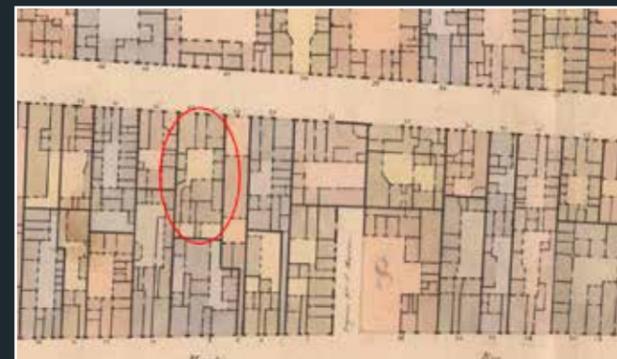
Le sujet suscite de nombreuses études, à l'Atelier parisien d'urbanisme (<http://www.apur.org/etude/analyse-performance-thermique-logements-parisiens>), au sein des écoles d'architecture et de leurs laboratoires de recherche. Enseignante à l'ENSA de Paris Malaquais, Ariane Wilson publie une lecture très critique sur l'ITE (« Date de péremption, voir l'emballage », *Criticat*, n° 17, printemps 2016), en posant notamment le problème sur un plan spécifique, celui de la culture constructive : « Or la France n'a pas la culture du revêtement extérieur, contrairement à l'Allemagne où la tradition de l'enduit des façades a traversé le temps (des constructions traditionnelles à celles des modernismes du Bauhaus et de l'après-guerre). En France, pour pallier la perméabilité excessive des bâtiments, dans les années 1970 et jusqu'à il y a peu, on a placé l'isolation à l'intérieur des murs et on a changé les fenêtres. Aujourd'hui, présumé inévitable, le recours à l'ITE perturbe les habitudes en inversant la place du revêtement par rapport à la maçonnerie. »

Le contexte législatif s'est en effet intensifié avec la loi du 17 août 2015, relative à la transition énergétique pour la croissance verte, puis avec le « décret Royal » du 30 mai 2016, qui impose des travaux d'isolation à l'occasion des travaux entrepris sur un bâtiment. La direction de l'Urbanisme établit alors des fiches techniques « Ravalement », en distinguant les types de façades (pierre de taille, brique, enduit, mur pignon). De son côté la Commission du Vieux Paris, dans sa séance du 21 janvier 2016, engage un débat à propos d'une opération menée sur les 69 rue des Haies et 24 passage Josseaume, avant de prendre la résolution suivante : La commission fait observer que l'isolation par l'extérieur proposée aurait pour conséquence de modifier la proportion et la profondeur des baies et que le collage en façade d'une modénature reproduisant celle d'origine créerait un faux historique. C'est à cette occasion qu'un membre suggère la constitution d'un groupe de travail « Patrimoine et efficacité énergétique » (2016-2017) qui, au terme de quatre réunions et d'entretiens avec des spécialistes, formule un ensemble de recommandations, parmi lesquelles : « 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 cas, respectueuses du patrimoine et efficaces en termes de politique énergétique. La sous-commission constate sur ce point une unanimité des experts qu'elle a entendus. » Dans le cadre de la révision du PLU (2021-2024), la Commission du Vieux Paris a créé un nouveau groupe de travail destiné à réfléchir à des orientations générales. Le rapport de synthèse de ses travaux, confié à Jean-Paul Bailly, indique notamment : « Un autre objectif particulièrement stimulant serait alors, en intégrant les enjeux environnementaux, énergétiques et sanitaires, que des projets de rénovation visent également à améliorer l'intérêt architectural d'immeubles aujourd'hui déconsidérés, soit du fait de leur facture initiale, soit du fait des altérations qu'ils auraient pu subir ». Le groupe de travail a de fait engagé un dialogue avec l'Agence parisienne du climat, qui a été l'occasion d'aborder des cas précis en fonction des différents types de bâti. Une différence de lecture et une forme d'ambiguïté subsistent toutefois, notamment sur les immeubles protégés (PVP), les motivations n'allant pas jusqu'à préciser quelle façade est concernée – c'est par définition un tout dont on évalue l'intérêt historique et architectural.





La rue Meslay à la fin du XIX^e siècle, carte postale (BHVP).



Extrait du cadastre de Paris par îlot, dit Atlas Vasserot (1810-1836) (AD75).



Vue de la rue Meslay au niveau du n° 45, 2025 (© DHAAP / ML).

45 rue Meslay (03^e arr.)

Isolation thermique par l'extérieur sur cour d'une maison du XVIII^e siècle

DP 075 103 22 V0264

Dossier déposé le 24/08/2022

Décision : « Favorable avec réserve » le 12/10/2022

« Ravalement des façades sur cour avec remplacement des fenêtres, dont 2 à RDC transformées en portes-fenêtres. »



Extrait du P.L.U.

PROTECTION

Immeuble protégé au titre du PLU : « Au n° 45, maison Louis XV construite en 1750-1752 pour Claude des Batises restée intacte sur la rue. La façade est très sculptée (mascarons au-dessus des fenêtres du premier étage guirlandes et nœuds au second étage). Chiffre CDB dans la ferronnerie du balcon central au premier étage. Porte rapportée à vantaux Louis XIV. »

PRÉSENTATION

La création de la rue Meslay, à l'emplacement des fossés de l'enceinte de Charles V, est arrêtée par le Conseil du roi en 1696. La voie, entièrement ouverte en 1723, est rapidement lotie au cours du XVIII^e siècle. Sa proximité avec les grands boulevards, nouvelle promenade prisée du côté des Portes Saint-Denis et Saint-Martin, est alors favorable à l'installation de personnalités fortunées. C'est le cas de Claude des Batises, ou Desbatière, qui y fait réaliser, entre 1750 et 1752, une grande maison à la façade principale en pierre de taille, l'actuel n°45. En raison de son architecture remarquable, celle-ci bénéficie d'une protection patrimoniale de la Ville de Paris (PVP). Large de quatre travées, elle est, dès sa construction, élevée sur caves et rez-de-chaussée de deux étages carrés, couverts d'un toit en mansarde. Sa façade sur rue

est richement décorée, avec mascarons au-dessus de la porte cochère et des fenêtres de l'étage noble, les baies du deuxième niveau étant pour leur part seulement ornées de rinceaux et rubans. L'ensemble, qui a conservé ses garde-corps d'origine, présente encore un grand balcon à rambarde en ferronnerie où est inscrit le chiffre de Claude des Batises « CDB ». Derrière le corps de logis principal est une cour desservant à l'origine une aile en retour à gauche, et un bâtiment en fond de parcelle. Double en profondeur, celui-ci donnait autrefois sur deux courtes.

À la mort de Claude des Batises, ou Desbatière, la maison passe à son fils Joseph, qui la lègue ensuite à sa fille, épouse de Jean-Simon Dumont. Leurs enfants, Jean-Louis et Jean-Joseph, la cèdent en 1815 à Étienne Jean-Baptiste Deharambure, dont les ayants-droit restent propriétaires jusqu'aux années 1860. Ceux-ci sont à l'origine des dernières modifications substantielles de l'édifice, avec, notamment, la transformation des escaliers principaux, et l'adjonction d'une aile à droite sur la cour.

Une déclaration préalable (DP 075 103 22 V0264) a été déposée en août 2022 pour des « travaux de ravèlement des façades sur cour avec remplacement des fenêtres », et a obtenu un avis favorable avec réserve de la direc-



Vue du 45 rue Meslay, 2025 (© DHAAP / ML).



Détails des décors des baies en façade principale, 2025 (© DHAAP / ML).



Séquence d'entrée du 45 rue Meslay, 2025 (© DHAAP / ML).



Passage cocher vers la cour, vue prise avant la pose d'une ITE.



Vue de la cour avant la pose d'une ITE (© KD-conception).



Détail du balcon en façade principale, 2025 (© DHAAP / ML).



Escalier du 45 rue Meslay, 2025 (© DHAAP / ML).



Vue des caves du 45 rue Meslay, 2025 (© DHAAP / ML).

tion de l'Urbanisme au mois d'octobre. Au cours d'une visite en faisabilité début février 2025, le DHAAP a pu constater que ces travaux ont aussi été l'occasion de poser une ITE sur l'ensemble des façades côté cour. Cette opération, pour laquelle aucune autorisation n'a été sollicitée, a considérablement porté atteinte à la qualité de cet espace. L'épaisseur apposée aux murs d'origine a non seulement dénaturé le volume général de la cour, mais également entraîné la pose, en matériau léger, de nouveaux appuis de fenêtre, bandeaux et corniches à l'effet disgracieux. Cette intervention a de plus été mal réalisée, notamment au niveau du raccordement avec la toiture et les gouttières. Des infiltrations sont d'ailleurs déjà avérées, et mettent, à moyen terme, en péril la structure en partie en pan de bois des murs d'origine.

Cet exemple souligne ainsi l'incompatibilité d'un tel procédé sur un édifice de ce type, bénéficiant de surcroît d'une protection patrimoniale de la Ville de Paris (PVP). Il pose aussi la question de la nécessité d'une plus grande vigilance relative aux travaux sur cour, notamment pour le bâti ancien où les espaces sur cour sont réputés moins prestigieux que les façades principales, et sont en conséquence potentiellement davantage sujets à des interventions inappropriées.

SOURCES & BIBLIOGRAPHIE

- Archives de Paris : 3589W 1533 ; DQ 18 1220.
- Archives nationales : MC/ET/XXXII/1433.
- Emmanuelle LOIZEAU, *Le 3^e arrondissement, itinéraire d'histoire et d'architecture*, Paris, Direction artistique de la ville de Paris, 2003.



Vue de la cour avant la pose d'une ITE (© KD-conception).



Vue de la cour avant la pose d'une ITE (© KD-conception).



Vue de la cour après la pose d'une ITE, 2025 (© DHAAP / ML).



Vue de la cour après la pose d'une ITE, 2025 (© DHAAP / ML).



Vue de la cour après la pose d'une ITE, 2025 (© DHAAP / ML).



Vue de la cour après la pose d'une ITE, 2025 (© DHAAP / ML).



Vues de la cour après la pose d'une ITE, 2025 (© DHAAP / ML).



28 rue Neuve-des-Boulets (11^e arr.)

Isolation thermique par l'extérieur d'un immeuble de la fin du XIX^e siècle.

DP 075 111 23 V0660
Dossier déposé le 18/09/2023
Décision : « Favorable tacite » le 11/02/2024
« Travaux de ravalement. »



Extrait du P.L.U.



Extrait du cadastre de Paris par îlot, dit Atlas Vasserot (1810-1836) (AD75).



Extrait du cadastre municipal, fin du XIXe siècle (AD75).



Cité Beauharnais, photographie, sans date (années 1980) (© Grégoire Lafarge, Florence Vita, 2024)



Cité Beauharnais, carte postale, sans date (1880-1945).



Vue aérienne, 1952 (IGN).



Démolition de la cité Beauharnais, vue aérienne, 1977 (IGN).



Démolition de la cité Beauharnais, vue aérienne, 1985 (IGN).

PROTECTION

Aucune protection.

PRÉSENTATION

Situé au n° 28 de la rue Neuve-des-Boulets, cet immeuble s'élève sur quatre étages au-dessus d'un rez-de-chaussée et de caves, formant l'angle avec la portion de la cité Beauharnais longeant le jardin Émile Gallé. Ce dernier, inauguré en 1986, a remplacé une vaste zone précédemment occupée par une ancienne remise de voitures ainsi que par divers bâtiments à vocation principalement industrielle, certains remontant au XIXe siècle, donnant sur la rue Neuve-des-Boulets.

La parcelle se situe à proximité immédiate de la cité Beauharnais, voie initialement ouverte sous forme d'impasse entre 1836 et 1842, puis prolongée jusqu'à la rue Neuve-des-Boulets. Sur le plan parcellaire de Paris à la fin du XIXe siècle, elle apparaît comme une impasse privée desservant les bâtiments environnants comprenant à cette époque logements et locaux artisanaux. Dès les années 1930, elle fut classée au sein de l'îlot insalubre n° 12, ce qui conduisit à des projets de réhabilitation dans les décennies suivantes. Les premières démolitions concernèrent l'espace aujourd'hui occupé par le jardin Émile Gallé, libéré en 1977, suivies par la destruction d'une

grande partie des bâtiments constituant la cité dans les années 1980. De 1985 à 1989, un vaste programme de reconstruction confié aux architectes Patrick Colombier et Danièle Damon voit le jour, comprenant 220 logements sociaux, des ateliers artisanaux, des bureaux, des commerces et une crèche. Une extension ultérieure du jardin, dans les années 1990, aboutit à la démolition des parcelles construites le long de la rue Neuve-des-Boulets.

L'immeuble du n° 28, absent du plan dit «Vasserot» du début du XIXe siècle, figure avec son empreinte actuelle sur le plan cadastral de Paris de la fin du siècle, attestant ainsi une construction aux alentours des années 1890. Cette datation est confirmée par le casier sanitaire établi en 1894, qui le qualifie de bâtiment «récent».

L'édifice comprend un rez-de-chaussée commercial constitué d'une boutique sur la rue Neuve-des-Boulets et d'une seconde boutique en angle avec la cité Beauharnais. Au début du XXe siècle, il abritait une épicerie ainsi qu'un dépôt de pâtes alimentaires. L'entrée, située au n° 28 de la rue Neuve-des-Boulets, est dotée d'une porte bâtarde enrichie d'encadrements en fascies, d'une clef, de tables et d'une architrave formant une corniche moulurée soutenue par deux consoles glyphées. Aux étages supérieurs, l'immeuble s'étend sur quatre travées rue Neuve-des-Boulets et cinq le long de la cité Beauharnais,

avec une travée supplémentaire en pan coupé à l'angle. La première travée côté jardin Émile Gallé est constituée de fausses baies, fermées par des persiennes identiques aux autres, afin de préserver l'harmonie esthétique de la façade.

L'immeuble présente une ornementation sobre mais élégante : les quatre étages sont identiques, avec des chambranles en fascies autour des baies, des garde-corps en ferronnerie ouvragée d'inspiration végétale stylisée, ainsi que des bandeaux moulurés en saillie au niveau des appuis des fenêtres. Le dernier étage se distingue par un balcon filant longeant une corniche fortement saillante, soutenue par des modillons glyphés. Le garde-corps du balcon, dépourvu d'ornementation, semble avoir été remplacé au fil des années. De même, les baies du dernier étage sont dépourvues des décorations présentes aux niveaux inférieurs, et le couronnement du bâtiment se limite à un simple bandeau ornemental agrémenté d'une fine dentelure.

Bien que dénué d'une ornementation riche, cet immeuble constitue un témoignage historique et documentaire de l'urbanisation du quartier au XIXe siècle, un secteur largement transformé par les démolitions et interventions de la seconde moitié du XXe siècle.

Une déclaration préalable a été déposée en septembre 2023 pour des travaux de ravalement de l'immeuble, ayant abouti à une décision «favorable tacite» de la Direction de l'Urbanisme en février 2024. Cette déclaration n'a pas fait l'objet d'une saisine du DHAAP.

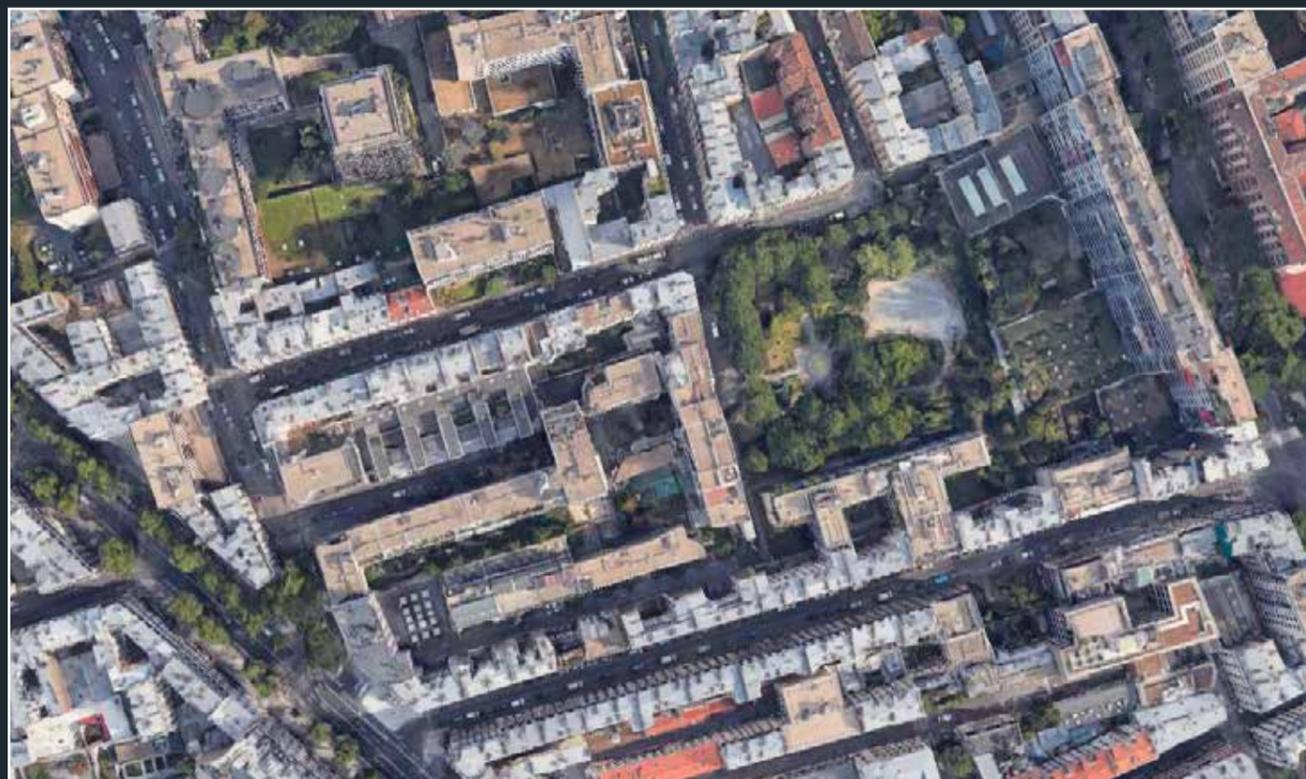
Les travaux prévus comprennent un ravalement au mortier de chaux, la peinture des menuiseries et garde-corps, l'étanchéité du balcon du cinquième étage, ainsi que la pose d'une isolation thermique extérieure (ITE) par panneaux isolants en fibre de bois de 14,5 cm d'épaisseur. Ces panneaux doivent être recouverts d'un sous-enduit minéral à la chaux aérienne armé et d'une finition en enduit de parement minéral à grain fin. La mise en place de l'ITE entraînerait la restitution à l'identique des modénatures de la façade, avec report des persiennes et reconstruction de tous les éléments en saillie, notamment les moulures d'encadrement, bandeaux, consoles et appuis. La documentation présentée dans le dossier déposé ne permet pas d'apprécier les modifications d'épaisseur induites par l'ajout de l'ITE, ni la qualité de la reproduction des modénatures en saillie de la façade, celles-ci n'étant pas représentées dans les dessins techniques ni dans les vues d'insertion. La documentation iconographique annexée se limite à des photographies de l'état existant, qui mettent en évidence les façades concernées par les



Le jardin Émile Gallé, vue aérienne, 1987 (IGN).



Le jardin Émile Gallé avec l'extension rue Neuve-des-Boulets, vue aérienne, 1990 (IGN).



Vue aérienne, 2025 (Google Earth).



Vue de la façade côté cité Beauharnais, septembre 2023 (© LCST Rénovation).



Vue de la façade sur la rue Neuve-des-Boulets, septembre 2023 (© LCST Rénovation).



Vue de l'entrée, rue Neuve-des-Boulets, septembre 2023 (© LCST Rénovation).



Vue de la façade de l'immeuble, chantier et pose du système ITE, septembre 2024 (© ST).



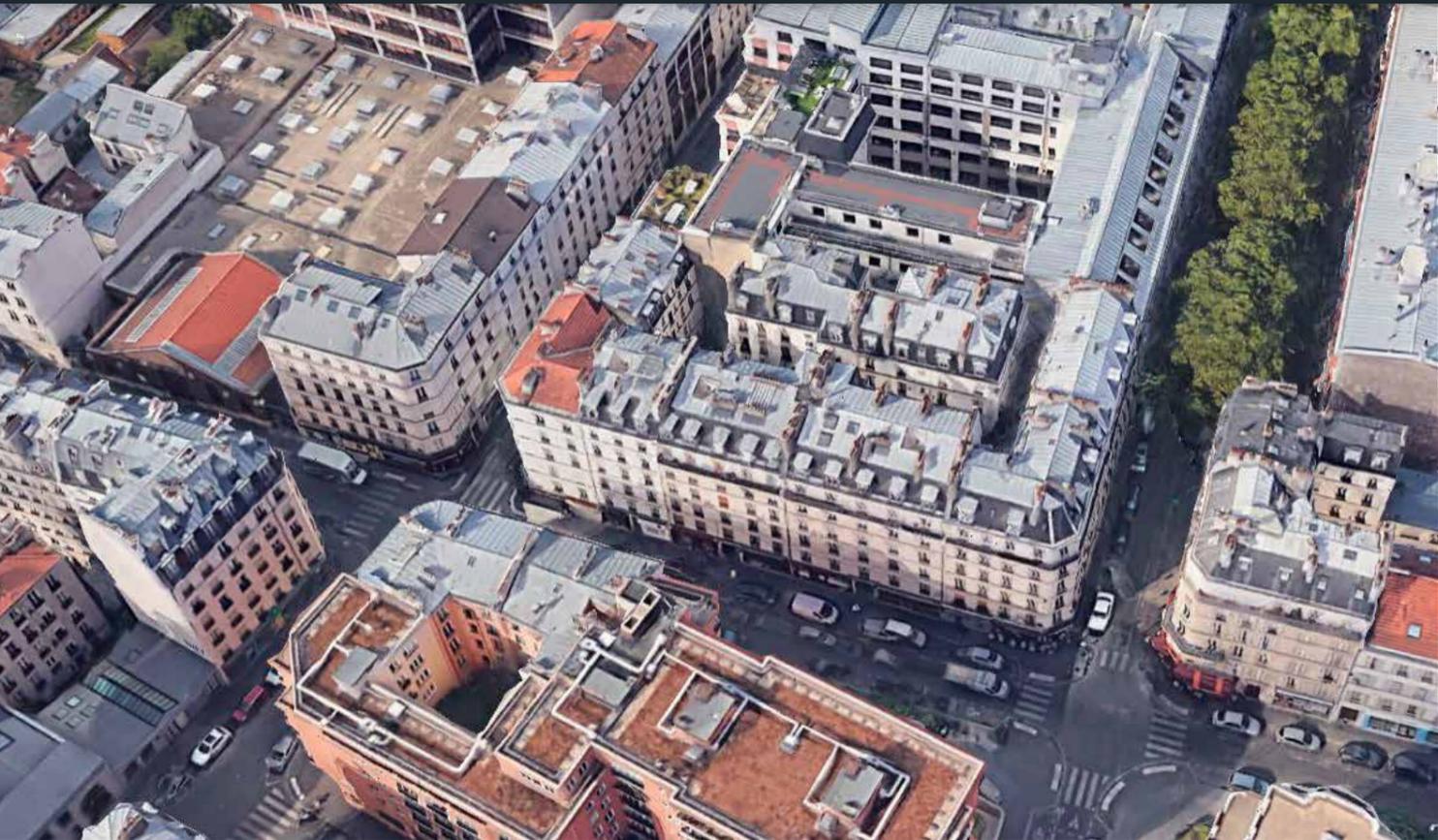
Vue de la façade de l'immeuble, chantier et pose du système ITE, septembre 2024 (© ST).

interventions. Cette absence d'illustrations de l'état projeté est probablement due au fait que l'ITE a été ajoutée aux interventions prévues par la déclaration préalable via des pièces complémentaires déposées en décembre 2023, sans mise à jour des documents iconographiques.

Les travaux étant encore en cours, il n'est pas possible à ce jour d'évaluer les résultats des interventions prévues sur l'immeuble.

SOURCES & BIBLIOGRAPHIE

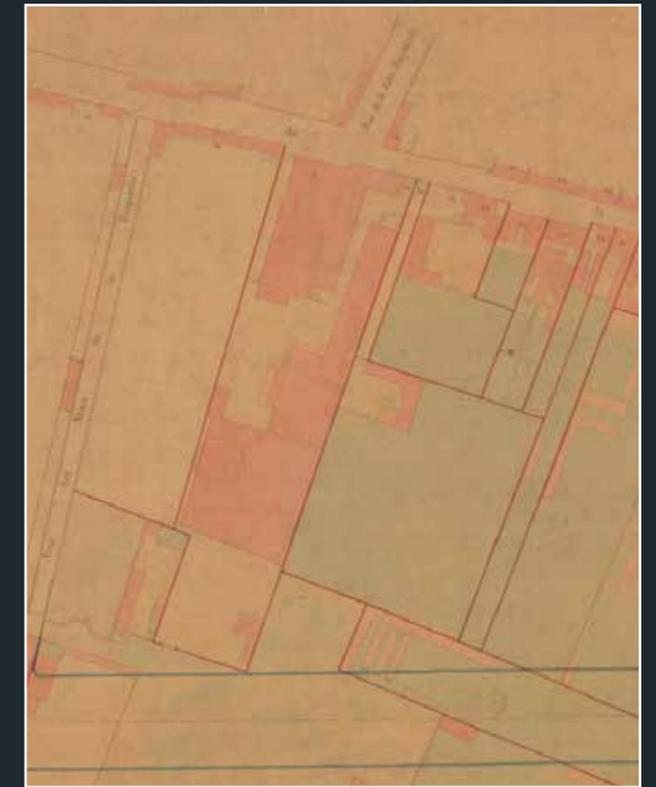
- Archives de Paris : 3589W 1652, DQ18 1455.
- IGN : photographies aériennes, 1944-1990.
- Grégoire LAFARGE, Florence VITA, *La cité Beauharnais : travaux en cours*, sous la direction de Vanessa FERNANDEZ, Jean-Paul MIDANT, et Simon TEXIER, Mémoire DSA architecture et patrimoine, ENSA Paris Belleville, février 2024.



