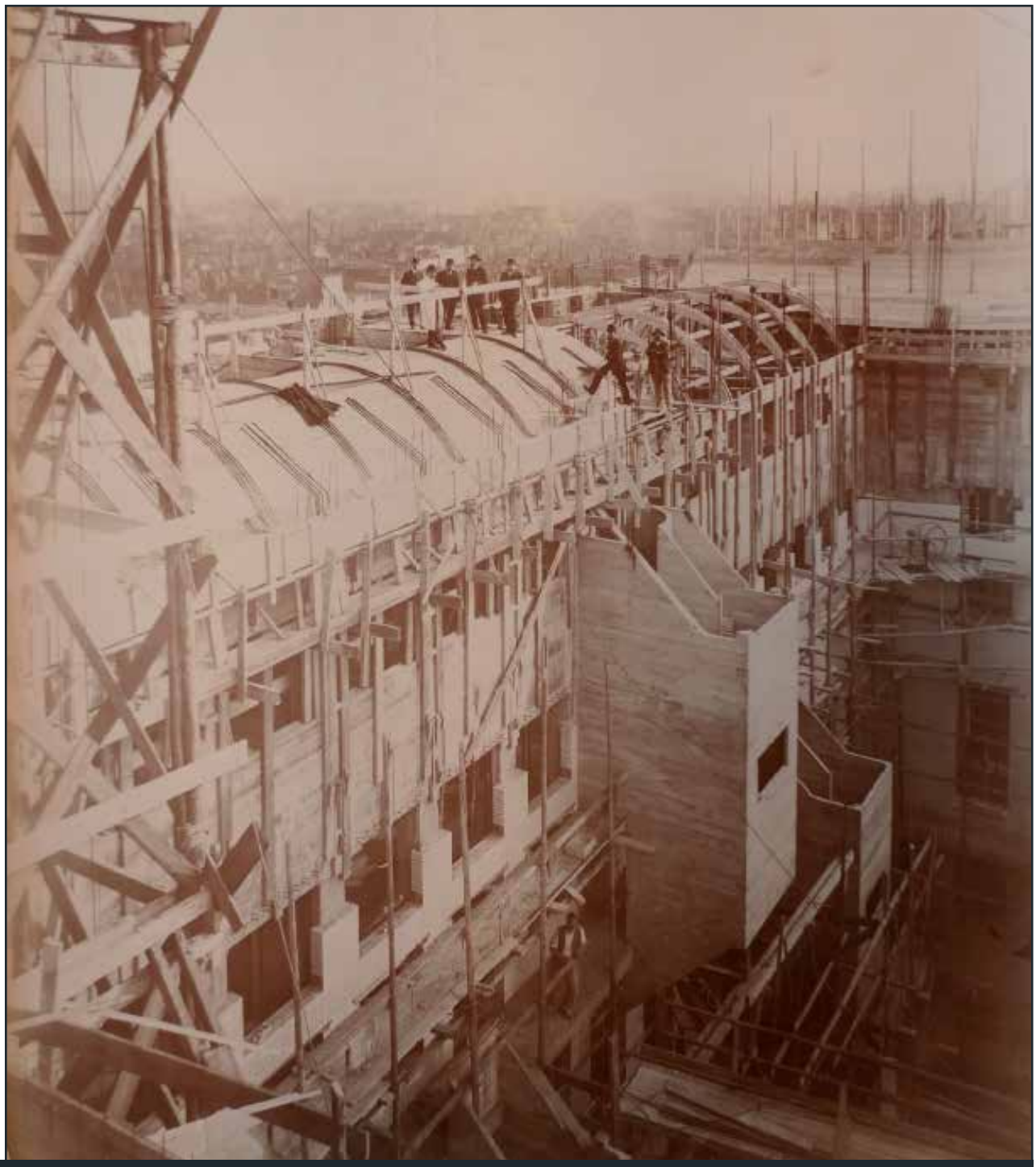
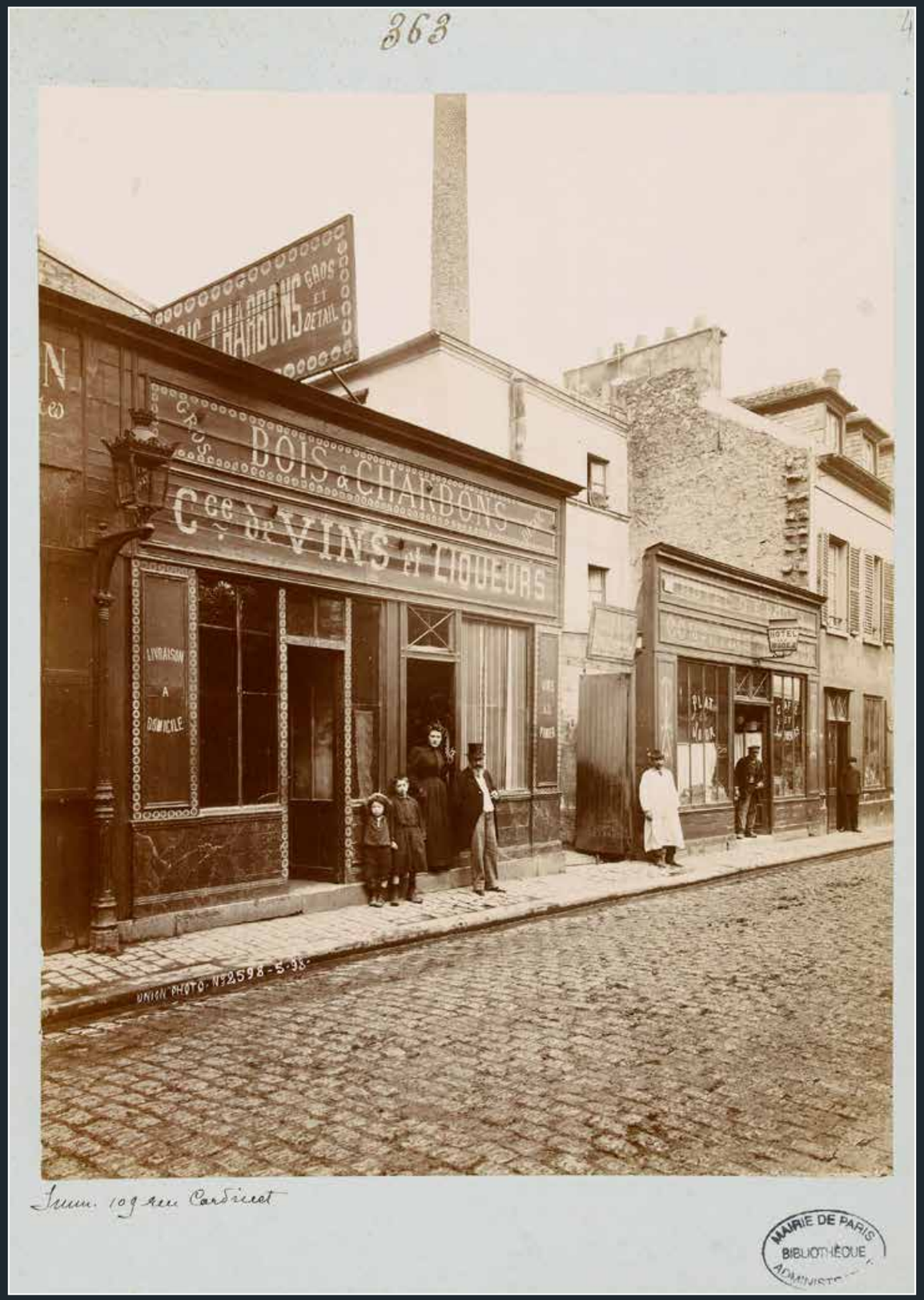
VILLE DE PARIS

COMPTE-RENDU DE SÉANCE



COMMISSION DU VIEUX PARIS

Séance plénière du 05/03/2026



Séance plénière du 05/03/2026

La séance plénière de la Commission du Vieux Paris s'est réunie le 5 mars 2026 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^ Laurence Bassières, M^me^ Anne Biraben, M^me^ Bernadette Blanchon, M^me^ Ariane Bouleau, M^me^ Karen Bowie, M. Dominique Cerclet, M. Grégory Chaumet, M^me^ Corinne Faugeron, M. Pierre-Antoine Gatier, M. Bernard Gaudillère, M^me^ Mireille Grubert, M^me^ Moïra Guilmart, M. Alexandre Labasse, M. Émile Meunier, M^me^ Soline Nivet, M. Dominique Perrault, M^me^ Caroline Poulin, M. Patrick Rubin, M^me^ Karen Taïeb, M^me^ Géraldine Texier-Rideau.

Couverture : Central téléphonique Archives, 61 rue des Archives (03^e^ arr.), photographie du chantier, 1909 (© SIAF/CAPA/CAAC).
Ci-contre : Vue du 109 rue Cardinet (17^e^ arr.), Union photographique française (UPF), 1899 (AD75).

Séance plénière du 05/03/2026

ORDRE DU JOUR

FAISABILITÉS – CONSULTATIONS PRÉALABLES

125-129 rue Montmartre (02e arr.) 5
61 rue des Archives (03e arr.) 12
5 avenue Hoche (08e arr.) 27
68 rue du Rocher (08e arr.) 39
19 rue du Commandant René Mouchotte (14e arr.) 48
85 boulevard Pasteur (15e arr.) 55
109 rue Cardinet (17e arr.) 65

AUTORISATIONS D'URBANISME

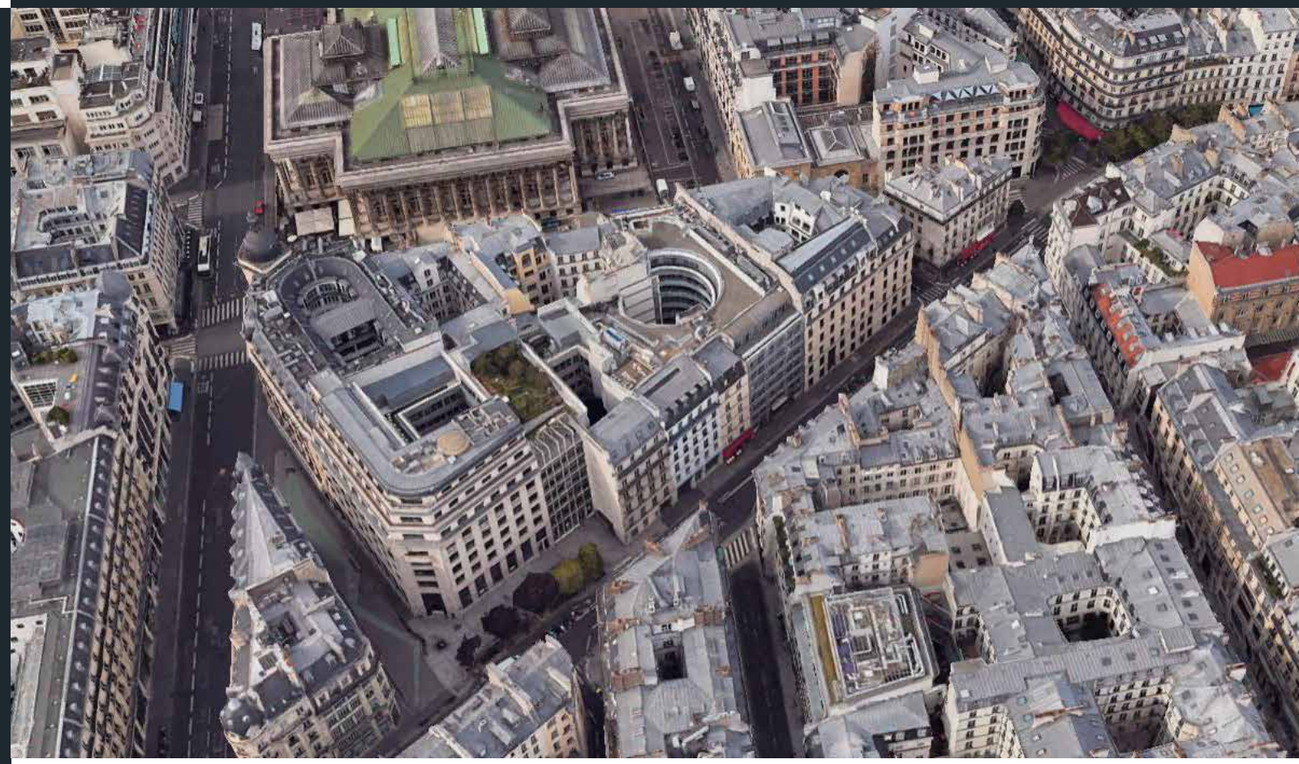
4 rue Déodat de Séverac (17e arr.) 73
153 rue du Faubourg Saint-Honoré (08e arr.) 82
29 rue des Cordelières (13e arr.) 86
15-63 quai François Mauriac (13e arr.) 99
54 rue de la Faisanderie (16e arr.) 107
163 rue des Pyrénées (20e arr.) 113

SUIVIS DE RÉSOLUTIONS

17-19 avenue Montaigne (08e arr.) 116

AVIS TRANSMIS PAR LE DHAAP

7 rue Louis le Grand (02e arr.) 125
85 rue de la Verrerie (04e arr.) 127



125-129 rue Montmartre (02e arr.)

FAISABILITÉ
Réhabilitation lourde d'un ensemble immobilier mixte (XVIIIe-XXe siècles)

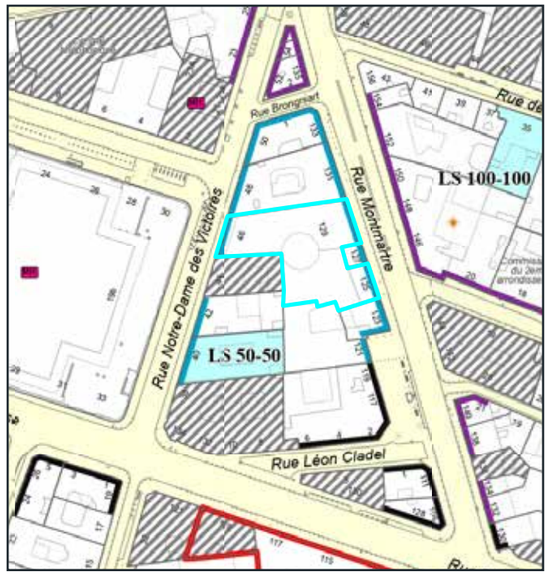
PROTECTION

Aucune protection.

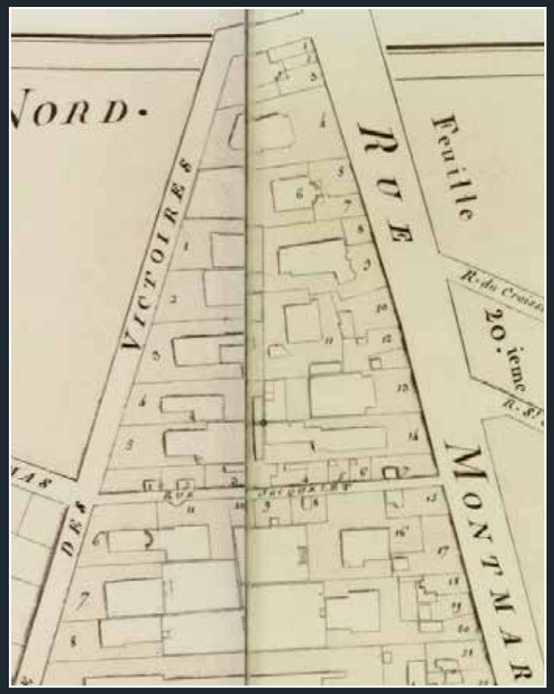
PRÉSENTATION

Le projet en question concerne un immeuble traversant situé au n° 46 rue Notre-Dame-des-Victoires et au n° 129 rue Montmartre, construit au XXe siècle, ainsi que deux bâtiments situés aux n° 127 et 125 rue Montmartre, datant respectivement du XVIIIe et du XIXe siècles. L'opération entraînerait en particulier la démolition complète de l'édifice le plus ancien, dans le cadre d'une restructuration globale du bâti concerné.

L'immeuble aujourd'hui situé au n° 127 rue Montmartre est répertorié dans l'atlas de la Censive de l'Archevêché. Il occupe l'emplacement d'une petite maison datant probablement de la seconde moitié du XVIIe siècle. C'est en 1756 que l'édifice actuel, dont l'organisation reprend celle de l'édifice préexistant, est construit par le maître maçon Louis-Charles Bruyant, propriétaire de la parcelle.



Extrait du P.L.U.



Extrait de l'*Atlas de la Censive de l'Archevêché*, rue Montmartre.

Extrait du plan parcellaire municipal de Paris, 1892 (AD75).

Extrait du cadastre de Paris par îlot (1810-1836), quartier Montmartre (AD75).

Son fils, François-Charles Bruyant, cède le bâtiment à Antoine Bernigal en 1803, dont les descendants, d'abord la branche Debrée, puis la branche Rodier, demeurent propriétaires tout au long du XIXe siècle. En 1932, Constance Louise Marie Anne Rodier vend le bien à Georges Pierre Bourgeois, expert en expropriation. L'édifice, qui fait l'objet d'une procédure de la préfecture pour cause d'insalubrité en 1958, reste la propriété de la famille Bourgeois jusqu'en 1981, année durant laquelle les derniers héritiers, répondant au patronyme de Sadorge, vendent l'ensemble à la SNC ISORE. L'immeuble passe ensuite en 1983 aux mains de la société Abaad, avant d'être revendu au groupe Proteau en 1992. En 2004, finalement, la Société immobilière des 13 et 15 avenue d'Italie acquiert le bien qui fait aujourd'hui l'objet d'une incorporation au complexe immobilier des 46 rue Notre-Dame-des-Victoires et 125-129 rue Montmartre.

L'édifice, qui a conservé depuis le XVIIIe siècle son usage d'habitation et de commerce, présente globalement ses dispositions d'origine. Caractérisé par une façade dépouillée, simplement rehaussée de bandeaux, il est élevé sur caves d'un rez-de-chaussée, d'un entresol, de quatre étages carrés et d'un cinquième sous comble. Son escalier, doté d'un limon à la française, n'a pas été touché par l'installation, en 1992, d'un ascenseur. La même année, la toiture de l'immeuble a été redressée pour permettre une meilleure habitabilité de son dernier niveau. La couverture originelle à double pans a alors été remplacée par une toiture mansardée couverte en zinc avec brisis et terrasson, le tout éclairé par des châssis de toit. Les lucarnes à capucine préexistantes ont été conservées lors de l'opération.

L'immeuble du n° 125 rue Montmartre a quant à lui été construit à la fin des années 1840, pour le compte de Pierre-Louis Dumas. À l'origine, l'édifice comprend un premier corps de bâtiment sur rue, avec une aile en retour sur cour, ainsi qu'un second corps de bâtiment en cœur de parcelle. Il est élevé sur rez-de-chaussée de quatre étages carrés, et présente côté rue une façade ornée d'un décor de plâtre en bas-relief formant tables, couronné d'une corniche à modillons. Ce n'est que dans un second temps que sont construits un cinquième et sixième étages en retrait, avec l'adjonction d'un balcon filant.

Les héritiers Dumas cèdent leur bien à Jean-Henri Guillemeteau en 1868, lequel revend à Jean Soubiran en 1887. La nièce de ce dernier, Magdaleine Soubiran, épouse de Lazare Hippolyte Lavi-Larnot, vend finalement l'ensemble au groupe Hachette en 1930, qui y installe pour la première fois des bureaux. En 1965,

Vue du complexe immobilier côté rue Montmartre, 2026 (© DHAAP / P. Delcamp).

Vue du 127 rue Montmartre, 2026 (© DHAAP / P. Delcamp).

Vue de l'escalier du 127 rue Montmartre, 2026 (© DHAAP / P. Delcamp).

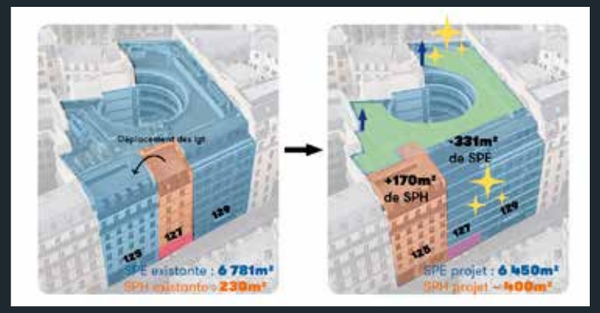
Vue de l'escalier du 127 rue Montmartre, 2026 (© DHAAP / P. Delcamp).

Vue du 125 rue Montmartre, 2026 (© DHAAP / P. Delcamp).

Vue du 46 rue Notre-Dame-des-Victoires, 2026 (© DHAAP / P. Delcamp).

Vues du couloir circulaire et de la cour circulaire, bâtiment Ory, 2026 (© DHAAP / P. Delcamp).

Vue de la façade de la cour circulaire, bâtiment Ory, 2026 (© DHAAP / P. Delcamp).



Projet pour le complexe immobilier du 46 rue Notre-Dame-des-Victoires et 125-129 rue Montmartre (© Ory Architecture).

Plans d'un étage courant, état existant et projet (© Ory Architecture).

Plan de la toiture végétalisée, projet (© Ory Architecture).

l'immeuble, incorporé au complexe immobilier du 46 rue Notre-Dame-des-Victoires et 129 rue Montmartre venant d'être reconstruit, est l'objet d'une campagne de travaux menée sous la direction de Mickaël Patout – le fils du célèbre architecte et décorateur Pierre Patout – pour être partiellement réaménagé en plateaux. À cette occasion, la grande cour à l'arrière du corps de bâtiment principal est couverte d'une dalle au niveau de l'entresol. Cet espace est ensuite démoli en 1989 lors de la reconstruction de l'immeuble voisin, seul l'édifice sur rue étant conservé.

Le bâtiment le plus récent du complexe immobilier en question est quant à lui situé au n° 46 rue Notre-Dame-des-Victoires et au n° 129 rue Montmartre. Il a été construit en 1989 par l'architecte Jean-Jacques Ory, à l'emplacement d'un immeuble édifié en 1958. Celui-ci avait lui-même remplacé deux petits édifices du XIXe construits à l'ouverture de la rue, lors de l'aménagement des abords de la Bourse.

Le nouveau bâtiment à usage de bureaux, qui englobe également le cœur de parcelle du 125 rue Montmartre, est élevé de sept étages sur trois niveaux de sous-sols et s'articule autour d'une grande cour quasi-circulaire. Il présente une structure en béton armé au niveau des sous-sols et du rez-de-chaussée, et une ossature métallique pour les étages, lisible en façade. Chaque niveau, aménagé en plateau libre, dispose d'une hauteur sous plancher uniforme. L'ensemble, doté de deux cages d'escaliers principales, est aussi équipé de deux batteries d'ascenseur : une située dans le vestibule côté rue Notre-Dame-des-Victoires, l'autre aménagée hors-œuvre au niveau de la cour centrale.

Le complexe immobilier créé en 1989, comprenant aussi le bâtiment du XIXe siècle situé au n° 125 rue Montmartre, présente trois accès piétons au niveau des n° 46 rue Notre-Dame-des-Victoires et des n° 129 et 125 rue Montmartre. Un accès véhicule existe également au n° 125 rue Montmartre, créé en lieu et place d'anciens commerces, et ouvre sur une rampe pour automobile desservant directement le deuxième sous-sol et son parc de stationnement.

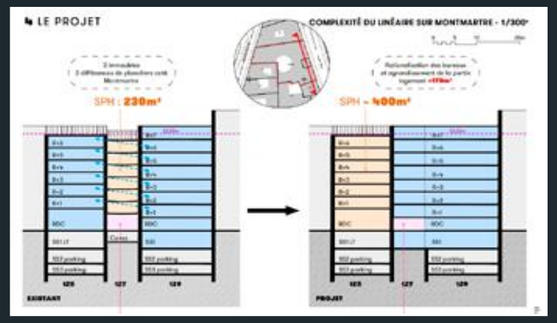
Le premier sous-sol est à l'origine affecté sur la presque totalité de son emprise à une salle de marché éclairée par des skydomes percés dans le sol de la cour circulaire centrale. Le rez-de-chaussée, présentant deux halls d'accueil respectivement situés au n° 129 rue Montmartre et au n° 46 rue Notre-Dame-des-Victoires, s'articule quant à lui autour d'un couloir circulaire desservant les ascenseurs, les escaliers principaux, ainsi que des salles de réunion. Du premier au septième étage, les plateaux sont composés de manière identique avec des bureaux à nouveau desservis par un couloir circulaire, prenant jour sur la cour centrale.

L'ensemble comprend enfin différents logements, dont un côté rue Notre-Dame-des-Victoires au dernier étage, disposant d'une terrasse, et plusieurs appartements dans l'immeuble du XIXe siècle situé au n° 25 rue Montmartre.

Le bâtiment d'Ory se distingue par ses façades post-modernes sur les rues Notre-Dame-des-Victoires et Montmartre. Identiques, elles se composent d'un mur-rideau métallique rigidifié par de grandes lames verticales garnies de menuiseries en acier au rez-de-chaussée et au premier étage, et en aluminium pour les autres niveaux. Au-devant de ce mur-rideau a aussi été appliquée une seconde peau en acier tubulaire qui marque le rythme de la façade. Dans les étages, chaque travée, subdivisée en deux parties, est dotée de menuiseries en aluminium aux cadres carrés ou rectangulaires, qui renforcent l'effet « damier » du décor. L'élévation générale des façades se divise en outre en trois registres : un premier de soubassement, englobant le rez-de-chaussée et le premier étage ; un registre principal, allant du deuxième au sixième étage ; et un registre d'attique, en retrait, comprenant le septième étage.

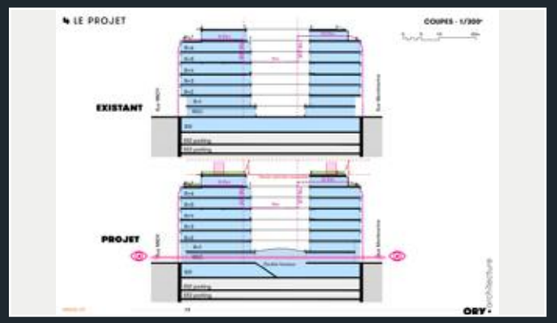
Le registre de soubassement est composé de quatre poteaux en béton à l'alignement de la rue. Dans la travée centrale et les deux demi-travées l'encadrant, un retrait de forme concave marque l'entrée de l'immeuble, soulignée par un auvent métallique disposé dans la hauteur du plancher haut du rez-de-chaussée. Les deux poteaux en béton de cette travée centrale arborent des chapiteaux stylisés en aluminium. La partie concave centrale de la façade présente une grande baie vitrée à menuiserie en acier, tandis que les deux demi-travées aux extrémités sont composées des mêmes menuiseries employées sur la majeure partie des façades. Le registre principal se caractérise quant à lui par son dessin en damier, obtenu à partir de la répétition de la trame des menuiseries et de la seconde-peau en acier tubulaire. Cette seconde peau, composée de grandes poutrelles verticales en « échelle », anime la façade plane du mur-rideau. Au milieu de la travée centrale, une double lame en aluminium ponctuée de fines fenêtres rectangulaires souligne la symétrie et la verticalité des façades. Le registre d'attique, enfin, non visible depuis la rue puisqu'en retrait, se compose d'une terrasse éclairée de grandes baies vitrées en aluminium qui constituent des volumes simples.

En ce qui concerne la façade sur la cour centrale, de forme quasi circulaire, celle-ci se compose d'un mur-rideau composé de panneaux vitrés fixés sur des châssis



Coupes, état existant et projet (© Ory Architecture).

Vue axonométrique, projet (© Ory Architecture).



Coupes, état existant et projet (© Ory Architecture).

Vue axonométrique, projet (© Ory Architecture).

Simulation globale du projet (© Ory Architecture).

Élévation côté 125-129 rue Montmartre, état projeté (© Ory Architecture).

Élévation côté 46 rue Notre-Dame-des-Victoires, état projeté (© Ory Architecture).

métalliques à dominante de gris, présentant une légère modénature tubulaire. La trame des ascenseurs hors œuvre est quant à elle revêtue de pierres agrafées de couleur beige, créant ainsi un fort contraste de coloris. Les sixième et septième étages sont finalement couronnés d'une bande de panneaux métalliques en imposte des baies.

Le projet en faisabilité présenté aujourd'hui consiste non seulement en une restructuration du complexe immobilier formé en 1989, comportant la parcelle du n° 46 rue Notre-Dame-des-Victoires et celles des n° 129 et n° 125 rue Montmartre, mais aussi en l'incorporation à cet ensemble de la parcelle du n° 127 rue Montmartre, à usage actuel d'habitation et de commerce.

Dans ce cadre, il est envisagé la démolition complète de l'immeuble datant du XVIII[e] siècle au n° 127 rue Montmartre, et le transfert des logements s'y trouvant actuellement dans le bâtiment construit au XIX[e], au n° 125 rue Montmartre, lequel a été complètement réaménagé en plateaux dans les années 1960. L'espace de l'édifice démoli serait englobé dans le bâtiment construit par Ory, qui doit faire l'objet d'une restructuration générale. La façade du n° 129 rue Montmartre serait alors étendue au n° 127. Tout comme la façade du n° 46 rue Notre-Dame-des-Victoires, celle aujourd'hui en place ferait l'objet d'une dépose presque totale. Ont été imaginées, pour remplacer les façades post-modernes dessinées par Ory, des élévations plus épurées. Celles-ci consistent en une trame à pilastres, à l'aspect minéral.

Le reste de l'opération consisterait en une réorganisation des espaces intérieurs aménagés en 1989, entraînant notamment la reconstruction des escaliers principaux. Il est aussi question de végétaliser la toiture-terrasse et d'ajouter, dans la cour circulaire, des balcons au niveau des gaines d'ascenseurs hors-œuvre.

DISCUSSION

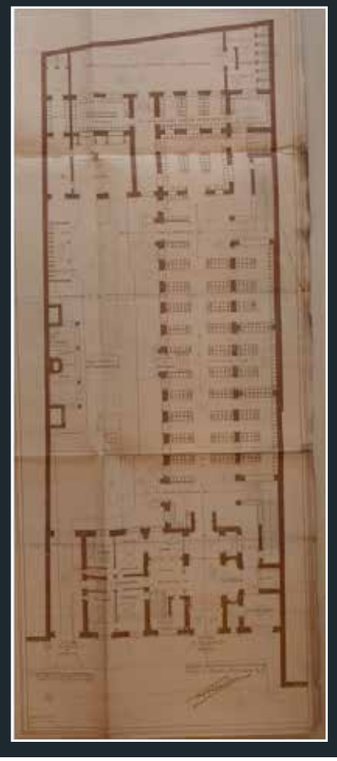
Mireille Grubert souligne l'intérêt d'une architecture qui marque une époque ; le volume est singulier et le projet engendrerait une banalisation de la façade. Pierre-Antoine Gatier évoque l'historique de l'adresse et ses propriétaires successifs, qui ont permis de laisser quasi intact l'immeuble du XVIII[e] siècle ; il faut par conséquent conserver ce bâtiment. Dominique Cerclet s'interroge, lui, sur l'intérêt réel de la réalisation de Jean-Jacques Ory, dont Pierre-Antoine Gatier note l'inspiration probablement high tech anglaise, qui est intéressante. La façade n'est peut-être qu'un décor, mais c'est une création originale et il faut la défendre. Karen Bowie juge pour sa part que ce n'est pas le point le plus grave ; la démolition prévue de l'immeuble XVIII[e] est le principal enjeu. Soline Nivet rappelle en outre que le projet gomme complètement l'échelle parcellaire. Alexandre Labasse pointe enfin une question de méthode : on a affaire à une agence qui a réalisé beaucoup de projets dans Paris à la fin du XX[e] siècle et qui, aujourd'hui, revient sur les mêmes adresses pour les reprendre ; qu'est est-il alors du droit moral de l'architecte sur sa propre production ?

RÉSOLUTION

La Commission du Vieux Paris, réunie le 5 mars 2026 à l'Hôtel de Ville et en visioconférence sous la présidence de Jean-François Legaret, a examiné en faisabilité le projet de réhabilitation lourde du 125-129 rue Montmartre. Elle s'oppose fermement à la démolition de l'immeuble du 127, qui date du milieu du XVIII[e] siècle, et considère comme infondé le projet de nouvelle façade. Celle-ci aurait le double d'effet de gommer l'échelle parcellaire et d'effacer l'une des œuvres les plus singulières de Jean-Jacques Ory, inspiré par le high tech britannique. La Commission s'interroge enfin sur la manière dont une agence considère et intervient sur le travail de son propre fondateur.

SOURCES & BIBLIOGRAPHIE

- Archives de Paris : DQ18 242 ; DQ18 244 ; DQ18 1199 ; 1752W 92 ; 3589W 1595.
- Grahal Conseil, *Expertise historique et patrimoniale, 46 rue Notre-Dame-des-Victoires, 125-129 rue Montmartre*, 2026.
- Grahal Conseil, *Expertise historique et patrimoniale, 127 rue Montmartre*, 2026.
- Andrée JACOB, *Vie et histoire du 2[e] arrondissement*, Éditions Hervas, 1991.
- Valérie CHICHE, *Le 2[e] arrondissement : itinéraires d'histoire et d'architecture*, Action artistique de la ville de Paris, 2000.
- Sidonie ORY, Jean-Jacques Ory, architecte, Paris, Ed Alternatives, 2006.



Charles Blondel, architecte, Central téléphonique « Archives », façade principale rue des Archives, 1907 (© SIAF/CAPA/CAAC).

Charles Blondel, architecte, Central téléphonique « Archives », plan du rez-de-chaussée, 1907 (© SIAF/CAPA/CAAC).

61 rue des Archives (03e arr.)

FAISABILITÉ
Réhabilitation lourde d'un ensemble des PTT au cœur du Marais

PROTECTION

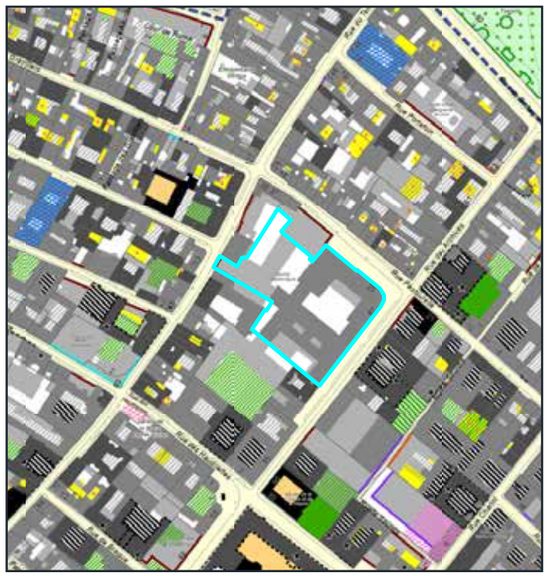
- Bâtiment protégé au titre du PSMV : « Immeuble ou partie d'immeuble pouvant être conservé, amélioré ou démoli ; Immeuble ou partie d'immeuble protégé au titre de son intérêt patrimonial de type B. »

ANTÉRIORITÉ

Aucune antériorité.

PRÉSENTATION

L'immense ensemble de téléphonie compris entre les rues des Archives, Pastourelle et du Temple offre un exceptionnel condensé de l'architecture des PTT au XXe siècle. Organisé en huit secteurs (« Archives », « République », « Temple », « Dabout », « Pastourelle I, II, III et IV »), il a déjà fait l'objet d'une présentation partielle à la Commission du Vieux Paris en 2021, qui concernait les immeubles de Temple, Dabout et Pastourelle II. Un vaste programme de réhabilitation des parties placées entre la rue des Archives et la rue Pastourelle, à savoir les bâtiments « Archives », « République » et « Pastourelle 1 », est aujourd'hui soumis à l'appréciation de la CVP.



Extrait du P.L.U.

Historique

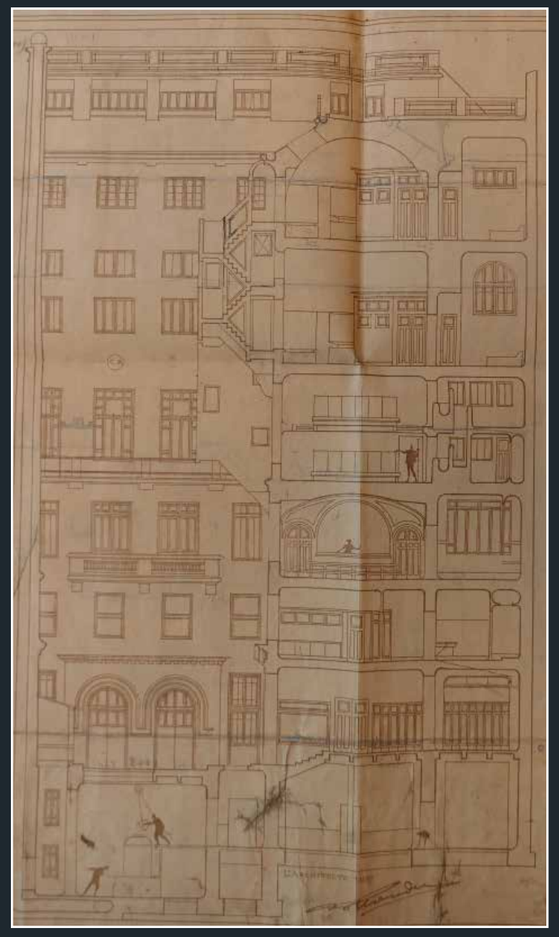
Immeuble « Archives » - Charles Blondel

Avec l'essor de la téléphonie, l'État crée un nouveau ministère des Postes, Téléphones et Télégraphes (PTT) en 1889, nationalisant ainsi les infrastructures téléphoniques préexistantes. Dès cette période, quatre premiers centres sont implantés au sein de la capitale.

Face au développement exponentiel du téléphone, un premier bureau interurbain, le central téléphonique Paris-Archives, est édifié entre 1907 et 1911. La maîtrise d'œuvre en est confiée à Charles Blondel (1872-1929), fils et élève de Paul Blondel, diplômé des Beaux-Arts de Paris, qui conjugue une carrière en libéral en reprenant les affaires de son père avec celle d'architecte de la Ville de Paris.

Le nouveau central téléphonique se compose de trois corps de bâtiments articulés en C autour d'une cour rectangulaire. L'ensemble s'élève sur un niveau de sous-sol d'un rez-de-chaussée, de quatre étages carrés et d'un dernier étage sous comble. Il adopte une structure constituée de poteaux-poutres en béton armé système Hennebique, qui offre d'immenses plateaux libres particulièrement adaptés à la fonction industrielle et technique de l'édifice. De grandes fermes en béton armé, formant de vastes voûtes cintrées surmontées d'un lanterneau central surélevé supportant un toit-terrasse, confèrent au dernier niveau une double hauteur particulièrement monumentale.

En façade, Blondel témoigne de son approche rationaliste et module son langage selon les emplacements et les fonctions des différents bâtiments. La façade sur rue est ainsi organisée en quatre registres qui retranscrivent la distinction entre les espaces administratifs dans les parties basses, des parties techniques dans les parties hautes. L'ensemble présente de riches décors à tendance Art nouveau alliant des bas-reliefs de Jean Boucher, des modénatures et ferronneries aux motifs végétaux et floraux. L'accès au site s'effectue par deux entrées distinctes : une porte cochère cintrée ouvrant sur la cour principale, constituée de deux vantaux pleins à motif d'étoile, et une porte bâtarde en plein cintre aux riches ferronneries alliant végétaux, mais surtout étoiles entourées d'éclairs – référence au réseau de téléphonie – et enfin pigeons évoquant la communication. La dernière



Charles Blondel, architecte, Central téléphonique « Archives », coupe transversale, 1907 (© SIAF/CAPA/CAAC).

Central téléphonique Archives, photographie du chantier, 1909 (© SIAF/CAPA/CAAC).

Central téléphonique Archives, photographie, façade sur rue, 1990 (© DHAAP/CVP).

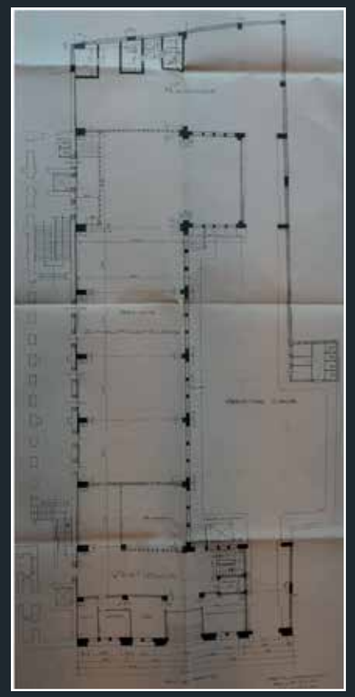
Vue de l'escalier intérieur d'origine, 2026 (© DHAAP / M. Lelièvre).

Central téléphonique République, photographie, façade sur rue, in *L'Architecte*, 1933.

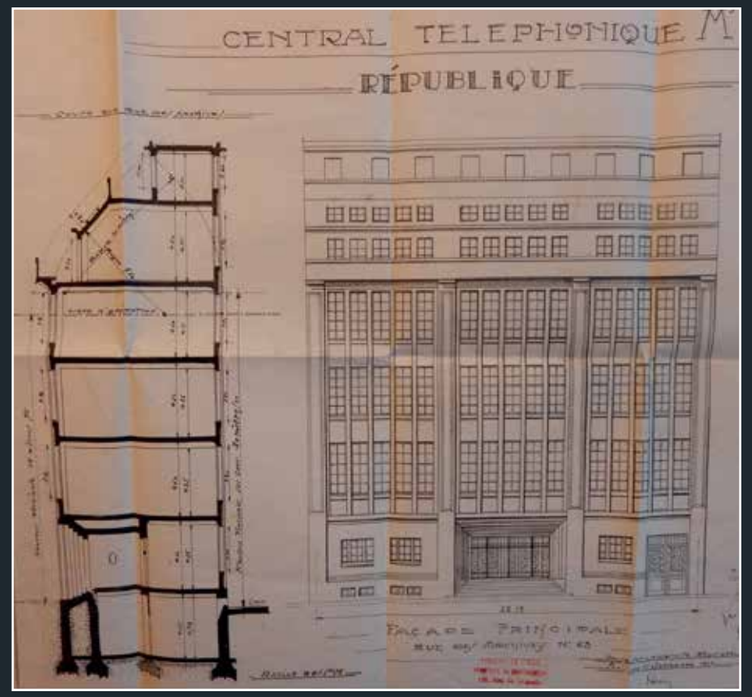
travée droite marque une grande verrière verticale éclairant la cage d'escalier. La ponctuation d'arcs en plein cintre, aux accents néo-romans, n'est pas sans rappeler les réalisations antérieures de Blondel, notamment le théâtre Récamier (7e arr.) achevé en 1908 ; on peut également rapprocher cette écriture des réalisations de Paul Friesé pour l'alimentation électrique de Paris et, de manière plus lointaine, de celles de l'Américain Louis H. Sullivan, où l'ornement très localisé joue un rôle déterminant. Les façades de la cour principale se démarquent quant à elles par leurs briques vernissées blanches, évoquant, dans une autre tonalité, celles utilisée pour le central téléphonique Gutenberg, signé Jean-Marie Boussard. Enfin, la façade de la cour arrière et celles des courettes se révèlent simplement ornées de béton enduit dépourvu de décors, hormis des appuis légèrement saillants au niveau des baies. En intérieur, l'immense escalier principal en béton armé confère à l'ensemble une monumentalité certaine, aux formes novatrices.

Par la suite, avec l'adjonction rue des Archives d'un nouveau central par François Le Cœur présenté ci-après, de multiples transformations sont menées dans le bâtiment de Blondel, notamment afin de relier les deux immeubles. Elles concernent également l'aménagement d'une cafétéria donnant sur la cour principale et sur la rue et d'une bibliothèque avec galerie dans la première travée latérale sud du côté de la rue ; l'ensemble se place à mi-étage au deuxième étage du corps de bâtiment sur rue. La grande salle de la cantine, placée au deuxième étage dans l'aile en retour, est également modifiée à cette date. Par la suite, une grande cheminée réalisée par Le Cœur est élevée dans la cour principale, au-dessus d'une nouvelle chaufferie disposée en sous-sol ; l'ensemble des cheminées est toutefois démoli dans les années 1990. Une petite galerie couverte est ajoutée à une date inconnue au niveau du deuxième étage, à la jonction de l'aile en retour nord et du corps de bâtiment ouest au fond de la grande cour sud.

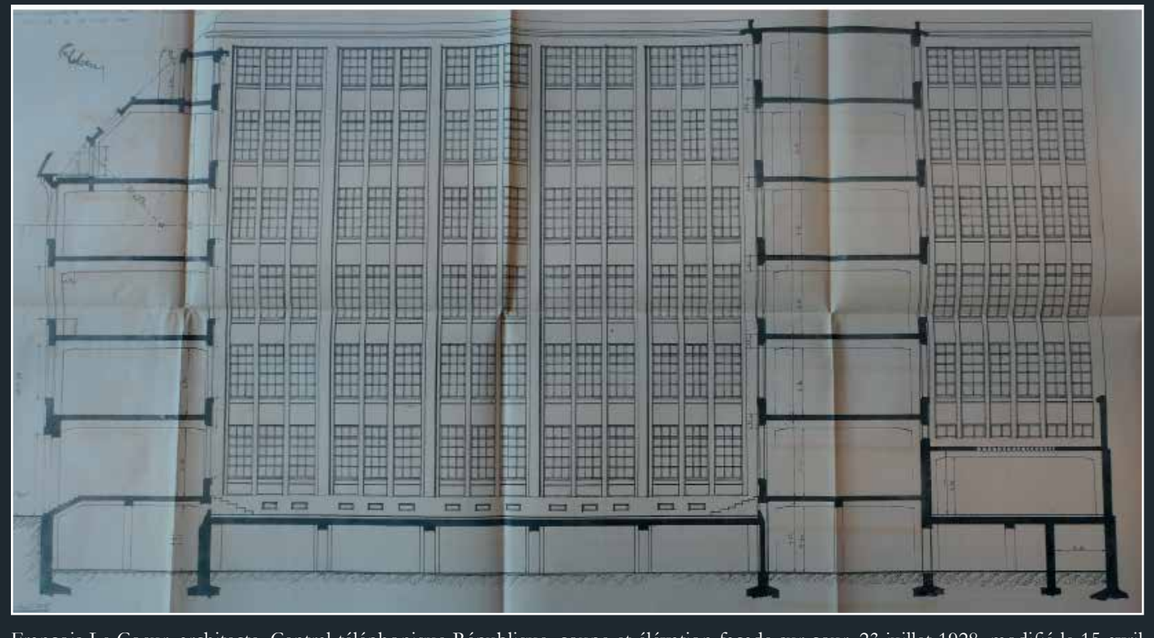
Au cours des années 1990, de multiples modifications sont menées au sein de ce premier central. Un édicule d'un étage de plan rectangulaire, élevé sur deux files de pilotis en béton, est implanté le long du mur mitoyen sud, étendant les surfaces existantes du premier étage du corps de bâtiment en fond de cour. Des édicules secondaires formant une galerie en extension au deuxième étage couronnent le toit-terrasse du premier le long du mitoyen sud. Enfin, le corps de bâtiment oriental, sur la rue des Archives, est également épaissi en profondeur



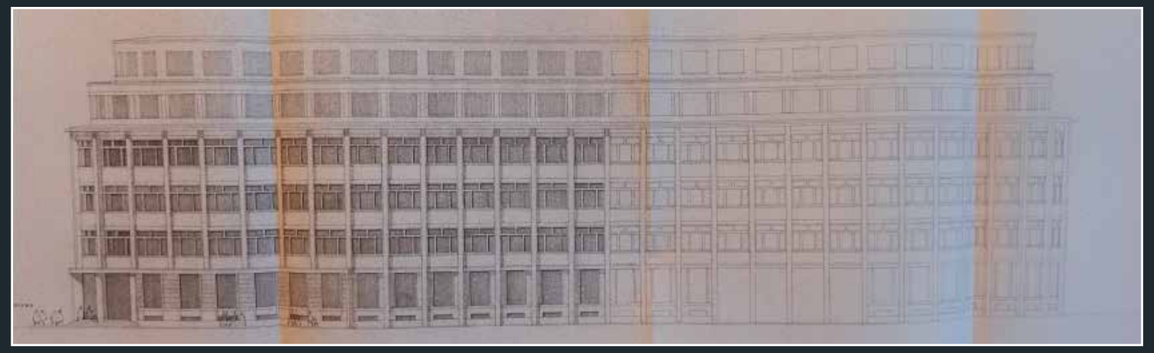
François Le Coeur, architecte, Central téléphonique République, plan, du rez-de-chaussée, 5 novembre 1929 (AD75).



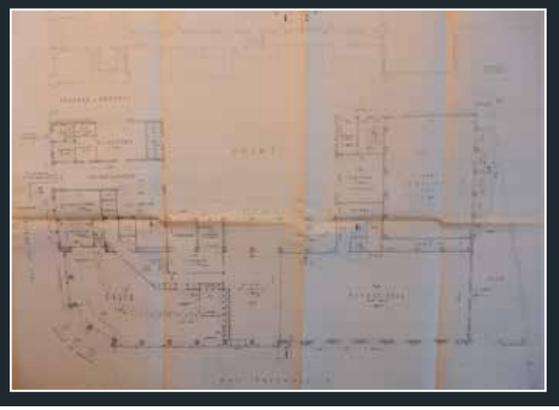
François Le Coeur, architecte, Central téléphonique République, coupe et élévation façade sur rue, 5 novembre 1929 (AD75).



François Le Coeur, architecte, Central téléphonique République, coupe et élévation façade sur cour, 23 juillet 1928, modifié le 15 avril 1930 (AD75).



Agence Moinault, Central téléphonique Pastourelle I, élévation côté rues, 21 janvier 1956 (AD75).



Agence Moinault, Central téléphonique Pastourelle I, plan du rez-de-chaussée (AD75).

du rez-de-chaussée au 2e étage sur deux travées du côté de la cour. Réalisée en béton et reprenant un vocabulaire de formes du début du siècle peu éloigné de celui utilisé pour l'escalier intérieur, l'extension est couverte au 2e étage d'une verrière courbe en Plexiglas®, qui permet d'accéder directement au 1er et 2e étage du bâtiment sur rue, sans emprunter les escaliers intérieurs. Avec l'évolution des usages et le développement des fonctions tertiaires, les larges espaces techniques initialement dédiés aux machines dans les parties hautes sont recloisonnés et entresolés, notamment au niveau des salles couvertes par de grandes fermes au 5e étage du corps de bâtiment sur rue et en fond de cour.

Central téléphonique « République », François Le Cœur

En réponse au nombre croissant d'abonnés au téléphone, un nouveau central est imaginé dès 1925, d'abord selon un projet de Paul Guadet. Sa réalisation sur la parcelle mitoyenne au 63 rue des Archives, auparavant occupée par un hôtel particulier dit de « Voyer d'Argenson », est finalement confiée en 1928 à l'architecte François Le Cœur, qui vient alors d'achever sur le même îlot le central Temple (1922-1928).

François Le Cœur débute sa formation à l'École centrale des Arts et des Manufactures avant de la poursuivre auprès de trois architectes : Anatole Baudot, Léon Bénouville et son père Charles Le Cœur. Il prend la suite de ce dernier au sein de son agence et devient architecte des PTT, pour lesquels il met en œuvre de nombreux projets – l'hôtel des Postes de Reims étant le plus abouti.

Le permis de construire, déposé en juin 1929, prévoit l'édification de trois corps de bâtiments rectangulaires formant un ensemble en C, disposé autour d'une première cour principale intérieure et d'une cour secondaire au nord de la parcelle. Après un affouillement du sol, les puits de fondation sont remplis en ciment de Portland, tandis que des murs en meulière se dressent au-dessus des semelles de répartition de béton armé et dans la hauteur des sous-sols. En superstructure, l'ensemble se compose de poteaux de béton armé offrant de grands plateaux libres en étage, adaptés à la fonction industrielle et technique de l'ensemble. Le premier corps de bâtiment placé à l'alignement de la rue des Archives comporte une double profondeur sur trois travées et s'élève sur un niveau de sous-sol d'un rez-de-chaussée surélevé, de trois étages carrés et de deux derniers étages en gradins sur la rue.

Un second corps de bâtiment, placé en retour d'équerre à gauche du premier et parallèlement à celui du bâtiment des Archives, devient ainsi mitoyen de ses deux

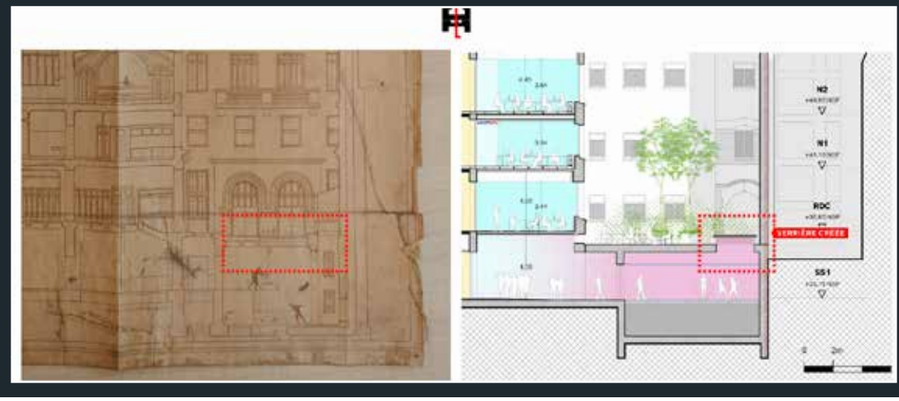
Vue du Central Pastourelle I depuis l'angle des rues, février 1992, cl. Yves Guillamon (documentation Orange).