Détail de l'Atlas Verniquet, 1790 (BnF).



Extrait du cadastre de Paris par îlot, dit Atlas Vasserot (1810-1836) (AD75).



Détail du plan d'alignement, 1857 (Ville de Paris / DU / DTDF).

75 rue Léon Frot (11^e arr.)

Rénovation lourde et énergétique d'un immeuble de faubourg post-haussmannien

PC 075 111 24 V0048

Dossier déposé le 04/12/2024

Fin du délai d'instruction le 04/05/2025

« Réhabilitation d'un ensemble immobilier constitué de logements sociaux, de bureaux et de commerce, sur environ 1600 m². »



Extrait du P.L.U.

PROTECTION

Aucune protection.

PRÉSENTATION

L'actuelle rue Léon Frot est une voie ancienne, qui changea de nom à plusieurs reprises : rue de la Muette – du nom d'un lieu-dit du XVI^e siècle –, elle fut assimilée à la rue des Boulets au XIX^e siècle, avant de prendre le nom d'un conseiller municipal fusillé par les Allemands pendant la Seconde Guerre mondiale. Le n° 39 de la rue de la Muette devint le 117 rue des Boulets, puis finalement le 75 rue Léon Frot. Le plan Verniquet illustre parfaitement la situation de l'îlot aujourd'hui délimité par les rues Léon Frot, Mercœur, de Belfort et le boulevard Voltaire, contraint entre le couvent de Notre-Dame de Bon Secours et le couvent des Hospitalières de la Roquette dont une rue en coude conservait le tracé de la délimitation de propriété. Au nord-est se trouvait le domaine du Mont-Louis, maison de plaisance du père Lachaise, confesseur de Louis XIV. Au sud de la rue du Mur de la Roquette, se trouvait une généreuse parcelle rectangulaire, au milieu de laquelle s'élevait un petit hôtel particulier entre cour et jardin. D'après la bibliographie, il s'agit là de l'ancienne maison de campagne de l'architecte Pierre Fontaine (1762-1853), qui évoque avec tendresse dans

son *Journal* « sa petite retraite de la rue de la Muette », où sa mort fut déclarée en octobre 1853. La localité peut surprendre, d'autant qu'en 1825, Fontaine avait fait partie du jury du concours pour la construction de la prison de la Petite Roquette sur l'ancienne propriété des Hospitalières de la Roquette. Six ans plus tard, la prison de la Grande Roquette voyait le jour sur l'autre versant de la rue éponyme.

Le relevé cadastral des années 1810-1830 témoigne d'un linéaire sur rue très discontinu le long de la rue Léon Frot. L'urbanisation de cet ancien quartier de villégiature et de terres religieuses a probablement été un peu freiné par la présence des établissements pénitentiaires. Au décès de Fontaine, son héritage fait débat parmi les héritiers ; c'est peut-être la raison pour laquelle on ne trouve trace de la vente de la maison qu'en 1860, soit sept ans après son décès et trois ans après la publication du décret pour l'ouverture du boulevard du Prince Eugène, actuel boulevard Voltaire. C'est à ce moment que l'îlot est découpé et loti, produisant un linéaire bâti régulier qui reprend en élévation quelques codes de l'haussmannisme, mais dans un style et des matériaux plus simples, moins onéreux, qui domine cette section de la rue Léon Frot. Sur rue, la façade est en moellon et non en pierre de taille,



Rue des Boulets, actuelle rue Léon Frot, carte postale, sans date (BHVP).



Vue depuis la rue Léon Frot, 2025 (© DHAAP / ML).



Vue des façades sur cour, 2025 (© DHAAP / ML).



Plan du rez-de-chaussée, état existant (© De Jean Marin Architectes).



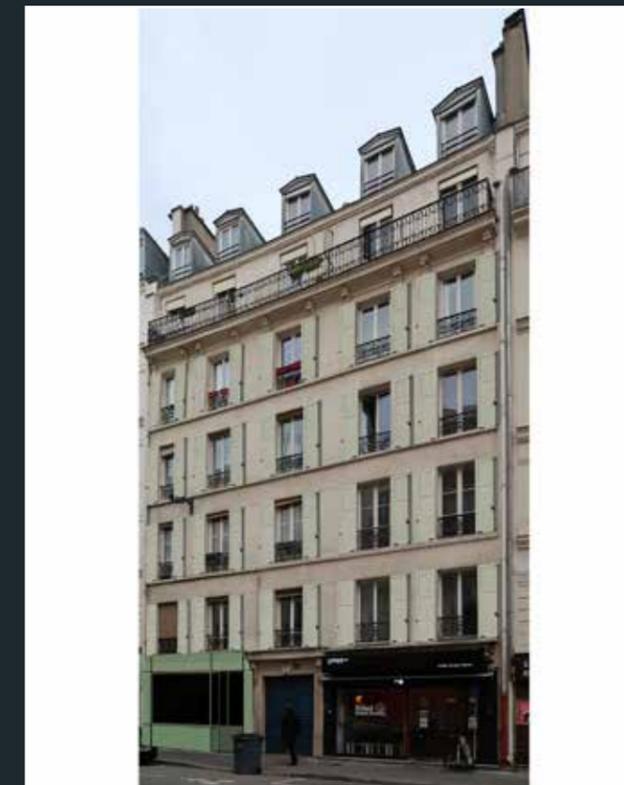
Plan du rez-de-chaussée, état projeté (© De Jean Marin Architectes).



Plan du R+1, état existant (© De Jean Marin Architectes).



Plan du R+1, état projeté (© De Jean Marin Architectes).



Vue d'insertion du projet depuis la rue (© De Jean Marin Architectes).

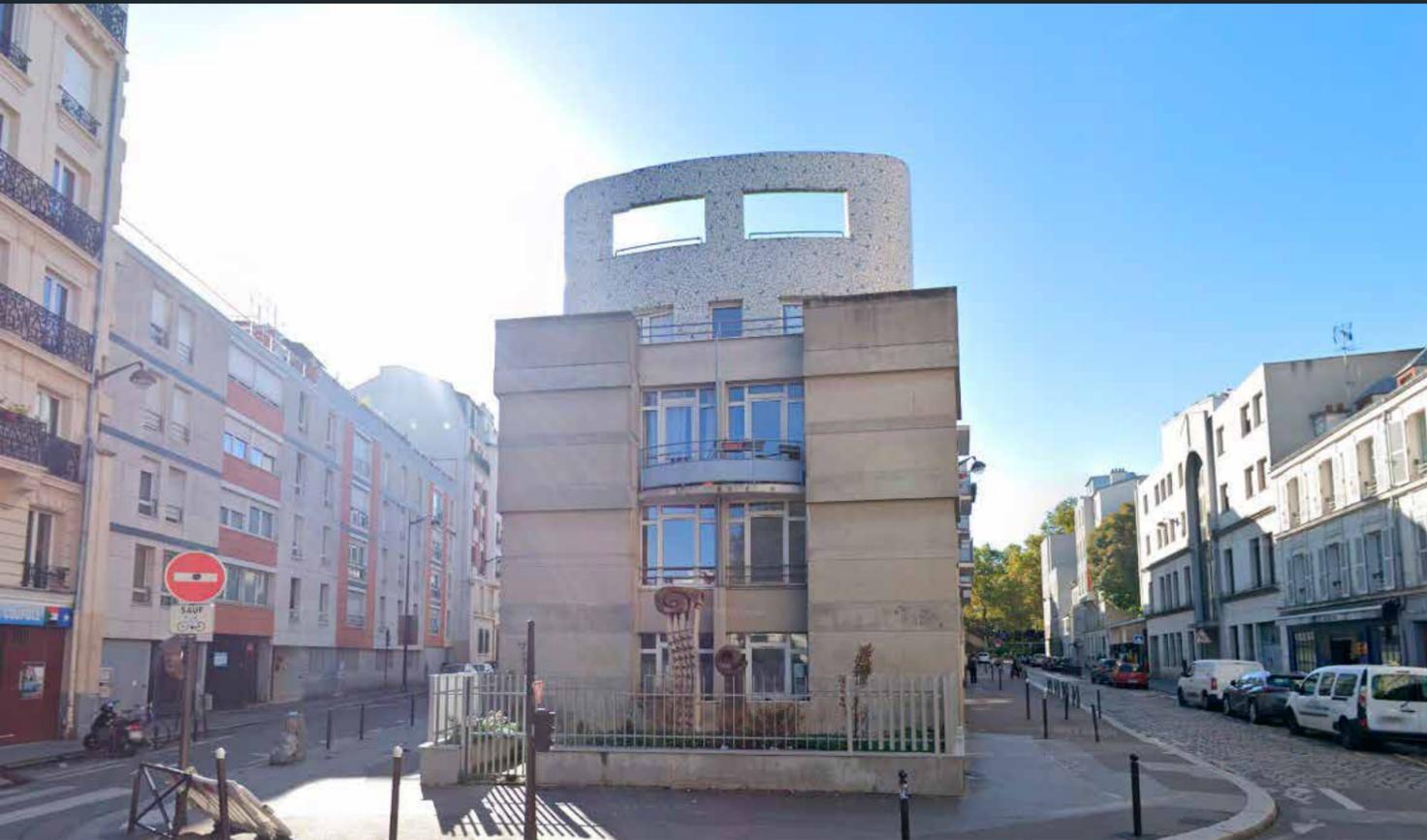
ce qui a justifié, au n° 75, un ravalement agressif qui a emporté toute la modénature que l'on observe sur une carte postale des années 1900, éloignant l'élévation du 75 et celle du 77 voisin, qui procède pourtant de la même opération. S'ils ne sont plus identiques en élévation, ils le sont encore en plan : un premier corps de bâtiment sur rue, ouvert par un porche cocher qui mène à une cour intérieure, laquelle donne accès à un second corps identique. Sur cour, les élévations sont en pans de bois et moellon enduit, à partir du R+1 d'après les observations sur site.

L'opération portée par Elogie-Siemp n'est pas seulement une opération de rénovation énergétique, c'est une opération de rénovation lourde. À partir de 43 logements existants, le projet consiste à en recréer 24 seulement, car certains sont actuellement dépourvus de pièces d'eau indépendantes. Tous les logements seraient aux normes PMR, deux ascenseurs étant créés en face des cages d'escalier de chacun des bâtiments. Les sondages sont en cours, mais le projet prévoit la reconstruction de certains plafonds-planchers car des désordres – souvent au droit des pièces humides – sont à craindre. En façade, les pans de bois seront remplacés ou traités. Le moellon sera intégralement purgé et remplacé par du béton

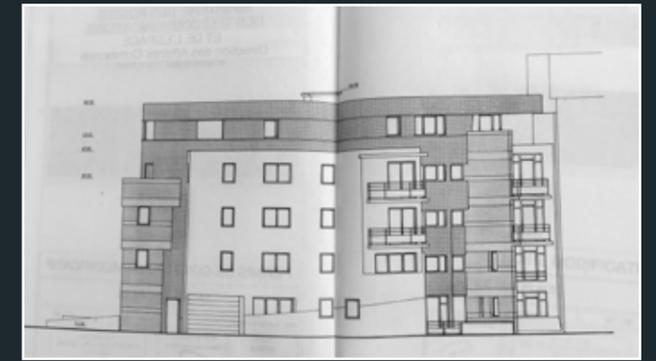
de chanvre, principe isolant. Par-dessus, des plaques de laine de bois de 16 cm seront posées sur l'ensemble des façades à l'exception de la façade sur rue. Avec l'enduit de finition, l'épaisseur des façades serait ainsi augmentée de 17 cm. Les rez-de-chaussée en moellon seraient également isolés afin de ne pas générer de rupture entre le soubassement et le premier niveau. Les appuis de fenêtres ne seraient pas recréés, mais supprimés et la partie basse de l'encadrement recevrait une bavette en zinc.

SOURCES & BIBLIOGRAPHIE

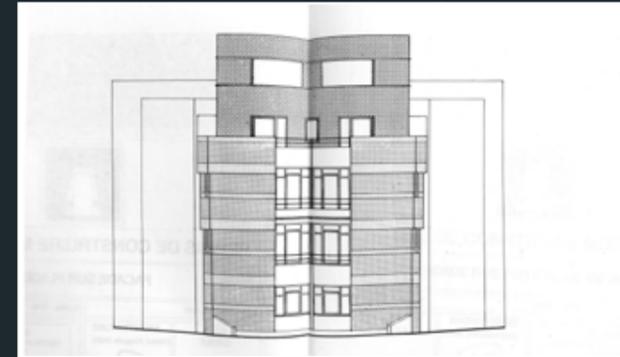
- Archives de Paris : 3589W 1343.
- Pierre François Léonard FONTAINE, *Journal 1799-1853*, Paris, ENSBA / IFA, 1987, 2 vol.
- Jean-Philippe GARRIC, « À l'Ombre de Pierre Fontaine, Sophie Dupuis ou la couleur », in Jean-Philippe GARRIC, Émilie d'ORGEIX et Estelle THIBAUT, *Le Livre et l'architecte*, INHA/Mardaga, Wavre, 2011, p. 37-46.



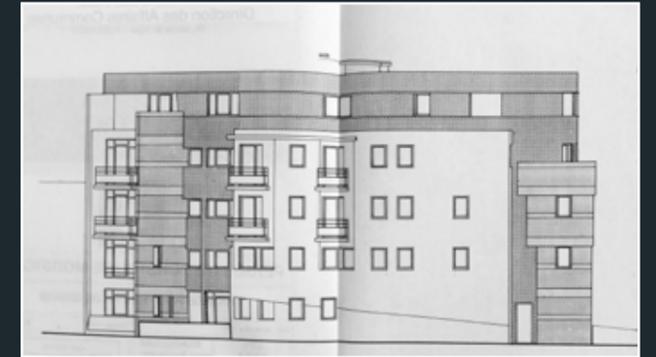
Vue aérienne avant la construction du bâtiment, juillet 1985 (IGN).



Cabinet Françoise Ruel, architecte, élévation côté rue Pajol, PCM, 1991 (AD75).



Cabinet Françoise Ruel, architecte, élévation donnant sur la place, PCM, 1991 (AD75).



Cabinet Françoise Ruel, architecte, élévation côté rue Philippe-de-Girard, PCM, 1991 (AD75).

61 rue Philippe-de-Girard et 14 rue Pajol (18^e arr.)

Isolation thermique par l'extérieur sur une résidence postmoderne

DP 075 118 22 V0661

Dossier déposé le 10/11/2022

Décision : « Favorable » le 05/01/2023

« Modification d'aspect extérieur, changement de fenêtre, travaux de ravalement d'une construction à r+4 sur 3 niveaux de sous-sol. »



Extrait du P.L.U.

PROTECTION

Aucune protection.

PRÉSENTATION

Au sein du quartier de la Chapelle, ceinturé depuis le milieu du XIX^e siècle par les faisceaux ferroviaires, le 61 rue Philippe-de-Girard témoigne des expérimentations architecturales et urbaines qui jalonnent ce quartier, en profonde mutation depuis les années 1980. À proximité de la future ZAC Pajol, créée en 1994, qui englobe l'ancienne messagerie des Douanes, cet immeuble de preuve marque le carrefour entre les rues Pajol et Philippe-de-Girard et se dresse face à la place Gautier-Lebek. Il s'implante ainsi dans un tissu viarie ancien, hérité du village de la Chapelle et remplace un ensemble de quatre bâtiments bas, dont l'emprise est attestée à la fin du XIX^e siècle.

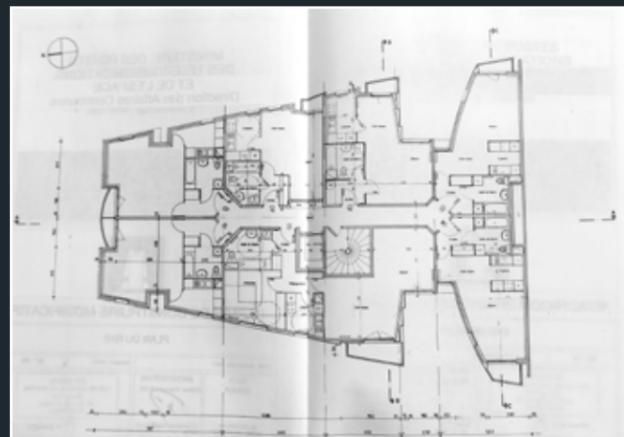
En 1989, un premier permis de construire est déposé par la direction des services sociaux communs des Postes, des Télécommunications et de l'Espace de la Région Île-de-France et le cabinet Françoise Ruel pour un immeuble d'habitation de type PLA. Edifié pour le compte de l'État, l'opération bénéficie d'une instruction préfectorale ; elle nécessite deux permis et un modificatif pour que la Ville et

l'État s'accordent sur la définition du programme et l'ampleur de l'ensemble. Le bâtiment finalement construit et achevé en octobre 1992 possède trois niveaux de sous-sol et s'élève sur quatre étages, sans dépasser les quinze mètres de hauteur. Il abrite un parc de stationnement et vingt-six logements de petites dimensions : vingt studios et dix-huit deux-pièces. Il s'insère ainsi harmonieusement dans le tissu environnant de faible hauteur et s'impose comme un signal fort de ce carrefour dont il forme la preuve, témoignant de l'attention de l'architecte portée à l'environnement urbain – dans la lignée des préceptes d'Henri Ciriani dans l'atelier duquel elle s'est formée. Jeux de retrait signalant les entrées, légers encorbellements ou encore recours aux lignes courbes et obliques évitent ainsi tout effet de bloc, en dépit de la profondeur de la parcelle. La tripartition assez classique de l'ensemble, décomposé entre un « bouclier », un « espace intermédiaire » et une « proue » marquée par un couronnement très distinctif sans être écrasant, achève de rythmer les façades et dialoguent harmonieusement avec les immeubles environnants.

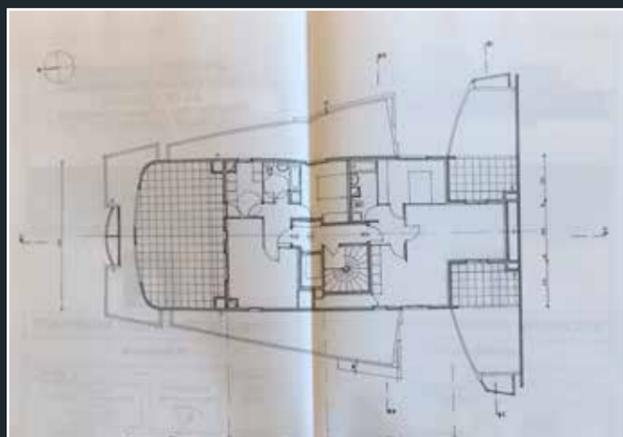
La structure se compose d'une ossature lourde en béton armé, associant poteaux, voiles et planchers de dalle pleine, qui reposent sur des poutres ou voiles. Il en va de même pour les éléments pleins de la façade, qui reçoivent



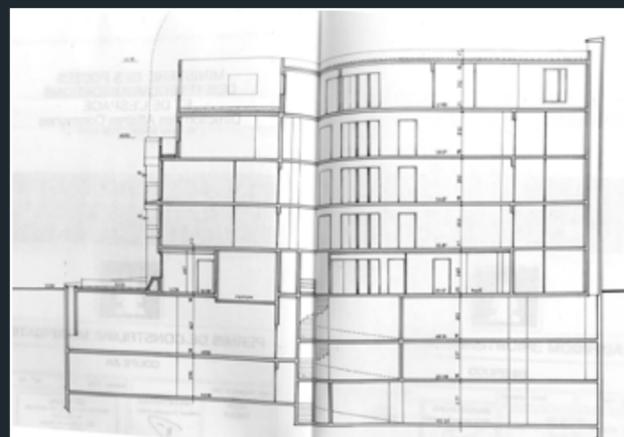
Cabinet Françoise Ruel, architecte, plan du rez-de-chaussée, PCM, 1991 (AD75).



Cabinet Françoise Ruel, architecte, plan du R+2, PCM, 1991 (AD75).



Cabinet Françoise Ruel, architecte, plan du dernier niveau, PCM, 1991 (AD75).



Cabinet Françoise Ruel, architecte, coupe, PCM, 1991 (AD75).



Légers encorbellements à la proue et alternance de revêtements, mai 2022 (Google).



Détail des carreaux de parement, entrée côté rue Pajol, mai 2022 (Google).



Vue du bâtiment en travaux, mars 2025 (© DHAAP / PS).



Vue du bâtiment en travaux, mars 2025 (© DHAAP / PS).

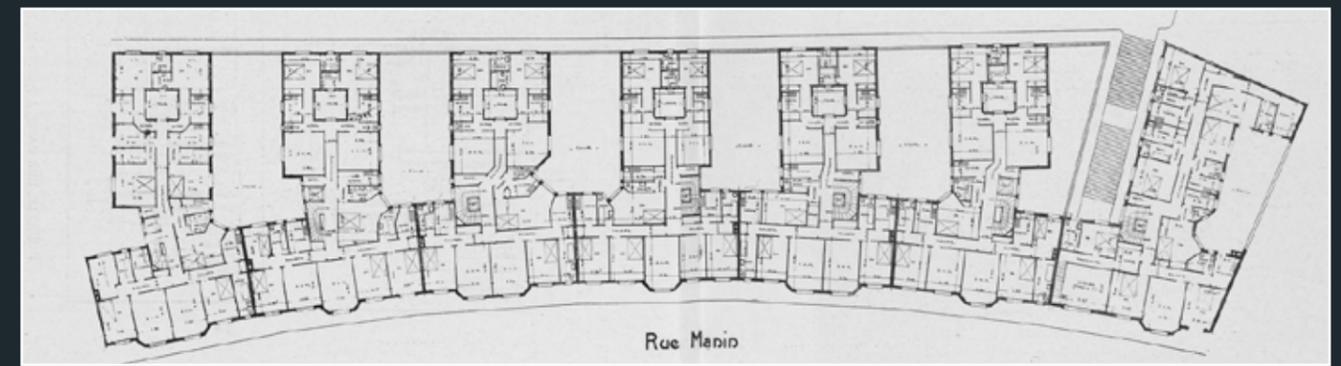
un revêtement en carrelage collé évoquant les carreaux cassés privilégiés dans les années 1930, béton brut et enduit. Déjà au cœur des enjeux à cette date, l'isolation se compose de panneaux qui doublent en intérieur les façades.

Une déclaration préalable (DP 075 118 22 Vo661) a été déposée en janvier 2022 pour des « travaux de ravalement » et a obtenu un avis favorable de la direction de l'Urbanisme en janvier 2023, sans faire l'objet d'une saisine du DHAAP.

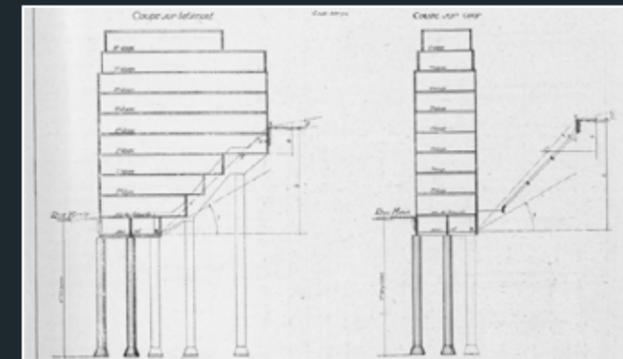
Si le DHAAP n'a pas pu accéder aux documents, il a pu constater la pose d'une ITE en cours sur l'ensemble des façades lors de son passage en janvier 2025, qui gomme ainsi les alternances de revêtement, mais aussi les jeux de volumes des façades. En raison de sa position stratégique et de sa qualité architecturale, qui témoignent des expérimentations postmodernes parfois heureuses dans le quartier, la question d'une dénaturisation des façades aurait pu être posée au DHAAP et à la Commission du Vieux Paris. Cet exemple permet ainsi de souligner la difficile évaluation de ce patrimoine récent et de la nécessité de renforcer le dialogue avec la direction de l'Urbanisme à ce sujet.

SOURCES & BIBLIOGRAPHIE

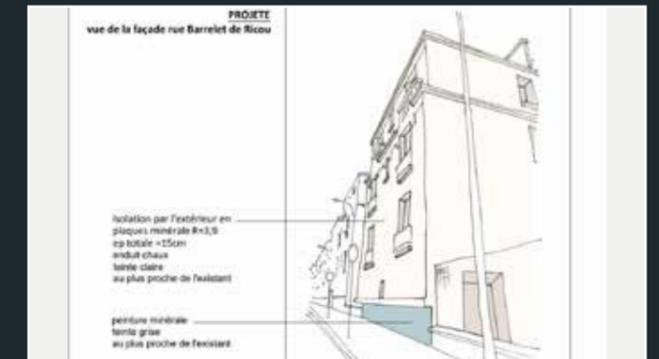
- Archives de la Commission du Vieux Paris.
- Archives de Paris : 1799W 27 ; 1941W 204 ; 2474W 11 ; 2474W 13.
- Simon TEXIER, *Le 18^e arrondissement. Itinéraire d'histoire et d'architecture*, Paris, Action artistique de la Ville de Paris, 2000.



Plan de l'opération, publié dans la *Construction moderne*, 1929.



Coupe du projet, publié dans la *Construction moderne*, 1929.

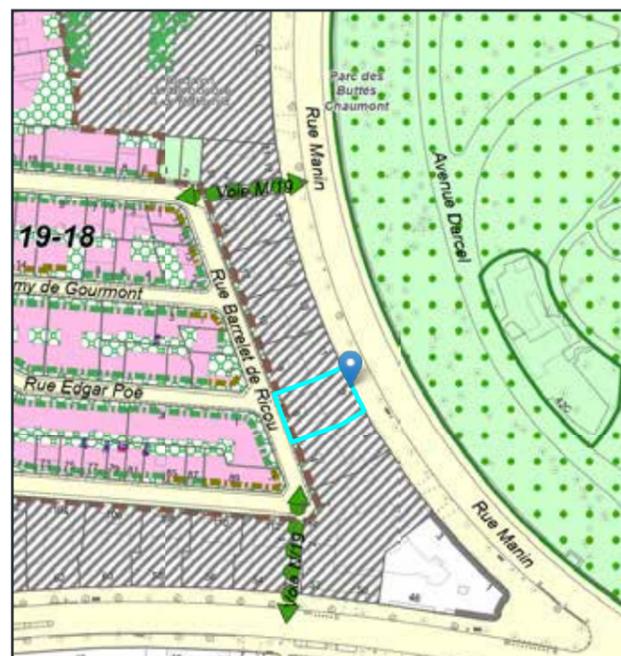


Insertion paysagère depuis la rue Barrelet de Ricou (© Laurent Lainé Architectes).