Vue des façades sur cour du corps de bâtiment fond de cour et de l'aile sur la rue du Central Pastourelle I, s.d. (1960 vers) (documentation Orange).

Vue de l'escalier intérieur d'origine, 2026 (© DHAAP / M. Lelièvre).

Répartition des différents permis de construire projetés sur le site (© PCA-stream).

Central Archives, existant et projet montrant l'insertion d'une verrière dans la cour, 2026 (© PCA-Stream).



Central Archives, existant et projet, détail en coupe montrant l'insertion de la verrière, 2026 (© PCA-Stream).

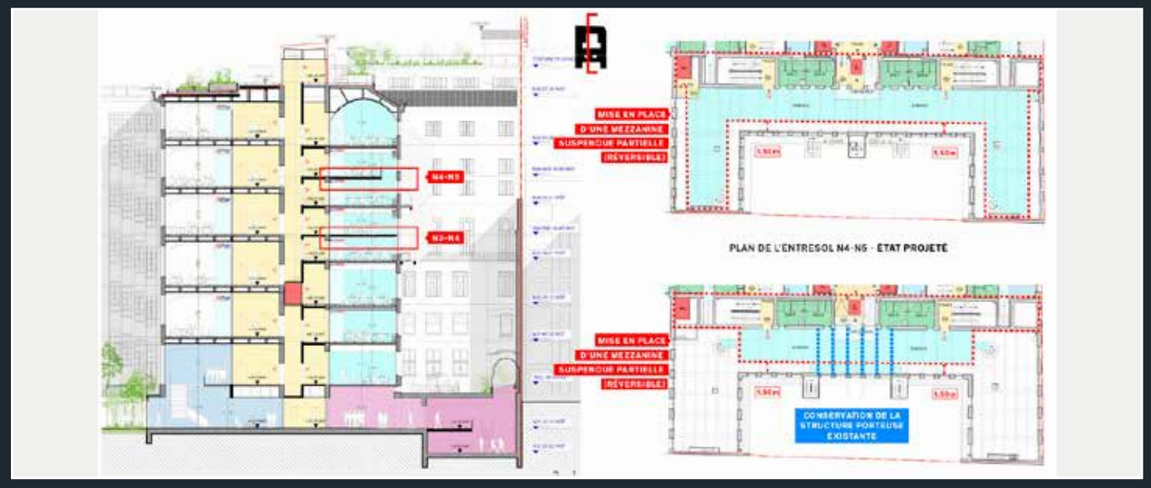
courettes. Il s'élève sur un niveau de sous-sol d'un rez-de-chaussée et de cinq étages carrés. Enfin, un troisième corps de bâtiment occupe toute la largeur du fond de parcelle. Placé parallèlement au premier corps de bâtiment sur la rue des Archives, il est également séparé par une courette arrière du central téléphonique « Temple », édifié juste avant par Le Cœur. De manière générale, le sous-sol accueillait les locaux techniques, le premier corps de bâtiment sur rue les bureaux, tandis que l'aile et le bâtiment arrière étaient affectés aux grandes salles techniques. La façade sur la rue des Archives fait l'objet d'un traitement particulièrement soigné et reprend les grands principes de celle du central de la rue du Temple. Organisée en trois registres horizontaux – soubassement, registre principal et attique –, elle est également rythmée verticalement par une travée centrale courbe encadrée par deux grandes piles rectangulaires formant un ordre colossal et se prolongeant sur toute la hauteur de la façade. Elle est couronnée d'une élégante corniche portant un entablement nu au vocabulaire Art déco de son époque. L'ensemble est revêtu d'un enduit béton de ciment « bouchardé ». Une grande porte d'entrée est ornée d'une grille à motifs végétaux attribuée au ferronnier hongrois Adalbert Szabo, identique à celle du Temple. Les façades sur cour présentent une facture beaucoup plus sobre, elles sont rythmées par les poteaux en béton de la structure laissés visibles et formant un ordre colossal. Chaque travée ainsi formée est subdivisée par des trumeaux en béton sur toute hauteur. L'ensemble reçoit un enduit en béton de ciment « bouchardé » ou lissé. Le central n'a depuis connu que très peu de modifications, hormis des recloisonnements intérieurs ou le changement des menuiseries ; il reste aujourd'hui très proche de son état d'origine.

Le central « Pastourelle 1 » – Marguerite Moinault

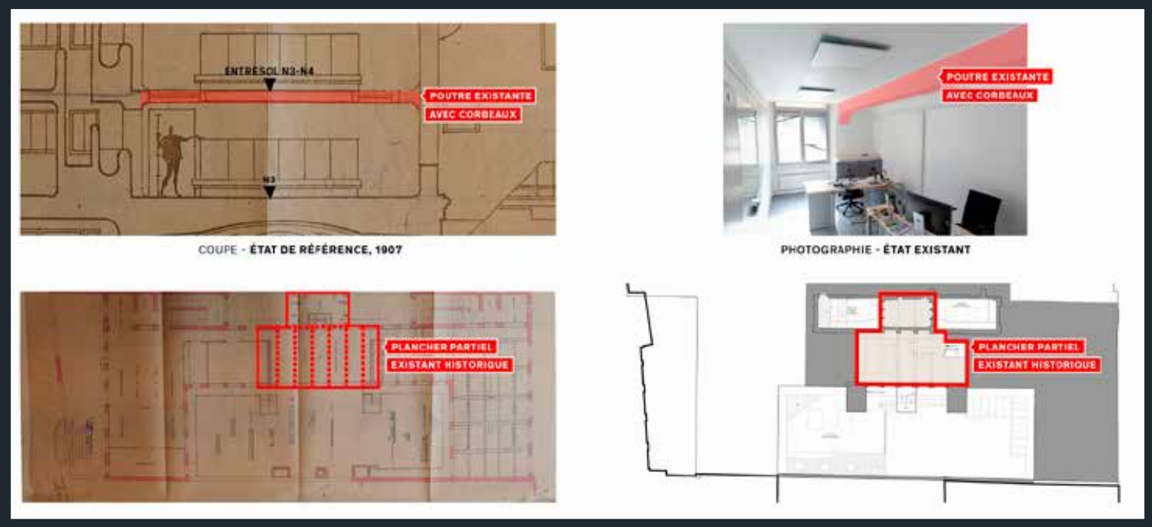
Après l'expropriation de parcelles à l'angle des rues des Archives et Pastourelle, le projet d'une nouvelle extension du central interurbain est confié à l'agence d'architecture André Moinault, fondée par Marguerite Jeanne Georgette Moinault, née Bowé, avec ses deux fils Jean-Pierre et Jacques après le décès de son mari, Camille André Moinault. Cette architecte fait partie d'une génération pionnière : elles ne sont en effet que trois à sortir diplômées des Beaux-Arts en 1933. Sa carrière est difficile à retracer en raison de son implication au sein de l'agence de son mari ; elle travaille cependant sur différents projets pour l'OPHLM et pour les PTT. Dressé dès 1956, le projet de l'agence propose à l'origine la construction de deux immeubles prévus en tranches successives, seul le

Central Archives, comblement des courettes intérieures, traitement paysager en toiture, 2026 (© PCA-Stream).

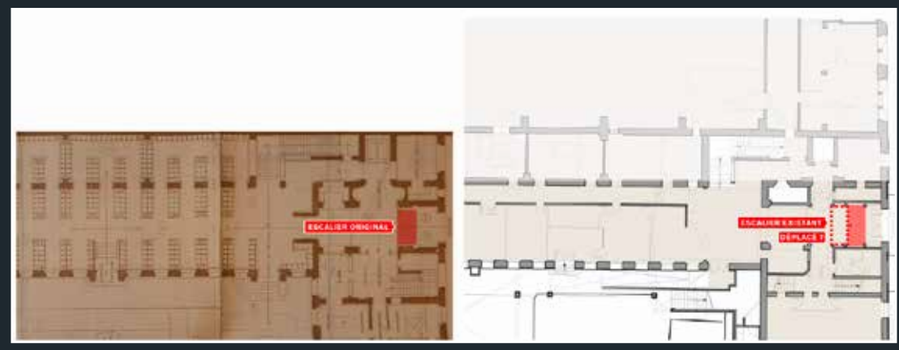
Central Archives, perspective montrant les nouvelles mezzanines, 2026 (© PCA-Stream).



Central Archives, coupe et plans montrant les entresolements projetés, 2026 (© PCA-Stream).



Central Archives, existant et projet montrant l'insertion de la mezzanine partielle reposant sur les poutres existantes aux corbeaux aujourd'hui apparents, 2026 (© PCA-Stream).



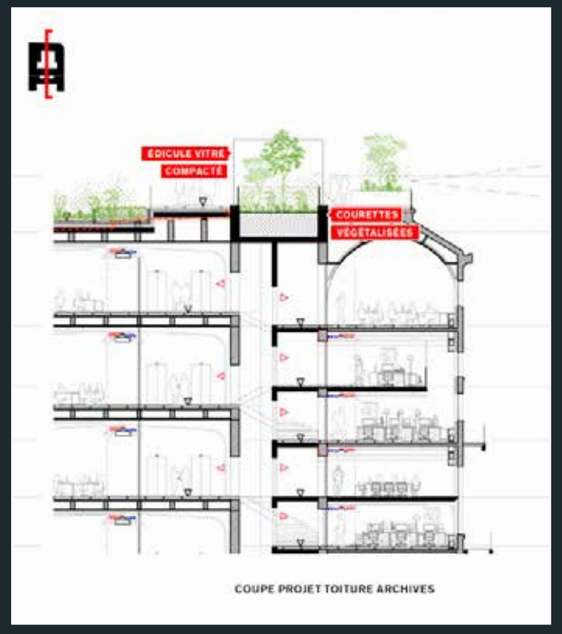
Central Archives, existant et projet, emmarchement d'accès de l'entrée principale, 2026 (© PCA-Stream).

Central Archives, élévation d'origine et actuelle, 2026 (© PCA-Stream).

premier (Pastourelle I) est finalement édifié entre 1956 et 1958. Il reprend le vocabulaire architectural sobre, mais non dépourvu de monumentalité de son époque.
Placé en retrait en raison de sa proximité avec l'hôtel de Rallas, il offre un nouveau front bâti sur les rues traité en courbe. Il s'organise à nouveau autour d'une cour intérieure carrée, commune avec le central République, et dispose de trois ailes : un premier formant un corps de bâtiment en bordure de la rue des Archives, une deuxième à l'angle des rues et une troisième en retour d'équerre de la précédente, qui occupe le fond de la cour commune. L'ensemble s'élève de cinq étages sur un niveau de sous-sol, les deux derniers étages côté rue s'articulant en gradins. Le nouveau central adopte une structure poteaux-poutres primaire en béton armé, formant des poutres de treize mètres de portée (la largeur totale des ailes) tenues par des poteaux implantés uniquement en façade, qui permettent d'accueillir les salles techniques des machines. Une structure secondaire, composée de poteaux en béton armé disposés en file à l'intérieur des espaces et venant doubler la structure primaire en façade, est également réalisée dans le corps de bâtiment sur la rue des Archives et dans celui en fond de cour, aux affectations majoritairement tertiaires.
Ces différences structurelles et d'usage se révèlent en façade : celle, très sobre, sur la rue des archives mitoyenne du central République, est revêtue d'un « Lithogranit » et affiche une trame régulière reflétant la scansion des poteaux verticaux de la structure en béton armé. La façade à l'angle des rues, qui devait initialement être prolongée dans une seconde tranche sur le reste de la rue Pastourelle, adopte quant à elle un dessin très différent. Au rez-de-chaussée, l'implantation de son bureau de poste est marquée par un bandeau et le recours à de larges baies vitrées ponctuées de trumeaux en brique de verre-dalle « Cristalux ». Le reste des élévations présente une ordonnance régulière, rythmée par la saillie sur le nu du mur des poteaux de la structure et par de grandes baies ; ces dernières reposent sur des allèges revêtues de carreaux de grès cérame gris uni, jointés en ciment blanc. Ces distinctions en façade se retrouvent également sur les façades sur cour. En intérieur, les cages d'escaliers éclairés de dalles de verre sont toujours proches de leur état d'origine, avec la présence de petites pâtes de verre sur les contremarches. Des travaux de réaménagement, conduisant à des recloisonnements et au comblement de la grande baie vitrée toute hauteur en pavés de verre éclairant l'escalier de l'aile en fond de cour, ont depuis été menés.

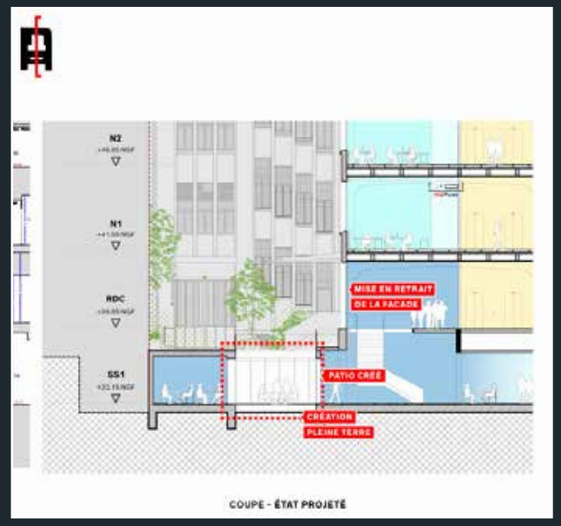
Central Archives, élévation d'origine et restitution projetée, 2026 (© PCA-Stream).

Central Archives, vue actuelle et perspective depuis la cour, 2026 (© PCA-Stream).



Central Archives, coupe avec végétalisation projetée en toiture, 2026 (© PCA-Stream).

Central République, existant et projet, plan du rez-de-chaussée avec aménagement du patio, 2026 (© PCA-Stream).



Central République, coupe avec patio projeté, 2026 (© PCA-Stream).

Vue du porche avec dessin de ses modifications, 2026 (© PCA-Stream).

Projet

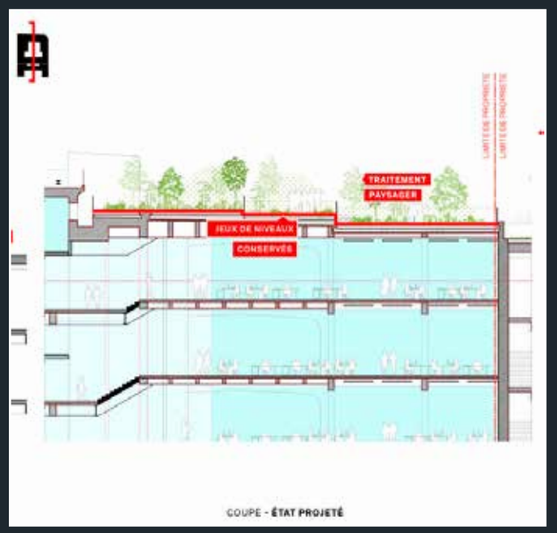
Le DHAAP a été contacté au stade de la faisabilité pour un projet de réhabilitation lourde de l'ensemble avec changement partiel d'affectation alliant bureaux, logements, bureau de poste, boutique Orange et ERP, organisé en trois permis de construire distincts, le premier pour l'ensemble Archives-République, le deuxième pour Pastourelle 1 et le dernier pour la partie de Pastourelle 1 du côté de la rue des Archives formant la jonction avec l'immeuble de Le Cœur.

Concernant le bâtiment dit « Archives », les façades sur cour doivent être retravaillées et partiellement restituées après dépose des divers galeries et édicules ajoutés a posteriori, dont celui non daté reprenant les formes de l'escalier intérieur d'origine.
La courette accueille une nouvelle verrière éclairant le sous-sol. Les deux courettes intérieures, déjà comblées jusqu'au niveau 3, doivent l'être à tous les niveaux et abriter les sanitaires. Leur emplacement est toutefois marqué en toiture par un léger décaissement et par un traitement paysager distinct. La toiture est végétalisée et rendue accessible par la création d'un nouvel édicule vitré, quand d'autres éléments non structurels sont déposés.
En intérieur, l'emmarchement reliant l'entrée principale au rez-de-chaussée, dont l'authenticité semble remise en cause si l'on compare les plans d'origine et ceux de l'existant, est modifié. Il est également prévu un entresolement entre les niveaux 3 et 4 et 4 et 5, sous la forme de mezzanines partielles et suspendues, prévues pour être réversibles. Concernant la mezzanine entre le N3 et le N4, elle s'appuie sur les corbeaux de poutres existantes d'origine.
Sur le bâtiment République, un nouveau patio éclaire le sous-sol, la façade sur cour ainsi créée y est mise en retrait, dans le prolongement des élévations. Les accès sont modifiés pour répondre aux critères des ERP et de nouvelles circulations verticales sont réalisées, en essayant de respecter la trame existante des portiques en béton armé du plancher d'origine. Le porche reliant la cour sur celle de Pastourelle 3 est quant à lui agrandi pour former une double hauteur, conduisant à la suppression de l'entresol au-dessus, dont l'authenticité n'est pas avérée. De nouveaux soupiraux sont percés dans le soubassement de la façade principale sur la rue des Archives afin d'éclairer les sous-sols réaménagés.

Concernant le bâtiment Pastourelle 1, le plancher de

Central République, vue actuelle et perspective avec le patio projeté, 2026 (© PCA-Stream).

Central République, plan d'origine du rez-de-chaussée et projet avec détail des nouvelles circulations verticales, 2026 (© PCA-Stream).



Central République, coupe avec toiture végétalisée, 2026 (© PCA-Stream).

Central République, façade sur rue existante et projetée avec percement de soupiraux, 2026 (© PCA-Stream).

Central Pastourelle 1, plan du rez-de-chaussée, existant et projeté avec décaissement partiel, 2026 (© PCA-Stream).

Central Pastourelle 1, plan du rez-de-chaussée, existant et projeté avec détail des nouvelles circulations verticales, 2026 (© PCA-Stream).

l'aile en retour sur cour est décaissé d'un mètre sur 7 travées du côté de la rue Pastourelle, afin de créer un niveau de plancher à rez-de-chaussée identique à celui du bâtiment d'angle. Cette mise à niveau permet également de ménager une mezzanine au sein du bureau de poste. Les façades côté rue Pastourelle sont modifiées à rez-de-chaussée avec la création de nouveaux accès devant desservir à la fois les bureaux et la poste. Côté cour, l'avancée à rez-de-chaussée est percée d'une verrière ; les consoles sont toutefois conservées à la demande de l'ABF.

En intérieur, de nouvelles circulations verticales sont créées et les hauteurs de planchers sont entièrement modifiées dans le bâtiment sur cour reconverti en logements.

La toiture est rendue accessible par différents escaliers et par un ascenseur inséré dans le volume d'un édicule existant.

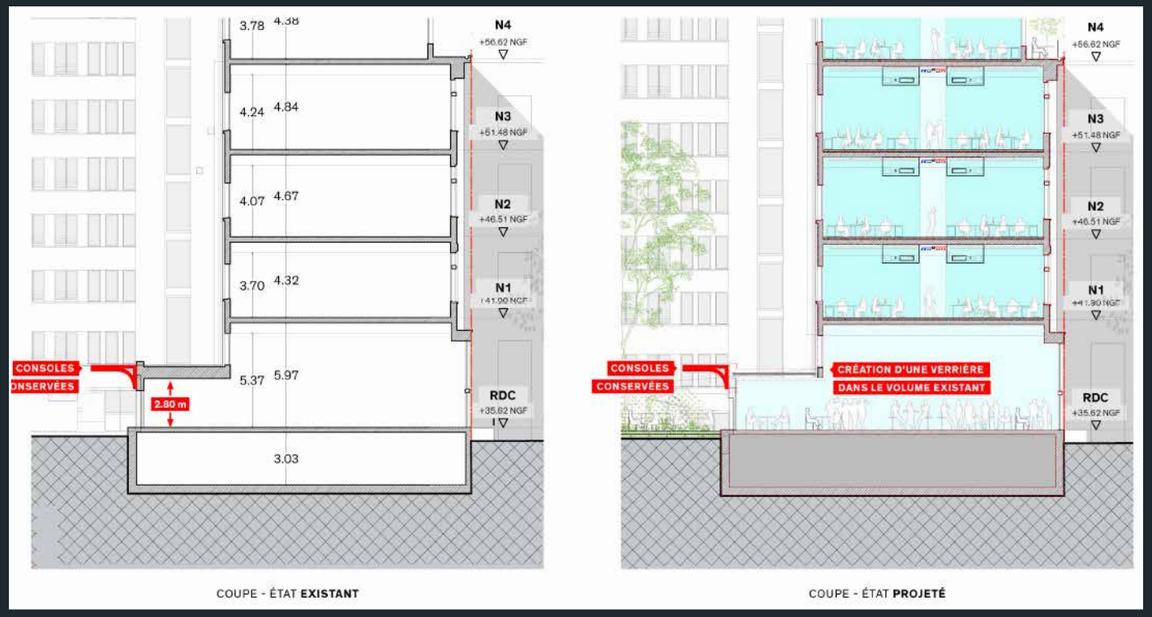
Enfin, le dernier permis dédié à la reconversion en logements du corps de bâtiment Pastourelle 1, qui assure la jonction avec le central République, prévoit la dépose de plusieurs allèges à rez-de-chaussée afin de ménager des boutiques, quand les petites baies carrées présentes sur quatre travées côté cour voient également la démolition de leur allège, garantissant un meilleur ensoleillement sans altérer la trame verticale de la façade. Il est enfin envisagé d'intégrer des volets en accordéons.

RÉSOLUTION

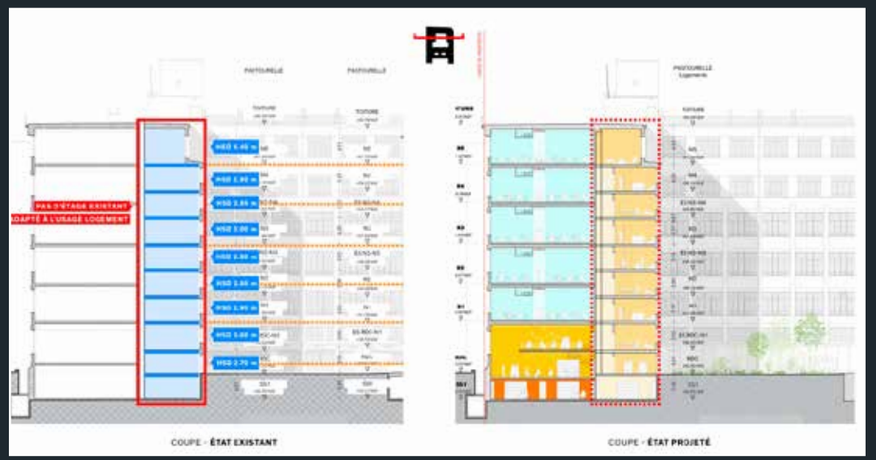
Aucune résolution.

SOURCES & BIBLIOGRAPHIE

- Léa SAMSON, Hakima EL KHADDIOUI, « Marguerite Moinault », *Elles transforment, portraits d'architectes franciliennes*, Éditions Maison de l'architecture Île-de-France, 2025, p. 10-13.
- *Architecture postale : une histoire en mouvement*, Paris, Archibooks Poste immo, 2010.
- Grahal Conseil, *Central téléphonique Pastourelle 1 (65-67 rue des Archives / 23-27 rue Pastourelle, Paris IIIe), audit historique et patrimonial*, novembre 2021.
- Grahal Conseil, *Central téléphonique Archives (61 rue des Archives, Paris IIIe), audit historique et patrimonial*, novembre 2024.
- Grahal Conseil, *Central téléphonique République (63 rue des Archives, Paris IIIe), audit historique et patrimonial*, novembre 2024.



Central Pastourelle 1, coupe avec dépose couverture avancée sur cour et remplacement par une verrière, 2026 (© PCA-Stream).



Central Pastourelle 1, Coupe avec changement de hauteur de plancher dans la partie réservée aux logemnts, 2026 (© PCA-Stream).

Central Pastourelle 1, vue et perspective sur rue avec dépose d'allèges à rez-de-chaussée, 2026 (© PCA-Stream).

Central Pastourelle 1, vue et perspective sur cour avec dépose d'allèges, 2026 (© PCA-Stream).

5 avenue Hoche (08e arr.)

FAISABILITÉ

Rénovation d'un hôtel particulier Belle Époque ayant servi d'ancienne ambassade de l'Arabie Saoudite

PROTECTION

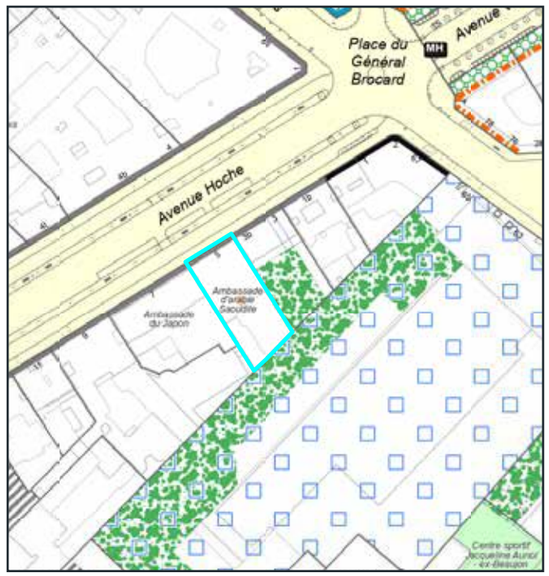
Aucune protection.

ANTÉRIORITÉ

Aucune antériorité.

PRÉSENTATION

L'immeuble situé au 5 avenue Hoche s'inscrit dans le contexte des transformations urbaines engagées dans la seconde moitié du XIXe siècle autour du parc Monceau. Par décret impérial du 17 octobre 1857 est décidée l'ouverture du boulevard de Monceau, actuelle avenue Hoche, et un premier hôtel est construit entre 1861 et 1879 sur l'actuelle parcelle, pour Laurent Gabriel Fortuné Chabrier. Cette première construction disparaît à la fin des années 1880 quand Carmen Montero de Argüelles acquiert la propriété et fait édifier, en 1890, l'hôtel particulier actuel, confié aux architectes Émile Leriche et



Extrait du P.L.U.

Extrait du plan parcellaire municipal de Paris, 1909 (AD75).

Vue du porche d'entrée, 2026 (© DHAAP / M. Lelièvre).

Vue du bâtiment en aile sur cour, 2026 (© DHAAP / M. Lelièvre).

Jean-Pierre Portal.

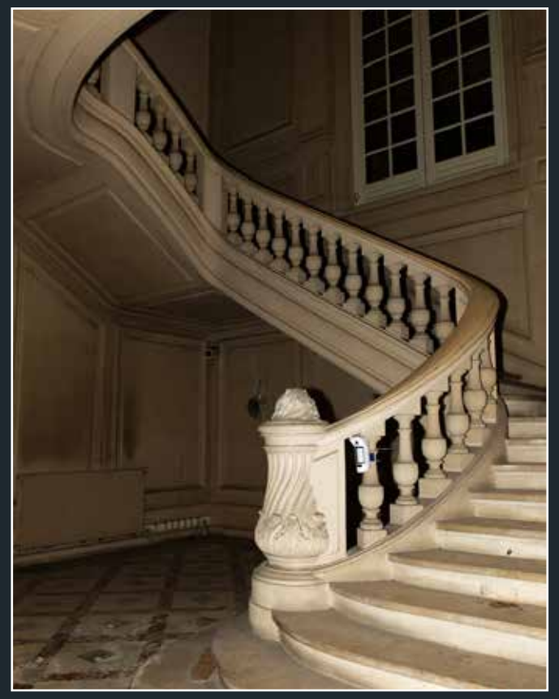
L'édifice adopte une composition caractéristique des hôtels particuliers de la Belle Époque. Le corps de logis principal, triple en profondeur, s'élève sur caves et comprend un rez-de-chaussée, deux étages carrés et un troisième étage mansardé sur rue et carré sur cour. En fond de parcelle, une aile en retour accueille les communs (remises et écuries) au rez-de-chaussée, surmontés d'un grenier.

La distribution intérieure est hiérarchisée. Au rez-de-chaussée, un passage cocher dans la première travée dessert un vaste vestibule ouvrant sur l'escalier d'honneur, implanté en fond de bâtiment. Les pièces sur rue comprennent salle à manger et chambre avec salle de bain, tandis que côté cour se trouvent notamment salle de billard et salle d'attente, articulées avec un escalier de service. Le sous-sol accueille cuisines, caves et une grande pièce éclairée par une cour anglaise creusée sous la cour. Le premier étage concentre les espaces de réception. L'escalier d'honneur débouche sur un vaste hall à l'italienne occupant la hauteur de deux niveaux (premier et deuxième étage), éclairé zénithalement par une verrière située au niveau du plancher bas du troisième étage. Autour de la trémie du hall, au deuxième étage, court une galerie de circulation ornée de colonnes cannelées sur piédestaux, chapiteaux composites, corniches moulurées. Les salons sur rue – un grand salon flanqué de deux petits salons – présentent cheminées, trumeaux de glace, pilastres et corniches richement moulurées. Côté cour, salle de billard et salle à manger communiquent avec le hall. Les appartements privés occupent le deuxième étage, tandis que le troisième étage accueille petits appartements secondaires et chambres du personnel. Les greniers se situent au quatrième niveau, sous combles percés de lucarnes.

Les façades sur rue, en pierre de taille, présentent cinq travées, les trois centrales étant rapprochées et soulignées par un balcon filant au premier étage. Le rez-de-chaussée est traité en bossage lisse ; les étages sont animés de faux chaînages d'angle et de décors moulurés. Les lucarnes du comble, ornées de frontons triangulaires ou curvilignes, participent à l'expression historiciste de l'ensemble.

Après le décès de Carmen Montero de Argüelles, la propriété passe à Rosa Maria Argüelles, épouse de Louis Marie Frédéric Guillaume de Ségur-Lamoignon. À la mort de cette dernière en 1923, l'hôtel est partagé entre ses héritiers.

En 1928, l'immeuble est converti en bureaux pour la Société générale des Transports départementaux (SGTD). Cette mutation marque le début d'un second état



Vue de l'escalier d'honneur, vestibule d'honneur, 2026 (© DHAAP / M. Lelièvre).

Vue du hall d'honneur au R+1, 2026 (© DHAAP / M. Lelièvre).

Vue du grand salon au R+1, côté rue, 2026 (© DHAAP / M. Lelièvre).

Vue depuis l'escalier d'honneur : vestibule d'entrée, hall d'honneur au R+1, atrium au R+2, 2026 (© DHAAP / M. Lelièvre).

Vue de la salle de billard au R+1, coté cour, 2026 (© DHAAP / M. Lelièvre).

Vue d'une pièce au R+2, 2026 (© DHAAP / M. Lelièvre).

Vue de l'escalier secondaire et son prolongement vers le sous-sol, 2026 (© DHAAP / M. Lelièvre).

Vue de la galerie de distribution aux appartements privés, R+2, 2026 (© DHAAP / M. Lelièvre).

Vue des distributions du R+3 et R+4 issues de la campagne de travaux des années 1970, 2026 (© DHAAP / M. Lelièvre).

historique caractérisé par des adaptations tertiaires. Les sources ne documentent pas précisément cette première campagne de transformation, mais elle implique nécessairement cloisonnements et redistributions.

En 1941, un ravalement de façade est réalisé, incluant des interventions sur la toiture du corps principal. Les transformations majeures interviennent toutefois à partir des années 1960. En 1963, Louis Gaston de Ségur-Lamoignon dépose un projet de surélévation de six étages supplémentaires sur les plans de l'architecte Albert Bougy. Le dossier n'est pas conservé et le projet ne reçoit vraisemblablement pas les autorisations nécessaires.

En 1972, un nouveau projet est présenté, prévoyant la démolition de l'hôtel et la reconstruction d'un bâtiment de sept étages. Conçu par les architectes Denise J. Lasserre et R. M. Schenfeld, ce projet est refusé.

En décembre 1972, l'immeuble est vendu à la Société civile immobilière du 5 avenue Hoche. Entre 1973 et 1974, plusieurs permis sont déposés sous la direction de l'architecte Félix Davin. Les projets prévoient surélévations de deux puis trois étages, redistribution intérieure et création de parkings en sous-sol. Tous sont refusés, sauf un cinquième permis limité à l'aménagement de deux niveaux de parking, accordé en novembre 1974 mais non exécuté.

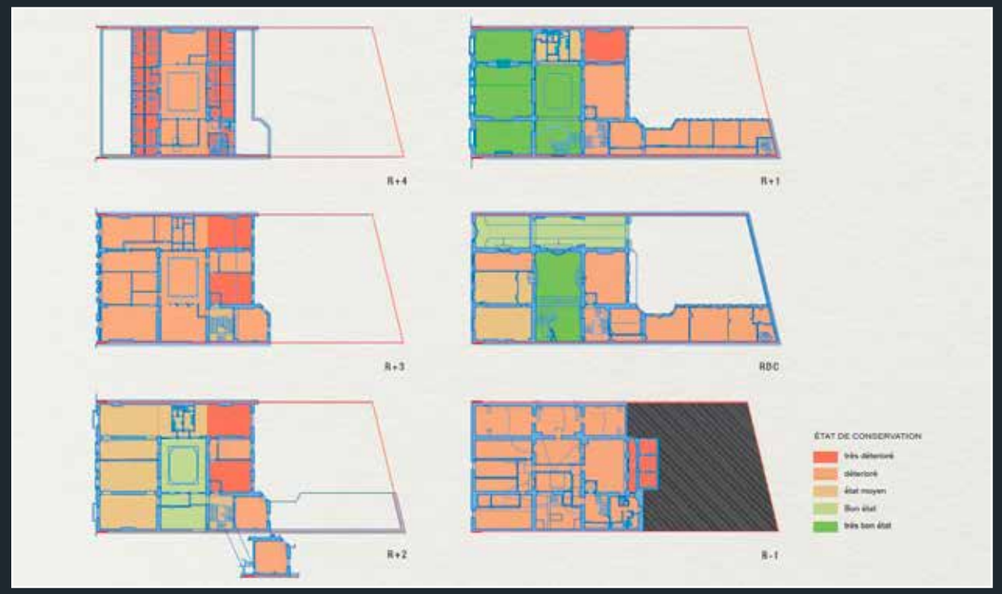
Toutefois, une campagne de travaux importante est menée au milieu des années 1970. Les vues aériennes de 1974 et 1976 attestent la démolition des communs et la reconstruction d'une nouvelle aile à droite de la cour. Dans le corps principal, l'escalier de service est supprimé, l'escalier principal est prolongé vers le sous-sol et vers le quatrième étage, et un ascenseur est installé. Les planchers des troisième et quatrième niveaux sont abaissés pour améliorer l'habitabilité des anciens greniers ; des chiens-assis vitrés sont percés en toiture, entraînant modification de la charpente. Les distributions sont entièrement reconfigurées par percements et cloisonnements. Deux coursives extérieures sont créées dans l'ancienne courette de service au-dessus de la verrière du hall d'honneur, cette dernière étant supprimée et remplacée par un dispositif différent. La grande cave sous cour est renforcée en béton et subdivisée en trois caveaux.

En 1976, l'immeuble est loué puis acquis en 1978 par le Royaume d'Arabie Saoudite pour y installer son ambassade. Les adaptations ultérieures restent limitées : seule la rénovation de la porte cochère sur rue en 2005 est attestée.

En 2014, un nouveau permis de construire est déposé sous la maîtrise d'œuvre du cabinet Lignes et Architectures. Le projet prévoit la démolition et reconstruction

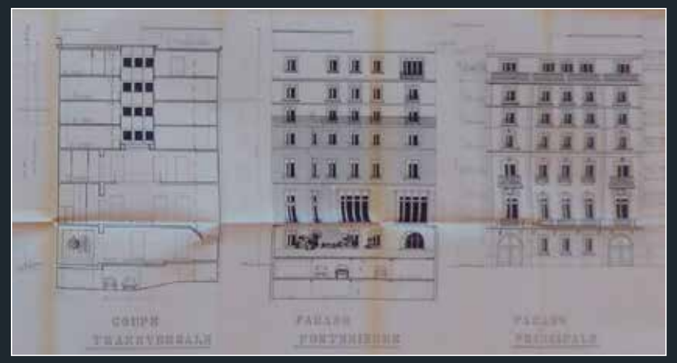
Vue de la verrière actuelle, 2026 (© DHAAP / M. Lelièvre).

Denise J. Lasserre et R.M. Schenfeld, architectes, projet de reconstruction, façade sur rue, 1972 (© Grahal Conseil).

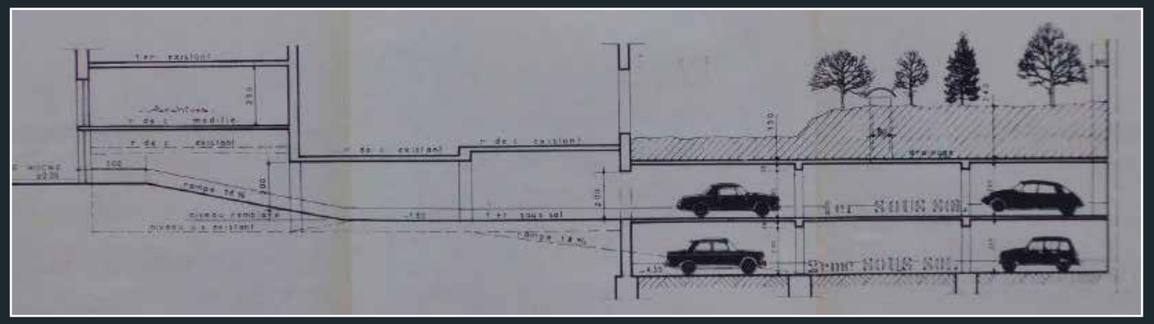


Diagnostic de l'état de conservation de l'existant (© Franklin Azzi Architectes, 2026).

Campagne de travaux et séquences patrimoniales (© Franklin Azzi Architectes, 2026).



Félix Davin, architecte, projet de surélévation de 2 étages, élévations et coupe, 1973 (© Grahal Conseil).



Félix Davin, architecte, projet d'aménagement de parking en sous-sol, coupe, 1974 (© Grahal Conseil).

de l'aile sur cour, la création de deux niveaux de sous-sol supplémentaires sous les caves existantes et de trois niveaux en infrastructure, la restructuration du premier sous-sol, la démolition partielle de murs porteurs pour redistribution intérieure, la réfection des couvertures avec suppression d'un édicule, le remplacement des verrières et menuiseries et le percement d'une nouvelle porte piétonne en façade sur rue. Le permis est accordé en 2015, mais les travaux ne sont pas réalisés en raison du déménagement de l'ambassade la même année.

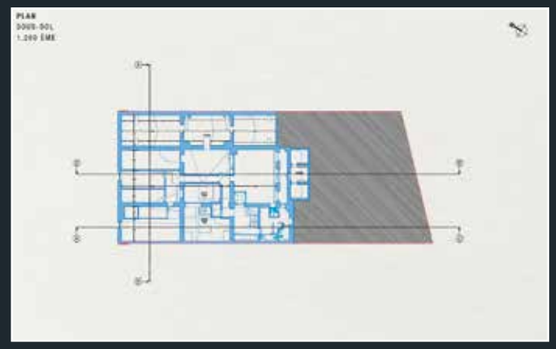
L'immeuble présente ainsi aujourd'hui deux états historiques superposés : l'état de 1890, conservé dans son implantation, ses façades, son système distributif et ses décors majeurs ; et l'état issu des transformations tertiaires du XXe siècle, affectant principalement les niveaux supérieurs, la cage d'ascenseur, les circulations verticales, la toiture et les sous-sols. Malgré les projets successifs de densification et de restructuration lourde, la configuration originelle demeure largement lisible, conférant à l'édifice un intérêt patrimonial significatif.

Projet

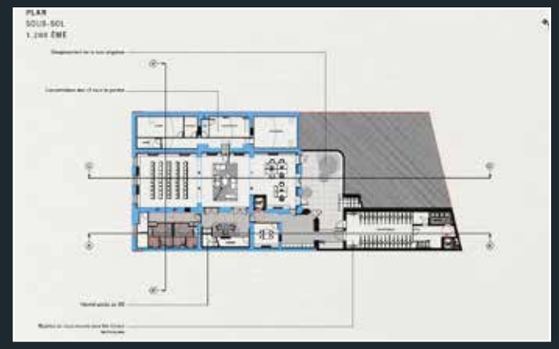
Le DHAAP est consulté dans le cadre d'une étude de faisabilité menée par le cabinet d'architectes Franklin Azzi en vue de la réhabilitation de l'immeuble.

Le projet s'appuie sur une analyse de l'existant afin d'identifier les parties les plus authentiques de l'édifice et les éléments remarquables à préserver. Le diagnostic sanitaire et patrimonial met en évidence un excellent état de conservation des séquences majeures, notamment le passage cocher, le vestibule d'honneur, l'escalier d'honneur ainsi que les pièces de réception sur rue. Ces espaces conservent une forte authenticité, tant dans leurs dispositions que dans leurs décors : moulures, corniches, trumeaux, ainsi que les revêtements de sol en parquet ou en pierre sont globalement en très bon état.

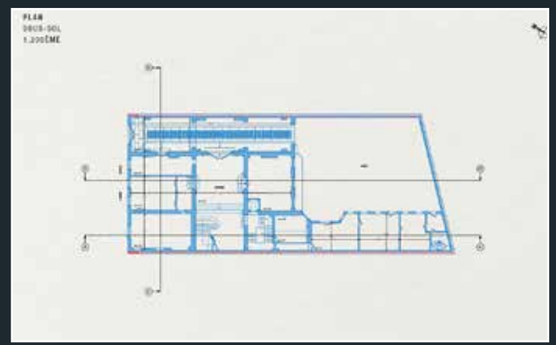
Les pièces du deuxième étage, correspondant aux anciens appartements privés de l'hôtel, présentent un état de conservation moyen. Si les volumes demeurent lisibles, plusieurs altérations liées aux réaménagements successifs ont affecté les distributions et certains éléments décoratifs. Les caves, les pièces du rez-de-chaussée côté rue ainsi que les locaux situés au premier étage au-dessus du passage cocher apparaissent plus altérés : décors détériorés, revêtements partiellement déposés ou recouverts et, côté cour, dégradations importantes dues aux infiltrations. Les troisième et quatrième étages, largement remaniés lors des campagnes de densification des années 1970, présentent un état sanitaire dégradé par des infiltrations d'eau, sans toutefois offrir un intérêt



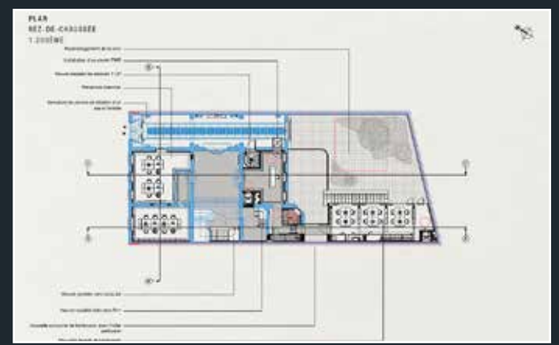
Plan du sous-sol, état existant (© Franklin Azzi Architectes, 2026).



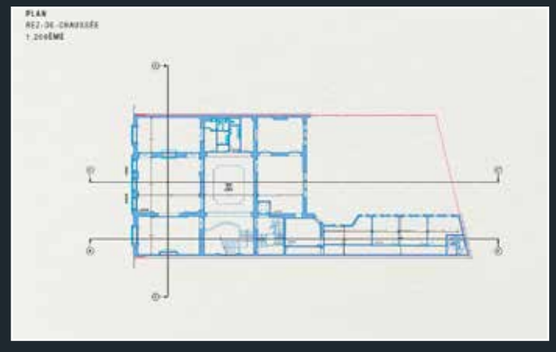
Plan du sous-sol, état projeté (© Franklin Azzi Architectes, 2026).



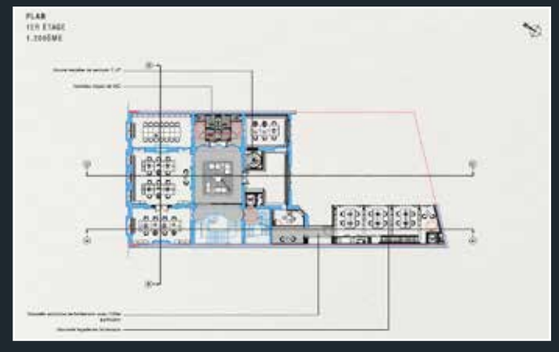
Plan du rez-de-chaussée, état existant (© Franklin Azzi Architectes, 2026).



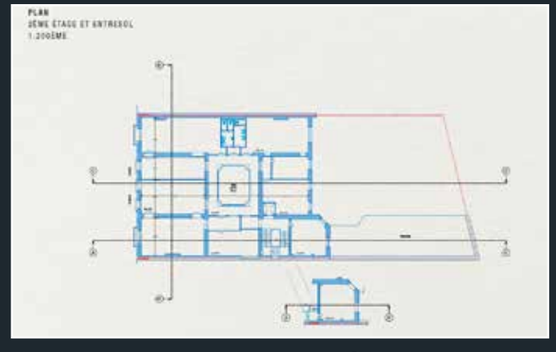
Plan du rez-de-chaussée, état projeté (© Franklin Azzi Architectes, 2026).



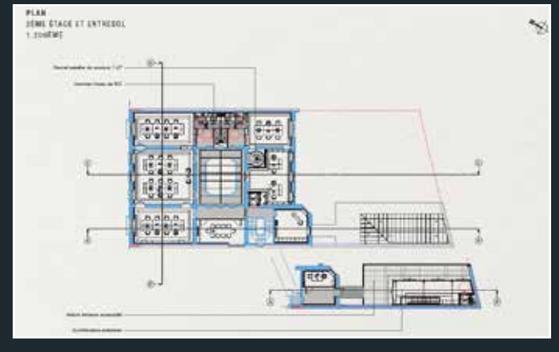
Plan du R+1, état existant (© Franklin Azzi Architectes, 2026).



Plan du R+1, état projeté (© Franklin Azzi Architectes, 2026).

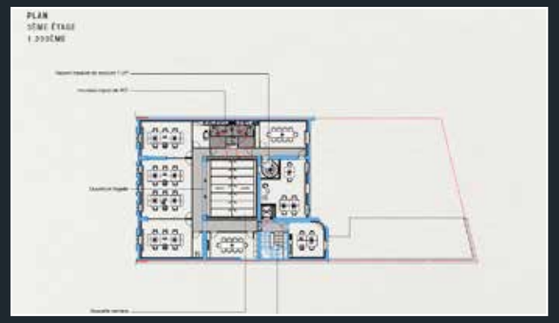


Plan du R+2 et entresol, état existant (© Franklin Azzi Architectes, 2026).

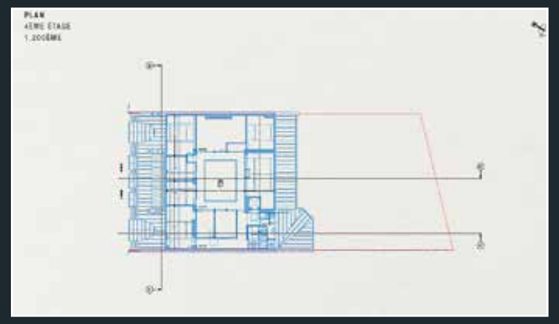


Plan du R+2 et entresol, état projeté (© Franklin Azzi Architectes, 2026).

Plan du R+3, état existant (© Franklin Azzi Architectes, 2026).



Plan du R+3, état projeté (© Franklin Azzi Architectes, 2026).



Plan du R+4, état existant (© Franklin Azzi Architectes, 2026).

Plan du R+4, état projeté (© Franklin Azzi Architectes, 2026).

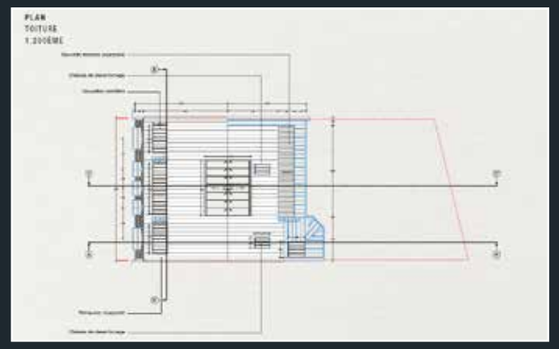
patrimonial significatif. L'escalier secondaire, bien qu'ayant subi deux prolongements vers les caves et vers les étages supérieurs, demeure un élément authentique de la distribution originelle.

Le programme du projet vise la rénovation complète de l'immeuble à usage tertiaire. Afin de répondre aux exigences d'accessibilité, il est prévu l'aménagement d'un monte-personnes au fond du porche d'entrée, permettant de rejoindre l'ascenseur existant, lequel serait remplacé dans sa gaine actuelle. Cette solution est apparue comme la moins impactante sur les attributs patrimoniaux de la séquence d'entrée parmi plusieurs scénarios étudiés, comprenant notamment l'installation d'une rampe dans le porche, l'abaissement partiel de planchers ou encore la création d'accès PMR directement dans le vestibule.

La mise en conformité au regard des exigences de sécurité incendie et d'évacuation conduit également à la création d'un nouvel escalier. Celui-ci serait implanté dans la pièce sur cour correspondant à l'ancienne salle à manger, avec un accès direct depuis le porche par l'ouverture d'une nouvelle baie. Plusieurs implantations ont été étudiées, notamment dans la pièce déjà altérée au premier étage au-dessus du porche, mais cette hypothèse nécessiterait d'emprunter l'escalier d'honneur pour rejoindre le niveau inférieur. Le noyau wc et technique demeurerait quant à lui implanté dans la pièce déjà affectée à cet usage lors des transformations des années 1970.

Un point central du projet concerne la verrière surmontant l'atrium au cœur du bâtiment. L'intention est de restituer cette verrière à son emplacement supposé d'origine au niveau du deuxième étage. La dépose de la verrière actuelle, probablement installée dans les années 1920, permettrait d'apporter un éclairage naturel aux espaces des troisième et quatrième étages donnant sur l'atrium. Cette configuration contribuerait parallèlement à réduire les contraintes de désenfumage et à améliorer la gestion de la sécurité incendie.

Le projet prévoit par ailleurs une intervention significative sur la toiture. Il est envisagé la suppression des « volumes parasites » issus des campagnes successives de travaux entre les années 1920 et 1976, comprenant chiens-assis et verrières. La nouvelle toiture reposerait sur un redressement des combles tout en conservant le faîtage existant. En façade sur rue, cette intervention se traduirait par l'ajout d'un terrasson en zinc d'environ deux mètres au-dessus du brisis en tuile et par l'ouverture de larges verrières dans ce nouveau volume. Côté cour, les contraintes de gabarit interdisant un redressement similaire, le projet opte pour la création d'une terrasse



Plan des toitures, état projeté (© Franklin Azzi Architectes, 2026).

Coupe AA', état existant (© Franklin Azzi Architectes, 2026).

Coupe AA', état projeté (© Franklin Azzi Architectes, 2026).

Coupe CC', état existant (© Franklin Azzi Architectes, 2026).

Coupe CC', état projeté (© Franklin Azzi Architectes, 2026).

Élévation de la façade sur rue, état existant (© Franklin Azzi Architectes, 2026).

Élévation de la façade sur rue, état projeté (© Franklin Azzi Architectes, 2026).

Aménagement de la cour et reconstruction du bâtiment en aile, état projeté (© Franklin Azzi Architectes, 2026).

Reconstruction et extension du bâtiment sur cour, état projeté, vue d'insertion(© Franklin Azzi Architectes, 2026).

accessible inscrite dans la continuité de la toiture en zinc, celle-ci assurant à la fois la fonction de garde-corps et de couverture protectrice.

Le bâtiment en aile sur cour, reconstruit vers 1975, ferait l'objet d'une démolition et d'une reconstruction intégrant un niveau supplémentaire. Le nouvel édifice se caractériserait par une façade largement vitrée, dont la composition se voudrait inspirée des ateliers d'artistes parisiens.

La cour serait réaménagée selon un projet essentiellement minéral. Un creusement ponctuel du sous-sol est prévu en vue de l'ouverture d'une cour anglaise et de la création d'une rampe extérieure permettant de rejoindre le niveau du sol.

Le traitement relatif au porche d'entrée appelle une attention particulière. Le projet prévoit la fermeture de celui-ci par la création d'un sas thermique côté rue et la pose d'une porte en ferronnerie côté cour. Deux nouvelles baies seraient percées dans la dernière portion du mur du porche afin de permettre l'accès PMR et l'évacuation depuis le nouvel escalier de secours. Sur le mur opposé, au centre du porche et à l'aplomb du noyau de sanitaires situé aux niveaux supérieurs, le projet envisage une solution pour le passage des gaines techniques, impliquant probablement la dépose partielle des moulures.

Dans son ensemble, le projet cherche ainsi à concilier réhabilitation fonctionnelle, mise en conformité réglementaire et relecture contemporaine de certaines parties altérées, tout en affirmant la préservation des séquences patrimoniales majeures identifiées lors du diagnostic initial.