9 rue Manin et 6 rue Barrelet de Ricou (19^e arr.)

Isolation thermique d'un groupe Art Déco

DP 075 119 25 V0028
 Dossier déposé le 27/01/2025
 Fin du délai d'instruction le 27/03/2025
 Avis du DHAAP : « favorable avec réserves »
 « Travaux d'isolation par l'extérieur des façades cour et arrière sur rue Barrelet de Ricou sans empiètement sur voirie ou limites séparatives. »



Extrait du P.L.U.

PROTECTION

Immeuble protégé au titre du PLU : « Cet ensemble de logements, édifiés vers 1930, forme une partie de la façade ouest du parc des Buttes Chaumont et de l'avenue Simon Bolivar. Deux grands porches sous immeubles donnent accès par des escaliers aux petites maisons situées à l'arrière. L'architecture est moderne, en béton avec bow windows et menuiseries métalliques. »

PRÉSENTATION

Le DHAAP a été saisi d'une déclaration préalable concernant le ravalement et l'isolation par l'extérieur d'un corps de bâtiment appartenant à l'imposant groupe de sept immeubles de logements édifiés par l'architecte Fernand Planche et l'ingénieur-constructeur Juge, pour le compte de la Société générale parisienne immobilière, entre 1928 et 1929. Un simple ravalement était demandé du côté de la rue Manin, qui fait face au parc des Buttes-Chaumont, mais l'opération comprenait la pose d'un isolant du côté de la rue Barrelet de Ricou. D'après la pièce d'appel d'offre valant descriptif des travaux prévus de la déclaration préalable, après ravalement des façades et ouverture des fissures, étaient prévue la pose de plaques minérales isolantes de 14 cm d'épaisseur, puis le repérage, le traçage et la pose collée et vissée de modéna-

tures en polystyrène et résine.

Ces immeubles s'élevaient en bordure des Buttes Chaumont et constituent pour lui une toile de fond qui épouse le tracé courbe de la rue Manin. L'ensemble a été publié dans la *Construction moderne* (1929) pour la prouesse technique et structurelle que constituait cette opération menée sur une butte de glaise de 39 000 m², occupée pendant un temps par l'ancien stade Bergeyre. Ces caractéristiques ont justifié la protection de l'ensemble au PLU.

Ces données historiques et la protection de l'ensemble, croisées avec l'imprécision du projet et sa délimitation à un seul corps de bâtiment sur les sept, ont justifié un avis « favorable avec réserve » du DHAAP, que le service a souhaité porter à la connaissance de la Commission du Vieux Paris dans un dossier portant sur cette thématique. L'architecte des Bâtiments de France a quant à lui rendu un avis défavorable.

Avis DHAAP : « favorable avec réserve »

Considérant le système constructif et la simplicité de certaines élévations de cette opération immobilière des années 1920-1930, le DHAAP estime qu'une isolation thermique par l'extérieur pourrait être étudiée. Pour autant, le service s'étonne du manque de précision de



Élévation de la façade depuis la rue Barrelet de Ricou (© Laurent Lainé Architectes).



Vue de la façade depuis la rue Barrelet de Ricou, 2025 (© Laurent Lainé Architectes).



certaines pièces graphiques du projet, qui ne permettent pas réellement de saisir avec exactitude le rendu qu'il donnerait. Le service s'étonne également que la présente demande d'urbanisme ne concerne qu'une partie de ce grand ensemble architectural qui sert de toile de fond au parc des Buttes Chaumont et souhaiterait des explications sur les opérations passées et à venir.

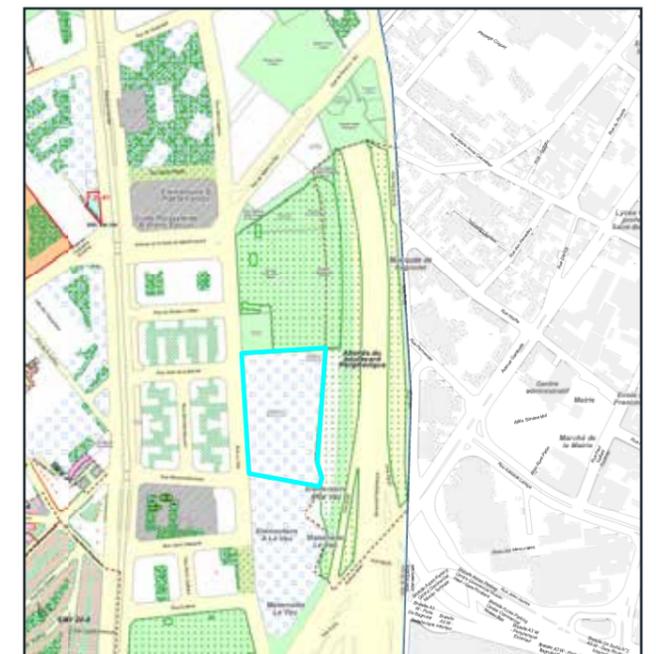
SOURCES & BIBLIOGRAPHIE

- *La Construction moderne*, n° 11, 45^e année, 15 décembre 1929.

24-34 rue Le Vau (20^e arr.)

Isolation thermique d'un collège des années 1970

DP 075 120 24 V0147
 Dossier déposé le 17/04/2024
 Décision : « Favorable » le 14/06/2024
 « Modification d'aspect extérieur, changement de fenêtre, réfection de couverture, travaux de ravalement d'une construction à r+4 sur 1 niveau de sous-sol. »



Extrait du P.L.U.



Alain Davy, architecte, plan masse du collège (Archives SLA 20).



Vue de la cour, test d'isolant, 2024 (© DHAAP / ML).



Test d'isolant, vue rapprochée, 2024 (© DHAAP / ML).



Détail d'une façade, 2024 (© DHAAP / ML).



Photographie de chantier (© DCPA / Stéphane Delphin / paris.fr).



Photographie de fin de chantier (© DCPA / Stéphane Delphin / paris.fr).

PROTECTION

Aucune protection.

PRÉSENTATION

En mars 2024, le DHAAP a été saisi par la direction de la Construction publique et de l'Architecture (DCPA) pour évaluer l'intérêt architectural et patrimonial du collège Pierre Mendès France, construit dans les années 1970 sur les plans de l'architecte Alain Davy et inscrit dans un plan-masse établi en 1954 par les architectes René-Roux Dufort, R. Secart et J. Delacherie pour lotir une partie de la Zone *non aedificandi* de la ceinture.

La visite sur place a été l'occasion de constater que l'ensemble était cohérent et authentique, dans son plan-masse comme dans ses élévations, et qu'il présentait des qualités architecturales que l'on ne retrouve pas dans certaines constructions similaires mais très légères, portées dans les années 1950-1970 sur la ceinture verte – comme le collège Paul Valéry (12^e), actuellement en cours de rénovation énergétique et d'agrandissement, projet dont la Commission du Vieux Paris avait été informée en octobre 2022.

La DCPA s'interrogeait alors sur l'opportunité d'une

opération d'isolation thermique par l'extérieur des bâtiments pilotée par la DASCO. L'observation, lors de la visite, des tests réalisés en façade, avait conduit le DHAAP à conseiller la recherche d'autres solutions techniques pour la rénovation. Les façades, en modules de béton gravillonné strié, semblaient devoir perdre leur dimension brutaliste, issues de jeux de textures animant les parois et dialoguant avec la verdure qui domine le site, dans un plan-masse aéré et pensé avec de nombreux dénivelés. Cette architecture témoigne, ainsi que son plan-masse, de l'urbanisme déployé sur la zone *non aedificandi* dans les années 1960-1970, dont la disparition est progressive mais constante.

Le DHAAP n'avait pas été consulté sur la déclaration préalable déposée. Mais il a fait part à la direction de l'Urbanisme de ses conclusions suite à un avis simple mais défavorable rendu par l'architecte des Bâtiments de France. Menée à son terme, l'opération fournit aujourd'hui une illustration de ce type d'opération. Elle a également permis d'ouvrir un dialogue entre le DHAAP, la DASCO et le service de l'énergie chargé, au sein de la direction de l'Urbanisme, de porter les projets de rénovation thermique sur les bâtiments municipaux. Pour répondre aux objectifs du Plan Climat, le dispositif des Contrats de

Performance énergétique (CPE) doit permettre de baisser les consommations et les émissions de gaz à effet de serre des bâtiments municipaux de 30 % par différents moyens (raccordement au chauffage urbain, changement des huisseries, pose d'occultations, de panneaux photovoltaïques, d'isolants, etc.). Dans ce contexte, une liste de neuf établissements est actuellement en cours d'études. Deux premières visites ont permis de saisir que la méthode du cas par cas est nécessaire, le patrimoine bâti de ces derniers étant très inégal.

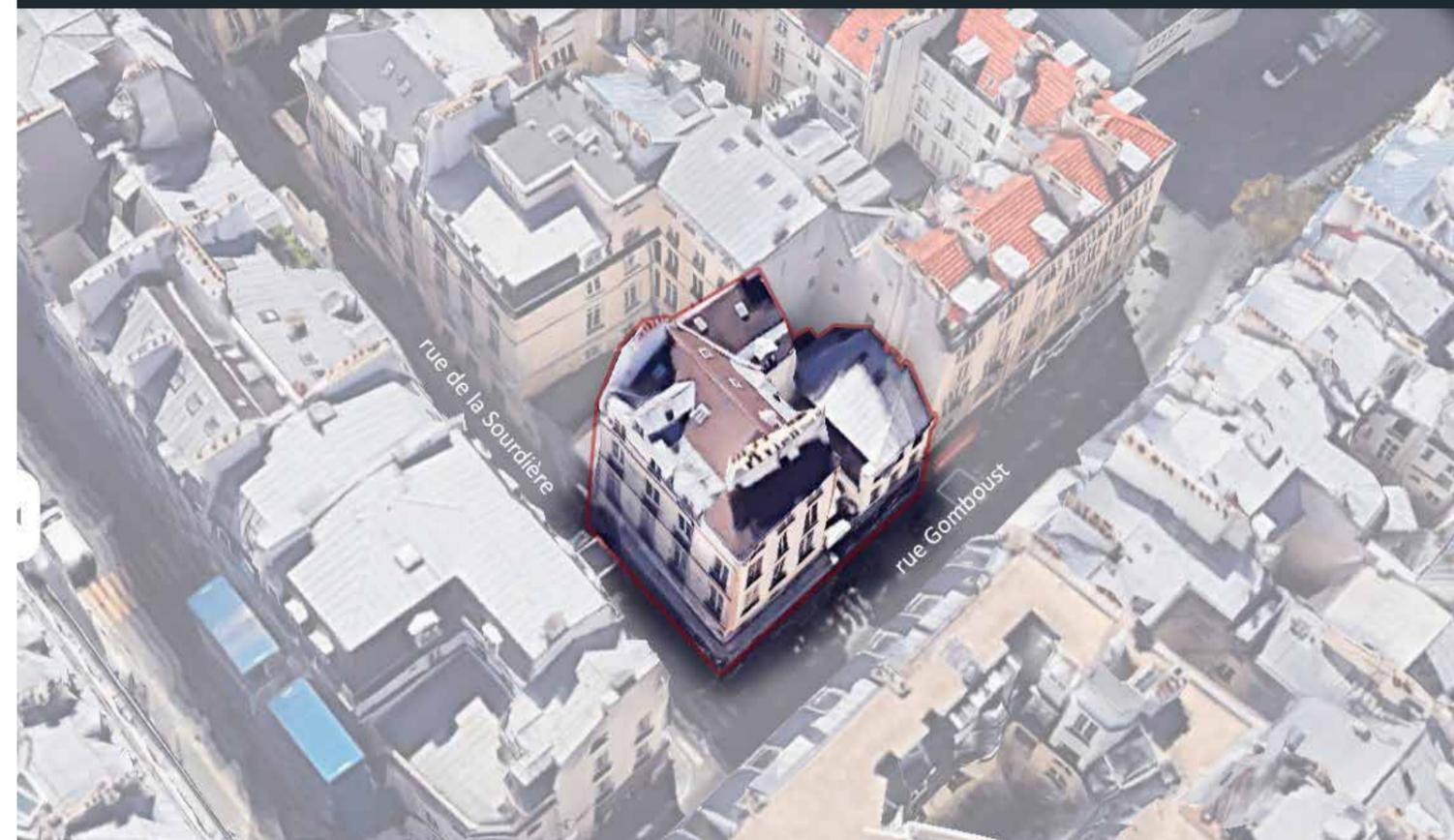
SOURCES & BIBLIOGRAPHIE

- Archives : SLA 20.

DISCUSSION

Laurent Favrole rappelle l'attention particulière qu'il convient d'accorder aux adresses protégées par la Ville de Paris (PVP), dont les façades ne peuvent être altérées. Mireille Grubert considère que les six exemples présentés donnent une vue globale du sujet. Ils posent la question de la surépaisseur et, en conséquence, de la possible dénaturation de l'architecture. Car dans bien des cas, ce sont des postiches et non plus des pastiches auxquels conduisent les isolations par l'extérieur. Il faudrait une étude préalable à chaque intervention et une véritable création architecturale. Elle note en outre qu'il pourrait être pertinent, sur des adresses déjà malmenées par d'anciens ravalements, de chercher à retrouver l'esthétique d'origine. Elle juge enfin important d'établir un bilan des conséquences techniques et physiques des ravalements, dont on sait les désordres qu'ils peuvent engendrer lorsque l'humidité s'infiltré entre la structure et l'isolant. Anne Biraben se dit quant à elle surprise par la systématisation des isolations par l'extérieur, alors que d'autres moyens existent. Il faut une meilleure connaissance du bâti, notamment de l'inertie des murs que l'on sous-estime ; dans certains cas, l'investissement peut ne pas être rentable. Patrick Rubin constate que l'isolation par l'extérieur est motivée par la recherche des surfaces et crée des parois épaisses ; or il est possible de penser autrement la peau de l'édifice en y plaçant des réseaux. Selon lui, la « mauvaise graisse » finira tôt ou tard par tomber. Il signale par ailleurs que l'isolation sera également un enjeu important dans la transformation des bureaux en logements. Émile Meunier remercie le DHAAP d'avoir établi ce dossier, particulièrement instructif, et pense qu'il conviendrait de reprendre le dialogue avec l'Agence parisienne du climat. Il tient à rappeler que l'isolation thermique par l'extérieur

est globalement efficace : l'Atelier parisien d'urbanisme a montré les retombées qu'il rend possibles en matière de consommation énergétique. Il pointe cependant un risque dans les faubourgs, évoquant une « starbuckisation » de la rénovation. Concernant les saillies sur la rue opérées par les isolations, il ne les juge pas choquantes, mais il conviendrait de compenser ces interventions par un embellissement, une qualité architecturale qui bien souvent font défaut. Une piste de travail serait d'imposer de monter en qualité, ce qui est impératif sur les PVP ; c'est l'occasion d'inventer de nouvelles choses, le sujet devrait par ailleurs donner lieu à des enseignements spécifiques. Il pense enfin qu'avec le PLU bioclimatique, il faut renforcer les contrôles sur les ravalements, avec par conséquent des moyens supplémentaires. Jean-François Legaret approuve l'idée de solliciter plus systématiquement l'Agence parisienne du climat pour des audits thermiques et considère le cas de la rue Philippe de Girard comme assez net en matière de contre-exemple. Moïra Guilmart s'interroge : ne pourrait-on pas être plus rigoureux en amont ? Il est choquant de voir des projets évoluer en cours de route ; pour éviter de telles dérives, il faut aussi de la prévention. Ariane Bouleau rappelle que la direction de l'Urbanisme applique strictement les règles et qu'elle travaille en continu avec l'APC. Les procédures sont souvent très longues et elle souligne à ce propos les efforts importants consentis par les copropriétaires et les syndicats dans ces démarches. La DU et les ABF s'attachent par ailleurs à capitaliser sur toutes les expériences connues, en France comme à l'international. Laurent Favrole note que le financement des isolations est en enjeu important, qui conduit dans bien des cas à les amortir par des surélévations.

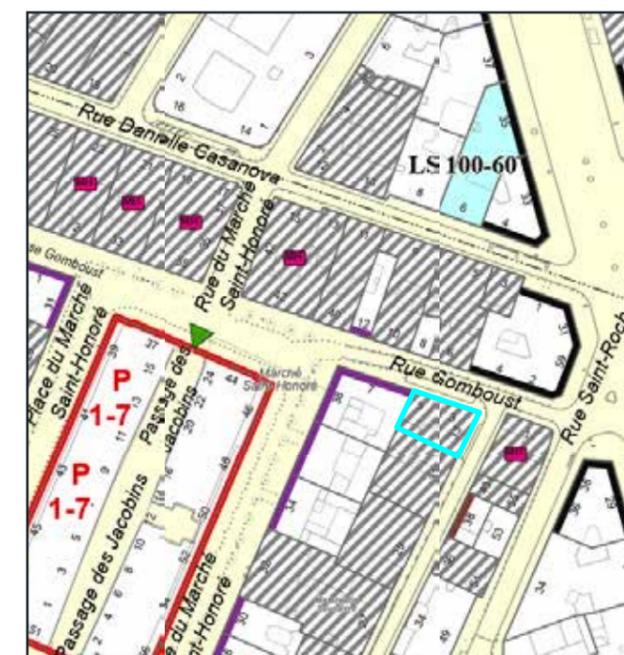


33 rue de la Sourdière (01^{er} arr.)

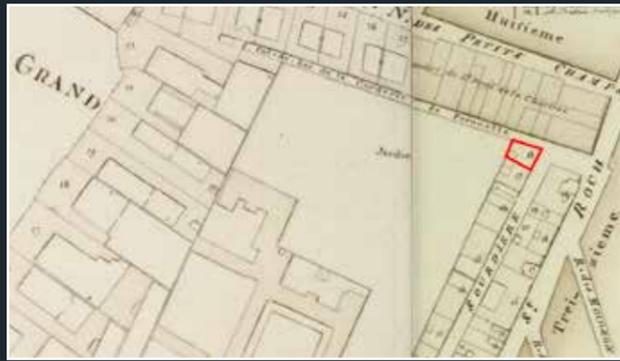
Travaux de rénovation déjà exécutés sur parcelle ancienne des XVII^e et XIX^e siècles.

Pétitionnaire : M. Benjamin COHEN
KUBABA
PC 075 101 24 V0033
Dossier déposé le 21/10/2024
Fin du délai d'instruction le 27/04/2025

« Changement de sous-destination d'un local à usage d'artisanat et commerce de détail en restauration (destination : commerce et activités de service), modification de la toiture sur cour, de la devanture sur rue et des menuiseries extérieures. »



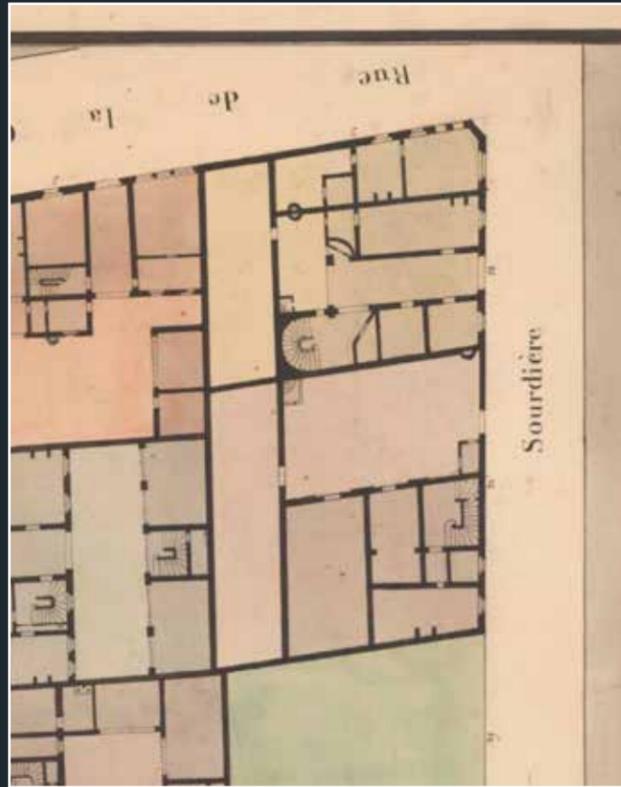
Extrait du P.L.U.



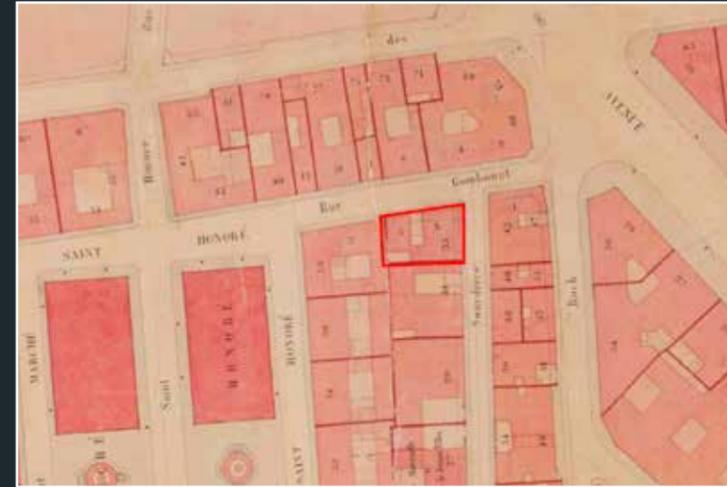
Détail de l'Atlas de la censive de l'Archevêché, 1772.



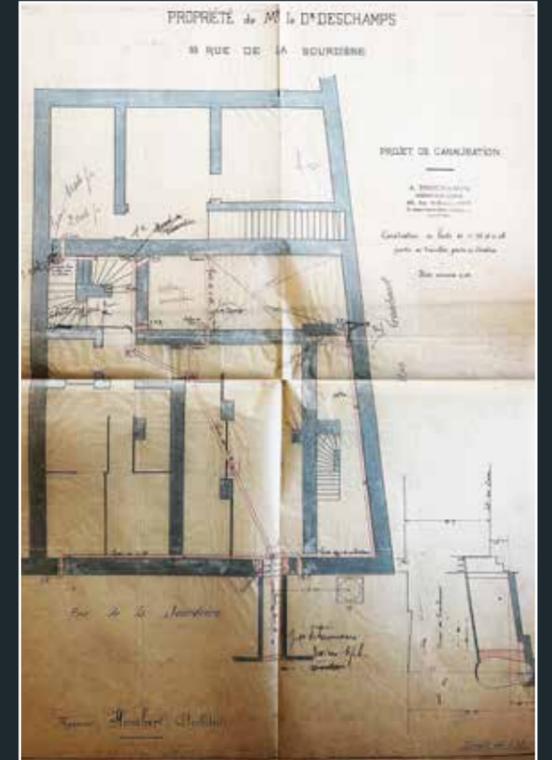
Détail du plan Verniquet, 1790. La parcelle bâtie au n° 33 rue de la Sourdière jouxte le jardin du couvent des Jacobins.



Extrait du cadastre de Paris par îlot, dit Atlas Vasserot (1810-1836) (AD75).



Extrait du plan cadastral de la ville de Paris, fin XIX^e siècle (AD75).



Plan des caves en 1896, extrait du casier sanitaire (AD75).

RÉSUMÉ

- Superficie du terrain : 236 m²
- Surface existante : 85 m²
- Surface créée : 74 m²
- Surface totale : 74 m²

PROTECTION

Bâtiment protégé au titre du PLU : « Rue percée et lotie en 1662 par l'architecte-entrepreneur Simon Delespine sur l'emplacement d'une académie de manège fondée par l'écuyer de la Fage, sieur de la Sourdière. Il s'agit de l'un des rares lotissements du tournant XVII^e / XVIII^e siècles à avoir été très peu remanié. [...] Au n°33, maison du XVII^e siècle de deux étages carrés sur rez-de-chaussée et entresol avec lucarnes passantes formant un fronton et des appuis de fenêtre en fer forgé Louis XIV. ».

PRÉSENTATION

Située à l'angle de la rue de la Sourdière et de la rue Gomboust, la parcelle se compose de deux bâtiments séparés par une petite cour couverte au rez-de-chaussée. Le bâtiment principal, occupant l'angle des deux rues, est le plus ancien et remonte vraisemblablement à la deuxième moitié du XVII^e siècle.

Attestée dès 1640, la rue de la Sourdière est percée et lotie en 1662. Elle tient son nom d'une ancienne allée longeant la propriété de l'écuyer de La Fage, sieur de La Sourdière au XVII^e siècle. Quant à la rue Gomboust, connue sous le nom de rue de la Corderie Saint-Honoré au XVII^e siècle, elle prend son appellation actuelle en 1864 en raison de la proximité de l'hôtel de Saint-Esprit, résidence de Jacques Gomboust, ingénieur et graveur du roi Louis XV.

Les premières traces iconographiques retrouvées dans lesquelles la parcelle figure comme bâtie dans son empreinte la plus ancienne sont sur l'atlas de la censive de l'Archevêché de 1772, ainsi que sur le plan Verniquet de 1790. En revanche, le bâtiment situé au n° 5 rue Gomboust apparaît encore non bâti sur le plan dit de Vasserot, où il semble figurer comme une simple cour interne, séparée par un mur mitoyen de l'immeuble du n° 33 rue de la Sourdière. En effet, un acte de vente du 14 mai 1830 permet de dater cette maison entre 1818 et 1823.