DISCUSSION

Jean-François Legaret voit trois sujets : la légère surélévation sur l'avenue, la reconstruction du bâtiment sur cour et la nouvelle porte proposée entre le porche et la cour. Géraldine Texier-Rideau juge l'aménagement de la cour très minéral et considère qu'en l'état le projet va à l'encontre de ce qui se fait aujourd'hui. Corine Faugeron va dans le même sens : le PLUb doit conduire à plus de végétalisation ; il faut refaire un jardin. Mireille Grubert s'interroge quant à elle sur les performances énergétiques de la nouvelle aile sur cour, prévue très largement vitrée. Pierre-Antoine Gatier s'inquiète de la très forte transformation de la muralité du porche. Laurence Bassières exprime elle aussi ses craintes devant la création d'une porte pour le passage de gaines au milieu du porche.

RÉSOLUTION

La Commission du Vieux Paris, réunie le 5 mars 2026 à l'Hôtel de Ville et en visioconférence sous la présidence de Jean-François Legaret, a examiné en faisabilité le projet de réhabilitation du 5 avenue Hoche. Elle demande que l'aménagement de la cour donne davantage de place à un projet de végétalisation et exploite autant que possible la pleine terre disponible. Elle s'interroge par ailleurs sur la justification d'une ouverture dans le mur gauche du porche.

SOURCES & BIBLIOGRAPHIE

- Grahal Conseil, *Immeuble 5 avenue Hoche (Paris 8e). Audit historique et patrimonial*, 2026.

Porche, côté droit, état existant et projet (© Franklin Azzi Architectes, 2026).

Porche, côté gauche, état existant et projet(© Franklin Azzi Architectes, 2026).

68 rue du Rocher (08e arr.)

FAISABILITÉ

Redessin d'un immeuble de bureau du tournant des années 1960 dans le quartier de l'Europe

PROTECTION

Aucune protection.

ANTÉRIORITÉ

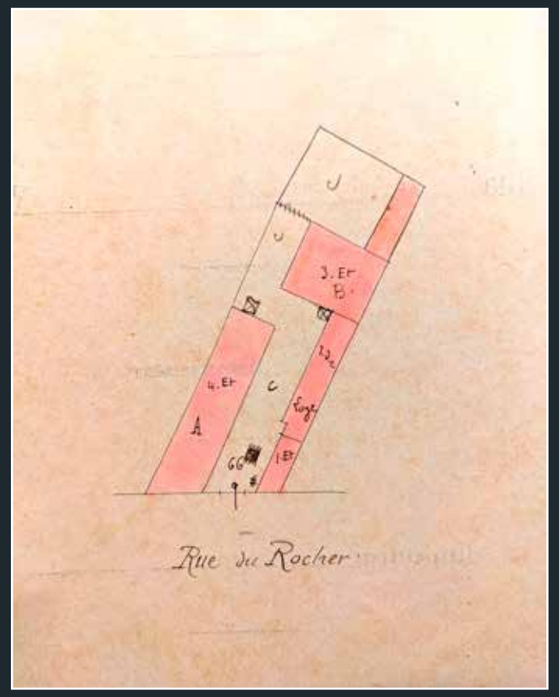
Aucune antériorité.

PRÉSENTATION

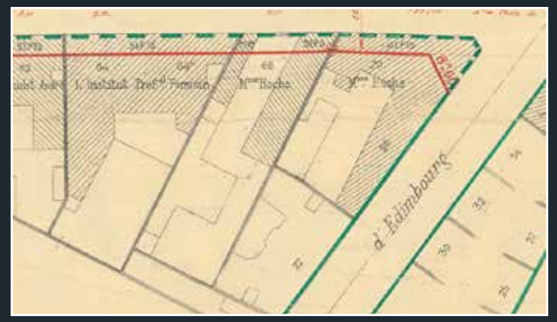
L'ensemble sis 68 rue du Rocher, conçu par les architectes André Sive (1899-1958) puis Jean Kling (1925-2001), témoigne de l'essor de l'architecture tertiaire dans le 8e arrondissement à partir des années 1950.

Nichée au cœur du quartier de l'Europe, remodelé avec l'arrivée de la gare Saint-Lazare à partir des années 1840, cette portion de la rue, précédemment dénommée rue d'Errancis avant sa réunion avec la rue du Rocher en 1826, se situe non loin de l'ancienne barrière de Monceau. Si la parcelle en lanière n'est pas construite jusqu'en 1850

Extrait du P.L.U.



Plan de la parcelle, 1894 (vers) (AD75).



Projet de nouvel alignement rue du Rocher, détail sur la parcelle étudiée, 1933 (Ville de Paris / DU).

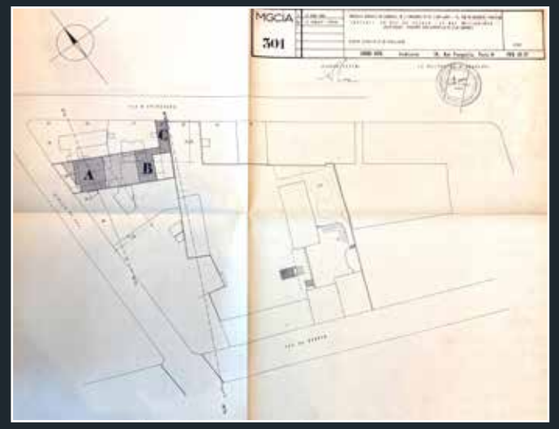
Vue aérienne, 1956 (IGN).

environ, elle accueille à la fin du XIXe siècle un premier bâtiment placé perpendiculairement à la rue, le long du mitoyen du n° 70 et élevé de quatre étages sur cave. Un second ensemble lui fait face et se compose de quatre corps de bâtiment en enfilade allant du rez-de-chaussée au R+3. Le reste de la parcelle forme une cour pavée.

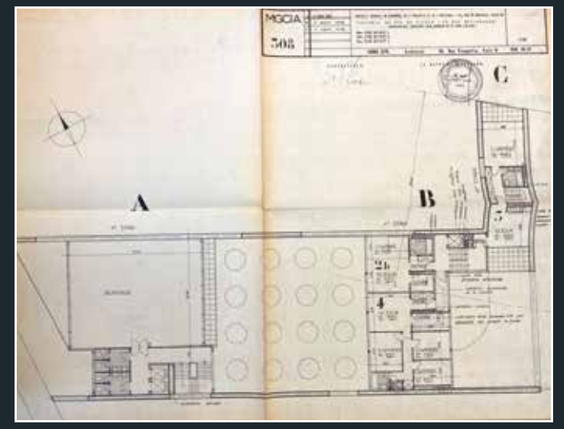
Rachetée par la Mutuelle Générale du Commerce, de l'Industrie et de l'Artisanat, la parcelle fait l'objet d'une opération ambitieuse alliant bureaux et logements, esquissée à la fin des années 1950. Le projet est dessiné par André Sive, alors pleinement inscrit dans les réseaux de l'architecture moderne de son époque : né en Hongrie sous le nom d'André Szivessy, il étudie notamment auprès d'Auguste Perret avant de débuter sa carrière chez Eugène Beaudouin et Marcel Lods, où il rencontre Jean Prouvé. Également proche de Le Corbusier avec lequel il voyage aux États-Unis, il est membre de l'UAM et du comité de rédaction de *L'Architecture d'aujourd'hui*. C'est aussi un architecte important au Ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme (MRU), impliqué dans plusieurs projets de la Reconstruction.

Le projet allie alors bureaux et logements répartis dans deux bâtiments distincts reliés par un socle à rez-de-chaussée. Le bâtiment sur rue, dit A, s'élève sur 7 étages dont les deux derniers s'organisent en gradins pour répondre aux limites gabaritaires. L'immeuble sur cour dénommé B comporte cinq étages, dont les deux derniers niveaux eux aussi forment des gradins. Il accueille des logements, allant du studio au quatre pièces et permet également l'accès à l'immeuble de bureaux (A) du côté de la rue d'Édimbourg. Enfin, aligné sur cette même rue, un bâtiment C devait s'élever sur 7 étages. Il devait comprendre un logement de 2 pièces du 1er au 5e étage, quand les deux derniers niveaux en gradins accueillaient un duplex de 3 pièces. L'ensemble ainsi formé s'élevait sur trois niveaux de sous-sols abritant des garages, des caves individuelles et des locaux techniques.

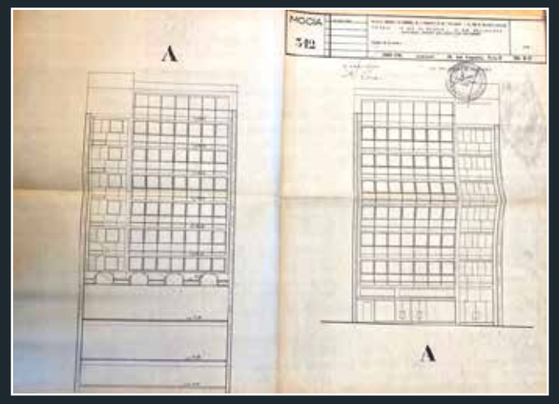
Si ce premier permis est délivré le 25 septembre 1958, il n'est pas mis en œuvre et un second permis est déposé en juin 1959, avant d'être autorisé le 29 octobre de la même année. La raison de ce nouveau dépôt s'explique, bien que les documents consultés ne le précisent pas, par le décès de Sive en septembre 1958. Le projet est repris par son associé Jean Kling (1925-2001), qui travaille à ses côtés dans l'agence de la rue Vauquelin, et avec lequel Sive a déjà signé plusieurs réalisations, notamment à Aubervilliers ou à Meudon au début des années 1950, mais



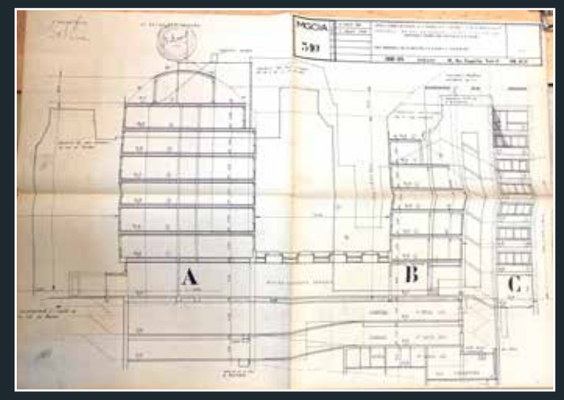
André Sive, architecte, plan de situation et de nivellement, mars 1958, modifié juillet 1958 (AD75).



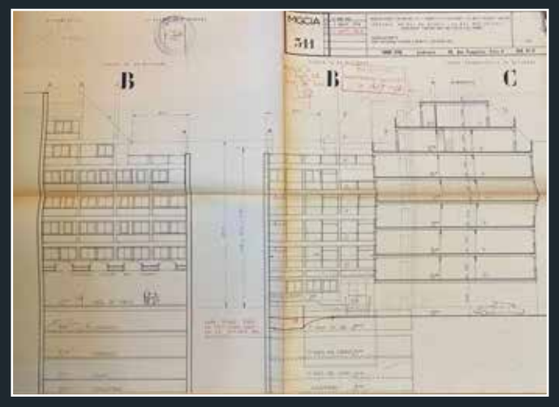
André Sive, architecte, plan du R+1, 1958 (AD75).



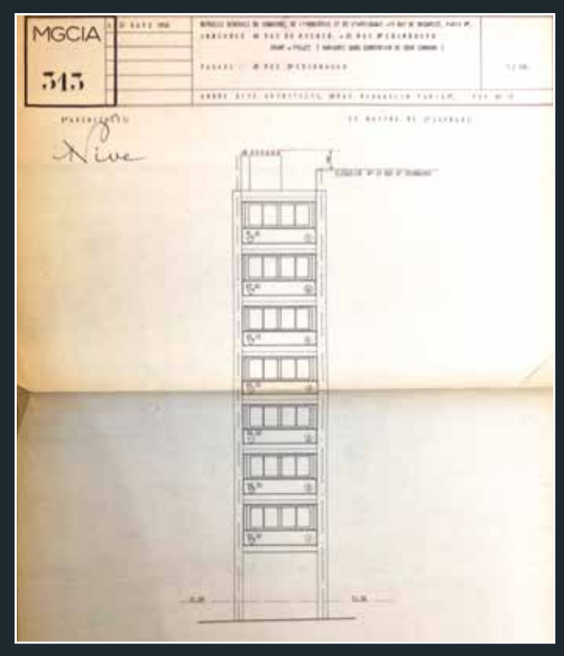
André Sive, architecte, élévations façade avant et arrière avec coupe sur les niveaux de sous-sol, 1958 (AD75).



André Sive, architecte, coupe transversale montrant les bâtiments A, B et C, 1958 (AD75).



André Sive, architecte, coupe montrant les bâtiments B et C, 1958 (AD75).



André Sive, architecte, élevation du bâtiment C sur rue, 1958 (AD75).

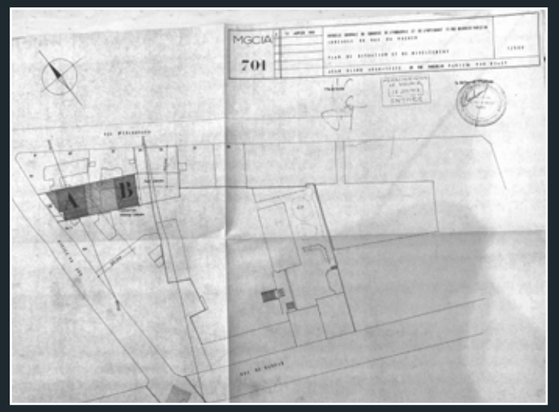
Jean Kling, architecte, photographie de maquette, s.d. (1958-1959) (AD75).

Jean Kling, architecte, photographie de maquette, s.d. (1958-1959) (AD75).

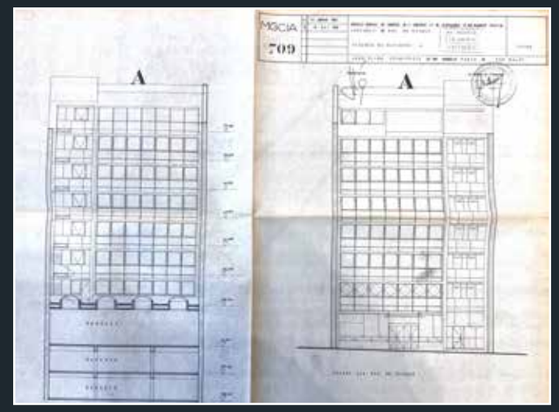
aussi à Firminy – avec Marcel Roux, Charles Delfante et Le Corbusier – dans le cadre du plan d'urbanisme « Firminy Vert », qui tente d'appliquer les grands principes de la Charte d'Athènes.

La nouvelle pétition pour la rue du Rocher reste identique en dépit de quelques différences notables : le bâtiment C est supprimé, les dimensions de la cour varient quelque peu et l'immeuble B s'élève désormais sur 6 étages carrés, chacun occupé par deux appartements de 2 pièces et un de 3 pièces. Bien que l'ensemble conserve une servitude de passage du côté de la rue d'Édimbourg, c'est finalement une annexe de conservatoire qui est édifiée sur la rue par Paul E. Koch (1908-1989) au même moment, avant d'être largement modifiée dans les années 1990 par Dominique Hertenberger et Jacob Vitry afin d'accueillir des logements, cette dernière intervention offrant un témoignage de l'architecture d'accompagnement caractéristique de sa période.
Kling retravaille quelque peu les élévations, mais suit fidèlement les grands principes de Sive, notamment en raison d'un récent décret sur le tertiaire promulgué après la délivrance du premier permis, qui aurait nécessité une diminution du volume de l'immeuble sur rue dans le cas d'un nouveau projet. Si l'immeuble de logements à l'arrière adopte des façades assez modestes, simplement enduites et rythmées de baies formant bandeaux dont les menuiseries bois tranchent avec le ton clair de l'enduit, celui sur rue témoigne d'un traitement soigné dialoguant avec son environnement. En léger retrait, suivant le nouvel alignement esquissé en 1933, il se place en biais et sa façade sur rue reçoit un parement de plaques de marbre vert. La dernière travée orientale, qui dissimule la cage d'escalier, forme une faille rythmée de petites baies en bandeaux qui dialogue avec l'immeuble post-haussmannien mitoyen. À l'arrière, la façade allie fines menuiseries métalliques et allèges noires de type Emalit. La cage d'escalier est largement éclairée par une verrière toute hauteur, quand le reste de la façade est traité en béton brut de décoffrage, également visible sur le mur aveugle de la faille côté rue. Le toit-terrasse du socle reliant les deux bâtiments est ponctué de petits skydômes, qui assurent un éclairage zénithal généreux.

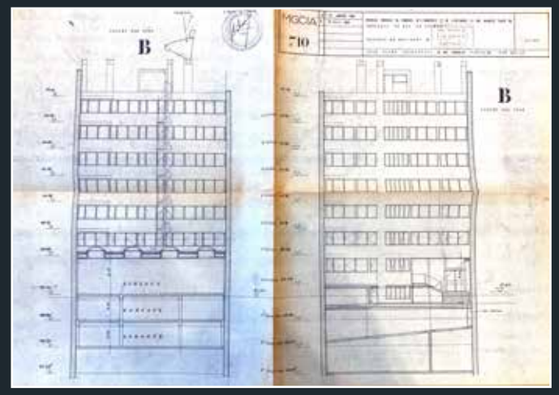
L'ensemble a depuis connu plusieurs campagnes de travaux, d'ampleur variée. Dès 1966, la MGCIA dépose un nouveau permis de construire, non conservé aux Archives de Paris, pour la création d'une salle de conférences, d'archives, d'un laboratoire et d'une imprimerie.
Au début des années 2000, plusieurs petites modifications



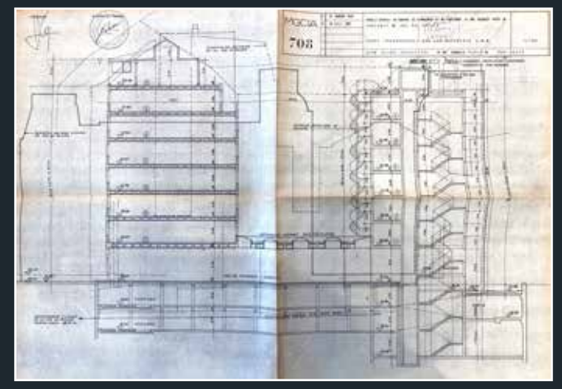
Jean King, architecte, plan de situation et de nivellement sans le bâtiment C, janvier 1959 (AD75).



Jean King, architecte, élévations façade avant et arrière avec coupe sur les niveaux de sous-sol, bâtiment A, janvier 1959, modifié en mai 1959 (AD75).

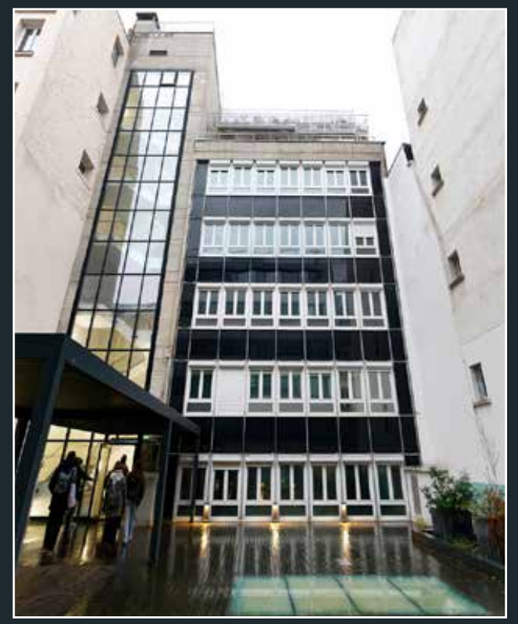


Jean Kling, architecte, élévations façade avant et arrière avec coupe sur les niveaux de sous-sol, bâtiment B, janvier 1959, modifié en mai 1959 (AD75).



Jean Kling, architecte, coupe transversale montrant les bâtiments A et B, janvier 1959, modifié en mai 1959 (AD75).

Vue du bâtiment A de bureaux depuis la rue du Rocher, 2026 (© DHAAP / M. Lelièvre).



Vue du bâtiment A de bureau, façade arrière, 2026 (© DHAAP / M. Lelièvre).

Vue du bâtiment A de bureaux depuis la rue du Rocher, détail de la faille, 2026 (© DHAAP / M. Lelièvre).

Détail des allèges, 2026 (© DHAAP / M. Lelièvre).

se succèdent : en 2002, le porche d'accès du côté de la rue d'Édimbourg est ceint d'une nouvelle grille, quand le hall de l'immeuble de bureaux côté rue du Rocher est repensé en 2004. L'année suivante, un projet mené par Hadad architecte prévoit le réaménagement de la toiture-terrasse du socle reliant les deux immeubles : les skydômes sont déposés, un revêtement en bois est ajouté ainsi qu'une ombrière et des auvents.

C'est en 2013 qu'un permis de plus grande ampleur est élaboré par Hadad architectes : il prévoit la reconversion des logements de l'immeuble B en bureaux, entraînant l'ajout d'un nouvel escalier, des aménagements PMR notamment pour accéder au rez-de-chaussée surélevé et un ravalement avec enduit thermique de ses façades. Du côté de la rue du Rocher, l'immeuble est mis aux normes avec la création d'un nouvel escalier, des installations PMR et diverses opérations de mise en sécurité du bâtiment.

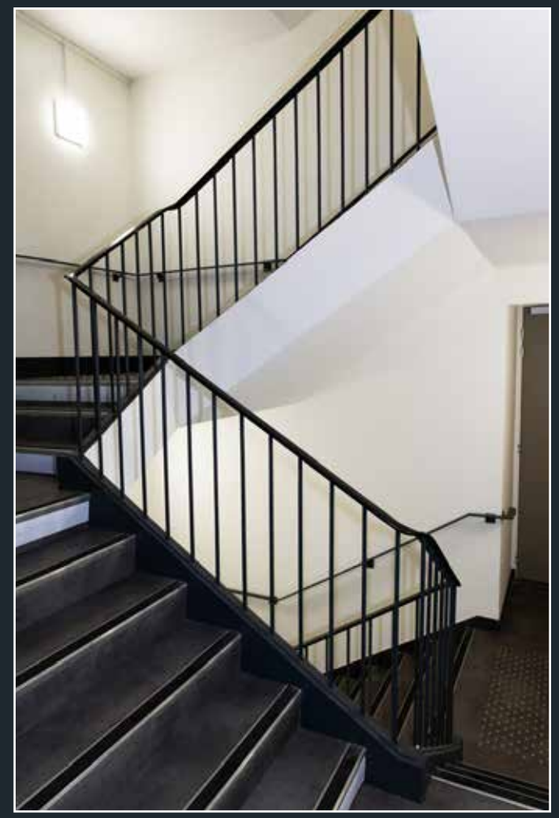
Enfin, en 2020, l'installation sur le site du siège du parti politique LREM engendre le dépôt de nouvelles déclarations préalables modifiant les façades à rez-de-chaussée et leurs niveaux sommitaux. Les auvents des entrées des bâtiments A et B sont supprimés et le rez-de-chaussée de l'immeuble sur la rue du Rocher reçoit un bardage en tôle ajourée laquée. Les garde-corps de la terrasse sont remplacés, de même que la verrière. Sur la terrasse du socle de l'ensemble, une nouvelle verrière est ménagée et certains aménagements d'Hadad architecte sont repris.

Saisi au stade de la faisabilité, le DHAAP a pu constater la qualité des façades du bâtiment de bureaux (A), dont les parements en marbre vert semblent en bon état, en dépit de deux plaques ayant récemment chuté. Le projet vise à altérer la volumétrie de l'ensemble et à redessiner ses façades, achevant de dénaturer cette opération typique des immeubles des années 1950-1960.

Le socle reliant les deux bâtiments est décaissé pour moitié jusqu'au R-2, offrant un patio éclairant les niveaux inférieurs, quand l'autre moitié est surélevée de deux niveaux couronnés d'une toiture végétalisée, dissimulant une partie des façades sur cour des bâtiments A et B et altérant la volumétrie de l'ensemble. En outre, une partie du R+6 du bâtiment B est déposé afin d'y ménager une terrasse végétalisée.

Les façades existantes sont remplacées et adoptent une trame régulière dotée d'un parement de pierre sur nid d'abeille beige dessinant un tressage. La façade sur rue reçoit un petit porche en tôle couleur brique et sa faille, désormais parée de pierre lisse, est redoublée d'une

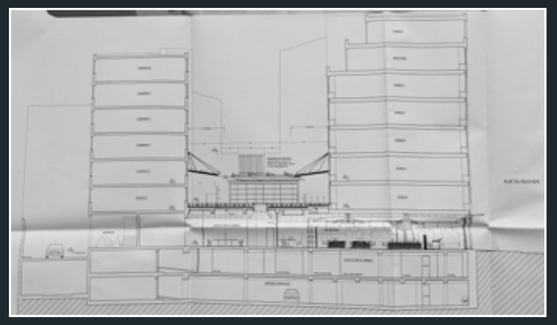
Détail de la façade en béton coffré, 2026 (© DHAAP / M. Lelièvre).



Vue de l'escalier du bâtiment A, 2026 (© DHAAP / M. Lelièvre).

Skydômes originaux, s.d. (AD75).

Vue de la façade du bâtiment B faisant face au bâtiment A avant travaux, s.d. (AD75).



Hadad architectes, coupe avec les aménagements projetés, 2005 (AD75).

Vue de l'entrée du bâtiment A après remaniements, 2026 (© DHAAP / M. Lelièvre).

Vue de l'immeuble B après les travaux menés par Hadad architecte, 2026 (© DHAAP / M. Lelièvre).

Vue des intérieurs du bâtiment A, 2026 (© DHAAP / M. Lelièvre).

faille vitrée dont l'épaisseur décroît à mesure qu'elle s'élève afin de compenser la disparition sur deux niveaux de la verrière à l'arrière. Les extensions et décaissements sont différenciés en façade en adoptant un revêtement en tôle Indaten.

DISCUSSION

Moïra Guilmart ne voit pas la nécessité de redessiner la façade sur la rue du Rocher, d'autant que sa mise en retrait facilite le regard. Jean-François Legaret estime qu'il ne faut pas dénaturer cette réalisation, que Laurence Bassières juge elle aussi remarquable et donc à conserver. Dominique Cerclet pose toutefois la question de l'intervention sur cet immeuble qui a subi des transformations : faut-il engager une démarche de type monuments historiques, en identifiant précisément chaque élément d'origine ? Mireille Grubert estime pour sa part qu'il faut revoir et peut-être restaurer l'état d'origine du rez-de-chaussée, aujourd'hui méconnaissable.