Cet acte apporte également des informations supplémentaires concernant la propriété et ses dépendances entre la fin du XVIII^e et le début du XIX^e siècle. À cette époque, les deux immeubles appartiennent à César Augéard, lieutenant au 4^e régiment d'infanterie légère, et à Mademoiselle Félicité de Besse, son épouse, qui les



Vue de l'immeuble du XVII^e siècle, à l'origine constitué d'une partie rue de la Sourdière et d'une seconde partie formant l'angle avec la rue Gomboust, 2025 (© DHAAP / ML).



Vue de la courette couverte séparant les deux bâtiments rue Gomboust, 2025 (© DHAAP / ML).



Détail des fenêtres à petits carreaux de la cage d'escalier du bâtiment principal rue de la Sourdière, 2025 (© DHAAP / ML).



Vue de l'immeuble construit entre 1818 et 1823 au n° 5 rue Gomboust, 2025 (© DHAAP / ML).

vendent à M. Constantin Gravier, comte de Vergennes, maréchal des camps et armées du roi. La vente porte sur deux maisons contiguës situées rue de la Sourdière et rue de la Corderie. La première, selon l'acte, « en formant deux autrefois, fait l'encoignure de ces deux rues, et se compose d'un rez-de-chaussée, entresol, trois étages au-dessus et de chambres de domestiques dans les combles avec porte cochère rue de la Sourdière où est l'entrée de la maison, cour au fond et puits dans ladite cour ». La seconde, élevée d'un rez-de-chaussée, entresol et deux étages carrés, était reliée à la première « au fond par une aile du bâtiment en retour d'équerre et sur le devant c'est-à-dire sur la rue de la Corderie, et en est séparée par la cour et par une grille en fer placée au-dessus d'un mur ».

En remontant dans les actes de propriété précédents, on retrouve la trace de la parcelle jusqu'en 1776, date à laquelle la partie de la maison située à l'angle des rues est vendue par Augustin Louis Bernard Rousseau, propriétaire déjà signalé sur la Censive de l'Archevêché, à Louise Besse de la Richardie. Celle-ci acquiert également, en décembre 1792, la portion donnant sur la rue de la Sourdière auprès d'Augustin Savienien Leblond, lui-même l'ayant achetée en 1784 à Jean Menier.

En 1809, Mlle de Besse de la Richardie devient égale-

ment propriétaire, par adjudication, du terrain adjacent situé rue de la Corderie, acquis auprès de la Ville de Paris. C'est sur ce terrain, autrefois partie des jardins d'un ancien couvent des Jacobins limitrophe, que la comtesse de Besse, qui en hérite en 1818, fait construire la maison actuelle au n° 5 rue Gomboust. En 1823, les deux maisons et leurs dépendances passent donc à Mademoiselle Augéard, suite au legs d'Élisabeth Camille Seimandy, veuve du vicomte de Besse.

En ce qui concerne les deux parties de bâtiment les plus anciennes, les sources retrouvées et consultées jusqu'à présent ont permis d'identifier deux actes de vente, datés respectivement de 1776 et de 1792. Ceux-ci permettent de retracer l'historique de la propriété jusqu'au début du XVIII^e siècle. Concernant l'immeuble situé au n° 33 rue de la Sourdière, une minute notariale du 9 décembre 1792 atteste de son acquisition en 1748 par Germain de Lamarinière, premier chirurgien du roi. Une description détaillée de la maison en 1792 la présente ainsi : « une maison sise à Paris rue de la Sourdière a porte cochère, consistant dans le passage de la dite porte cochère servant de remise, une écurie d'un côté ensuite de laquelle il y a un vestibule où est un escalier à quatre noyaux et de l'autre côté dudit passage est une cuisine avec un petit garde-manger, une cour dans laquelle est un puits mitoyen avec



Détail de la façade du n° 5 rue Gomboust, 2025 (© DHAAP / ML).



Vue de l'entrée du n° 33 rue de la Sourdière, 2025 (© DHAAP / ML).



Détail de la maçonnerie en pierre de taille mise au jour côté rue de la Sourdière, 2025 (© DHAAP / ML).



Sous-sol, monte-charge et trémie dans la voûte. État avant travaux (© Benjamin Cohen, 2024).

la maison de la Mlle De la Richardie, un étage d'entresol composé de cinq pièces dont deux à cheminée, trois étages au-dessus composés de quatre pièces ayant [sic] sur la rue et sur la cour, petites chambres pratiquées dans les combles et grenier au-dessus, la dite maison couverte de tuiles en comble a égout sur la rue et sur la cour, [sic] une descente conduisant a deux berceaux de caves dépendant de la dite maison ».

Une autre minute notariale, datée du 7 août 1776, permet de remonter l'historique de l'immeuble situé à l'angle des deux rues jusqu'en 1712. À cette époque, la maison appartenait à un certain Joseph Simon Chebron de Bonnegarde, contrôleur des rentes de l'Hôtel de Ville de Paris. La description du bien en 1776 est la suivante : « une maison sise à Paris rue de la Sourdière faisant l'encoignure du cul de sac de la Corderie, consistant en une entrée a porte cochère, passage jouxte dite porte cochère, grande cuisine à coté, petite cour ensuite, écurie dans la dite cour et puit mitoyen avec la maison joignante, trois berceaux de cave sous toute l'étendue de la dite maison, quatre pièces au premier étage, un entresol, trois étages au-dessus dudit entresol, chacun desdits étages composés de quatre pièces, grenier sur le tout ».

L'immeuble du n° 33 rue de la Sourdière s'élève sur deux



Rez-de-chaussée, plancher haut. État avant travaux (© Benjamin Cohen, 2024).

étages carrés au-dessus d'un rez-de-chaussée et d'un entresol. Il se développe sur quatre travées rue de la Sourdière et trois travées rue Gomboust, bien que l'intégration de deux bâtiments autrefois distincts soit encore aujourd'hui perceptible. La façade, en pierre de taille, est sobre, sans ornements architecturaux notables : les baies sont insérées dans le nu du mur, les saillies des planchers sont simplement soulignées par des bandeaux servant d'appuis aux fenêtres, surmontés de garde-corps en fer forgé. Plus remarquable est le couronnement de l'ancienne portion de bâtiment rue de la Sourdière, caractérisé par des lucarnes passantes formant un fronton. Le soubassement, incluant rez-de-chaussée et entresol, a subi d'importants remaniements au fil du temps en raison de son usage commercial. L'entrée principale demeure visible rue de la Sourdière sous la forme d'une porte bâtarde, surmontée de l'unique travée qui subsiste de l'entresol. Au-dessus de la devanture commerciale, sont conservés en partie le parement en pierre de taille, ainsi que des clefs et claveaux qui devaient à l'origine encadrer une plate-bande ou une architrave des ouvertures du soubassement.

La façade de la portion du bâtiment originellement à l'angle de la rue Gomboust présente quelques différences, mais la même sobriété ornementale : l'absence



Rez-de-chaussée, plancher haut. État avant travaux (© Benjamin Cohen, 2024).



R+1. État avant travaux (© Benjamin Cohen, 2024).



Charpente de toiture du n°5 rue Gomboust. État avant travaux (© Benjamin Cohen, 2024).



Rez-de-chaussée, plancher haut. État avant travaux (© Benjamin Cohen, 2024).



R+1, vue vers la rue Gomboust. État avant travaux (© Benjamin Cohen, 2024).



Charpente de toiture du n°5 rue Gomboust. État avant travaux (© Benjamin Cohen, 2024).



Rez-de-chaussée. État avant travaux (© Benjamin Cohen, 2024).



R+2, État avant travaux (© Benjamin Cohen, 2024).



Vue de la salle de restaurant vers la rue de la Sourdière. Travaux déjà exécutés, 2025 (© DHAAP / ML).



Vue du rez-de-chaussée du n°5 rue Gomboust, construction du nouvel escalier vers le R+1 et du monte-charge, 2025 (© DHAAP / ML).



Départ de l'escalier existant, 2025 (© DHAAP / ML).

de bandeaux est compensée par des chaînes harpées aux angles, et le couronnement est marqué par une corniche moulurée. Les garde-corps des baies ont été remplacés aux deuxième et troisième étages. Sur la cour intérieure, la cage d'escalier se distingue par de larges baies à petits carreaux surmontées d'impostes en arc en anse de panier.

Le second bâtiment, situé au n° 5 rue Gomboust et séparé par une petite cour couverte, s'élève sur deux étages au-dessus d'un rez-de-chaussée et de caves. De construction plus récente, sa façade est rythmée par trois travées, les baies du dernier étage étant dotées d'appuis et de garde-corps en ferronnerie. Une corniche moulurée vient en couronnement de l'ensemble. La toiture est constituée d'un brisis en ardoise et d'un terrasson en zinc.

Un permis de construire a été déposé en octobre 2024 pour l'aménagement d'un restaurant intégrant le rez-de-chaussée et les caves de l'immeuble ancien situé rue de la Sourdière, ainsi que la totalité de l'immeuble rue Gomboust. Les étages supérieurs du bâtiment du XVIII^e siècle sont exclus du périmètre du projet.

Le projet prévoit la transformation d'une ancienne boucherie en restaurant. En façade, la devanture existante est remplacée, avec la dépose du parement en pierre et

de la marquise à forte saillie, ajout récent et déjà remanié. Les nouvelles devantures présenteront des modénatures simplifiées et un traitement différencié des couleurs entre les portions appartenant aux deux immeubles contigus, « afin d'accentuer la séparation visuelle des façades ». Les nouvelles ouvertures prévues seront pour la plupart plus hautes, impliquant la démolition de certaines portions de murs périphériques et, possiblement, d'éléments de maçonnerie d'origine.

Concernant l'immeuble rue Gomboust, le projet prévoit le remplacement des fenêtres par des modèles à meilleure performance énergétique et l'ajout de garde-corps en fer forgé au premier étage, similaires à ceux déjà présents au deuxième étage. La toiture en tôle couvrant la cour intérieure entre les deux bâtiments sera remplacée par une couverture en zinc.

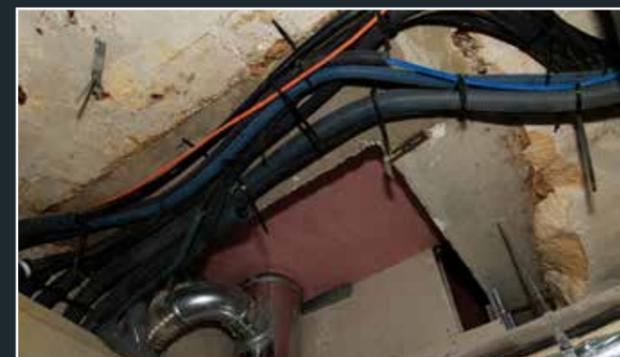
Les démolitions prévues à l'intérieur des locaux méritent d'être examinées avec attention. Au rez-de-chaussée, la quasi-totalité des cloisonnements et certaines parties porteuses ont été supprimées, comme l'indiquent les comparaisons entre les plans techniques fournis, afin de créer un espace ouvert. Des piliers, dont deux éléments métalliques dissimulés jusqu'alors par des cloisons intérieures et datant probablement du XIX^e siècle, compensent désormais les charges portées.



Vue de la salle de restaurant vers la rue Gomboust. Travaux déjà exécutés, 2025 (© DHAAP / ML).



Sous-sol, monte-charge installé dans la trémie existante au sein de la voûte la plus ancienne, 2025 (© DHAAP / ML).



Sous-sol, détail d'une trémie créée dans la voûte, 2025 (© DHAAP / ML).



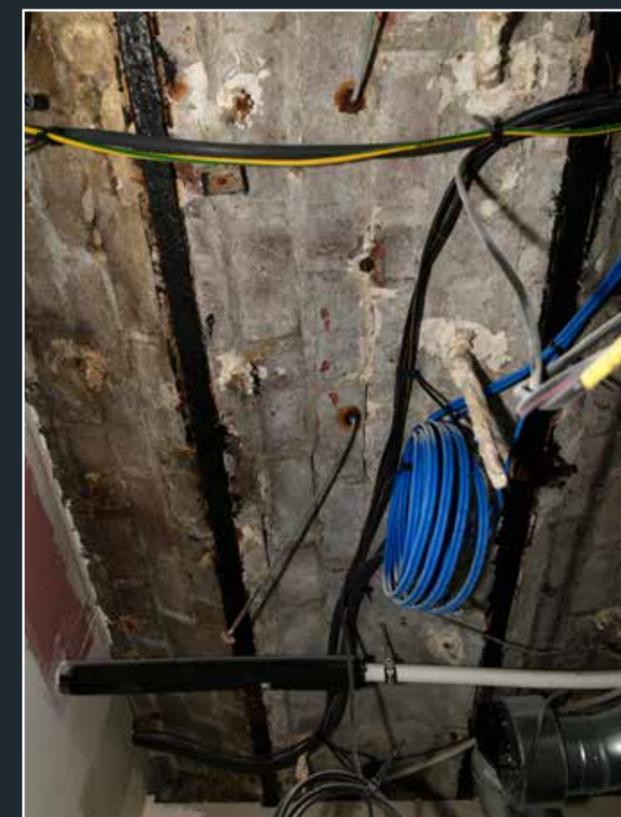
R+1, vue vers la rue Gomboust. Travaux déjà exécutés, 2025 (© DHAAP / ML).



Vue de la salle de restaurant prise depuis la rue de la Sourdière. À noter les piles métalliques mises au jour par la dépose des cloisonnements, 2025 (© DHAAP / ML).



Sous-sol, cave voûtée la plus ancienne, 2025 (© DHAAP / ML).



Sous-sol, caves voûtées sous le 33 rue de la Sourdière, 2025 (© DHAAP / ML).



R+1, vue vers la courette. Travaux déjà exécutés, 2025 (© DHAAP / ML).



R+2, vue vers la rue Gomboust. Travaux déjà exécutés, 2025 (© DHAAP / ML).



Vue des façades sur la cour intérieure avec renforcement en béton des murs, 2025 (© DHAAP / ML).

L'installation de deux nouveaux escaliers, dont un qualifié d'« accessoire » avec une largeur de seulement 60 cm, ainsi que d'un monte-charge, entraîne la démolition d'une vaste portion des planchers bas des premier et deuxième étages. Il est difficile de ne pas s'interroger sur la nécessité de trois escaliers pour desservir deux salles de moins de 40 m², d'autant plus que cette nouvelle circulation verticale ne semble pas répondre à une exigence d'accessibilité ou de conformité aux normes d'évacuation et de sécurité incendie.

Un mois après le dépôt de la demande de permis de construire, une notice architecturale complémentaire a été déposée en tant que pièce modificative afin d'informer la direction de l'Urbanisme d'une « révision de la stratégie structurelle ». Initialement destinés à être conservés « dans un souci de valorisation de l'existant », les planchers de l'immeuble rue Gomboust ont non seulement été démolis mais également déjà reconstruits. En effet, à la suite d'investigations, de sondages et de travaux de curage réalisés après le dépôt du dossier, des dégradations supposées et une altération structurelle considérée comme grave ont conduit à la démolition des planchers des premier, deuxième étages et combles, suivie de la création de nouveaux planchers. De plus, en

raison de problèmes structurels allégués sur les murs périphériques, le plancher bas du deuxième étage a été rehaussé de 17 cm.

L'adresse a fait l'objet d'une visite et d'un reportage photographique réalisé par le DHAAP le 26 février 2025. Il a été constaté que les travaux couverts par l'autorisation d'urbanisme étaient déjà en grande partie achevés. En particulier, la démolition et la reconstruction des planchers, l'installation de nouveaux escaliers et monte-charge ainsi que les démolitions intérieures prévues avaient été finalisées.

La visite a permis de constater que la maçonnerie en pierre de taille du soubassement subsiste, à la suite de la dépose partielle de la devanture côté rue de la Sourdière. Il n'est pas exclu que ce traitement soit également conservé côté rue Gomboust. Concernant les caves voûtées subsistantes, on distingue une partie datant de la fin du XIX^e ou du début du XX^e siècle sous l'immeuble du n° 33 rue de la Sourdière, ainsi que deux parties plus anciennes sous le bâtiment au n°5 rue Gomboust. C'est dans cette portion plus ancienne qu'une trémie a été ouverte pour l'installation d'un monte-charge, que la propriété présente comme préexistante aux travaux.

L'escalier existant, conservé dans le projet, ne présente pas d'intérêt historique particulier, les marches étant de



Coupe transversale, existant / état de projet (© EJ - Architecture et Associés, 2024).



Coupe longitudinale, existant / état de projet (© EJ - Architecture et Associés, 2024).



Élévation de la façade sur rue Gomboust, existant / état de projet (© EJ - Architecture et Associés, 2024).



Élévation de la façade sur rue de la Sourdière, existant / état de projet (© EJ - Architecture et Associés, 2024).



Vue d'insertion, état de projet (© EJ - Architecture et Associés, 2024).

facture récente ; seul le garde-corps pourrait remonter au XIX^e siècle. L'installation des nouveaux escaliers et du monte-charge aux premier et deuxième étages a également nécessité le renforcement en béton du mur donnant sur la cour intérieure, sur l'ensemble des niveaux. Enfin, concernant les combles, la réfection complète des planchers ne laisse aujourd'hui apparaître que quelques fragments de la charpente ancienne aux angles. Cette situation a empêché de documenter l'état des lieux avant travaux et de comparer en détail les modifications apportées dans le cadre de cette intervention par rapport aux précédentes et à l'état d'origine du bâtiment. Les images jointes, essentiellement des vues détaillées, ont été fournies par la propriété.

DISCUSSION

Ariane Bouleau rappelle que la protection Ville de Paris ne protège par les intérieurs et qu'une procédure pénale est en cours. Mireille Grubert demande si un architecte est missionné pour conduire cette rénovation. Émile Meunier évoque la déontologie qui devrait guider tout maître d'œuvre concernant les délais d'instruction des autorisations d'urbanisme. Il s'interroge sur les suites en cas de procès.

RÉSOLUTION

La Commission du Vieux Paris, réunie le 3 avril 2025 à l'Hôtel de Ville et en visioconférence sous la présidence de Jean-François Legaret, a examiné le projet de rénovation lourde du 33 rue de la Sourdière. Elle proteste vigoureusement contre la réalisation de travaux particulièrement destructeurs et ce, avant même l'obtention du permis de construire. Elle demande qu'un suivi attentif soit assuré sur cette adresse.

SOURCES & BIBLIOGRAPHIE

- Archives de Paris : DQ 18 204, DQ18 1177, DQ 18 221, DQ18 223, VO13 118, 3589W 1280.
- Archives nationales : minutes d'actes notariées, MC/ET/XIX/971, MC/ET/LXXXIV/854, MC/ET/LIX/500, MC/ET/LXXIX/200, MC/ET/LXIX/813.



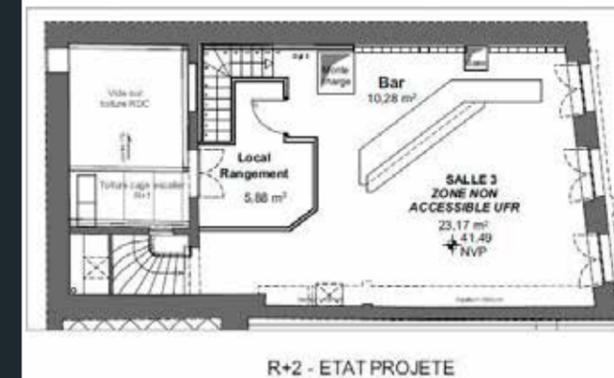
Bâtiment au n° 5 rue Gomboust, plan du sous-sol, existant / état de projet (© EJ - Architecture et Associés, 2024).



Bâtiment au n° 5 rue Gomboust, plan du rdc, existant / état de projet (© EJ - Architecture et Associés, 2024).

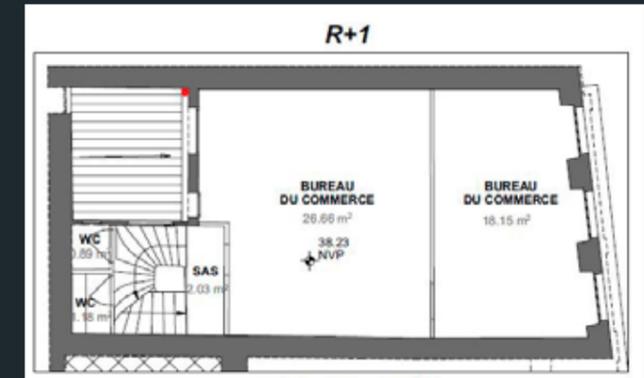


R+2 - ETAT EXISTANT

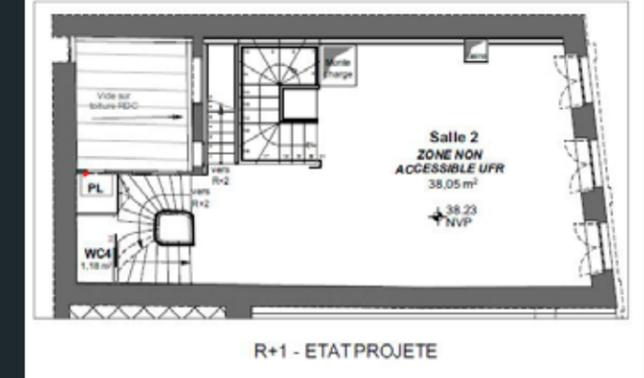


R+2 - ETAT PROJETE

Bâtiment au n° 5 rue Gomboust, plan du R+2, existant / état de projet (© EJ - Architecture et Associés, 2024).

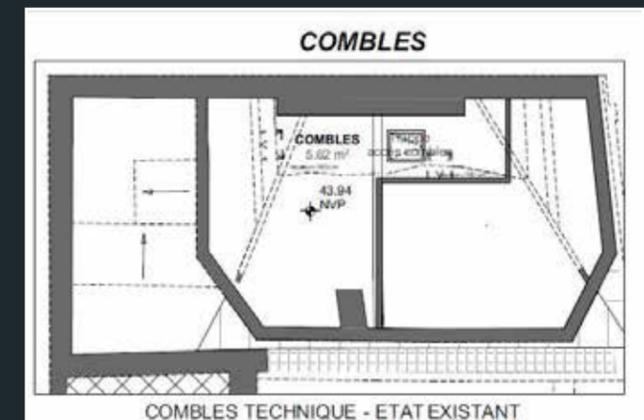


R+1 - ETAT EXISTANT

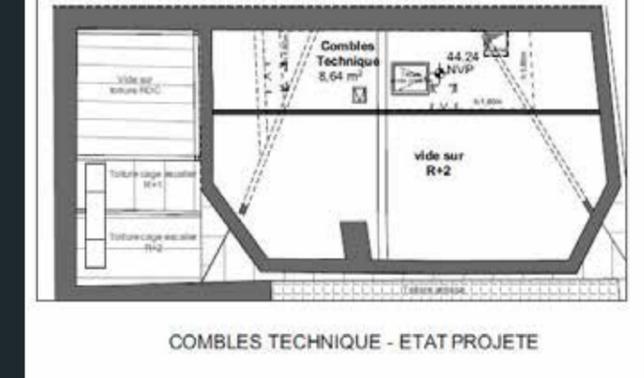


R+1 - ETAT PROJETE

Bâtiment au n° 5 rue Gomboust, plan du R+1, existant / état de projet (© EJ - Architecture et Associés, 2024).



COMBLES TECHNIQUE - ETAT EXISTANT



COMBLES TECHNIQUE - ETAT PROJETE

Bâtiment au n° 5 rue Gomboust, plan des combles, existant / état de projet (© EJ - Architecture et Associés, 2024).



Rue Jacob, inondations janvier 1910 (BHVP).



Vue des 37-41 rue Jacob, 2025 (© DHAAP / PS).

37-41 rue Jacob (06^e arr.)

Réhabilitation de trois maisons des XVII^e et XVIII^e siècles en logements étudiants

Pétitionnaire : M. Daniel SCHNEIDER
 PC 075 106 24 V0043
 Dossier déposé le 25/11/2024
 Fin du délai d'instruction le 11/05/2025

« Changement de destination, modification d'aspect extérieur, d'une construction à R+3 sur 1 niveau de sous-sol. Changement de destination des locaux existant à usage de bureaux en locaux à usage de commerce, d'habitation.

Surface changeant de destination : 1812 m² ; surface créée : 51 m². »



Extrait du P.L.U.

RÉSUMÉ

- Superficie du terrain : 606 m²
- Surface existante : 1812 m²
- Surface créée : 1863 m²
- Surface totale : 1863 m²

PROTECTION

Immeubles protégés au titre du PLU :

- 37 rue Jacob : « Belle maison dans son état actuel du milieu du XVIII^e siècle. Façade de quatre travées et trois étages carrés cantonnée par deux chaînes de pierre. Appuis de fenêtre en fer forgé. Passage cocher. »
- 39 rue Jacob : « Belle maison du milieu du XVIII^e siècle (proportion des baies) revue dans un style néoclassique (balcon filant du premier étage, ferronneries des gardes-corps, dais soutenu par des consoles). D'après Roche-gode, ancien hôtel d'Anspach dit du Danemark au XVIII^e siècle. »
- 41 rue Jacob : « Maison du XVIII^e siècle de deux travées principales. Belle porte ancienne. »

PRÉSENTATION

Cet ensemble immobilier de la rue Jacob se compose d'un édifice datant du XVII^e siècle, au n° 41, et de

deux bâtiments construits au XVIII^e siècle, aux n° 37-39. Indépendantes à l'origine, ces trois parcelles sont progressivement associées entre 1880 et 1920, et solidaires depuis. Bénéficiant toutes d'une protection patrimoniale de la ville de Paris (PVP), elles font aujourd'hui l'objet d'un projet global de réhabilitation.

La rue Jacob, existant à l'état de chemin au XVI^e siècle, est officiellement ouverte en 1637, en marge de la création d'un nouveau quartier sur l'ancien domaine de Marguerite de Valois. Profitant de la proximité de l'Hôpital de la Charité, la nouvelle voie se développe rapidement. Elle est entièrement lotie au début du XVIII^e siècle.