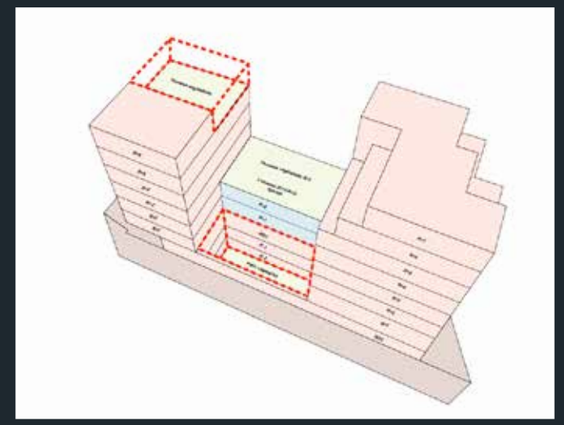
RÉSOLUTION

La Commission du Vieux Paris, réunie le 5 mars 2026 à l'Hôtel de Ville et en visioconférence sous la présidence de Jean-François Legaret, a examiné en faisabilité le projet de transformation du 68 rue du Rocher. Elle exprime de très fortes objections sur la dénaturation des façades, qu'il s'agisse de sa forme comme de sa matérialité. Elle demande en outre que soit entreprise une étude historique approfondie sur cet immeuble d'André Sive et Jean Kling, qu'elle juge d'une grande qualité de composition et particulièrement représentatif du modernisme des années 1950-1960.

SOURCES & BIBLIOGRAPHIE

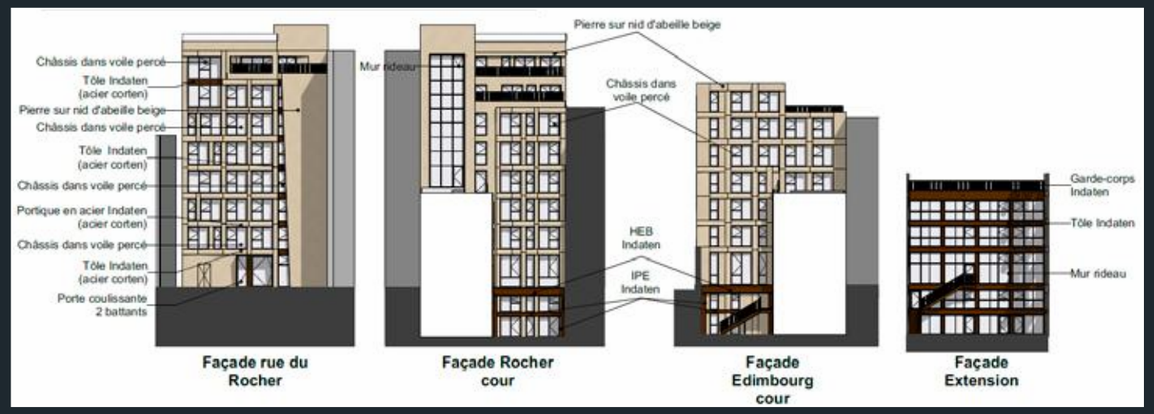
- Archives de Paris : DQ18 137 ; DQ18 525 ; DQ18 1337 ; 3589W 2001 ; 1069W 252 ; 4109W 275.
- Archives privées transmises par les propriétaires.

Détail des parements de la façade sur rue du bâtiment A où se situent les désordres, 2026 (© DHAAP / M. Lelièvre).



Axonométrie volumétrique projetée, 2026 (© Atelier M3).

Perspective depuis la rue du Rocher avec la nouvelle façade, 2026 (© Atelier M3).



Élévations avec détail des matériaux, 2026 (© Atelier M3).

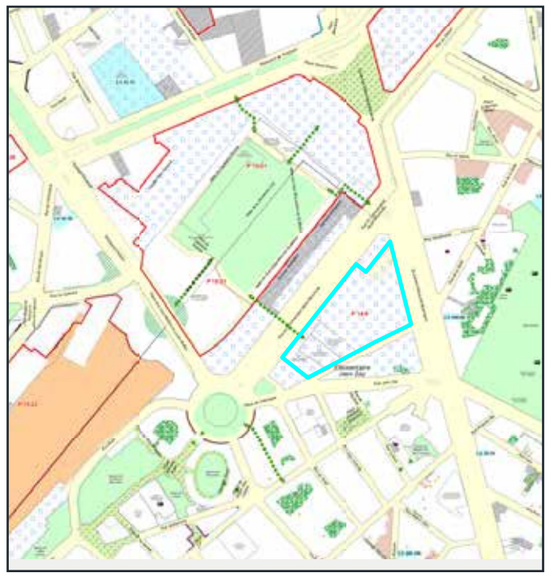
19 rue du Commandant René Mouchotte (14e arr.)

FAISABILITÉ
ITE sur l'hôtel Pullman de Pierre Dufau

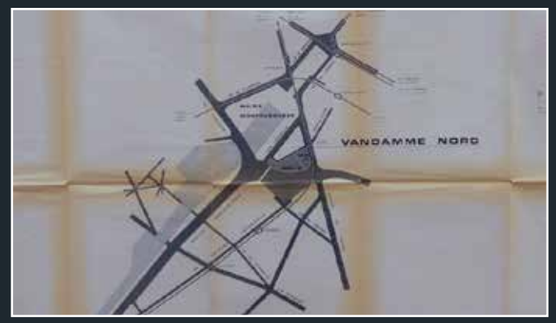
PROTECTION
Aucune protection.

ANTÉRIORITÉ
Aucune antériorité.

PRÉSENTATION
L'hôtel Pullman, anciennement Sheraton, emblématique de l'œuvre de Pierre Dufau, est salué par la critique lors de sa livraison dans les années 1970 et bénéficie d'une Protection Ville de Paris (PVP) dès 2006 ; il fait aujourd'hui l'objet d'un projet visant à remplacer intégralement sa façade. Son importance dans la carrière de l'architecte est telle que l'historien de l'art Hugo Massire, amorce sa thèse consacrée à Pierre Dufau par une citation au sujet de ce bâtiment, qui sonne comme une synthèse de son approche : « Dans notre agence, on a toujours présente à l'esprit une phrase de Coco Chanel qui savait tout de l'esthétique, sans rien avoir appris : "le luxe, c'est la simplicité belle." Et on essaie de s'y conformer. » La livraison du bâtiment en 1974 apparaît d'ailleurs comme l'apogée financier de l'agence de Dufau, qui y installe ses locaux et livre à cette date de multiples projets d'envergure comme la tour UAP à la Défense ou l'hôtel de ville de Créteil.

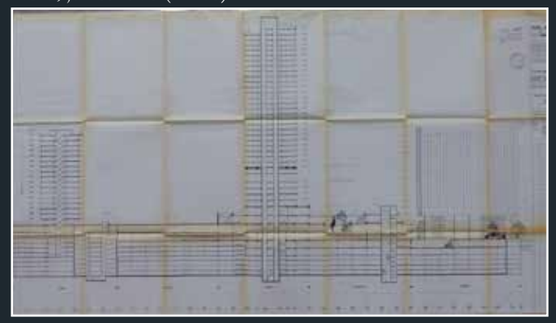


Extrait du P.L.U.

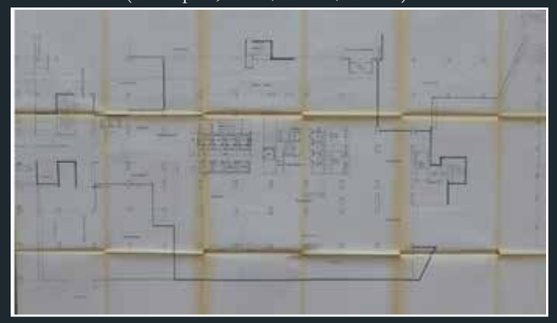


Pierre Dufau, architecte, plan de situation de l'îlot Vandamme Nord, juillet 1970 (AD75).

Aménagement de l'îlot Vandamme, vue de maquette, 21 novembre 1968 (cl. Duprat, SIAF/CAPA/CAAC).



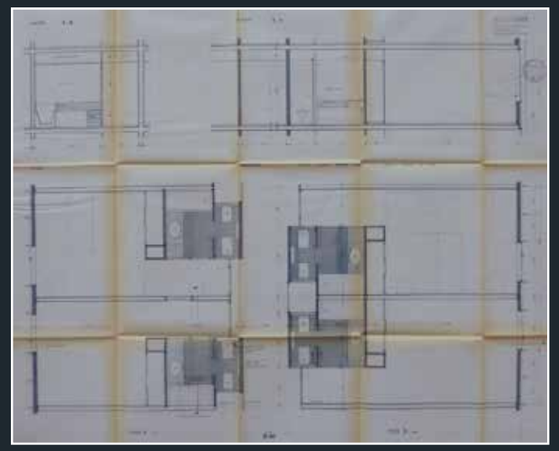
Pierre Dufau, architecte, coupe générale de l'îlot Vandamme Nord, juillet 1970 (AD75).



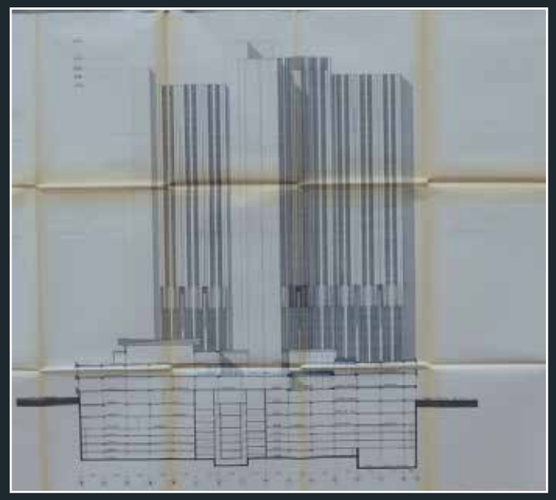
Pierre Dufau, architecte, Hôtel Sheraton, plan du hall principal, juillet 1970 (AD75).

L'importante opération d'urbanisme de l'îlot Vandamme-nord, située à proximité immédiate de celle de Maine-Montparnasse menée par l'AOM, est remportée par Pierre Dufau, associé au promoteur Joseph Venturi et la chaîne hôtelière américaine Sheraton, à l'issue d'un concours organisé par la SEMIREP. Le programme comprend alors un hôtel de 1 000 chambres, un immeuble de bureaux et un de logements, le tout dominant six niveaux de sous-sols destinés à accueillir un immense parking de 2 000 places – on prévoit alors la prolongation de l'autoroute A10 jusqu'au centre de la capitale. Il sera modifié plusieurs fois par la suite, notamment pour ce qui concerne les équipements publics. Inscrit dans un trapèze de près de deux hectares entre la rue du Commandant René-Mouchotte, l'avenue du Maine et la rocade autoroutière Froidevaux alors prévue, l'îlot est creusé sur une profondeur de plus de 20 mètres. Au-dessus du parking, en superstructure, est posé un socle de trois niveaux occupés par des équipements sportifs (patinoire, piste de curling, bowling) au sud de l'hôtel et, au nord, un centre commercial en liaison directe avec la galerie marchande de l'hôtel.
En juillet 1970 est déposé un permis de construire unique, délivré en août de l'année suivante. Les travaux sont mis en œuvre dans la foulée, mais sont retardés par la découverte de vides de carrières et par des affaissements de terrain, qui impliquent une légère diminution de l'emprise des sous-sols. Ces difficultés sont rapidement surmontées par l'agence de Pierre Dufau, expérimentée dans ces opérations d'envergure, et les différentes parties du programme sont mises en service entre 1974 et 1976. Dufau lui-même souligne dans ses écrits les innovations techniques ayant permis l'accélération de son chantier et la rapidité avec laquelle est édifié le Sheraton, qui atteint le rythme effréné d'un étage élevé presque tous les six jours.

L'hôtel Sheraton forme l'immeuble de grande hauteur (IGH) en son centre ; il s'agit du deuxième hôtel parisien construit par l'architecte pour Vaturi, dix ans après le Hilton-Suffren. Posée sur quatre niveaux formant socle et dalle occupés par le hall de réception, les boutiques, restaurant, bars et salle de conférence de l'hôtel, la tour comprend 27 étages et culmine à 108 mètres de hauteur. Les niveaux inférieurs abritent des bureaux, le reste



Pierre Dufau, architecte, Hôtel Sheraton, type de chambres, plan et coupe, juillet 1970 (AD75).

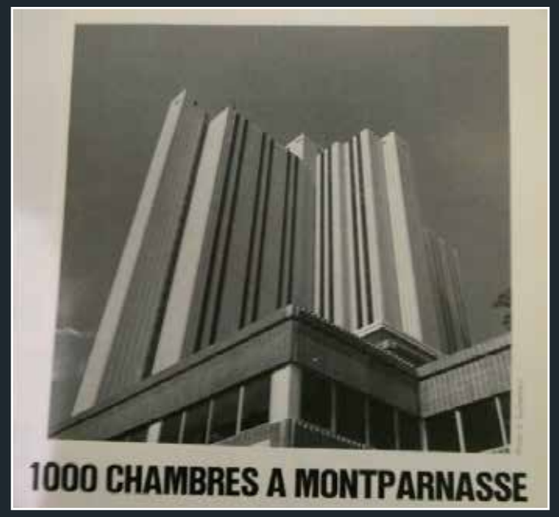


Pierre Dufau, architecte, Hôtel Sheraton, élévation sur l'avenue du Maine et coupe, juillet 1970 (AD75).

Détail de la façade et de ses redents, 2026 (© DHAAP / M. Lelièvre).

Pierre Dufau, architecte, Hôtel Sheraton, étage technique, détail de la façade, 1971 (AD75).

Détail de la partie basse, 2026 (© DHAAP / M. Lelièvre).



Vue de l'hôtel, publiée dans *La Construction moderne*, mars-avril 1972.

Vue de l'hôtel, 1975 (cl. anonyme, SIAF/CAPA/CAAC).

accueillant les chambres, quand un restaurant-bar occupe les derniers niveaux. Le plan de chambre-type s'inspire d'un projet non réalisé pour la rue de Courcelles, élaboré en 1967 par l'architecte. Ces aménagements seront en outre repris dans de multiples projets à l'international.

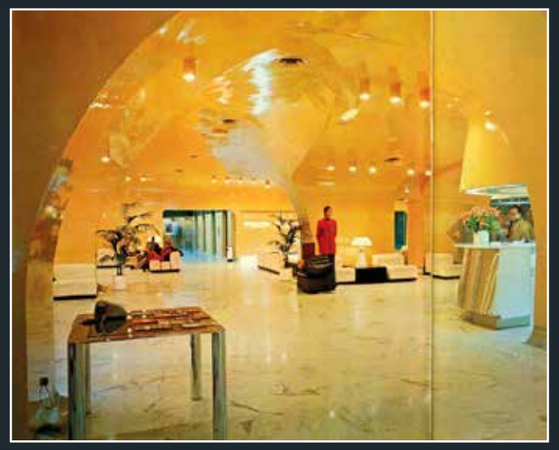
Pierre Dufau met ici en application une réflexion originale et personnelle de manière à singulariser la silhouette de l'édifice au milieu de ce quartier en plein essor. Étirées en largeur, les façades sont animées de multiples redents qui créent des jeux d'ombre et de lumière. Elles sont revêtues d'un bardage en tôle laquée blanche – abritant par ailleurs un isolant de laine minérale –, qui renforce l'effet ascensionnel de l'immeuble tout en l'insérant harmonieusement dans le paysage environnant. Dufau poursuit en outre ses expérimentations plastiques sur ces matériaux au siège de la SNECMA (futur SAFRAN) quelques années plus tard et semble ainsi presque anticiper les recherches high-tech amorcées dans les années 1980-1990, tout en s'inscrivant pleinement dans le style international de son époque.

Face à la mise à l'arrêt d'un grand nombre de chantiers de rénovation urbaine au sein de la capitale, l'îlot Vandamme-est n'est pas mis en œuvre à la suite de l'îlot nord. Ce n'est que plus tardivement que Jean-Claude Bernard réalise un ensemble remarquable de logements en gradins, ouvrant sur l'avenue du Maine. C'est également lui qui signe, en 1985 sur la dalle Vandamme-nord, un ensemble sportif pour la Ville de Paris, à l'emplacement de l'école initialement prévue. La façade sur rue de l'entrée du Sheraton – renommé Le Méridien avant d'être racheté par Accor pour devenir Pullman – est quelque peu modifiée par l'agence Marot, Tremblot & Associés dans les années 1990. Une rénovation d'envergure est également menée dans les intérieurs à partir de 2015, tandis que la dalle fait l'objet d'une profonde restructuration avec la création des Ateliers Gaité et du centre commercial Gaité-Montparnasse, ainsi que d'immeubles de logements – le tout conduit par l'agence néerlandaise MVRDV entre 2017 et 2022. Cette intervention lourde a effacé une partie de l'effet d'élancement produit par l'hôtel. L'étude historique conduite par Grahal n'étant pas finalisée au moment de la rédaction de cette présentation, des précisions ou amendements pourraient survenir par la suite.

Célébré à sa livraison dans les revues spécialisées (*La Construction moderne*, *Techniques et architecture*…), l'hôtel Sheraton est depuis largement évoqué dans l'historiographie dédiée à l'architecture contemporaine. Son importance lui vaut en outre de bénéficier d'une Protection Ville de Paris (PVP) dès la création de ce dispositif en 2006.

Depuis les années 1990, l'œuvre parisienne de Dufau

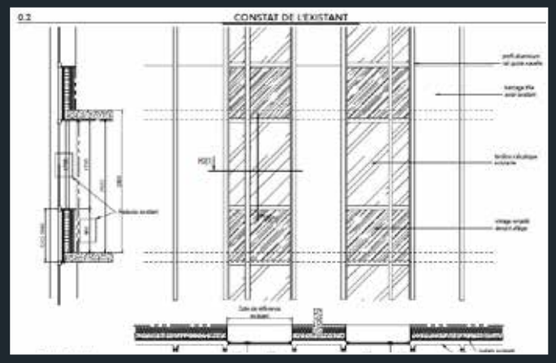
Vue d'une chambre, 1975 (cl. anonyme, SIAF/CAPA/CAAC).



Vue du hall, 1975 (cl. anonyme, SIAF/CAPA/CAAC).

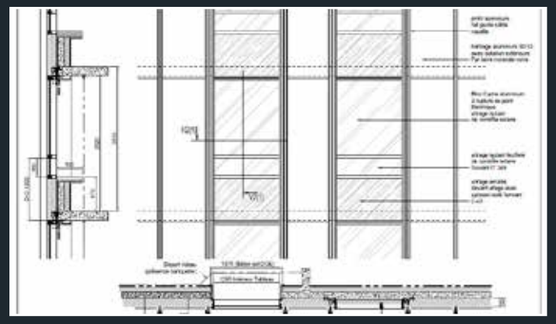
Vue du bar, 1975 (cl. anonyme, SIAF/CAPA/CAAC).

Projet d'ITE, vue en plan, état du 8e au 30e étage, 2026 (© CALQ).

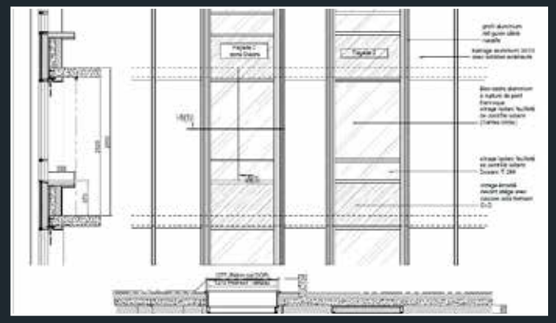


Détail de la façade, état existant, 2026 (© CALQ).

Détail de la façade montrant le rythme des tailles de baies, 2026 (© DHAAP / M. Lelièvre).



Détail de la façade, état projeté, 2026 (© CALQ).



Détail de la façade, état projeté, 2026 (© CALQ).

a pourtant été grandement altérée par des projets de réhabilitation. La Commission du Vieux Paris a notamment eu à s'exprimer sur ceux concernant l'ancien commissariat à l'énergie atomique, avenue de Suffren (7e arr.) en 2005, le 152 avenue de Malakoff (16e arr.) en 2006, le 28 boulevard de Grenelle (15e arr.) en 2007, l'ancien siège de la banque Rothschild rue Laffitte (9e arr.) en 2015 puis 2022, le Central téléphonique de l'avenue de Saxe (7e arr.) et le 8 rue de Penthièvre (8e arr.) en 2016, ou plus récemment le Diamant bleu (16e arr.) et le marché des Ternes (17e arr.) en 2021 et 2022. Enfin en 2025, le siège de Safran (anciennement SNECMA) a fait l'objet d'un projet de réhabilitation lourde qui prévoyait lui aussi la dépose totale de ses façades, dont les revêtements de tôle claire poursuivaient les expérimentations de l'architecte entreprises au Sheraton. En dépit de la résolution de la Commission du Vieux Paris, le projet devrait être mis en œuvre. Hugo Massire alertait déjà dans sa thèse, en 2017, sur la conservation de son œuvre, évoquant encore les exemples de l'ancien Drugstore Publicis avenue des Champs-Élysées ou du siège de la Paternelle, rue de Châteaudun.

Le DHAAP a été contacté au stade de la faisabilité concernant l'hôtel Pullman, dans le cadre d'une rénovation énergétique et de mises en conformité IGH, réactivant les questionnements sur la préservation de la matérialité des immeubles des années 1970. La façade n'étant pas porteuse, c'est donc une simple DP, au temps d'instruction relativement restreint, que s'apprêtent à déposer les pétitionnaires.

En raison de l'évolution des normes IGH, plusieurs points de non-conformité ont été soulevés concernant les façades actuelles : les hauteurs d'allège (garde-corps) s'élèvent à 86 cm au lieu d'un mètre, quand les hautes d'allèges C+D se placent à 104 cm au lieu de 120. Il a également été noté les absences de déflecteur à chaque niveau (recoupement horizontal de la lame d'air et d'isolant) et de traitement des dièdres (entre compartiments et tirage thermique du fait de la forme de la tour). Enfin les vitrages non feuilletés ne correspondraient pas aux exigences actuelles de sécurité et d'effraction. La question des performances thermiques et la volonté d'atteindre les prérogatives du Décret tertiaire motivent également ces travaux.
En ce sens, il est prévu la dépose intégrale de la façade et la pose d'une ITE qui rajoutera une épaisseur de 16 cm, altérant les jeux volumétriques si caractéristiques de l'existant. Le nouveau bardage sera en aluminium thermolaqué teinte blanche et les épines en profilé extrudé et profilés des murs-rideaux seront de teinte

Vue perspective du projet, 2026 (© CALQ).

noire, l'ensemble étant revendiqué comme dito existant. Les blocs de fenêtres se présentent avec un cadre d'aluminium à rupture de pont thermique et vitrage isolant feuilleté de contrôle solaire. Au niveau des étages courants – entre les niveaux 8 à 30 –, l'allège est abaissée afin d'augmenter le clair de vitrage et d'y intégrer en intérieur une assise. Le vitrage émaillé devant l'allège se présente avec un caisson isolé formant C+D. Si le niveau initial reste marqué, cet aspect modifie ainsi le dessin général de la façade.

DISCUSSION

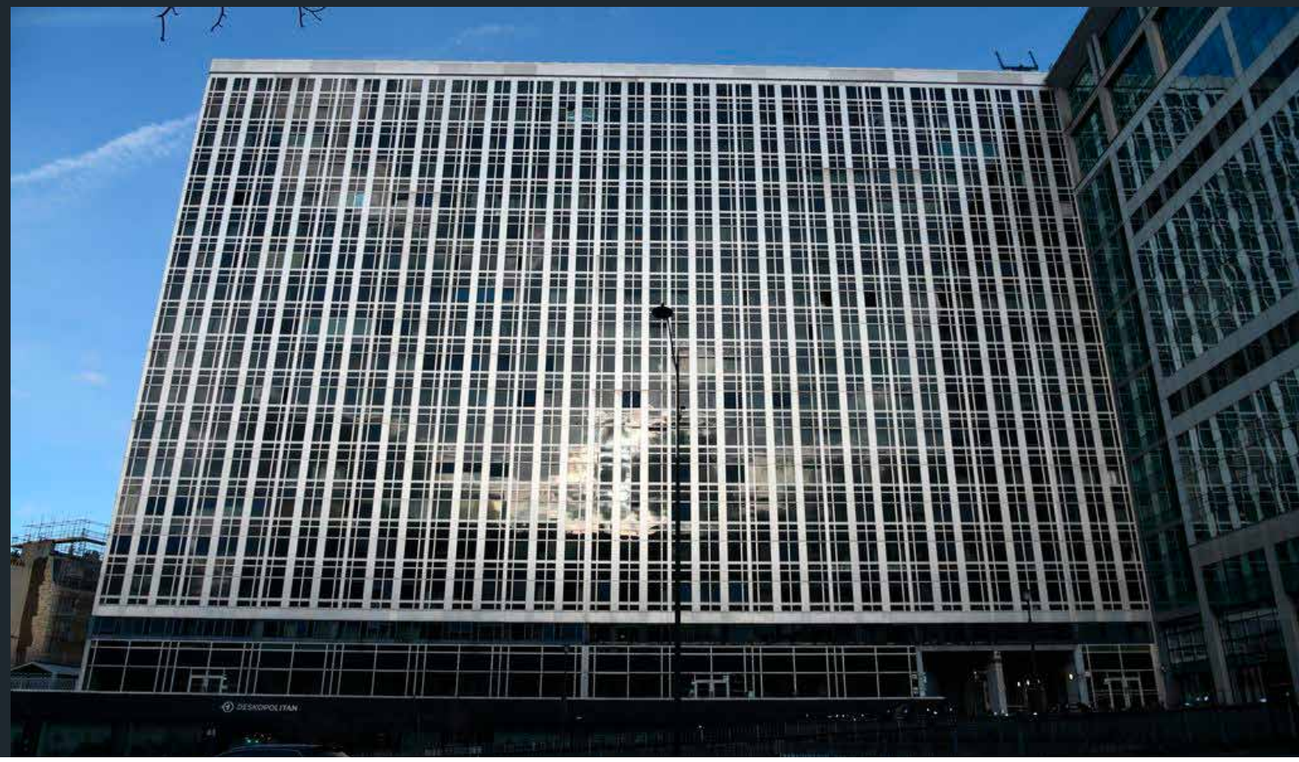
Laurence Bassières demande s'il existe des solutions alternatives à l'isolation par l'extérieur. Jean-François Legaret suggère que l'on demande un test, un échantillon grandeur nature, du système proposé. Bernard Gaudillère s'interroge quant à lui sur l'effet produit par l'épaississement de la façade sur la lumière intérieure. Pour Patrick Rubin, la vraie question est : que deviendront tous ces matériaux isolants ? On nappe en effet tous les immeubles de matériaux pas toujours très recommandables ; il va falloir penser autrement. Géraldine Texier-Rideau s'étonne, pour sa part, que la maîtrise d'œuvre réduise subitement de 25 à 16 cm l'épaisseur d'isolant, comme par magie. Selon Mireille Grubert, l'alternative serait l'isolation par l'intérieur, quitte à réduire légèrement la surface des chambres. Moïra Guilmart partage ce point de vue, car on ne sait pas en effet ce que deviendra l'isolation extérieure.

RÉSOLUTION

La Commission du Vieux Paris, réunie le 5 mars 2026 à l'Hôtel de Ville et en visioconférence sous la présidence de Jean-François Legaret, a examiné en faisabilité le projet d'isolation par l'extérieur de l'hôtel Pullman, 19 rue du Commandant René Mouchotte. Elle s'interroge sur l'effet visuel d'une telle intervention et demande que lui soit présenté un test grandeur nature, qui permettra de mieux évaluer ce que seront les nouvelles façades.

SOURCES & BIBLIOGRAPHIE

- « Sheraton Montparnasse », *La Construction moderne*, mars-avril 1972, p. 24.
- « 1 000 chambres à Montparnasse, le Paris-Sheraton », *Techniques & Architecture*, n° 305, septembre 1975.
- « Jardins sur terrasses de l'hôtel Paris-Sheraton. 1975 », *Techniques & Architecture*, n° 313, février 1977.
- Hugo MASSIRE, *Pierre Dufau architecte (1908-1985), un libéral discipliné – Parcours, postures, produits*, thèse de doctorat en histoire de l'art, sous la dir. de Jean-Baptiste MINNAERT, Université de Tours François Rabelais, 2017.



85 boulevard Pasteur (15e arr.)

FAISABILITÉ

Dépose des façades de la barre Pasteur de Jean Dubuisson, emblématique de l'opération Maine-Montparnasse

PROTECTION

Aucune protection.

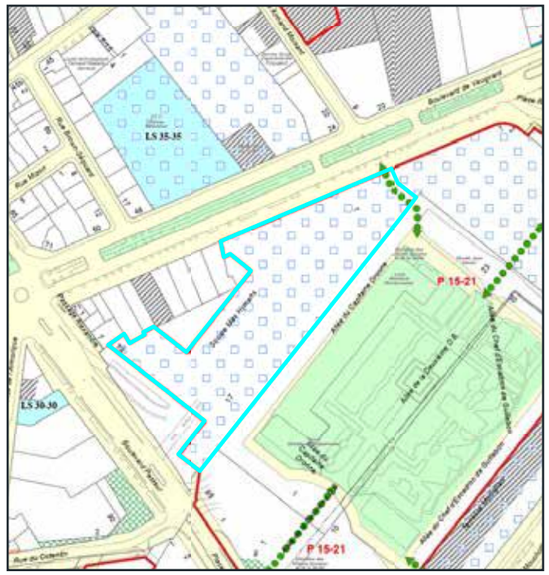
ANTÉRIORITÉ

Aucune antériorité.

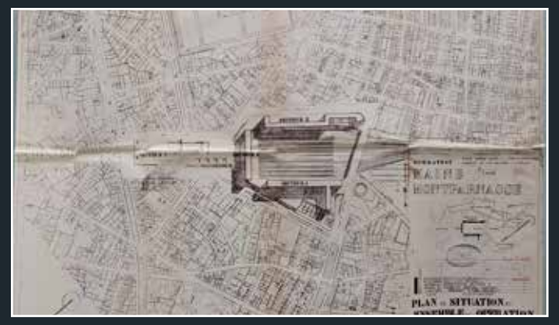
PRÉSENTATION

La présente faisabilité concerne la barre Pasteur de Jean Dubuisson, réalisée dans le cadre de la vaste opération Maine-Montparnasse, au sein du secteur 1, et qui forme le pendant avec la barre Mouchotte du secteur 2 du même architecte ; cette dernière bénéficie par ailleurs d'un label ACR et son passage en CRPA en vue d'une inscription est prévu en octobre 2026.

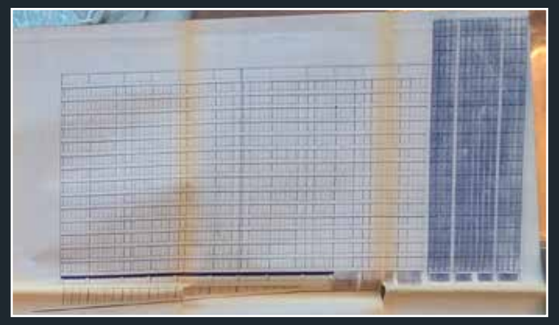
La gare Montparnasse actuelle est le fruit de deux opérations majeures de l'histoire de l'urbanisme parisien. Une première dans les années 1960, conduite par l'Agence



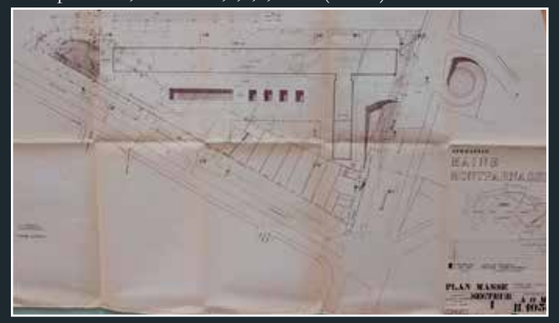
Extrait du P.L.U.



AOM, plan de situation et d'ensemble de l'opération Maine-Montparnasse, secteurs 1,2,3,4, 1960 (AD75).



AOM, élévation de la façade Pasteur et coupe de la barre de bureaux, janvier 1959 (AD75).



Beaudouin, de Marien, Cassan, Lopez, Saubot, arch., plan masse du secteur 1, décembre 1959 modifié en mars 1960 (AD75).

Jean Dubuisson, architecte, élévation nord, 1961 (AD75).

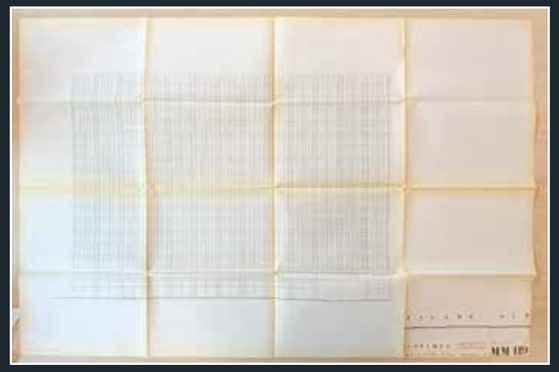
pour l'Opération Maine-Montparnasse (AOM), composée des architectes Eugène Beaudouin, Urbain Cassan, Raymond Lopez, Louis Hoym de Marien et Jean Saubot, qui instaure cette architecture sur dalle caractéristique de son époque et apparaît comme la première rénovation urbaine de la rive gauche. Une seconde, celle de la ZAC Pasteur-Montparnasse, qui est initiée en 1985 et conduite par Jean-Marie Duthilleul et l'atelier d'architecture de la SNCF.

Ces deux opérations, à la très grande technicité, créent un ensemble cohérent qui tente de conjuguer une multitude d'équipements et de flux, à la fois ferroviaires, automobiles et piétons.

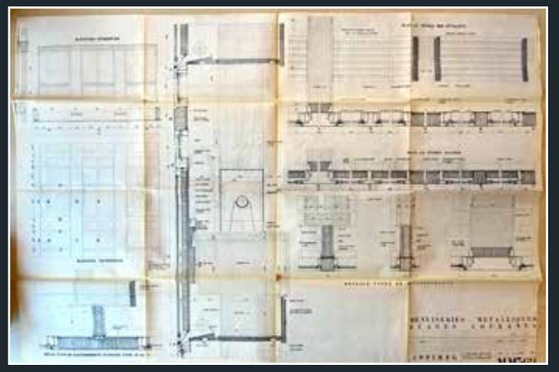
Avant-guerre, la gare du XIXe siècle conçue par Victor Lenoir, située au croisement de la rue de Rennes et du boulevard du Montparnasse, est complétée par un second bâtiment sur la rue du Maine, censé répondre au développement du trafic ferroviaire. En 1955, les projets d'extension de la gare sont relancés dans le cadre de l'adoption du nouveau schéma directeur du plan de circulation de Paris et l'opération, qui s'étend à tout le quartier, prend le nom de Maine-Montparnasse. Au-delà d'un agrandissement et d'une modernisation de la gare, l'opération Maine-Montparnasse propose ainsi un vaste projet de développement économique et urbain du quartier, associant en plus de la gare un centre commercial, une tour de bureaux de 210 mètres de haut, mais aussi un ensemble de barres accueillant des logements, des bureaux et un centre de tri postal. Cet ensemble est réparti au sein d'un plan-masse en U et divisé en quatre secteurs élaborés par l'AOM. En raison de l'ampleur de ce programme et de la multiplicité des acteurs nécessaires à sa mise en œuvre, est créée en juillet 1958 la Société d'économie mixte pour l'aménagement de Maine-Montparnasse (SEMAMM).

Jean Dubuisson reçoit la commande de la totalité du programme d'habitations, soit mille logements, porté par la Compagnie française d'investissement et d'immobiliers et de gestion (COFIMEG) et répartis entre deux barres, respectivement placées dans le secteur 1 et 2 de l'opération, de part et d'autre des voies de chemin de fer. La première doit accueillir 255 appartements sur le boulevard Pasteur, côté 15e arrondissement, tandis que l'autre en abrite 754 sur la rue du Commandant René Mouchotte, dans le 14e.

Architecte prolixe de la période à qui l'on doit d'autres grandes réalisations parisiennes comme le musée des Arts et Traditions populaires ou le plan général d'aménagement du secteur tertiaire La Rapée – Gare de Lyon,



Jean Dubuisson, architecte, élévation sud, 1961 (AD75).



Jean Dubuisson, architecte, détail des menuiseries, 1963 (AD75).

Vue de l'assemblage des panneaux de la façade sur jardin, hiver 1964-1965, *in* Guillerm, 2011.

Jean Dubuisson, architecte, perspective, s.d. (SIAF/CAPA/CAAC).

Vue après livraison, s.d. (documentation transmise).

Vue de la façade sur jardin, 2026 (© DHAAP / P. Delcamp).

Détail des stores intégrés d'origine, 2026 (© Dubuisson Architecture).

Vue du revers de la façade et ses installations bois solidaires d'origine, 2026 (© DHAAP / P. Delcamp).

Vue d'un studio décoré par le magazine *ELLE*, janvier 1966, *in.* Guillerm, 2021.

Jean Dubuisson, qui a déjà travaillé à de nombreuses reprises pour la COFIMEG, est également reconnu pour ses multiples et vastes opérations de logements et pour son élaboration de façades à la géométrie et aux matériaux soignés, selon un motif de « trame écossaise ».

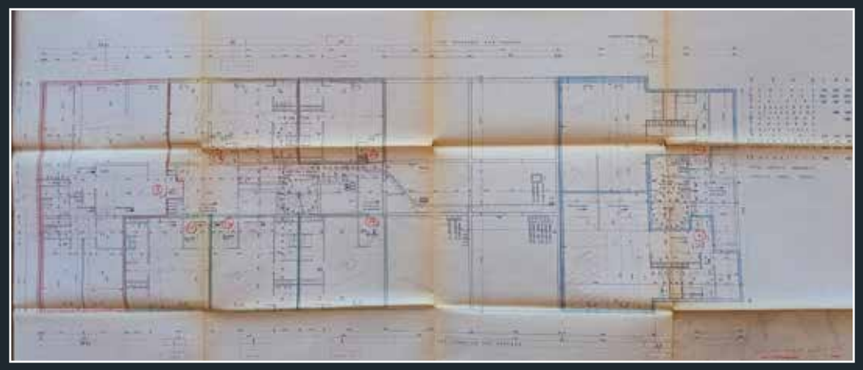
Arrivé tardivement sur le projet, l'architecte hérite d'un contexte très contraint : le plan-masse, l'implantation, la hauteur ou encore le dessin des élévations des bâtiments sont déjà définis par l'AOM et autorisés par un permis de construire, délivré en mai 1960 pour l'ensemble du secteur 1. L'immeuble d'habitation, plus petit et isolé que la barre du secteur 2, se place perpendiculairement à l'immeuble Air France d'Eugène Beaudouin, entre les voies ferrées côté ouest et les boulevards de Vaugirard et Pasteur. Le programme comprend 255 logements de luxe sur 18 000 m². Lors d'une réunion de coordination, Dubuisson parvient à procéder à quelques ajustements par rapport au plan-masse de l'AOM : un retrait de 6 mètres est ménagé entre la barre et le boulevard Pasteur, quand sa hauteur égale désormais celle de l'aile de bureaux. L'architecte la raccorde à son socle en déplaçant les locaux techniques en sous-sol. La fine barre s'élève sur 54 m divisés en 17 étages ; là encore, Dubuisson parvient à s'écarter des prescriptions de l'AOM pour le dessin des élévations et aboutit à un projet en phase avec les réflexions menées depuis de nombreuses années au sein de son agence. La notice architecturale du permis souligne ainsi l'attention portée au dessin des façades et au choix des matériaux, pensés pour être facilement nettoyables : les murs pignons et de passage reçoivent un revêtement de mosaïque en grès émaillé qui fait écho au hall d'entrée. Selon un jeu subtil de trames horizontales et verticales caractéristiques des réalisations de l'architecte, les matériaux, à la diversité volontairement restreinte, associent verre transparent pour les baies et opaque pour les allèges et les nez de dalle, avec l'aluminium. La trame répétitive ainsi formée reflète avec force et gigantisme le vocabulaire rigoureux et géométrique du modernisme de la période. Attentif au confort des usagers, Dubuisson insère discrètement des stores extérieurs en toile plastifiée avec commande intérieure. Redoublant la trame de la façade en intérieur, l'architecte intègre du mobilier en bois massif, expérimentant la notion de « paroi habitée ». Ces dispositifs permettent dans les parties hautes de dissimuler les stores, les entrées d'air de ventilation et les rails pour les rideaux. Ils habillent également les poteaux en béton porteur et offrent des tablettes placées sur toute la largeur des pièces, qui fusionnent les fonctions de secrétaire et de garde-corps et suppriment

Vue du hall, détail sur le mobilier, 2026 (© DHAAP / P. Delcamp).

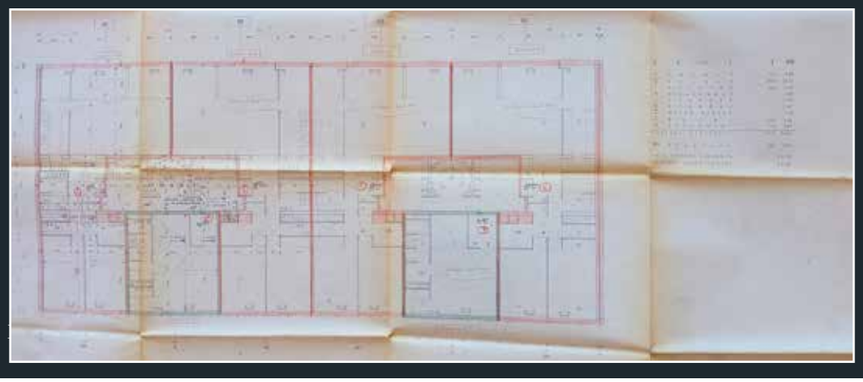
Vue des boîtes aux lettres, 2026 (© DHAAP / P. Delcamp).

Vue du hall, détail sur les matériaux, 2026 (© DHAAP / P. Delcamp).

Vue du hall, détail sur l'œuvre de Marta Pan, 2026 (© DHAAP / P. Delcamp).



Jean Dubuisson, architecte, plan du premier étage est de la barre, 1961 modifié en 1962 (AD75).



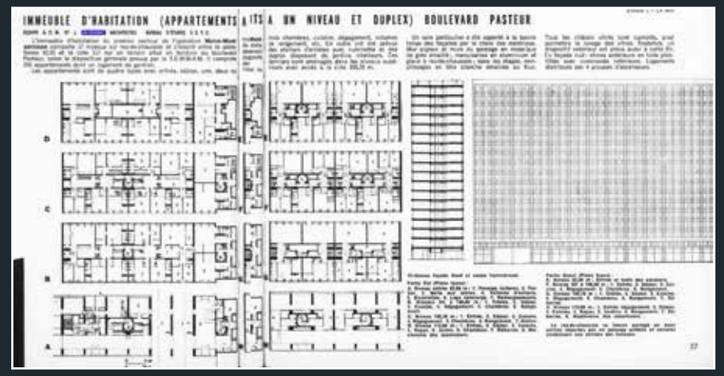
Jean Dubuisson, architecte, plan du premier étage ouest de la barre, 1961 modifié en 1962 (AD75).

toute impression de vertige.

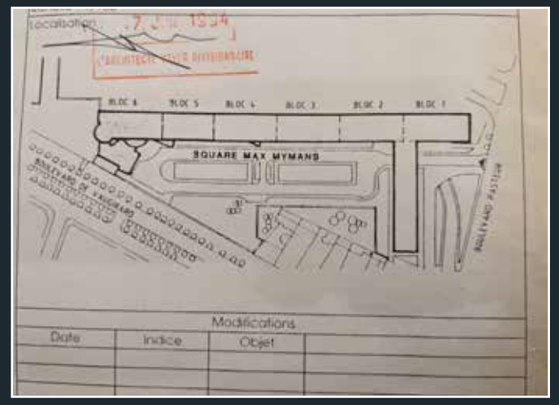
Dubuisson témoigne par ailleurs d'une grande maîtrise des opérations de logements de grande envergure. Le rez-de-chaussée est divisé en deux parties par le passage piéton et voiture conduisant aux entrées de bureaux sur la dalle. Dans la partie ouest, une longe galerie d'entrée en façade s'ouvre sur le boulevard Pasteur et dessert trois groupes d'ascenseurs et d'escaliers. Dans la partie est se trouve un dernier groupe de circulations verticales. Véritable morceau de bravoure, la grande galerie vitrée du rez-de-chaussée possède un traitement soigné, qui allie bois lambrissés et mosaïques géométriques noires et blanches aux murs, produisant un effet cinétique. Un mobilier épuré et une œuvre de Marta Pan, plasticienne avec laquelle Dubuisson collabore de nombreuses fois, complètent ce dispositif moderne et élégant. En étages, s'alternent quatre types de logements de tailles variées. Ils témoignent de l'attention particulière portée par Dubuisson au confort : traversants, les appartements possèdent souvent de petites pièces intermédiaires de rangements, qui garantissent l'intimité des chambres par rapport aux pièces à vivre. C'est d'ailleurs la formulation des appartements-ateliers en duplex des niveaux sommitaux qui est remarquée par *L'Architecture d'aujourd'hui* dès 1962.

Le permis de Dubuisson pour la barre Pasteur est délivré en février 1962, après une lettre préfectorale valant modificatif l'année suivante, les travaux sont rapidement menés et la déclaration d'achèvement de travaux est signée par l'architecte en janvier 1966.

Pris pour exemple par Philippe Boudon, dans son ouvrage fondateur de l'architecturologie *Sur l'espace architectural* (Paris, Dunod, 1971) – qui illustrait ainsi la rupture d'échelle avec le bâti faubourien de Montparnasse tout en mettant en évidence la supériorité de la trame écossaise sur ses voisines –, l'immeuble du boulevard Pasteur n'a, depuis sa livraison, subi que peu de modifications. Le secteur 1 de l'opération Maine-Montparnasse a pourtant été largement altéré, notamment dans le cadre des travaux de la ZAC. Les aménagements du square Max Hymans à l'arrière de la barre sont transformés, quand la barre Air France, scindée en 6 lots après le départ de son occupant historique au début des années 1990, est lourdement restructurée et sa façade entièrement redessinée de façon uniforme, grâce à la coordination par les maîtres d'ouvrages et le syndic mandataire commun – la GFF Gestion (Groupement foncier français) des projets de SCPA Jougleux di Fiore et de l'agence Béchu. Si les blocs 1 et 2 s'avèrent mitoyens de la barre Pasteur, les



Article paru dans *L'Architecture d'aujourd'hui*, 32, n° 97, septembre 1961, p. 36-37



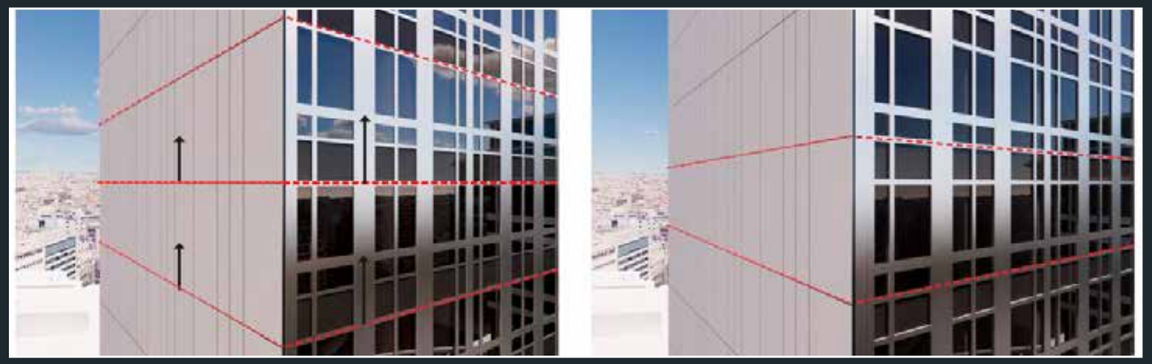
Plan de découpage en 6 blocs de la barre Air France, 1994 (AD75).

Vue de la barre de Dubuisson avec la barre Air France en cours de réhabilitation, 2011 (© Agence d'architecture Béchu).

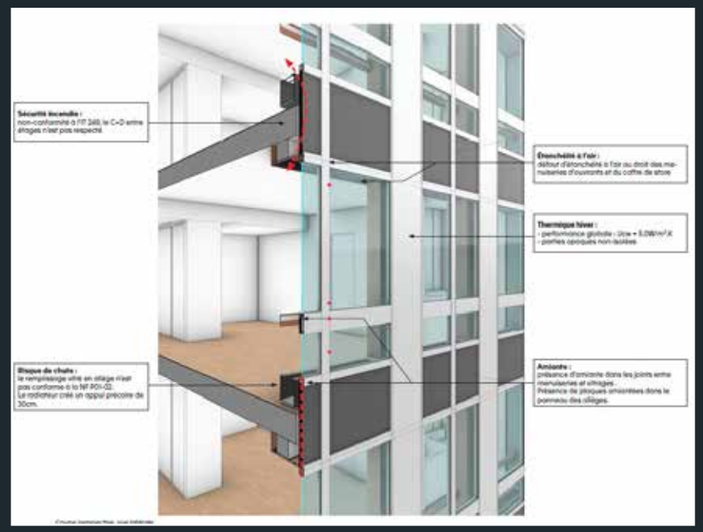
Vue du passage sous la barre Dubuisson remanié, 2026 (© DHAAP / P. Delcamp).

Vue du pignon aveugle avec ITE, 2026 (© DHAAP / P. Delcamp).

Sondage avec ITE au-devant de la céramique, 2026 (© DHAAP / P. Delcamp).



Perspective avec calepinage et positionnement des joints de bloc C+D, existant et projet, 2026 (© Dubuisson Architecture).



Coupe perspective avec vue latérale signalant les non-conformités de la façade existante, 2026 (© Dubuisson Architecture).

Coupe perspective, vue latérale projetée, 2026 (© Dubuisson Architecture).

documents de leurs permis de construire respectifs ne mentionnent pas d'impact sur cette dernière, la nouvelle façade ne comportant aucun débord par rapport au nu de celle d'origine. Le réaménagement du bloc 1 entre 1993 et 1998 par le Crédit Agricole, conçu par l'agence d'architecture Bechu & associés et par l'atelier d'architecture rassemblant Fulgeras, Jean Hotte et Folliot, prévoit toutefois une restructuration de ses abords avec resserrement de la rampe d'accès au sous-sol et la création d'une esplanade plantée. Une placette est imaginée devant la nouvelle entrée de la barre, portée par la volonté de s'inscrire de manière harmonieuse dans la perspective du nouveau front bâti bordant le pont des Cinq Martyrs du Lycée Buffon. Si les documents consultés n'en font pas mention, c'est peut-être à cette occasion que le passage d'accès à la dalle au sein de la barre Pasteur reçoit un nouveau revêtement carrelé. Une ITE en polystyrène est également apposée sur son pignon aveugle au-devant des mosaïques, à une date inconnue. La conduite d'une étude historique par les actuels pétitionnaires aurait certainement permis de préciser ces aspects.

Le projet présenté aujourd'hui à la Commission du Vieux Paris au stade de la faisabilité propose une rénovation lourde, engendrant la dépose totale des façades vitrées ; la maîtrise d'œuvre évoque des non-conformités réglementaires (sécurité incendie, risque de chute), la présence d'amiante dans les joints entre les menuiseries et les vitrages et les plaques insérées dans le panneau des allèges et, surtout, une volonté d'améliorer les performances thermiques du bâtiment. Le projet pose ainsi à nouveau la question de la conservation de la matérialité des murs-rideaux des Trente Glorieuses.

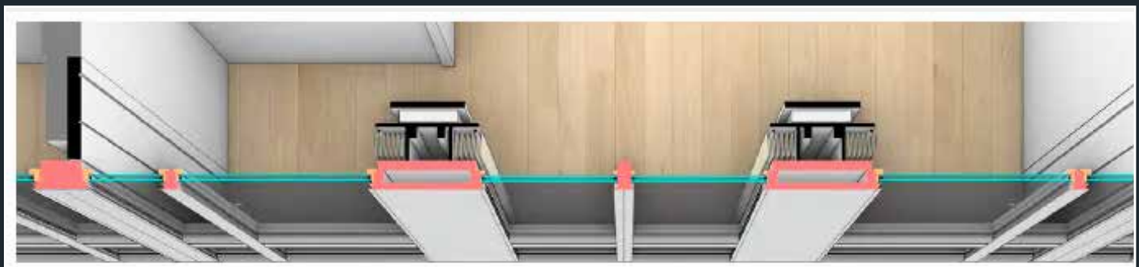
Ce projet est également à lire au prisme d'une actualité plus large autour de la rénovation progressive du site de Montparnasse, dont chacun des éléments a été soumis à la Commission, mais aussi concernant l'œuvre de Jean Dubuisson, déjà portée à son attention, à l'image de l'ancien musée des Arts et Traditions populaires ou des tours Gamma à La Rapée – Gare de Lyon. Enfin, alerté par l'association « Sauvons Mouchotte », créée en juin 2025 en vue de demander l'inscription du bâtiment au titre des Monuments historiques, le DHAAP a récemment fait part à la Commission du Vieux Paris des altérations progressives menées par des copropriétaires en l'absence d'une opération de rénovation complète par le biais d'une demande de remplacement de trois fenêtres. Le projet d'inscription de la barre Mouchotte, pendant de la barre Pasteur à Maine-Montparnasse, est toujours en cours et le dossier devrait être présenté en CRPA en octobre 2026. Une étude a été menée par l'agence d'architectes du patrimoine Archipat concernant la rénovation de la façade Mouchotte qui propose 5 scenarii : la restauration avec simple vitrage, la restauration avec double vitrage, la dépose/repose de la façade en aluminium, le remplacement de la façade par élément suivant le montage d'origine et enfin le remplacement de la façade par bloc.
Le DHAAP et la DRAC ont, dans ce contexte, eu des échanges au sujet de la barre Pasteur, des réflexions étant en cours concernant une éventuelle protection. La DRAC sera ainsi d'autant plus attentive à la résolution de la Commission sur ce dossier.