L'actuel n° 41, le plus ancien des bâtiments en question, mais aussi le plus transformé, formait à l'origine deux maisons distinctes. Construites au cours du XVII^e siècle sur des terrains appartenant aux Frères-Saint-Jean-de-Dieu, en charge du complexe voisin de la Charité, elles étaient destinées à la location pour augmenter les revenus de l'établissement hospitalier, ou accueillir des convalescents. Des dispositions initiales subsistent notamment une porte cochère de l'une des deux maisons, avec ses vantaux d'époque. Les traces de l'arcade d'une seconde, remplacée ensuite par une ouverture de



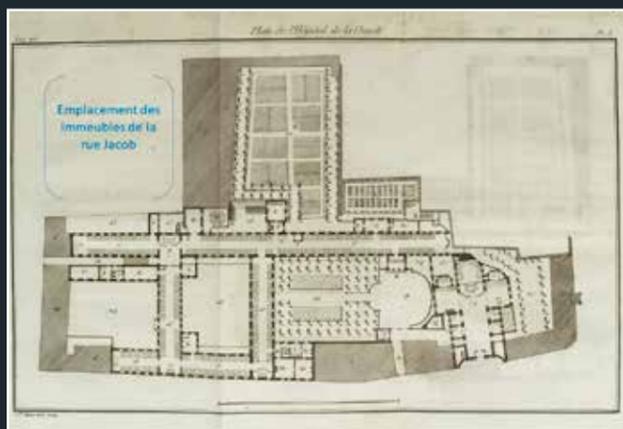
Extrait du cadastre municipal, 1905 (AD75).



Vue aérienne :
 1- 37-41 Rue Jacob ;
 2 – Jardin de l'Institut des neurosciences ;
 3 -Rue Saint-Benoit ;
 4- Siège du SPPIN
 (© Agence 2BDM Architectes).



Emplacement de la rue Jacob avant l'ouverture officielle de la voie au XVII^e siècle



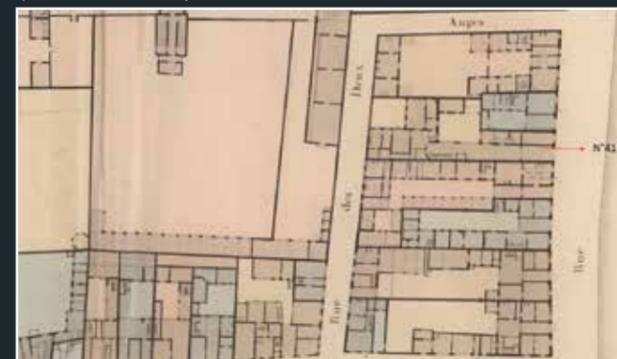
Plan de l'Hôpital de la Charité, 1788.



Vue du 41 rue Jacob, 2025 (© DHAAP / PS).



Sondage de l'arcade d'une ancienne porte cochère du n° 41, 2025 (© DHAAP / PS).



Extrait du cadastre de Paris par îlot, dit Atlas Vasserot (1810-1836), état de la parcelle du n° 41 (AD75).



Vue de l'escalier du XVII^e siècle du n° 41, 2025 (© DHAAP / PS).

boutique plus modeste, ont également été mises au jour par un sondage. De cette période est aussi conservé un remarquable escalier tournant à quatre noyaux sur vide central, aux balustres en bois tourné, dont le départ a malheureusement disparu.

Les deux édifices d'origine sont ensuite réunis, ainsi qu'en témoigne l'acte de vente en 1813 « d'une maison située rue Jacob n. 11 (ancien 41) qui en formait ci-devant deux » entre les Hospices civils de Paris et le docteur d'origine autrichienne François-Xavier Swediaur, célèbre notamment pour ses études sur les traitements des maladies vénériennes. Lorsque ce dernier revend le bien à Justine Fauconnier en 1824, l'ensemble se présente comme un corps de bâtiment large de deux travées, élevé sur caves d'un rez-de-chaussée, de deux étages carrés et d'un troisième niveau mansardé. Une porte cochère unique donne alors accès à une cour distribuant trois autres corps de logis, aujourd'hui en grande partie disparus. Un premier formait une aile en retour à gauche. Un deuxième était situé entre la cour et un petit jardin, auquel était adossée une construction à usage d'écurie. Un troisième enfin se prolongeait sur la rue des Deux Anges.

Le bâtiment central de l'ensemble immobilier en question,

actuel n° 39, est quant à lui un immeuble construit au début du XVIII^e siècle pour le Sieur Genest. Passé entre les mains de la famille Doublet en 1714, puis Goislard en 1730, le bâtiment, alors appelé « Hôtel de Bourbon », est vendu en 1777 à Jean Jacquet de Galland. C'est peu après que la façade sur rue de l'édifice, large de quatre travées, semble remaniée dans un style néoclassique, selon des dispositions encore largement conservées aujourd'hui. Dès lors, l'étage noble présente un balcon continu soutenu par des consoles, doté d'un garde-corps en fer forgé ; ses baies sont encadrées d'un chambranle mouluré à fascas, couronné d'un entablement reposant sur des modillons sculptés en forme de triglyphe et de pomme de pin. De la même époque subsiste aussi une cage d'escalier bien conservée.

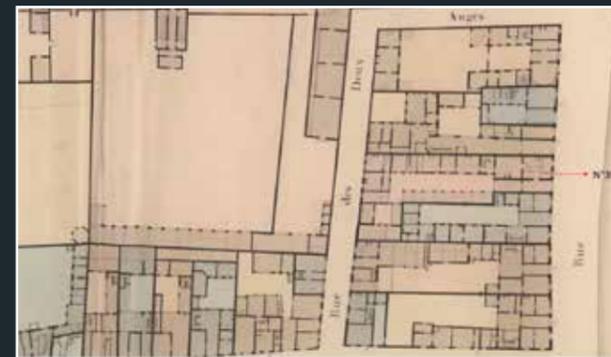
L'immeuble passe ensuite de la famille Jaquet aux mains du couple Salats en 1819. Celui-ci le revend à Augustin Adornot de Bescharmes en 1837, dont les héritiers le conservent jusqu'en 1861, avant de le céder à la famille Chaslin. C'est durant cette période que le corps de bâtiment principal, initialement composé d'un rez-de-chaussée sur caves et de deux étages carrés, est surélevé d'un troisième niveau. Boiseries, cheminées et traces de moulures permettent de restituer la distribution de l'appartement principal à cette époque, dont les



Vue de l'escalier du XVII^e siècle du n° 41, 2025 (© DHAAP / PS).



Vue du 39 rue Jacob, 2025 (© DHAAP / PS).



Extrait du cadastre de Paris par îlot, dit Atlas Vasserot (1810-1836), état de la parcelle du n° 39 (AD75).



Vue intérieure de l'étage noble du n° 39, 2025 (© DHAAP / PS).



Détail des décors de l'étage noble du n° 39, 2025 (© DHAAP / PS).



Extrait du cadastre de Paris par îlot, dit Atlas Vasserot (1810-1836), état de la parcelle du n° 37 (AD75).



Vue de l'escalier du XVIII^e siècle du n° 39, dont la démolition est envisagée, 2025 (© DHAAP / PS).



Vue de l'escalier du XVIII^e siècle du n° 39, dont la démolition est envisagée, 2025 (© DHAAP / PS).

modifications successives ont notamment conduit à l'obturation d'une des baies en façade à l'étage noble, conservée sous la forme d'une fausse fenêtre. Deux autres corps de bâtiment, aujourd'hui tout ou en partie disparus, étaient quant à eux accessibles depuis la cour, desservie par un passage cocher. Le premier formait une aile à droite, élevé de trois étages carrés, auquel faisait face, à gauche, un petit bâtiment élevé d'un seul niveau ; le second, en fond de parcelle, double en profondeur et associé à des écuries, donnait sur l'ancienne rue des Deux Anges, réduite à partir de 1839 à l'état d'impasse suite à l'agrandissement du complexe de la Charité.

Le dernier bâtiment, situé au n° 37, est l'édifice le plus récent de l'ensemble immobilier dont il s'agit. Construit pour le Sieur Henri-François Ledran avant 1762, il passe aux mains de la Dame Lalouette, dont les héritiers le vendent à la famille Carpentier en 1815. En 1840, il est acquis par le M. Viollat.

Le bien consiste alors en un corps de bâtiment principal de quatre travées, élevé sur caves d'un rez-de-chaussée, de trois étages carrés et d'un grenier. Si la façade présente encore aujourd'hui une partie des garde-corps du XVIII^e siècle, ainsi que la porte cochère d'origine, l'intérieur est transformé dans la première moitié du XIX^e, avec,

notamment, la création d'un nouvel escalier. À cette époque, étaient accessibles depuis la cour deux autres corps de bâtiments, actuellement presque entièrement démolis : le premier en aile en retour à gauche, élevé de trois étages carrés sur rez-de-chaussée, le second en fond de cour, ne comportant qu'un seul niveau.

À partir de la fin du XIX^e siècle, les n° 37, 39 et 41 de la rue Jacob sont progressivement réunis et rendus communicants à la faveur de l'installation, dans de nouveaux locaux, de l'Institut normal fondé par Adeline Desir en 1853. Il s'agissait d'un établissement d'enseignement privé catholique pour jeunes filles, qui a notamment compté parmi ses élèves Simone de Beauvoir.

C'est en 1882 que la société civile de l'institut, composée des institutrices Marthe Laval, Victoire Elisabeth Kreyder, Marie Langlois, Hortense Reine Adelaïde Lavoye et Eugénie Joséphine Angelina Blanckstein, acquiert à la famille Chaslin un premier bâtiment dont elle est déjà locataire, le n°39. La même société obtient ensuite en 1885, par adjudication devant le tribunal, le n°41, mais aussi les n°43 et 45. A partir de 1897, de nouvelles salles de classes sont construites par l'architecte (Henri ?) Chailleux dans les bâtiments sur cour du n° 39. Il



Vue du 37 rue Jacob, 2025 (© DHAAP / PS).



Vue de l'escalier du XIX^e siècle du n° 37, 2025 (© DHAAP / PS).



Vue de l'escalier du XIX^e siècle du n° 37, 2025 (© DHAAP / PS).



Le « Cours Desir » durant les inondations de janvier 1910, (BHVP).



Le « Cours Desir » durant les inondations de janvier 1910, (BHVP).



Le « Cours Desir » durant les inondations de janvier 1910, (BHVP).



Le « Cours Desir » durant les inondations de janvier 1910, (BHVP).



Vue des structures métalliques des salles de classe du Cours Desir, n° 39, 2025 (© DHAAP / PS).



Vue aérienne de la Faculté de Médecine (BHVP).

remanié aussi une partie des bâtiments sur rue en créant de nouveaux volumes internes à l'aide de structures métalliques. C'est probablement durant cette période que la porte cochère de l'édifice est remplacée par la porte d'entrée actuelle, sous la forme d'une serlienne. En 1914, le même architecte surélève le n° 41 d'un niveau. C'est finalement en janvier 1920 que le n° 37, déjà loué par la société civile de l'Institut normal, est acheté par cette dernière à la veuve Gaudin, descendante de M. Viollat. Afin de conférer une certaine unité à l'ensemble de ces bâtiments, leurs façades sont toutes décorées de refends plats continus en partie haute, tandis qu'un même motif à bossage est mis en œuvre pour l'ensemble des boutiques des rez-de-chaussée, inscrites dans des ouvertures rectangulaires. Celles-ci sont rapidement annexées aux locaux de l'école.

En 1944, le cours Desir, dont le pensionnat a été rénové en 1939, est exproprié au profit des universités parisiennes dans le cadre de l'aménagement de la nouvelle Faculté de Médecine. La construction de celle-ci, entreprise dès 1935 à l'emplacement de l'ancien hôpital de la Charité vendu par la municipalité à l'Éducation Nationale, nécessite en effet plus d'espace. Cela conduit, dans les années 1960, à tronquer les parcelles des n° 37-45 de la rue Jacob, avec la

destruction de l'ensemble des bâtiments situés à l'arrière, donnant à l'origine sur l'ancienne rue des Deux Anges. Certaines traces d'arrachement de ces constructions sont encore visibles actuellement, bien que les parties autrefois sur cour aient depuis été en partie reprises. Lors de sa séance du 17 janvier 1966, la Commission du Vieux Paris s'alarme quant à la démolition potentielle des édifices restants sur la rue Jacob, finalement conservés en raison de « leur bonne architecture ». Entre 1967 et 1968 est alors décidé, en marge du projet d'extension de la Faculté de Médecine, leur aménagement intérieur pour accueillir des bureaux de la Chancellerie. Une « cour-jardin » d'une quinzaine de mètres, aujourd'hui fermée par une grille, sépare depuis les anciens bâtiments du complexe universitaire.

L'opération actuellement portée par la RIVP vise à réhabiliter les n° 37, 39 et 41, dont les locaux sont désaffectés depuis quelques années, pour accueillir 59 logements étudiants. Dans ce cadre, une partie des caves serait appelée à héberger des installations techniques, tandis que l'ensemble des rez-de-chaussée devrait être dédié à des espaces communs (circulation, équipements de la résidence, lieux de convivialité), et commerciaux. Les logements destinés aux étudiants seraient quant à



Développement de la Faculté de Médecine entre 1935 et 1968 (© Agence 2BDM Architectes).



Modification des parties arrière des n° 37-41 suite à l'extension de la Faculté de Médecine (plan), 1967 (AD75).



Modification des parties arrière des n° 37-41 suite à l'extension de la Faculté de Médecine (élévation), 1967 (AD75).



Vue de la cour des n° 37-39, 2025 (© DHAAP / PS).



Vue d'une partie arrachée des anciens bâtiments, fermée par une nouvelle paroi, 2025 (© DHAAP / PS).



Vue de la volée de l'escalier du n° 39 desservant autrefois les bâtiments sur cour, dont la démolition est envisagée, 2025 (© DHAAP / PS).



Vues des 37 et 39 rue Jacob, 1966 (CA).



Vue du 41 rue Jacob, 1966 (CA).

eux répartis dans les quatre étages, en conservant les planchers originaux, malgré leurs différences de niveau. Ceux-ci seraient desservis par les escaliers du n° 37 et du n° 41, celui du n° 39 étant quant à lui promis à la démolition pour obtenir davantage d'espace habitable. Pour la même raison, de nouvelles lucarnes devraient être créées en toiture des n° 37 et 39, reprenant la forme de celles déjà existantes. Afin de permettre la distribution du niveau sous comble du n° 37, une coursive en saillie serait installée à l'extérieur, du côté de la cour. Cela occasionnerait la dépose de l'édicule en verrière récemment installé à cet emplacement, également pour des raisons d'accès. Il est enfin prévu la création d'un ascenseur au niveau du n° 41, pour desservir en priorité les logements PMR, tous concentrés dans cette partie de l'ensemble immobilier concerné. Pour son intégration, une modification d'un pan de toiture serait nécessaire afin de ne pas créer d'émergence technique visible depuis l'extérieur.

Sur le plan patrimonial, le projet devrait être l'occasion d'une restauration des façades prévoyant la restitution des enduits plâtres dégradés et des entablements et modénatures manquant aujourd'hui. La restauration concernerait également les portes cochères et les

garde-corps, mais aussi les menuiseries extérieures avec leur dépose, révision et repose, ou remplacement à l'identique, ainsi que des mécanismes d'ouverture, en fonction de leur état. L'installation de nouveaux commerces au rez-de-chaussée s'accompagnerait quant à elle de la réouverture de la porte cochère d'origine du n° 41, transformée au début du XIX^e siècle.

En ce qui concerne les décors encore en place à l'intérieur, l'intervention permettrait, selon les porteurs de l'opération, la mise en valeur de la séquence d'entrée du n° 39. La préservation des éléments décoratifs existant à l'étage noble du même immeuble serait aussi assurée par des aménagements ne rentrant pas en contact avec les murs et plafonds existants, grâce au recours à des ajouts ponctuels de nature « mobilière » pour cloisonner chaque logement. Si les escaliers du n° 37 et du n° 41 – le premier datant du XIX^e siècle, le second du XVII^e siècle – seraient dans le cadre de ce projet conservés et restaurés, la démolition envisagée de celui du n° 39, datant du XVIII^e siècle, serait en revanche particulièrement regrettable, d'autant plus que ce bâtiment bénéficie d'une protection (PVP).

En tout état de cause, l'escalier du n° 41, à quatre noyaux sur vide central et rambardes à balustres en bois tourné, doit faire l'objet d'un soin particulier quant à sa mise



Plan des 37-41 rue Jacob, état existant (© Atelier Tequi architectes).



Vue du sous-sol du 39 rue Jacob, où doivent être installés des équipements techniques, 2025 (© DHAAP / PS).



Projet de réhabilitation 37-41 rue Jacob, élévation sur rue (© Atelier Tequi architectes).



Projet de réhabilitation 37-41 rue Jacob, élévation sur la cour du n° 37 (© Atelier Tequi architectes).



Projet de réhabilitation 37-41 rue Jacob, plan du sous-sol (© Atelier Tequi architectes).



Projet de réhabilitation 37-41 rue Jacob, plan du rez-de-chaussée (© Atelier Tequi architectes).



Projet de réhabilitation 37-41 rue Jacob, coupe sur la cour du n° 37 (© Atelier Tequi architectes).



Projet de réhabilitation 37-41 rue Jacob, coupe sur la cour du n° 39 (© Atelier Tequi architectes).



Projet de réhabilitation 37-41 rue Jacob, plan du premier étage (© Atelier Tequi architectes).



Projet de réhabilitation 37-41 rue Jacob, plan du deuxième étage (© Atelier Tequi architectes).



Projet de réhabilitation 37-41 rue Jacob, plan du troisième étage (© Atelier Tequi architectes).



Projet de réhabilitation 37-41 rue Jacob, plan du quatrième étage (© Atelier Tequi architectes).

aux normes et la reprise de son départ, dont la volée d'origine a disparu à une date indéterminée – elle est aujourd'hui remplacée par un escalier métallique récent. Au regard de son caractère exceptionnel, il pourrait même faire l'objet d'une demande de protection au titre des Monuments historiques.

DISCUSSION

Bernard Gaudillère souhaite la conservation de l'escalier du XVIII^e siècle et rappelle que le promoteur, à travers la RIVP, n'est autre que la Ville de Paris, qui devrait avoir pour objectif de préserver son patrimoine. Anne Biraben considère que l'intérêt des deux escaliers pourrait motiver un classement au titre des monuments historiques. Patrick Rubin note pour sa part que, en regardant bien les plans, on peut sans difficulté conserver l'escalier promis à la démolition ; on perdra peut-être un logement.

RÉSOLUTION

La Commission du Vieux Paris, réunie le 3 avril 2025 à l'Hôtel de Ville et en visioconférence sous la présidence de Jean-François Legaret, a examiné le projet de rénovation du 37-41 rue Jacob. Elle est défavorable au projet tel qu'il est formulé et s'oppose à la démolition de l'escalier du XVIII^e siècle au n° 39. Cet ensemble immobilier, entiè-

rement protégé au titre du PLU, possède deux escaliers particulièrement importants – l'un du XVII^e, l'autre du XVIII^e –, qui pourraient justifier une protection au titre des monuments historiques.

SOURCES & BIBLIOGRAPHIE

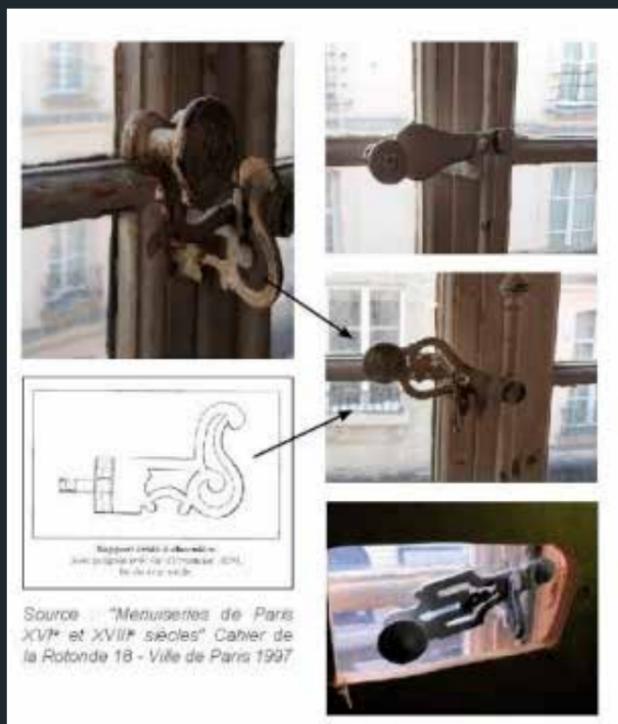
- Archives de la Commission du Vieux Paris : CA D 294/295/297.
- Archives de Paris : DQ18 1287 ; DQ18 328 ; 1178W 971.
- Archives nationales : MC/ET/XLVI/791 ; MC/ET/XLVI/725 ; MC/ET/XCI/1154 ; MC/ET/LIV/1675 ; MC/ET/LX/758 ; S 6102.
- Agence 2BDM Architectes, *Étude patrimoniale des 37-41 rue Jacob*, 2024.
- Linnea ROLLENHAGEN-TILLY, *Le 6^e Arrondissement. Itinéraires D'Histoire Et D'Architecture*, Action Artistique Ville Paris, 2000.
- Fernand GILLET, *L'Hôpital de la Charité*, Montévrain, Imprimerie typographique de l'école d'Alembert, 1900.
- Francis DÉMIER, Jacqueline LALOUETTE, *Les maux et les soins - Médecins et malades dans les hôpitaux parisiens au XIX^e siècle*, Paris, Action Artistique Ville Paris, 2007.
- Odile BUTSCH, *Une éducatrice d'avant-garde : Adeline Desir, 1819-1875*, Paris, La Colombe, 1956.



Projet de réhabilitation 37-41 rue Jacob, coupe sur la cour du n° 41 (© Atelier Tequi architectes).



Séquence d'entrée du 39 rue Jacob, 2025 (© DHAAP / PS).



Espagnolettes encore en place (© Agence 2BDM Architectes).



Crémone encore en place (© Agence 2BDM Architectes).



Système de cloisons meubles pour installer des logements à l'étage noble du n° 39 (© Agence 2BDM Architectes).



141 avenue de Villiers (17^e arr.)

Surélévation d'une petite maison à R+3

Pétitionnaire : M. Michel AZOULAY

VILLIERS 141 GM AH

PC 075 117 25 V0004

Dossier déposé le 27/01/2025

Fin du délai d'instruction le 27/05/2025

« Surélévation d'une construction à R+2 sur 1 niveau de sous-sol.

Surface créée : 286 m² ; nombre de niveaux supplémentaires : 4 ; surface démolie : 29 m².

Surélévation de 4 niveaux supplémentaires d'une construction R+3 sur 1 niveau de sous-sol. »



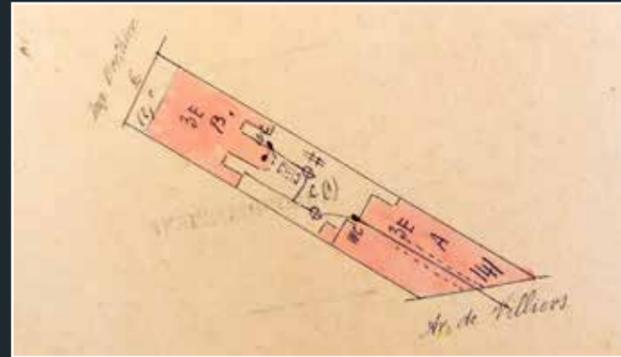
Extrait du P.L.U.



Vue depuis l'avenue, 2025 (© DHAAP / PS).



Plan cadastral de la commune de Neuilly avant le percement de l'avenue, 1830-1850 (AD75).



Plan masse de la parcelle alors traversante sur l'impasse Berthier, casier sanitaire, 1894 (AD75).

RÉSUMÉ

- Superficie du terrain : 129 m²
- Surface existante : 337 m²
- Surface créée : 286 m²
- Surface totale : 594 m²

PROTECTION

Aucune protection.

PRÉSENTATION

À proximité de l'ancienne enceinte de Thiers et de la porte de Champerret, la petite maison à R+2 et comble forme aujourd'hui la seule dent creuse entourant la place Stuart-Merril, dans le 17^e arrondissement.

La maison, absente du cadastre de 1830-1850 de la commune de Neuilly, semble avoir été construite peu après l'annexion et le percement du boulevard de Neuilly, par la suite renommé boulevard de Villiers, dont le décret d'alignement date du 9 septembre 1861. Le sommier foncier le plus ancien consulté aux archives de Paris rend compte de l'adresse à partir de 1863, qui appartient à Adrienne Molinier, veuve Blondel. En 1887, la parcelle, alors traversante entre l'avenue de Villiers et l'impasse Berthier, est décrite comme occupée par une maison élevée sur cave partielle de deux étages surmontés d'un troisième sous

comble, et par un second bâtiment donnant sur l'impasse de trois étages carrés. En 1894, le plan masse, conservé dans son casier sanitaire alors que la propriété est toujours détenue par les descendants Molinier, se révèle très proche de l'existant : seul l'édicule à rez-de-chaussée, mitoyen au n° 143, semble avoir été rajouté avant 1938. C'est à cette date que la parcelle est divisée, suite au rachat de l'immeuble donnant sur la villa Berthier, renommée en 1934. Le nouvel acquéreur, l'architecte Jean André Lefevre, se charge lui-même du permis de construire pour l'édification du mur et de la grille de clôture qui sépare encore aujourd'hui les deux parcelles.

Sa modeste volumétrie et son apparence faubourienne rendent la maison presque invisible au milieu des aménagements du carrefour où s'articulent, autour de la station de métro Porte de Champerret, inaugurée en 1911, de grands immeubles de rapport édifiés entre la fin du XIX^e siècle et les années 1930. Elle est notamment encadrée par le n° 143, immeuble de cinq étages et d'un étage sous comble, certainement construit en 1881, et le 137-139, ancien hôtel meublé de huit étages, édifié en 1927.

Au cours des années 1990, deux permis de démolir sont déposés au sujet de l'ensemble de la maison. Le premier reçoit un avis défavorable de l'ABF, qui estime alors que



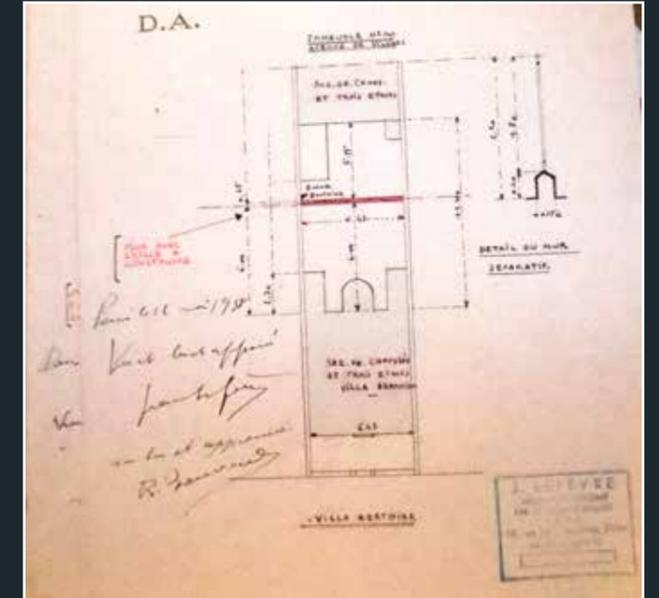
Carte postale de l'avenue de Villiers, montrant la maison dissimulée derrière les arbres, s.d. (après 1927) (coll. part.).



Grille éditée à cette occasion et aujourd'hui partiellement occultée, 2025 (© DHAAP / PS).



Photographie de démolition pour la CVP, 1997 (© DHAAP / CVP).



Jean André Lefevre, architecte, permis de construire déposé à l'occasion de la division de la propriété, 1938 (AD75).



Photographie de démolition pour la CVP, 1992 (© DHAAP / CVP).



Trace de l'incendie survenu en 2017, octobre 2017 (Google Streetview).



Vue de la façade arrière, 2025 (© DHAAP / PS).

« la démolition de ce bâtiment créerait une discontinuité dans l'alignement bâti de l'avenue de Villiers et porterait atteinte au site », quand le second est classé sans suite. Une ultime demande de surélévation de deux étages est formulée en 1997 et reçoit un avis également défavorable. L'ensemble n'a depuis subi que très peu de modifications, comme en témoignent les photographies réalisées par la Commission du Vieux Paris au cours des années 1990. Un incendie, survenu en 2017 dans l'un des appartements sous comble, a certainement conduit à la réfection de la dernière volée de l'escalier, qui semble aujourd'hui très remaniée.

Le DHAAP a été contacté en juin 2024 au sujet d'une étude en faisabilité pour une surélévation allant jusqu'au R+7, dépassant le mitoyen le plus bas. Le projet proposait ainsi l'ajout de deux étages carrés et deux derniers niveaux en retrait, avec un épaissement arrière en remplacement de la façade actuelle et des édicules sur cour, qui permettait l'insertion d'un nouvel escalier extérieur accompagné d'un ascenseur desservant tous les niveaux, tandis que l'escalier d'origine était déposé. Le sous-sol était également agrandi sous la cour, restructurée avec des pavés engazonnés. Le service avait alors alerté sur l'ampleur de cette surélévation – qui s'apparentait dès lors davantage à une reconstruction – sur l'un

des derniers témoignages du passé faubourien de cette partie du 17^e arrondissement. Le service avait ainsi appelé à une opération plus modeste et limitée à un ou deux niveaux, qui permettrait de préserver cette respiration dans le linéaire de la rue et de conserver sa particularité dans le paysage urbain environnant.

Les pétitionnaires avaient alors transmis une nouvelle version en novembre 2024, qui reprenait les principes généraux du premier projet, bien qu'amplifiant le retrait des derniers niveaux. Après son examen, le DHAAP avait annoncé que le dossier serait présenté à la Commission du Vieux Paris dans le cas d'un dépôt de permis de construire similaire.

Le permis finalement déposé se révèle très proche des documents transmis en novembre 2024, sa hauteur ne variant que de quelques centimètres ; il précise toutefois les modalités de matériaux et de dessin du projet. La surélévation, décrite comme potentiellement réversible, adopte une structure, des planchers et des façades en bois.

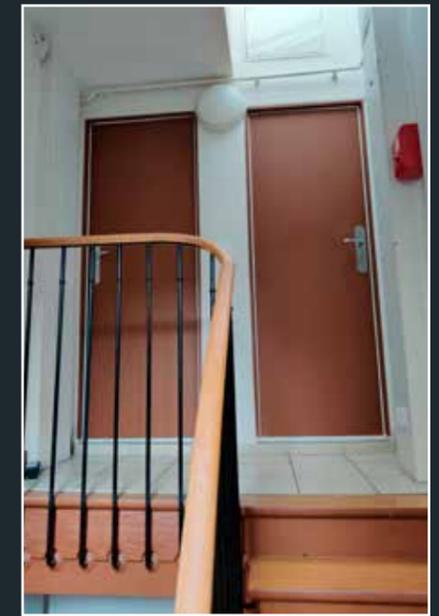
Sur la rue, la façade de la surélévation présente de larges baies en bandeaux, divisées en deux types permettant de créer une continuité avec la trame des ouvertures du bâtiment initial. Alternent ainsi des baies fixes placées au nu extérieur de la façade et des baies ouvrantes au nu intérieur. Ces dernières, qui s'inscrivent dans la trame des



Vue de la cave, état actuel, mars 2025 (© DHAAP / PS).



Vue du départ de l'escalier, mars 2025 (© DHAAP / PS).



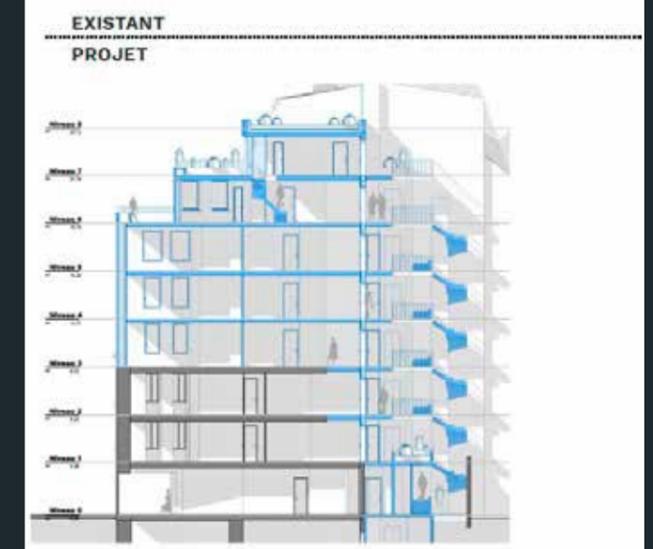
Vue de l'escalier remanié au dernier niveau, mars 2025 (© DHAAP / PS).



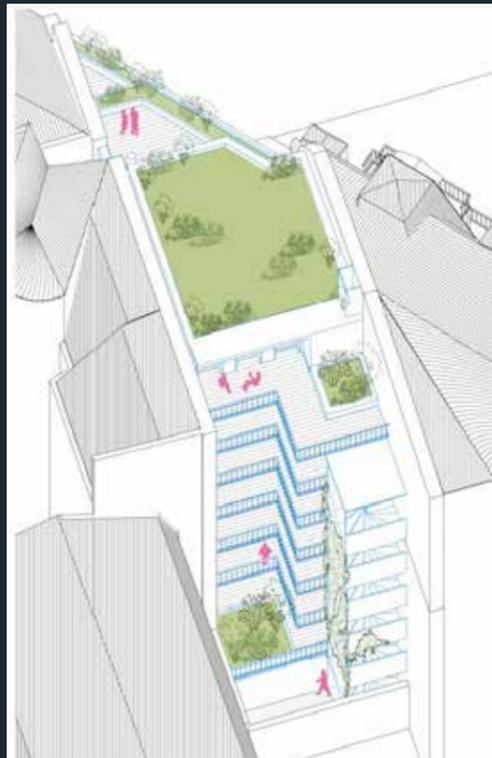
Vue de la charpente, mars 2025 (© DHAAP / EH).



Coupe existant et projet, étude en faisabilité, novembre 2024 (© Canal Architecture).



Coupe existant et projet, étude en faisabilité, juin 2024 (© Canal Architecture).



Axonométrie montrant le principe d'épaississement dans la cour, juin 2024 (© Canal Architecture).



Perspective montrant l'évolution du traitement du retrait, novembre 2024 (© Canal Architecture).

ouvertures des niveaux préexistants, permettent l'accès à de généreux balcons. À l'arrière, les architectes ont tenté de végétaliser et d'atteindre les objectifs du plan Paris Pluie en dépit de l'étroitesse de la parcelle. Pavés enherbés et 8,5 m² de pleine terre dans la courette, végétalisation de la cage d'escalier par des plantes grimpantes, toit-terrasse planté (25 cm de substrat) sont ainsi soulignés dans la notice architecturale.

rappelle la règle qu'elle s'est fixée sur les surélévations – le nouveau bâtiment ne doit pas dépasser le plus bas des deux mitoyens – et demande que le projet comporte un voire deux niveaux de moins.

SOURCES & BIBLIOGRAPHIE

- Archives de Paris : 2219W 10 ; 3589W 2367 ; DQ18 1008 ; DQ18 1778 ; VO13 313.

DISCUSSION

Laurent Favrole s'interroge sur la réversibilité du projet, peu probable compte tenu de la demande de logements à Paris. Bernard Gaudillère fait observer que la surélévation semble dépasser le plus bas des deux mitoyens, ce qui est contraire aux principes de la Commission en la matière. Émile Meunier juge pour sa part intéressant le traitement des deux derniers étages, tandis qu'Anne Biraben pense qu'il est important de garder une trace de cette dent creuse.

RÉSOLUTION

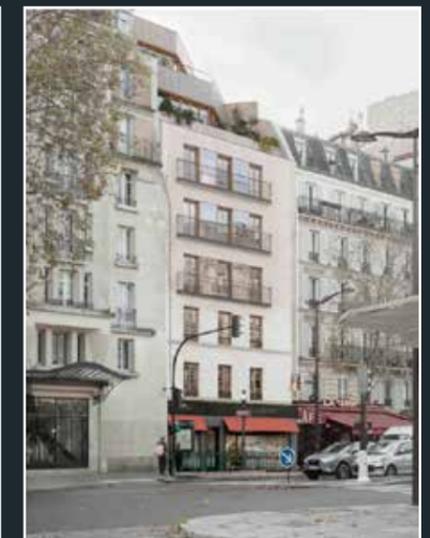
La Commission du Vieux Paris, réunie le 3 avril 2025 à l'Hôtel de Ville et en visioconférence sous la présidence de Jean-François Legaret, a examiné le projet de surélévation du 141 avenue de Villiers. Elle apprécie l'effort fait pour ménager un retrait au sommet de l'immeuble, mais



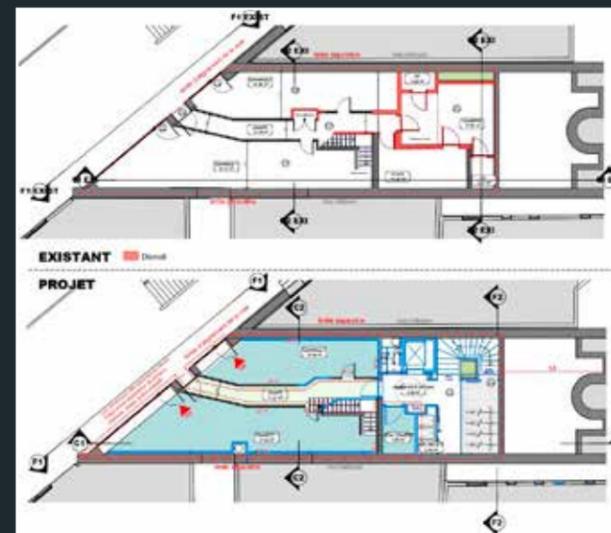
Coupe existant et projet, permis en cours, 2025 (© Canal Architecture).



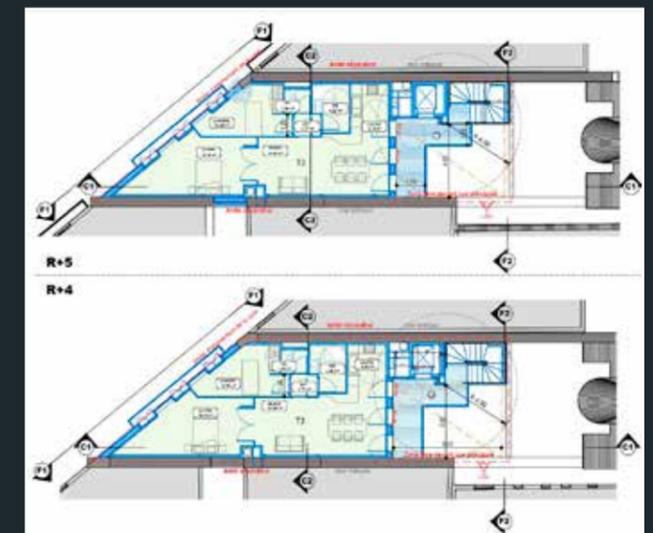
Vues de maquette du projet à l'étude, décembre 2024 (© Canal Architecture).



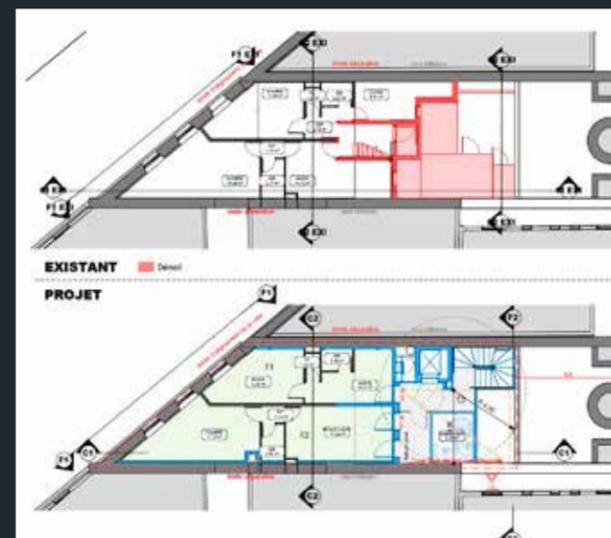
Perspective du projet, 2025 (© Canal Architecture).



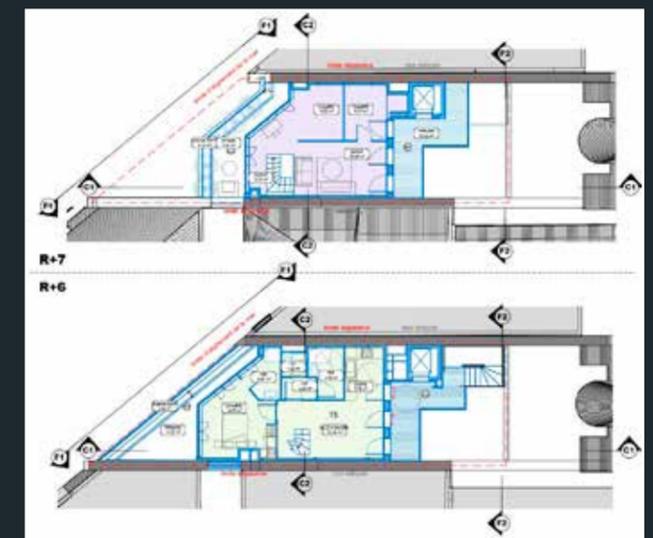
Plan du rez-de-chaussée existant et projet, permis en cours, 2025 (© Canal Architecture).



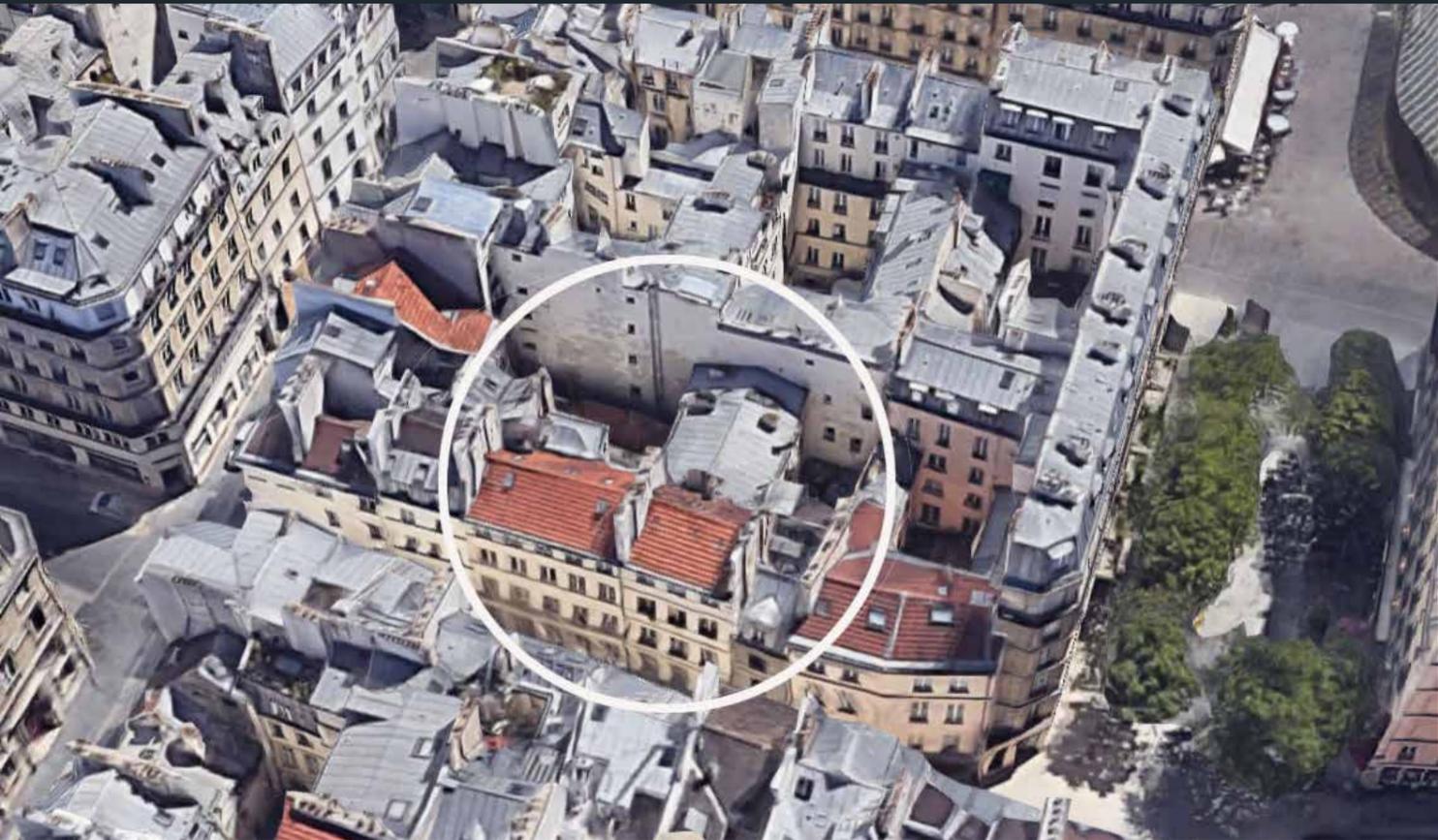
Plan du R+4 et R+5 neuf, permis en cours, 2025 (© Canal Architecture).



Plan du premier étage existant et projet, permis en cours, 2025 (© Canal Architecture).



Plan du R+6 et R+7 neufs, permis en cours, 2025 (© Canal Architecture).



Vue des façades depuis la rue, 2023 (© DHAAP / ML).



Vue des façades depuis la rue, 1967 (Archives de la CVP).

9-11 rue de la Grande Truanderie (01^{er} arr.)

SUIVI DE RÉOLUTION

Réhabilitation extérieure de deux maisons des XVI^e-XVII^e siècles

Pétitionnaire : M. Rochdi RHARS
 PP TRUANDERIE
 PC 075 101 24 V0029
 Dossier déposé le 05/09/2024
 Fin du délai d'instruction le 05/01/2025

« Changement de destination de locaux à usage de commerce en locaux à usage d'habitation, création de surface de plancher à destination d'habitation avec ravalement des façades, modification des menuiseries extérieures et création de trémies. »



Extrait du P.L.U.

PROTECTION

Aucune protection.

ANTÉRIORITÉ

- 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 le projet de restructuration lourde du 9-11 rue de la Grande Truanderie. Elle déplore que le projet ignore purement et simplement la valeur historique de cet ensemble qui, bien que dégradé, présente une grande authenticité matérielle. Il n'est pas donc pas question d'intervenir sur les deux escaliers du XVII^e siècle, qui méritent au contraire une protection et doivent être mis en valeur. »

- 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 suivi le projet de rénovation du 9-11 rue de la Grande Truanderie. Elle enregistre avec satisfaction l'évolution du projet et lève sa résolution du 23 janvier. Elle s'oppose en revanche au traitement des façades qui est proposé (alignement des bandeaux), totalement contraire à l'histoire. »

PRÉSENTATION

Les bâtiments situés aux n° 9 et 11 de la rue de la Grande

Truanderie sont issus de l'agrégation de deux maisons et d'une partie d'une troisième, situées sur le fief médiéval de Thérovanne. Elles sont représentatives des maisons à usage locatif du quartier des Halles depuis le Moyen Âge. Les maisons des n° 9 et 11 sont ainsi attestées au moins depuis 1554, désignées par leurs enseignes, La Fleur de Lys, l'Écu de Savoye, et une partie de la maison dite du Mouton, qu'elles conservent sauf changements ponctuels jusqu'au XVIII^e siècle. Cette dernière est divisée en deux parties, l'une consistant en une travée sur rue (actuel n° 13), l'autre en forme de L, rassemblées en une seule propriété à partir de 1671.

Au fil des siècles, ces maisons ont été divisées et recomposées, abritant différentes enseignes et boutiques. En 1611, Antoine Desnots, maître maçon, achète la maison à l'enseigne de la Fleur de Lys, composée alors « d'un scellier, boutique et sallette derrière, trois chambres à la troisième desquelles il y a un bouge et grenier dessus ». Un acte de partage de biens datant de 1640 précise qu'il s'agit d'« un corps de logis de devant de deux travées de long (couvert) en comble à égout et pignon sur la rue, appliqué au rez-de-chaussée à deux boutiques et allée, trois étages au-dessus dudit rez-de-chaussée chacun appliqué à une chambre et garde-robe et galletas dessus ou y a une cheminée, un (siège) sous ledit galletas et une montée dans œuvre et un scellier au-dessus dudit logis



Détail du plan terrier, 1782 (AN).



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



Assemblage des deux plans à la parcelle, 9 et 11 rue de la Grande Truanderie (AN).



Vue de l'escalier du n° 11, 1967 (Archives de la CVP).



Vue de l'escalier du n° 11, 2023 (© DHAAP / ML).



Vue de l'escalier du XVII^e siècle au n° 9, 2023 (© DHAAP / ML).



Vue de l'« allée » du n° 11, 2023 (© DHAAP / ML).



Vue de l'escalier du n° 11, 2023, (© DHAAP / ML).

garni de la descente droite ». On ne dispose pas cependant d'autres descriptifs entre 1640 et 1671, date de réunion des maisons, les minutes des actes ayant disparu. En 1669, Jean Deshayettes, procureur au Châtelet, acquiert une « grande maison » et une « petite maison », réunissant progressivement les propriétés. Les maisons gardent une fonction essentiellement locative, étant baillées en leur entier (boutique et chambres). La mention de « petite » et « grande » maison laisse penser, au vu du parcellaire, que la partie de la maison dite du Mouton a déjà été intégrée à la propriété. À son décès en 1713, les héritiers de Jean Deshayettes se partagent les biens, et Jacques Deshayettes, sieur de Beaulieu, hérite des deux maisons contiguës. En 1717, ce dernier entreprend des travaux avec son voisin pour reconstruire le mur mitoyen situé au droit de l'escalier de l'actuel n° 11. Un plan dressé par Pierre Simon, architecte juré du roi, atteste que la deuxième partie de la maison du Mouton est intégrée à la propriété, qui comporte donc trois boutiques et deux escaliers. L'escalier représenté sur le plan correspond, dans ses dispositions, à l'ouvrage actuellement en place qui fait pendant à celui de l'actuel n° 9. Il préexiste à ces travaux de 1717 et comporte d'ailleurs toutes les caractéristiques d'un ouvrage du XVII^e siècle. Les deux circulations semblent être contemporaines et pourraient remonter à une phase d'aménagement liée à la réunion des maisons

par Jean Deshayette après 1670. Ces propriétés restent dans la famille Deshayette-Lossendière jusqu'en 1817. Tout au long du XVIII^e siècle, les bâtiments conservent leur fonction locative pour des marchands et artisans et sont toujours considérés comme deux entités distinctes, issues de trois propriétés antérieures. Leur description en 1784 mentionne deux maisons (anciennement trois), connues sous les noms de Mouton, Escu de Savoye et Fleur de Lys, et composées de plusieurs corps de bâtiments et cours. La description fournie à l'occasion de la vente en 1817 distingue les deux maisons : la première comporte « deux boutiques séparées par une allée, caves dessous, cour couverte d'un berceau monté en fer, puits, salle au fond de la cour, cabinet aussi au fond de la cour, escalier pour communiquer aux étages supérieurs du bâtiment en aile ; au-dessus des boutiques quatre étages de deux chambres à cheminée et un cabinet chacun, grenier au-dessus ». À cette date, l'ensemble a adopté sa volumétrie actuelle, à quatre étages et comble, mais qui remonte très certainement à la campagne de réaménagement que nous supposons dater de la fin du XVII^e siècle, car les escaliers desservent actuellement tous les niveaux. À l'occasion d'un partage de biens en 1850, cette description est confirmée avec des précisions sur les différents niveaux des bâtiments. Au cours du XIX^e siècle,



Cour du n° 9, vue des coursives, 2023 (© DHAAP / ML).



Cour du n° 9, vue du corps de bâtiment en retour, 2023 (© DHAAP / ML).



Plan masse, état existant (© ID d'architectes).



Coupe, façade sud, projet présenté en novembre 2024 (© ID d'architectes).



Coupe, façade sud, état existant (© ID d'architectes).



Coupe, façade est, état existant (© ID d'architectes).



Coupe, façade est, projet présenté en novembre 2024 (© ID d'architectes).



Coupe, façade est, projet présenté en novembre 2024 (© ID d'architectes).



Coupe, façade nord, projet présenté en novembre 2024 (© ID d'architectes).

cet ensemble ne paraît pas subir de modification majeure. L'ensemble souffre cependant d'un manque d'entretien ; déjà 1883, le n° 9 est décrété comme étant insalubre. Ce constat est réitéré près d'un siècle plus tard : en 1976, des infiltrations sont signalées et on remarque que les bâtiments sont « très anciens » et d'un entretien qui laisse à désirer, au point que les propriétaires sont mis en demeure de procéder à des travaux de réfection.

L'état actuel du bâti montre qu'aucune opération d'envergure n'a été menée dans ces deux maisons, bien que le ravalement des façades sur rue ait été réalisé récemment. L'état général de conservation est donc mauvais, mais cette absence d'intervention a permis la préservation de dispositions historiques, notamment les deux escaliers du XVIII^e siècle en pendant. Ces ouvrages avaient été documentés par la Commission du Vieux Paris en 1967, alors repérés par Jean-Pierre Babelon, Michel Fleury et Jacques de Sacy dans leur ouvrage sur les maisons du quartier des Halles. Les auteurs avaient remarqué, pour les deux maisons, les escaliers à balustres de bois tournés et, pour le n°9, une « imposte de fer forgé Louis XV » (qui semble avoir disparu), ainsi que l'« imposte grillée » du n° 11. Malgré ce repérage, cet ensemble remarquable n'a fait l'objet d'aucune protection ni d'aucune étude patrimoniale approfondie à ce jour.

Le 23 janvier 2024, la Commission du Vieux Paris a exami-

né un permis de construire déposé en novembre 2023. Ce projet envisageait une rénovation lourde de l'ensemble, incluant la démolition de certains corps de bâtiments, la surélévation d'autres parties, ainsi qu'une végétalisation des cours et des toitures. L'état de conservation dégradé de certains planchers avait conduit la maîtrise d'œuvre à proposer une restructuration complète, incluant la reconstruction de l'escalier au n° 9 et la suppression de celui du n° 11. Ces démolitions complètes de deux escaliers du XVII^e siècle conduisaient à la création d'un nouveau volume intérieur unifié, desservi par un escalier unique et un ascenseur adjacent. Le projet prévoyait également la démolition des dépendances situées dans la cour du n° 9. Le corps de bâtiment en retour devait être épaissi sur cette cour et surélevé. Pour le n°11, la toiture devait être transformée en terrasse végétalisée. De manière générale, les deux cours devaient bénéficier de plantations. Le rez-de-chaussée du n°11 et l'ensemble des caves, actuellement utilisés comme discothèque, n'étaient pas inclus dans le projet et n'ont pas pu être visités. Concernant la façade sur rue, le projet prévoyait le remplacement des menuiseries et la réfection du ravalement, avec une harmonisation des modénatures du n° 11 dans la continuité de celles du n° 9.

La Commission du Vieux Paris a regretté que ce projet ignore la valeur historique de cet ensemble, dont



Élévation de la façade nord sur rue, état existant (© ID d'architectes).



Plan de toiture, projet présenté en janvier 2024 (© ID d'architectes).



Élévation de la façade nord sur rue, projet présenté en novembre 2024 (© ID d'architectes).



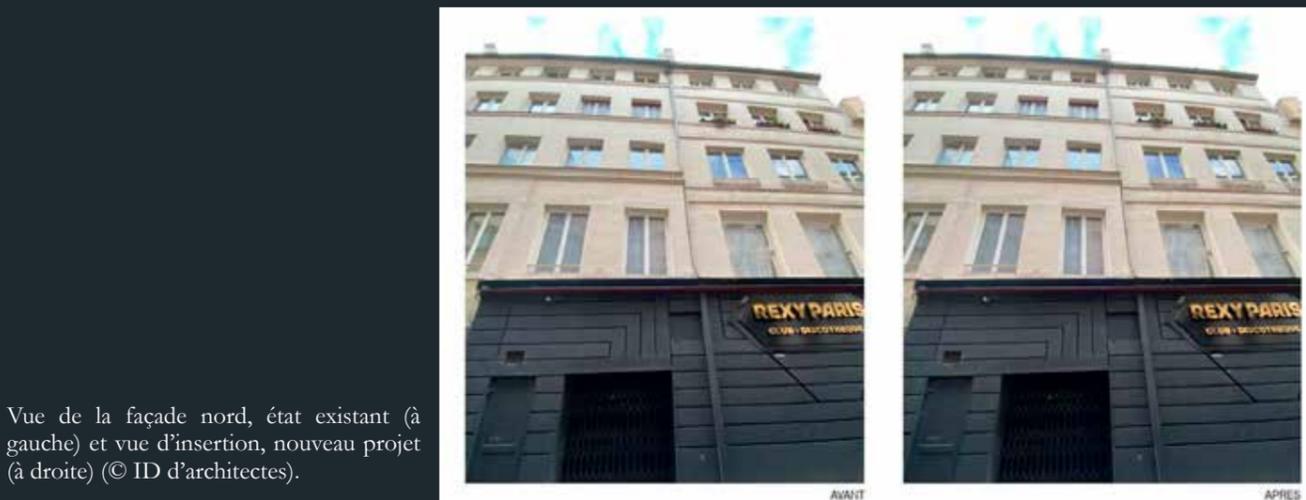
Plan de toiture, projet présenté en novembre 2024 (© ID d'architectes).



Élévation de la façade nord sur rue, nouveau projet (© ID d'architectes).



Vue de la cour, état existant (à gauche) et vue d'insertion, projet présenté en novembre 2024 (à droite) (© ID d'architectes).



Vue de la façade nord, état existant (à gauche) et vue d'insertion, nouveau projet (à droite) (© ID d'architectes).



Vue d'insertion de la façade sur rue, projet présenté en novembre 2024 (© ID d'architectes).



Vue d'insertion de la façade sur rue, nouveau projet (© ID d'architectes).

l'authenticité matérielle demeure malgré son état dégradé. Elle a jugé indispensable de protéger et de mettre en valeur les deux escaliers du XVII^e siècle. Un nouveau projet a donc été examiné par la Commission lors de la séance du 26 novembre 2024. Celui-ci évoluait d'une restructuration lourde vers une réhabilitation extérieure des deux bâtiments. Certains travaux initialement prévus dans le précédent permis ont été abandonnés, notamment la surélévation de l'aile sur cour et la démolition des dépendances du n° 9. En conséquence, les deux escaliers du XVII^e siècle devaient être « préservés et réhabilités à l'identique ». Toutefois, le traitement de la façade sur la rue de la Grande Truanderie restait conforme au programme présenté en janvier 2023 : remplacement des menuiseries, ravalement à l'enduit et, surtout, alignement des modénatures des deux façades, avec le prolongement des bandeaux du n° 9 sur celle du n° 11. Cette volonté d'« harmonisation globale », visant à unifier les deux façades, risquait cependant d'effacer la séparation historique entre ces bâtiments. Dans sa résolution de novembre 2024, la Commission du Vieux Paris avait salué avec satisfaction l'évolution du projet vers une solution plus respectueuse et conservatrice. Toutefois, si la conservation des escaliers avait conduit à lever son opposition précédente du 23 janvier 2024, le traitement des façades proposé, jugé « contraire

à l'histoire », avait soulevé de nouvelles réserves. Les pièces modificatives déposées en janvier 2025 dans le cadre du permis de construire répondent à cette résolution. Le projet de ravalement renonce à l'harmonisation des deux façades et préconise la préservation des modénatures existantes.

RÉSOLUTION

La Commission du Vieux Paris, réunie le 3 avril 2025 à l'Hôtel de Ville et en visioconférence sous la présidence de Jean-François Legaret, a examiné en suivi le projet de rénovation du 9-11 rue de la Grande Truanderie. Elle lève sa précédente résolution.

SOURCES & BIBLIOGRAPHIE

- Archives nationales : F/31/82/13, MC/ET/LVII/190, MC/ET/LVII/269, MC/ET/C/502, MC/ET/LXV/217, MC/ET/VIII/1012, MC/ET/XII/514, MC/ET/XII/519, MC/ET/XII/518, MC/ET/III/541, MC/ET/III/598, MC/ET/LXX/896, MC/ET/LXX/1309, N/II/Seine/105, S/II/6487, S/II/6475, S/II/6477, Q1* 1099-7, Y/II/2988/B, Z1J 529.
- Archives de Paris : DQ18 211, DQ18 229, 3589W 1068, VO13 120.
- Jean-Pierre BABELON, Michel FLEURY et Jacques DE SACY, *Richesses d'art du Quartier des Halles, maison par maison*, Paris, Arts et Métiers graphiques, 1968.



Vue depuis l'angle des rues de Fourcy et François Miron, 2024 (© DHAAP / PS)



Vue des façades des 9 et 11 rue de Fourcy, 2024 (© DHAAP / PS)

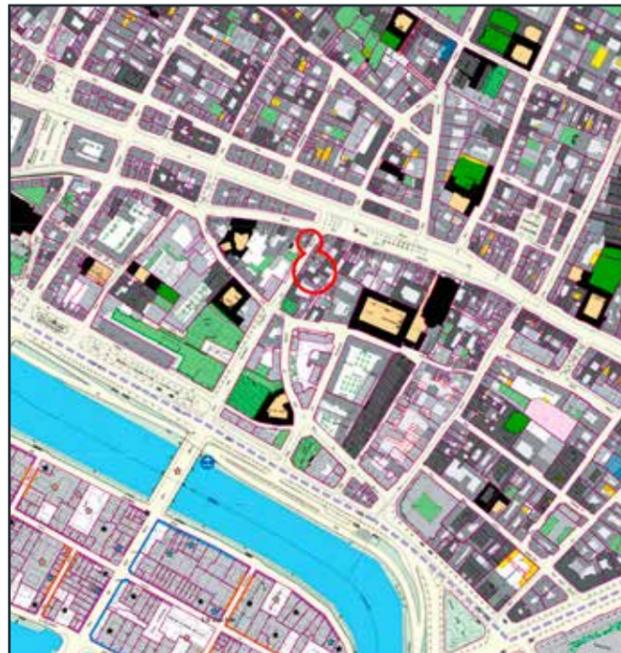
9-11 rue de Fourcy (04^e arr.)

SUIVI DE RÉOLUTION

Réhabilitation et rénovation énergétique d'un ensemble de bâtiments du XVII^e siècle

Pétitionnaire : M. David MAGALHAES
 PC 075 104 24 V0035
 Dossier déposé le 28/11/2024
 Fin du délai d'instruction le 28/03/2025

« Ravalement et isolation des façades. Rénovation et isolation des couvertures. Remplacement des menuiseries extérieures. Réfection des parties communes et création d'un SAS thermique. Remise aux normes sécurité incendie. Amélioration de l'accessibilité PMR. Rénovation de la VMC existante. Mise en place de stores extérieurs sur les façades sur cour. Reprises structurelles nécessaires. Déplacement de la porte d'entrée et de la fenêtre du hall. Isolation du plancher haut du passage couvert et des locaux du RDC non chauffés. »



Extrait du P.L.U.

PROTECTION

Immeubles protégés au titre du PSMV du Marais.

ANTÉRIORITÉ

- Séance du 4 juillet 2024 : « La Commission du Vieux Paris, réunie le 4 juillet 2024 à l'Hôtel de Ville et en visioconférence sous la présidence de Jean-François Legaret, a examiné le projet de réhabilitation des immeubles situés 9-11 et 10-12 rue de Fourcy. Elle s'oppose au principe d'une isolation thermique par l'extérieur sur ces types d'immeubles et dans un tel environnement patrimonial. Elle rappelle à ce propos que le 9-11 rue de Fourcy est mitoyen de l'hôtel Hénault de Cantobre et que la surépaisseur de l'isolation produirait sur cette architecture remarquable un effet désastreux. La Commission s'étonne en outre que le projet ne prévoit rien pour remédier à l'état de dégradation de la galerie du rez-de-chaussée de ce même immeuble. »

- Séance du 28 janvier 2025 : « La Commission du Vieux Paris, réunie le 28 janvier 2025 à l'Hôtel de Ville et en visioconférence sous la présidence de Jean-François Legaret, a examiné en suivi le projet de rénovation du 9-11 rue de Fourcy. Elle salue l'effort des porteurs du projet pour limiter son impact sur l'épaisseur des façades. Elle s'oppose cependant aux choix chromatiques proposés, qui auront pour effet de dénaturer l'aspect du quartier.

Elle maintient par ailleurs son vœu de voir des solutions proposées afin d'améliorer l'aspect du passage sous les immeubles. »

PRÉSENTATION

La Commission du Vieux Paris a été saisie le 4 juillet 2024 de deux permis de construire concernant la réhabilitation et rénovation énergétique d'un ensemble de bâtiments du XVII^e siècle, déjà rénovés dans le cadre de l'opération de l'îlot Beauvais (partie de l'ancien îlot insalubre n° 16) en 1980-1989. Elle s'était prononcée défavorablement « au principe d'une isolation thermique par l'extérieur sur ces types d'immeubles et dans un tel environnement patrimonial ».

Le permis PC 075 104 23 V0045, concernant les 10-12 rue de Fourcy, a fait l'objet d'une décision favorable avec réserve ; la demande a donc été obtenue, mais dans le respect des prescriptions de l'ABF. Ce dernier a demandé que « les teintes ocrées jaunes, rose ou orange, soient prosrites » et que l'isolation par l'extérieur ne soit pas appliquée côté rue. Cela avait d'ailleurs fait l'objet de pièces modificatives déposées en mars 2024.

En revanche, suite au refus opposé à la délivrance de la demande d'urbanisme pour le PC 075 104 23 V0044, qui intéresse les 9-11, rue de Fourcy et après de nouveaux échanges avec la RIVP, maître d'ouvrage, puis avec



9-11 rue de Fourcy, vue d'insertion, janvier 2025 (© 3+1 architectes).



9-11 rue de Fourcy, vue d'insertion, février 2025 (© 3+1 architectes).



le maître d'œuvre, le projet a été revu. Le complexe en laine de roche de 16 cm d'épaisseur a été remplacé par un enduit correcteur thermique d'environ 6 à 8 cm d'épaisseur pour les façades sur rue, ce qui correspond à la profondeur de la purge des anciens enduits. Cela tend à répondre à la résolution de la CVP, qui s'inquiétait de la surépaisseur du dispositif initialement envisagé, bien que les couleurs de ces revêtements aient alors été maintenues.

À l'issue de la présentation de ces nouveaux éléments, la Commission avait ainsi salué l'effort des porteurs de projet pour limiter son impact sur l'épaisseur des façades, mais avait maintenu son opposition au sujet des choix chromatiques proposés. Elle avait en outre demandé l'amélioration de l'aspect du passage sous les immeubles. De nouveaux documents ont depuis été versés au permis concernant la façade des immeubles sur rue : la peinture minérale appliquée adopte désormais une teinte « blanc crème ».

RÉSOLUTION

La Commission du Vieux Paris, réunie le 3 avril 2025 à l'Hôtel de Ville et en visioconférence sous la présidence de Jean-François Legaret, a examiné en suivi le projet de rénovation du 9-11 rue de Fourcy. Elle lève sa précédente résolution.

SOURCES & BIBLIOGRAPHIE

- Archives de Paris : DQ18 268, DQ18 1241, 1178W 5346, 1785W 7, 1785W 288, 1990W 144, 3589W 980.
- Archives nationales : S//1283, S//1289, S//1301, S//1304, MC/ET/VIII/1486, MC/ET/XXI/240, MC/ET/XXXVI/872, MC/ET/LXX/1591, MC/ET/LXXVI/1064, MC/ET/LXXXIV/999, MC/ET/LXXXIX/1032, MC/ET/LXXXIX/1054, MC/ET/CV/736, MC/ET/CVII/337, MC/ET/CXVI/630, MC/ET/CXX/603.
- CVP : CA 04^e-suppl. 077, CA 04^e-suppl. 396.
- Isabelle BACKOUCHE, *Paris transformé, le Marais 1900-1980*, Créaphis éditions, Paris, 2016.
- Jacques LUCAN (dir.), *Eau et gaz à tous les étages, Paris 100 ans de logement*, Pavillon de l'Arsenal, Picard éditeurs, Paris, 1992.
- Pauline ROSSI, « L'habitat social et l'esthétique d'un plus grand Paris (1919-1954) », [En ligne], <https://www.inventerlegrandparis.fr/link/?id=1116>.
- Simon TEXIER, *Paris contemporain, De Haussmann à nos jours, une capitale à l'ère des métropoles*, Parigramme, Paris, 2005.

32 rue de Lisbonne (08^e arr.)

SUIVI DE RÉOLUTION

Réhabilitation d'un immeuble tertiaire avec conservation partielle de la façade

PROTECTION

Aucune protection.

ANTÉRIORITÉ

- Séance du 4 mars 2025 : « La Commission du Vieux Paris, réunie le 4 mars 2025 à l'Hôtel de Ville et en visioconférence sous la présidence de Jean-François Legaret, a examiné en faisabilité le projet de réhabilitation du 32 rue de Lisbonne. Elle s'oppose à ce projet, qui en recomposant la façade – dont l'entresol comme les tables métalliques des allèges, l'un et l'autre très caractéristiques, disparaissent – dénature totalement l'œuvre d'Abro et Henri Kandjian. Elle s'interroge par ailleurs sur l'émergence de l'édicule d'accès à la terrasse et sur les modalités de l'intervention sur le patio. »

PRÉSENTATION

Le 32 rue de Lisbonne est un immeuble de bureaux situé



Extrait du P.L.U.



Vue depuis la rue de Lisbonne, 2025 (© DHAAP / ML).



Vue de l'immeuble depuis la rue de Lisbonne, 1994 (© DHAAP / CVP).

dans le 8^e arrondissement, terrain privilégié des Kandjian et de l'architecture tertiaire des Trente Glorieuses, au cœur du quartier de l'Europe.

De taille modeste, il s'élève à la place d'un hôtel particulier édifié entre 1868 et 1871 par l'architecte Henri Fèvre (1828-1901). Cet hôtel change plusieurs fois de propriétaires avant d'être vendu en 1921 à la Société Alsacienne de Constructions Mécaniques (SACM), l'immeuble devient alors le siège social de la SACM.

En 1965 et 1970, la propriété passe entre les mains de différentes branches du groupe, puis, en février 1971, la SCI du 32 rue de Lisbonne, alors détentrice d'une promesse de vente, obtient l'agrément du ministère de l'Équipement et du Logement pour la création de « locaux à usage de bureaux d'une superficie développée de planchers de 2 650 m² ». Un siècle après la construction de l'hôtel particulier, ce projet assez modeste d'un immeuble de sept étages est confié à l'agence Kandjian. Le nouveau bâtiment s'insère dans le paysage urbain par des rythmes classiques caractérisés par un rez-de-chaussée et un entresol très marqués par d'épais bandeaux, quatre étages carrés couronnés par deux étages en retrait. À l'arrière, un socle à rez-de-chaussée occupe toute la parcelle. L'ensemble adopte une ossature en béton armé revêtue

en façade sur rue de parements de pierre qui marquent fortement les verticales, mais aussi des allèges ornées de tables métalliques pleines dissimulant les ventilations, solution que l'on retrouve également aux 17 avenue George V (1971-1974), 61 rue Galilée (1973-1978) ou encore 28 avenue Messine (1972-1978). L'entrée principale, bien que décentrée sur la dernière travée droite, est magnifiée par sa double hauteur et par ses fines modénatures, qui rappellent les porches des immeubles de rapport parisiens depuis Louis-Philippe.

À l'intérieur, des remaniements successifs au cours des années 1990 et 2000 ont bouleversé les distributions et effacé les décors d'origine. Seules subsistent les circulations verticales, décentrées afin de garantir de larges plateaux en dépit des volumes restreints. L'escalier principal, qui allie aluminium et plexiglas, constitue un marqueur de l'œuvre des architectes. Le socle arrière a pour sa part été percé d'un petit patio en 1994, quand les façades qui le surmontent ont également été modifiées et dotées d'allèges vitrées bleutées, typiques du tournant des années 2000.

Le projet pour cette réhabilitation a été présenté à la Commission en mars 2025, dans le cadre d'un petit dossier



Abro et Henri Kandjian, élévation de l'immeuble, mars 1971 (AD75).



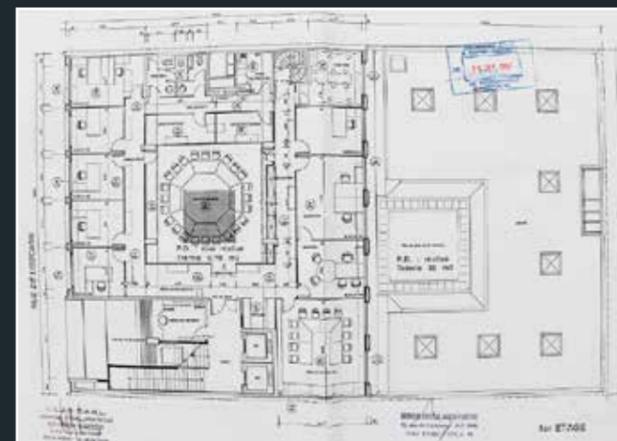
Abro et Henri Kandjian, coupe de l'immeuble, mars 1971 (AD75).



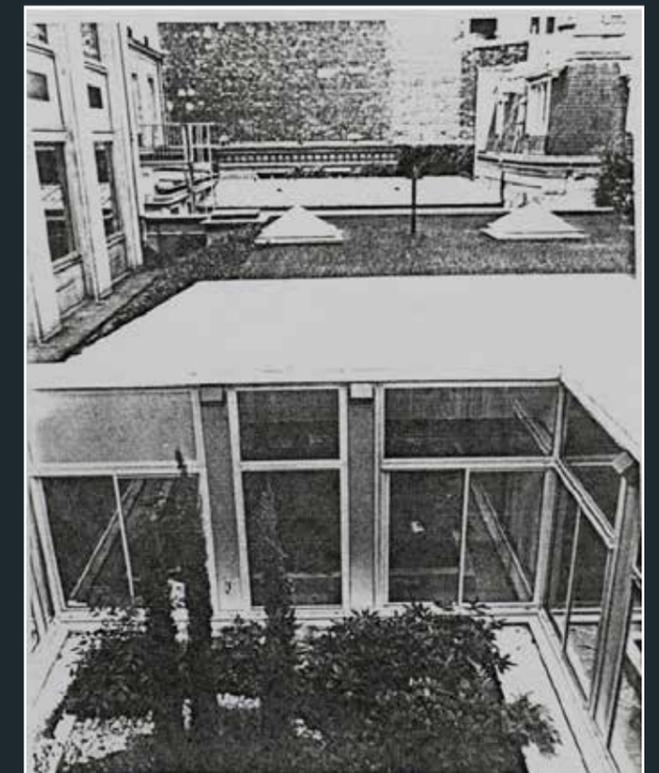
Parties basses avec entresol marqué et entrée en double hauteur, 2025 (© DHAAP / ML).



Allège avec table métallique dissimulant les anciennes sorties de ventilation, 2025 (© DHAAP / ML).



LAUR cabinet d'architecture, réaménagement du R+1 montrant le patio créé à l'arrière, 1997 (AD75).



LAUR cabinet d'architecture, photographie du patio jointe au permis de construire, 1997 (AD75).



Vue du socle depuis l'accès au 34 rue de Lisbonne, façade arrière modifiée, 2025 (© DHAAP / ML).

sur l'architecture tertiaire des Kandjian, face au nombre croissant d'immeubles de ces architectes concernés par ce type d'opérations. Bien qu'il propose une isolation par l'intérieur et la conservation d'une partie de ces parements pierre, la Commission s'était alors opposée au projet, qui recomposait trop la façade sur rue, gommant son entresol et déposant les tables métalliques des allèges. Elle avait en outre demandé des précisions concernant l'édicule d'accès en terrasse et les modalités d'intervention dans le patio.

Suite à la transmission de cette résolution, les architectes, soucieux d'obtenir l'aval de la Commission avant le dépôt du permis de construire, ont transmis de nouveaux documents.

Concernant la façade sur rue, le dessin de l'entresol reste désormais marqué et le sas d'entrée est rénové conformément au permis initial de 1971, quand les allèges à tables métalliques sont conservées. Seuls des garde-corps vitrés sont substitués à ceux du R+6 et R+8. À l'arrière, les allèges sont remplacées par des parements en tôle rapportée, dialoguant ainsi avec celles sur rue. Le patio, percé dans les années 1990, est agrandi et relié directement à l'accès par le n° 34 de la rue de Lisbonne. Enfin, en toiture, l'édicule est redessiné et doté d'un pan



Perspective du projet, 2025 (© Arte Charpentier).



Élévation avec redessin de l'entrée à la demande d'Henri Kandjian, projet présenté en mars 2025 (© Arte Charpentier).

incliné en zinc, afin de le rendre imperceptible depuis la rue.

RÉSOLUTION

La Commission du Vieux Paris, réunie le 3 avril 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 rénovation du 32 rue de Lisbonne. Elle exprime sa satisfaction devant les évolutions positives du projet et lève sa résolution du 4 mars 2025.

SOURCES & BIBLIOGRAPHIE

- RÉA, *Immeuble Lisbonne, 32, rue de Lisbonne, 75008 Paris, étude historique et architecturale*, septembre 2024.
- Noé DEMEURÉ-ROUZIN, *Abro (1906-1997) et Henri (1942) Kandjian. La promenade authentique du XX^e siècle, 1932-1983*, mémoires de master, ss 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, ss la dir. de Jean-Paul Midant, ENSA Paris-Belleville, 2021-2022.



Vue du patio existant, 2025 (© DHAAP / ML).



Perspective du patio élargi, mars 2025 (© Arte Charpentier).



Nouveau dessin de la façade arrière et accès nouvellement créé, mars 2025 (© Arte Charpentier).



Nouvelle perspective montrant la conservation de la façade sur rue, mars 2025 (© Arte Charpentier).



Vue aérienne montrant l'édicule technique actuel, 2025 (Google).



Axonométrie montrant le redessin de l'édicule, mars 2025 (© Arte Charpentier).



Élévation de la façade du cinéma « Le Bagnolet », Eugène Beaumont, 1938 (Archives de Paris).



Vue du boulevard Davout depuis la place de la porte de Bagnolet, 1944.



Vue d'insertion du projet présenté en septembre 2022 (© Sud Architectes).



Vue d'insertion du projet présenté en septembre 2023 (© Posto 29 Architectes).

178 rue de Bagnolet et 227-229 boulevard Davout (20^e arr.)

SUIVI DE RÉOLUTION

Démolition d'une parcelle d'angle en lisière de la porte de Bagnolet

Pétitionnaire : M. Stéphane BONNET
 SCI FP BAGNOLET
 PC 075 120 24 V0040
 Dossier déposé le 15/11/2024
 Fin du délai d'instruction le 19/05/2025

« Démolition d'un immeuble R+1+combles. Construction d'un bâtiment R+5 sur 1 niveau de sous-sol avec locaux de type logement, commerce et artisanat. PC valant démolition. »



Extrait du P.L.U.

PROTECTION

Aucune protection.

ANTÉRIORITÉ

- Séance du 13 septembre 2022 : « La Commission du Vieux Paris, réunie le 13 septembre 2022 à l'Hôtel de Ville et en visioconférence sous la présidence de M. Jean-François Legaret, a examiné en faisabilité le projet de démolition de la parcelle situés aux 178, rue de Bagnolet et 227-229, boulevard Davout. Considérant l'intérêt historique et paysager de la maison d'angle, elle exprime son hostilité au principe d'une démolition complète de l'existant et demande qu'un aménagement plus respectueux du site soit envisagé. »

- Séance du 12 décembre 2022 : pas de levée de résolution.

PRÉSENTATION

La Commission du Vieux Paris a été saisie à trois reprises de projets de démolition / reconstruction de cette maison d'angle élevée dans les années 1890 en bordure de la porte de Bagnolet. Elle s'est systématiquement opposée à ces projets, indiquant l'important témoignage que constituent ces petites constructions pour le paysage hérité des anciens seuils de la ville. Elle a plaidé à chaque

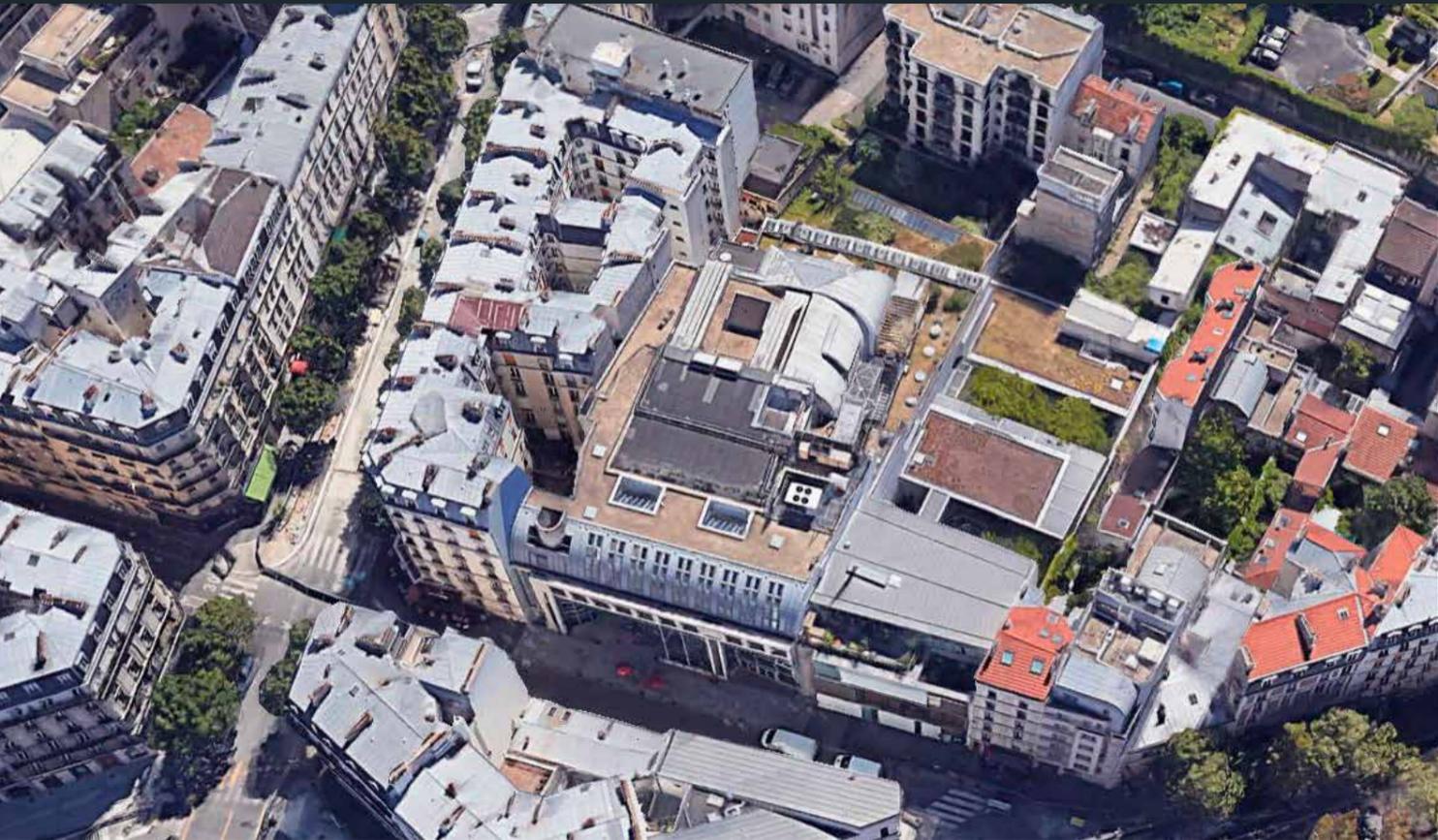
occasion pour la reprise de l'existant et pour un aménagement respectueux du site. Le PLU a ajouté un filet de hauteur sur la parcelle, mais le projet est en tous points identique à celui présenté en septembre 2023, portant la construction neuve à cinq niveaux. Ce projet est donc incompatible avec le PLU.

RÉSOLUTION

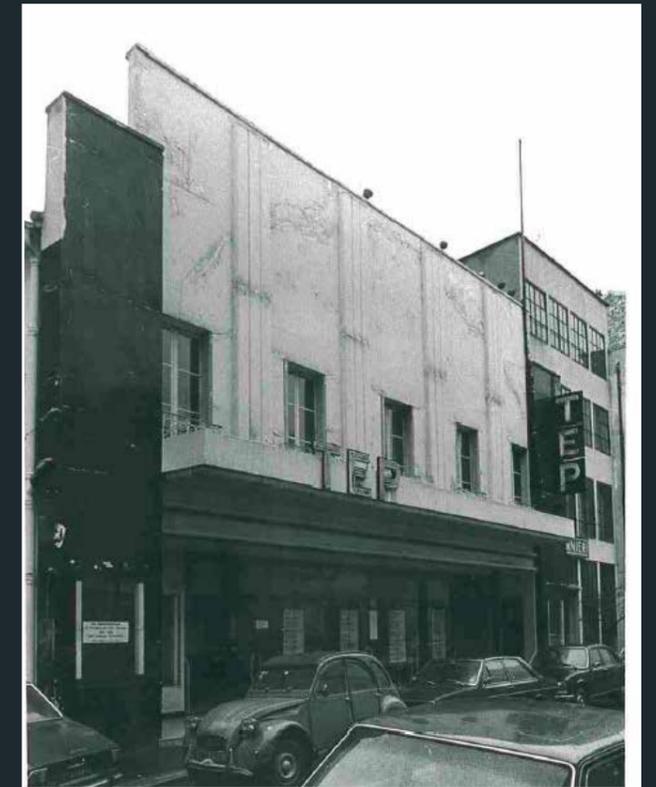
La Commission du Vieux Paris, réunie le 3 avril 2025 à l'Hôtel de Ville et en visioconférence sous la présidence de Jean-François Legaret, a examiné le projet de reconstruction du 178 de Bagnolet. Elle maintient son opposition à tout projet de démolition de cette adresse.

SOURCES & BIBLIOGRAPHIE

- Archives de Paris : VO²² 185 ; 3589W 717 ; 3589W 116.
 - Shahram HOSSEINABADI, *Une histoire architecturale de cinémas : genèse et métamorphoses de l'architecture cinématographique à Paris*, Thèse de doctorat en Histoire de l'architecture, Université de Strasbourg, sous la direction d'Anne-Marie CHÂTELET, soutenue en 2012.



Théâtre de la Colline, façade actuelle, 2015 (© DHAAP / ML).



Le TEP avant sa démolition, février 1984 (© DHAAP / CVP).

15 rue Malte Brun (20^e arr.)

AVIS TRANSMIS

PC 075 120 24 P0047

Dossier déposé le 13/12/2024

Fin du délai d'instruction le 13/01/2025

« Extension, modification d'aspect extérieur, d'une construction à R+4 sur 3 niveaux de sous-sol.

Surface créée : 171 m² ; surface démolie : 27 m². »



Extrait du PLU.

PROTECTION

Aucune protection.

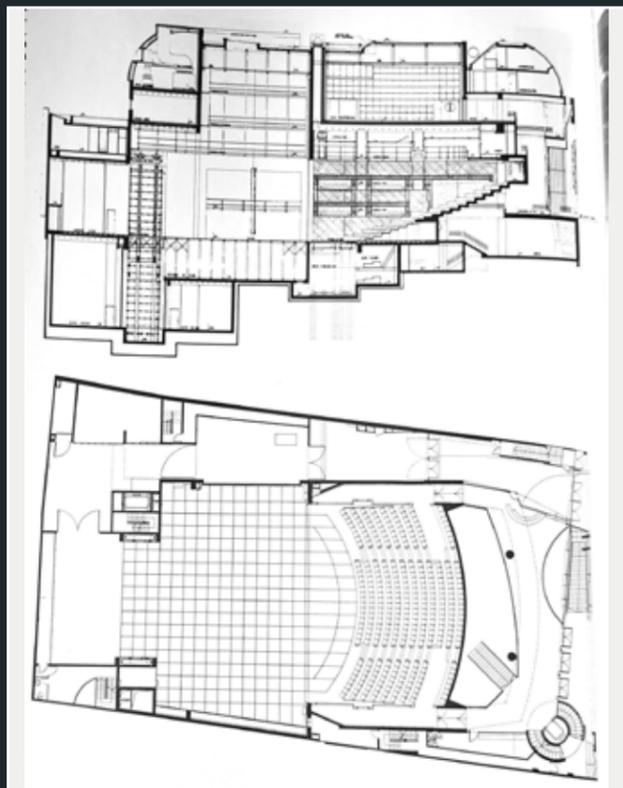
OBSERVATION DU DHAAP

« Avis défavorable »

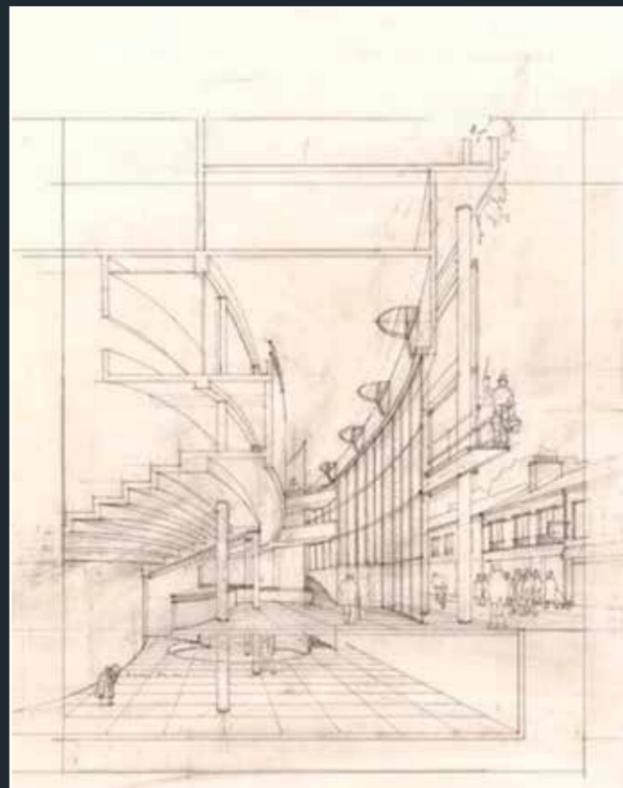
La parcelle du 15-17 rue Malte-Brun accueille depuis le début du XX^e siècle une salle de spectacle, encore rare dans ce quartier de l'Est parisien. D'abord scène de music-hall puis cinéma, ce premier bâtiment est racheté au début des années 1960 par le ministère des Affaires culturelles pour y installer la Guilde de Ménilmontant, fondée en 1955. En 1964, est ainsi inauguré par André Malraux le Théâtre de l'Est parisien (TEP), qui constitue l'un des premiers indices de la volonté de doter cette partie défavorisée de Paris de nouveaux équipements culturels, politique qui se renforcera dans les années 1970-1980 avec le lancement du Plan programme de l'Est de Paris. C'est justement au début des années 1980 qu'un concours est organisé pour la reconstruction du théâtre, devenu entre-temps centre dramatique national puis théâtre national. Après le déménagement du TEP, c'est finalement une nouvelle institution, le théâtre de la Colline, qui ouvre ses portes en 1988. Participent notamment à ce concours Högná Sigurðardóttir-Anspach, Jean-Pierre Buffi, Pierre Lajus, Roland Schweitzer ou encore Jean-Louis Verret.

C'est finalement l'équipe menée par Valentin Fabre et Jean Perrottet, alors encore à l'AUA, qui est désignée lauréate. Entourés des architectes Alberto Cattani et Pierre Chican, de l'architecte et décoratrice Annie Tribel-Heinz, du scénariste et metteur en scène Michel Raffaelli, du conseiller en technique théâtrale Noël Napo, de l'acousticien Albert Giry, mais aussi des artistes Jean Widmer et Pierre Buraglio, ils réalisent ici une œuvre qui témoigne de tout leur savoir-faire dans le domaine de l'architecture de théâtre. Fabre et Perrottet se spécialisent en effet rapidement dans ce type architectural après le début de leur collaboration dans les années 1960 et construisent ou réhabilitent près de vingt théâtres au cours de leurs carrières. Celui de la Colline, qui survient après les projets de réaménagement du théâtre de la Ville (1968) et d'une partie de celui de Chaillot (1975), reste le seul entièrement conçu à Paris par les deux architectes.

Fabre et Perrottet réussissent à inscrire le programme ambitieux demandé sur une parcelle réduite et contrariée, donnant sur l'étroite rue Malte-Brun, et reprennent les grands principes déjà mis en œuvre au théâtre de la Ville près de vingt ans plus tôt. Inscrit dans la politique de promotion d'un théâtre d'avant-garde très affirmée depuis l'après-guerre, le projet des architectes, marqué



Plan et coupe du théâtre de la Colline, Fabre & Perrottet, *L'Architecture d'aujourd'hui*, n° 255, février 1988.



Coupe axonométrique de l'entrée, s.d., Fabre & Perrottet (SIAF/CAPA CAAC).



Façade vue de nuit peu après sa livraison, *L'Architecture d'aujourd'hui*, n° 255, février 1988.



« La rue dedans », avec sous-face des gradins visible, *L'Architecture d'aujourd'hui*, n° 255, février 1988.



Ci-contre :

Rue intérieure depuis la mezzanine, *L'Architecture d'aujourd'hui*, n° 255, février 1988.

Rue intérieure depuis la mezzanine état actuel, passerelle et mur-rideau promis à la dépose, 2025 (© DHAAP / ML).

par l'étude conduite par l'AUA et René Allio au début des années 1960, propose de faire du théâtre un lieu populaire et démocratique, en rompant avec la tradition du théâtre à l'italienne par un retour aux scènes frontales héritées des amphithéâtres antiques. Ils développent ici leur ambition de transparence et de modularité avec des dispositions visant à lier l'espace extérieur et la scène de théâtre. La sous-face des gradins est ainsi visible depuis la rue, quand les cheminements intérieurs la prolongent pour guider rapidement le spectateur vers la scène et les espaces de convivialité tels que le bar, placé sous les gradins ou le restaurant au sous-sol. À la Colline, devant l'étroitesse de la parcelle mais aussi de la rue, les architectes, toujours guidés par un refus de la monumentalité, signalent le bâtiment par un simple portique en béton qui dédouble sur la rue le cadre de la scène. Les jeux de retraits du mur-rideau en soulignent le dessin, et accompagnent le spectateur vers l'intérieur tout en lui offrant un abri depuis la rue. À cette franchise du dessin et des matériaux en façade se conjugue un fin travail en coupe de l'espace d'accueil, marqué par des jeux de trémies dont les courbes et contre-courbes dialoguent avec la forme circulaire des gradins et permettent de lier les différents niveaux, tout en garantissant une lumière naturelle abondante. Les parties hautes, qui accueillent les

bureaux du théâtre, s'insèrent harmonieusement dans le paysage environnant par le dessin du couronnement, qui rappelle un comble à l'impérial à couverture en zinc et témoigne du vocabulaire et des réflexions de l'époque.

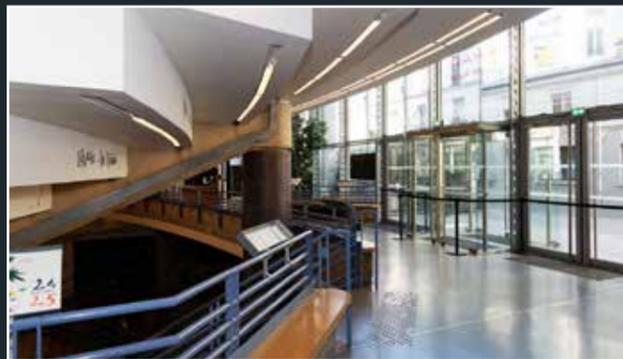
Par la renommée de ses architectes, la qualité de son dessin et par l'intelligence de l'articulation de son programme sur cette parcelle contrainte, le théâtre de la Colline est remarqué dans l'historiographie : il est ainsi publié dans les revues de l'époque (*Architecture d'aujourd'hui*, n° 255, février 1988), dans les nombreux ouvrages consacrés aux architectes ou à ce type architectural : Jean Chollet, Marcel Freydefont, Fabre et Perrottet - *Architectes de théâtre* (2005), Jean-Louis Cohen (dir.), avec Vanessa Grossman, *AUA : une architecture de l'engagement, 1960-1985* (2015), Jean Chollet, Marcel Freydefont, *Les lieux scéniques en France, 1980-1995 : 15 ans d'architecture et de scénographie* (2009), mais aussi dans plusieurs publications traitant de l'architecture parisienne : Hervé Martin, *Guide de l'architecture moderne à Paris, 1900-1990*, (1986), Éric Lapierre, *Guide d'architecture Paris 1900-2008* (2008), *Œuvres construites, 1948-2009, architectures de collection : Paris Ile-de-France* (2009), Jean-Louis Violeau, *Paris postmoderne. Architecture 1973-1993* (2023).



Vue du toit, pente du comble actuelle et œuvre de Pierre Buraglio sur le pignon voisin, 2025 (© DHAAP / ML).



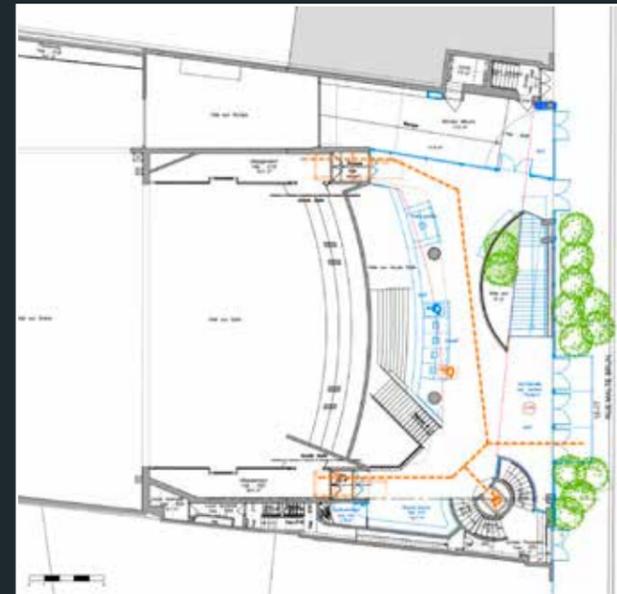
Dépose façade et toiture projetée, 2025 (© Du cœur à l'ouvrage).



Vue du hall d'entrée, 2025 (© DHAAP / ML).



Coupe avec modification de comble et modifications de plancher, 2025 (© Du cœur à l'ouvrage).



Plan du rez-de-chaussée, état projeté, 2025 (© Du cœur à l'ouvrage).



Vue d'insertion de la nouvelle façade, 2025 (© Du cœur à l'ouvrage).

Le DHAAP, qui a visité le site le 6 mars 2025, a pu constater le bon état général de l'existant, resté proche de son dessin d'origine dans les parties concernées par le projet, en dépit des extensions et réaménagements ultérieurs. Seul le grand néon de Jean Widmer placé initialement en façade a été déposé, quand l'entrée principale a été quelque peu remaniée par l'insertion d'un sas au début des années 2000.

Le présent permis de construire prévoit la dépose totale de sa façade principale, afin de s'avancer sur l'étroite rue Malte-Brun et gagner 43 m² dans le hall d'entrée. Le nouveau dessin rompt avec les partis pris de Fabre et Perrottet, lesquels tiraient astucieusement parti de l'étroitesse de la rue par un léger recul et par des jeux de volume qui, en se gardant de toute monumentalisation, créait un lien entre l'espace du théâtre et celui de la ville.

Le recours à une ITE, elle-même recouverte d'un revêtement métallique sur le portique d'origine rompt également avec la franchise des matériaux du projet initial et achève d'en dissimuler l'architecture, tandis que le nouveau couronnement brise un marqueur fort de cette époque, soucieux d'établir un dialogue avec son environnement. Cette modification de toiture vient en outre par-

tiellement empiéter sur l'œuvre de Pierre Buraglio, qui habille le pignon du n° 13 rue Malte-Brun.

En intérieur, la suppression du mur-rideau et de ses épines alvéolées, caractéristiques de leur époque, engendre la dépose de la passerelle accolée qui poursuit en étage ce dialogue entre l'intérieur et l'extérieur. En outre, cette tentative de créer un hall d'entrée plus généreux et par là même plus monumental, constitue un contresens par rapport au projet des architectes d'origine qui entend favoriser le dialogue et la circulation entre les espaces du théâtre et ceux de la rue. De même, les modifications volumétriques dans cette partie du bâtiment, dont la qualité et la poésie ont été largement soulignées par l'historiographie, bouleversent l'équilibre de l'ensemble et risquent d'obscurcir, voire d'isoler, les espaces en sous-sol, rompant avec les idéaux de transparence et d'ouverture de Fabre et Perrottet.

S'il ne remet pas en question les nécessaires travaux d'adaptation du lieu aux exigences et normes actuelles, le DHAAP émet un avis fermement défavorable sur ce projet et appelle au plus grand respect de l'œuvre de Fabre et Perrottet, véritable jalon de l'architecture du théâtre qui mériterait, à ce titre, une protection patrimoniale.

DISCUSSION

Moïra Guilmart rappelle l'importance de ce théâtre dans son quartier et l'ambiance particulière qui règne dans la rue Malte Brun, désormais interdite à la circulation automobile. Elle souligne les qualités du lieu, l'ambiance « paquebot » qui y règne. Quant à l'isolation, elle ne lui semble pas particulièrement déficiente. Elle rappelle en outre qu'une crèche a été récemment construite à côté du théâtre, avec une façade de verre qui formerait un mur continu si le projet est réalisé. Elle salue enfin la réussite qu'est ce lieu de culture implanté sur un terrain difficile. Mireille Grubert considère elle aussi que le projet dénature l'architecture de Fabre et Perrottet, dont on a déjà transformé, récemment, le théâtre de la Ville. L'intérêt de cette façade est précisément que la rue pénètre dans le bâtiment, jusqu'au restaurant ; elle est une invitation à rentrer.

RÉSOLUTION

La Commission du Vieux Paris, réunie le 3 avril 2025 à l'Hôtel de Ville et en visioconférence sous la présidence de Jean-François Legaret, a examiné le projet de restructuration du théâtre de la Colline, 15 rue Malte Brun. Elle appuie l'avis défavorable du DHAAP en prenant une résolution ferme contre un projet qui, selon elle, dénature

l'œuvre de Valentin Fabre et Jean Perrottet. Elle considère qu'une telle réalisation mériterait une protection ou, a minima, une labellisation ACR (Architecture contemporaine remarquable).

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^{me} Ann-José Arlot, M^{me} Laurence Bassières, M. Sabri Bendimerad, M^{me} Bernadette Blanchon, M^{me} Karen Bowie, M. Xavier Brunquell, M. Dominique Cercllet, M. Grégory Chaumet, M. Bernard Desmoulin, M^{me} Léonore Dubois-Losserand, M. Pierre-Antoine Gatier, M. Bernard Gaudillère, M^{me} Bérénice Gaussein, M^{me} Mireille Grubert, M^{me} Moïra Guilmar, M^{me} Charlotte Hubert, M. Paul Landauer, M^{me} Soline Nivet, M^{me} Jacqueline Osty, M. Dominique Perrault, M^{me} Caroline Poulin, M. Philippe Prost, M. Patrick Rubin, M. Philippe Simon, M^{me} Géraldine Texier-Rideau, M^{me} Alice Thomine.

Conseillers de Paris, désignés par le Conseil de Paris :

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

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

M^{me} Ariane Bouleau, M^{me} Aurélie Filippetti, M. Alexandre Labasse, M^{me} 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. »