Concernant les mises aux normes sécuritaires, la nouvelle façade permet de résoudre la mise en œuvre d'un joint C+D entre étages, présenté comme non conforme aux exigences de sécurité incendie. Cette modification engendre un léger changement du dessin du calepinage sur l'ensemble des blocs de façade, avec un décalage des lignes horizontales permettant d'y intégrer le C+D, qui sera traité en joint creux d'enduit. Afin de prévenir les chutes, les radiateurs placés au-devant des baies et créant des appuis précaires hauts de 30 cm seront supprimés, de même que l'ensemble des aménagements (tablette et étagères en bois), qui venaient dupliquer en intérieur la trame des façades, éléments largement conservés dans leur état d'origine.
Au sujet des performances thermiques, actuellement estimées à Ucw = 5.0W/m².K notamment en raison des défauts d'étanchéité à l'air au droit des menuiseries d'ouvrants et du coffre de store, les nouvelles façades allient vitrages performants et isolants placés devant les parties pleines. Le remplacement des stores, désormais plus robustes, engendre là encore de petits ajustements, marqués notamment par un élargissement du linteau allant jusqu'à 4,5 cm.
Ces nouvelles façades tentent ainsi de se rapprocher de l'existant en conservant l'esprit et le dessin général de la trame si minutieusement élaborée par Dubuisson et allient verticales en aluminium, horizontales en aluminium oxydé, vitrages performants et shadow-box en tôle.
L'ITE déjà mise en œuvre sur le pignon aveugle sera déposée et un nouvel isolant, plus mince, sera replacé au-devant des pâtes de verre existantes et révélées lors d'un sondage récent.

DISCUSSION

Mireille Grubert préconise de réfléchir sur l'avenir de cet immeuble dans les mêmes termes qu'à propos de la

Coupe perspective, vue horizontale, état existant, 2026 (© Dubuisson Architecture).



Coupe perspective, vue horizontale, état projeté, 2026 (© Dubuisson Architecture).

barre Mouchotte, également signé Jean Dubuisson ; des études sont en cours sur ce dernier, il faudrait faire de même et, par ailleurs, attendre les conclusions de l'étude contradictoire au projet prévue pour Mouchotte. Bernadette Blanchon demande si des protections concernent cette adresse et rappelle que la demande d'inscription au titre des monuments historiques pour Mouchotte est déposée seulement par une partie des habitants du n° 8-20 ; elle ne concerne pas l'immeuble Pasteur. Jean-François Legaret considère pour sa part qu'il faut être très ferme et même radical. Ariane Bouleau juge enfin fondamentale l'unicité de traitement de ces immeubles.

RÉSOLUTION

La Commission du Vieux Paris, réunie le 5 mars 2026 à l'Hôtel de Ville et en visioconférence sous la présidence de Jean-François Legaret, a examiné en faisabilité le projet de dépose totale des façades du 85 boulevard Pasteur. Considérant l'importance de l'œuvre de Jean Dubuisson, elle demande la conservation matérielle et d'aspect des deux immeubles réalisés par l'architecte au sein du quartier Maine-Montparnasse (Mouchotte et Pasteur). Elle plaide à ce titre pour une protection au titre des monuments historiques des deux ensembles de logements, l'un et l'autre exceptionnels à Paris.

SOURCES & BIBLIOGRAPHIE

- Archives de Paris : 1069W 609 ; 1069W 610 ; 1060W 866 ; 3588W 290 ; 3588W 302 ; 4611W 64.
- « Immeuble d'habitation (Appartements à un niveau et duplex), Boulevard Pasteur » *L'Architecture d'Aujourd'hui*, 32, n° 97, septembre 1961, p. 36-37.
- Karen BOWIE, Simon TEXIER (dir.), *Paris et ses chemins de fer*, Paris, Action artistique de la Ville de Paris, 2003.
- Élise GUILLERM, *L'architecte Jean Dubuisson (1914-2011). Le dessin à l'épreuve des usages*, thèse de doctorat en histoire de l'art, sous la direction de Claude MASSU, Paris I - Panthéon Sorbonne, 2015.
- Élise GUILLERM, *Jean Dubuisson*, Paris, Éditions du Patrimoine, coll. carnets d'architecte, 2011.
- Élise GUILLERM, *Jean Dubuisson, la main et l'esprit moderne*, Genève, MetisPresses, 2021.
- Virginie PICON-LEFEVRE, *Paris-Ville moderne : Maine-Montparnasse et La Défense 1950-1975*, Paris, Norma, 2003.

109 rue Cardinet (17e arr.)

FAISABILITÉ

Démolition totale de bâtiments en cœur d'îlot issus d'un tissu faubourien mixte du XIXe siècle

PROTECTION

Aucune protection.

ANTÉRIORITÉ

Aucune antériorité.

PRÉSENTATION

La parcelle située au 109 rue Cardinet se compose actuellement d'un immeuble sur rue de cinq étages carrés élevé sur caves, construit en 1903 dans un style post-haussmannien, et de trois corps de bâtiments d'un à deux étages organisés autour d'une cour intérieure, correspondant à des états bâtis antérieurs.

Ces bâtiments sur cour relèvent pour partie de la première phase d'urbanisation de la parcelle, engagée au milieu des années 1850, et pour partie de campagnes de travaux ultérieures, notamment vers 1880 et à la suite de la redéfinition parcellaire consécutive au nouvel alignement de la rue Cardinet, décrété en 1900.

Extrait du P.L.U.

Vue de l'immeuble sur rue élevé en 1903, 2026 (© DHAAP / M. Lelièvre).

Vue des trois corps de bâtiments sur cour, 2026 (© DHAAP / M. Lelièvre).

En fond de parcelle, à droite, se développe un corps de bâtiment élevé de deux niveaux, caractérisé par une ossature poteaux-poutres en bois apparente, qui rythme l'élévation et demeure lisible en façade. Cette structure, à l'aplomb du dernier étage, semble avoir été ajoutée afin de supporter ce niveau supplémentaire, marqué par de larges baies et un parement en briques rouges, et issu d'une surélévation fin XIXe siècle. En fond de parcelle subsiste un petit bâtiment d'un seul étage, composé d'un rez-de-chaussée et d'un étage comportant deux pièces accessibles depuis le bâtiment contigu. À gauche de la cour se trouve un corps de bâtiment élevé d'un étage, comprenant un rez-de-chaussée, probablement affecté à un usage de magasin ou d'atelier, et un étage.

L'ensemble de ces constructions en cœur de parcelle témoigne d'une organisation fonctionnelle caractéristique d'un tissu faubourien mixte du milieu du XIXe siècle, combinant ateliers, petites activités productives et logements modestes.

Cette organisation trouve son origine dans l'histoire même de la rue Cardinet et du développement du quartier. La rue Cardinet appartenait à la commune des Batignolles-Monceau et fut intégrée à la voirie parisienne en 1860. Elle doit son nom à Philippe Cardinet, traiteur et marchand de vins, propriétaire des terrains sur lesquels la voie fut ouverte. Le premier tronçon, entre la rue de Saussure et la rue de Lévis – portion où se situe l'actuel n° 109 – est percé vers 1825 ; son prolongement, entre la rue de Tocqueville (ancienne route d'Asnières) et la rue de Courcelles, est ouvert en 1852.

Les minutes notariales permettent de retracer les mutations de propriété et les principales phases de transformation du site. Jusqu'en 1825, la parcelle du futur n° 109 fait partie de la propriété de la veuve Cardinet, Marie-Louise Ballagny, qui cède trois portions de terrain à une société formée par Jean-Baptiste Quedeville et le marquis de Chalabre. La propriété passe ensuite à M. Carillon, adjudicataire en 1844, qui revend une partie correspondant aux actuels n° 107-109 aux époux Cochard.

C'est à partir de 1854 que la parcelle commence à être bâtie. Une première phase de construction intervient durant la communauté de biens des époux Cochard – avant le décès de l'épouse la même année –, puis une seconde phase est réalisée ultérieurement par le veuf. Sont alors édifiés un bâtiment élevé sur caves, d'un étage carré avec combles couverts en zinc, implanté le long de la limite gauche de la parcelle, ainsi qu'un petit bâtiment d'un étage en fond de cour, entre 1854 et 1876.

Après la séparation définitive des parcelles des n° 107 et 109 par les héritiers Cochard, le n° 109 est acquis en 1878 par les époux Montagne. Alors qu'ils étaient encore locataires, ceux-ci font édifier, dans la partie droite de la

Vue du bâtiment à gauche sur cour, 2026 (© DHAAP / M. Lelièvre).

Vue du bâtiment à droite sur cour, détail de la façade, 2026 (© DHAAP / M. Lelièvre).

Vue du corps de bâtiment en fond de parcelle, 2026 (© DHAAP / M. Lelièvre).

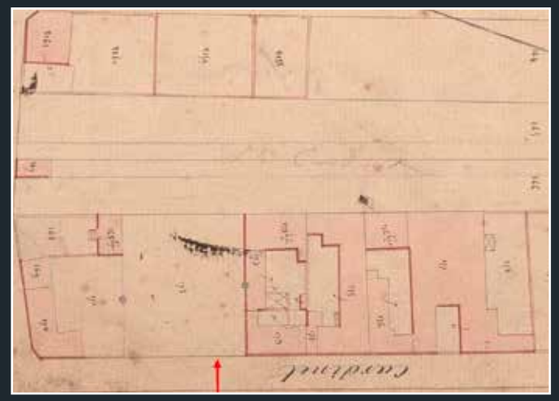
Bâtiment à droite sur cour, vue d'une pièce au rez-de-chaussée, 2026 (© DHAAP / M. Lelièvre).

Bâtiment à droite sur cour, détail de la coursive au R+1, 2026 (© DHAAP / M. Lelièvre).

Bâtiment à droite sur cour, vue du R+2, 2026 (© DHAAP / M. Lelièvre).

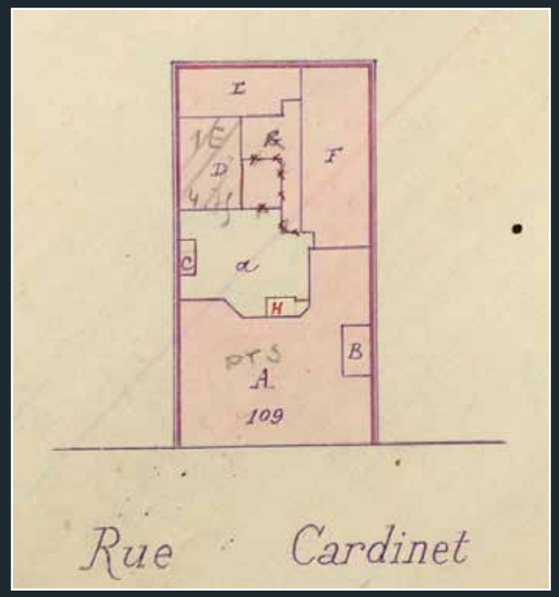
Extrait du cadastre napoléonien, 1808-1825 (AD75).

parcelle, deux corps de bâtiment séparés des constructions en vis-à-vis par un passage : l'un élevé sur cave, rez-de-chaussée et deux étages (aujourd'hui disparu), l'autre composé d'un rez-de-chaussée et d'un étage, couvert en zinc et servant d'annexe au « lavoir Cardinet » établi au n° 111. En 1880, la parcelle est vendue à Jean Joseph Bellon.
En 1900, le décret d'élargissement de la rue Cardinet entraîne l'adoption d'un nouveau plan d'alignement, impliquant la réduction de la parcelle sur rue et la démolition d'une part importante des constructions existantes.
Une campagne photographique réalisée en 1899 documente l'état de ces parcelles avant leur expropriation et atteste les façades sur rue antérieures à leur disparition. Au n° 109, deux constructions légères à devantures en bois abritant des boutiques – un traiteur et un marchand de vins, bois et charbon – étaient adossées aux bâtiments encadrant la parcelle, dont celui à droite accueillait un hôtel dit « hôtel de Rodez ».
En 1902, M. Viguier, propriétaire-constructeur, acquiert la parcelle et fait édifier en 1903 l'immeuble post-haussmannien visible aujourd'hui. Les bâtiments annexes sur cour échappent à la campagne de démolition de 1901, probablement en raison de leur lien fonctionnel avec le lavoir mitoyen.
La parcelle est vendue en 1904 à M. Alexandre Rosenberg. En 1913, l'acte de mariage de sa fille décrit le bien comme comprenant un immeuble sur rue, un bâtiment au fond et sur cour élevé d'un rez-de-chaussée et d'un étage carré, un bâtiment attenant d'un simple rez-de-chaussée et un autre élevé d'un rez-de-chaussée et de deux étages. Cette description conforte l'hypothèse d'une surélévation intervenue entre 1880 et 1903 du deuxième étage en pans de bois avec parement en brique rouge, utilisé comme séchoir.
Dans ce contexte de transformation, le bâtiment ancien situé à gauche de la cour est démoli puis reconstruit vers 1903. Le petit volume en fond de parcelle semble également avoir fait l'objet de modifications. Le fichier parcellaire de 1903 atteste en outre la démolition d'une cour vitrée existant auparavant entre le bâtiment à droite de la cour et les autres corps de bâtiment.
Malgré les nombreuses transformations intervenues au tournant du XXe siècle, les bâtiments subsistant en cœur de parcelle constituent les derniers témoins du tissu faubourien à vocation mixte qui caractérisait ce secteur au milieu du XIXe siècle. À ce titre, les volumes conservés en fond de parcelle ne sont pas dépourvus d'un certain intérêt historique et typologique, en tant que témoins d'un état antérieur aux grandes opérations de recomposition urbaine du XXe siècle.

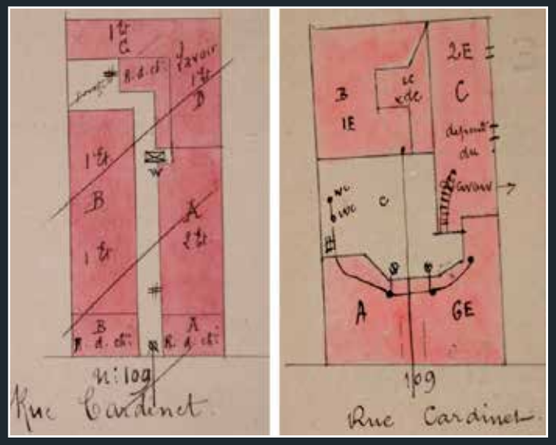


Extrait du cadastre napoléonien révisé, section de Batignolles, 1843 (AD75).

Extrait du plan parcellaire municipal de Paris, 1889 (AD75).



Extrait du fichier parcellaire, 1903 (AD75).



Plan extrait du casier sanitaire, état avant et après 1903 (AD75).

Plan de l'élargissement de la rue Cardinet, 1900 (BHVP).

Vue du 109 rue Cardinet, Union photographique française (UPF), 1899 (AD75).

Vue du 109 rue Cardinet vers 1899, la boutique et le bâtiment R+2 démoli, Union photographique française (UPF) (AD75).

Vue du 111 rue Cardinet vers 1899, l'entrée du lavoir duquel dépendait une partie du bâtiment sur cour du 109, Union photographique française (UPF) (AD75).

Plan de masse, état existant (© SK Associés Architectes, 2026).

Plan de masse, état projeté (© SK Associés Architectes, 2026).

Vue d'insertion du projet (© SK Associés Architectes, 2026).

Coupe longitudinale, état existant et état de projet (© SK Associés Architectes, 2026).

Nouveaux bâtiments sur cour, vue d'insertion, état de projet (© SK Associés Architectes, 2026).

Élévation sur cour, état existant et état de projet (© SK Associés Architectes, 2026).

Élévation sur cour en fond de parcelle état existant et état de projet (© SK Associés Architectes, 2026).

Projet

Le DHAAP a été sollicité dans le cadre d'une étude de faisabilité présentée par le cabinet SK Associés Architectes, portant sur la rénovation de l'immeuble sur rue et la démolition totale suivie de la reconstruction des bâtiments situés sur cour.

S'agissant du bâtiment sur rue, le projet prévoit une rénovation simple, sans modification des façades, ni des circulations verticales et horizontales, ni des dispositions intérieures existantes. La seule intervention concerne la courette intérieure située en limite séparative du n° 111 rue Cardinet, dont le comblement est envisagé à tous les niveaux afin d'augmenter la surface habitable.

Les bâtiments existants en cœur de parcelle feraient l'objet d'une démolition intégrale, au profit de deux nouveaux immeubles à usage résidentiel, implantés sur l'emprise actuelle du bâtiment en aile et de celui situé en fond de parcelle. Le projet prévoit toutefois une extension de l'emprise bâtie sur la cour ainsi qu'une surélévation d'un à deux étages carrés par rapport aux volumes existants.

Les façades projetées, traitées en enduit peint sobre, seraient rythmées par de larges baies vitrées toute hauteur et par deux bandeaux horizontaux. Les nouveaux bâtiments seraient couverts par des toitures-terrasses végétalisées non accessibles. La cour ferait l'objet d'une végétalisation consistant en la création de deux plates-bandes plantées disposées de part et d'autre d'un cheminement central minéral.

DISCUSSION

Ariane Bouleau suggère que l'on demande un état précis – notamment structurel – des bâtiments sur cour. Bernard Gaudillère fait toutefois remarquer que les diagnostics sont souvent à charge.

RÉSOLUTION

La Commission du Vieux Paris, réunie le 5 mars 2026 à l'Hôtel de Ville et en visioconférence sous la présidence de Jean-François Legaret, a examiné en faisabilité le projet de démolition en cœur d'îlot au 109 rue Cardinet. Elle s'oppose à la démolition totale et demande qu'une expertise par un cabinet extérieur soit conduite sur l'état structurel de l'ancien lavoir, qui présente un indéniable intérêt historique et esthétique.

SOURCES & BIBLIOGRAPHIE

- Archives Nationales : MC/ET/LXXIV/826 ; MC/ET/XXXIV/1625 ; MC/ET/XXXIV/1567.
- Archives de Paris : 3589W 340 ; DQ18 1006 ; DQ18 1787.
- Cabinet RÉA, Étude historique, février 2026.

Plan du rez-de-chaussée, état existant et état de projet (© SK Associés Architectes, 2026).

Plan du R+1, état existant et état de projet (© SK Associés Architectes, 2026).

Plan du R+2, état existant et état de projet (© SK Associés Architectes, 2026).

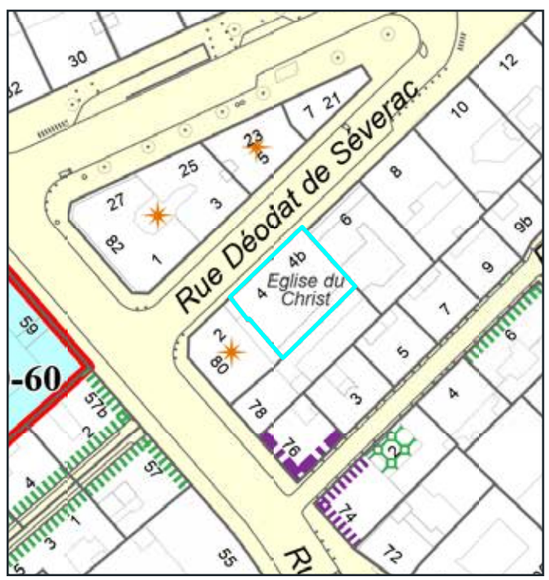
4 rue Déodat de Séverac (17e arr.)

Transformation et surélévation d'un bâtiment faubourien, ancien garage devenu église évangélique

Pétitionnaire : M. Elie BENSLOUS
SCI PROPHETEL
PC 075 117 25 V0038
Dossier déposé le 04/09/2025
Fin du délai d'instruction le 23/03/2026

« Changement de destination, surélévation, création de niveaux supplémentaires, modification d'aspect extérieur d'une construction à R+1. Changement de destination des locaux existant à usage d'équipement d'intérêt collectif et services publics en locaux à usage de commerce et activités de service et d'habitation.

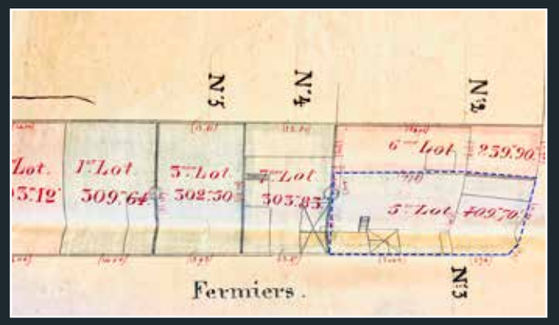
Surface changeant de destination : 403 m² ; surface créée : 471 m² ; nombre de niveaux supplémentaires : 6. PC comportant des démolitions ERP. »



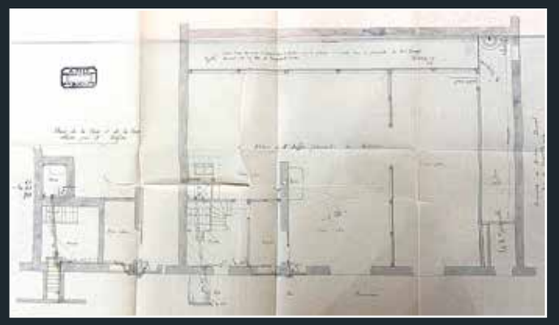
Extrait du P.L.U.

Extrait du cadastre napoléonien révisé, 1830-1850 (AD75).

Extrait du plan parcellaire municipal de Paris, 1889 (AD75).



Plan extrait de l'acte de partage des biens de M. Fauconnier, 1864 (AN).



Plan du rez-de-chaussée, extrait du casier sanitaire, 1900 (AD75).

RÉSUMÉ

- Superficie du terrain : 279 m²
- Surface existante : 403 m²
- Surface créée : 874 m²
- Surface totale : 874 m²

PROTECTION

Aucune protection.

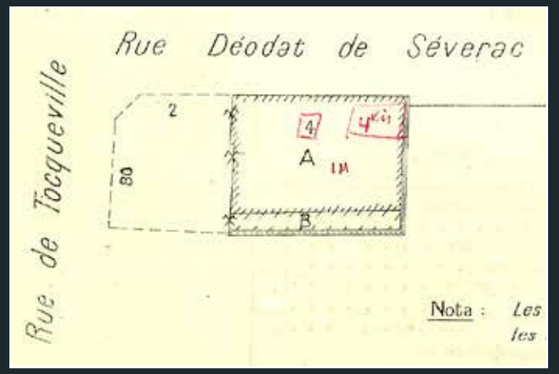
ANTÉRIORITÉ

Aucune antériorité.

PRÉSENTATION

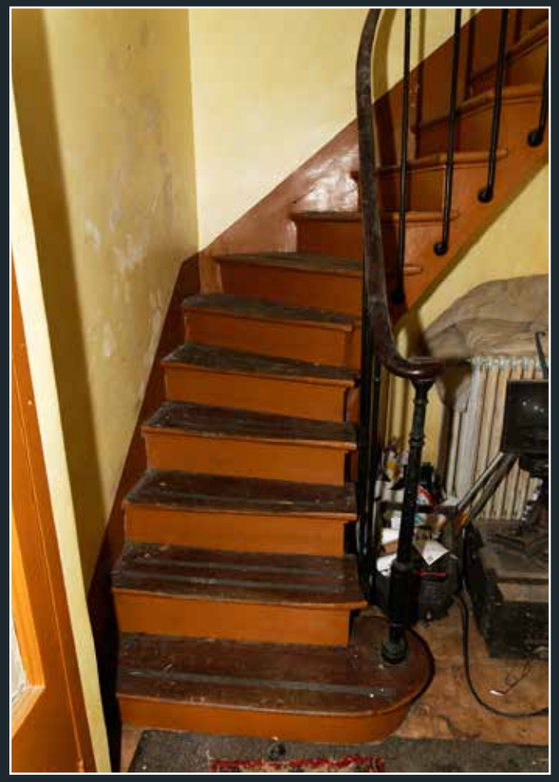
La parcelle concernée par le présent permis de construire est située au n° 4 rue Déodat de Séverac, voie issue du tronçon de la rue des Fermiers compris entre les rues de Tocqueville et Jouffroy-d'Abbans, amputé en 1938 et rebaptisé en hommage au compositeur Déodat de Séverac.
Avant l'annexion de 1860 et son intégration au réseau viaire parisien, la rue des Fermiers traversait le territoire de la commune des Batignolles. L'actuel n° 4 faisait alors partie d'une parcelle plus vaste s'étendant jusqu'à l'angle de la rue de Tocqueville, ancienne route d'Asnières.
Un acte de partage des biens de M. Fauconnier, dressé en 1864, précise que l'immeuble d'angle, composé d'un rez-de-chaussée et de quatre étages carrés élevés sur cave et couvert en tuiles, avait été édifié durant son second mariage, avant 1856. Entre 1846 et 1850 furent également construits les murs mitoyens séparant ses différentes propriétés, ainsi que les murs de clôture alignés sur rue, tels qu'ils figurent sur le cadastre napoléonien révisé. Le plan annexé à la minute notariale révèle qu'à cette date, le terrain correspondant à l'actuel n° 4 accueillait des bâtiments annexes liés à l'immeuble principal : une remise sur rue d'un seul rez-de-chaussée couvert en zinc, une écurie de même hauteur, ainsi qu'un petit bâtiment sur terre-plein comprenant un rez-de-chaussée et un étage desservi par un escalier couvert dans la cour. Celle-ci abritait un puits commun avec la parcelle voisine (actuel n° 6).
Entre 1864 et 1889, un bâtiment occupant la quasi-totalité de la parcelle fut édifié : il comprenait un rez-de-chaussée à usage d'atelier surmonté d'un étage d'habitation et englobait les constructions antérieures situées le long de la limite gauche de propriété. Le plan cadastral de 1889 le représente couvrant presque toute l'emprise, séparé du n° 80 rue de Tocqueville et des propriétés arrière par une étroite cour pavée.
Les sources actuellement disponibles ne permettent de préciser ni la date exacte du projet ni son auteur. Le Bulletin municipal officiel de la Ville de Paris mentionne toutefois, en 1890, à la demande du propriétaire M. Duffau,

La rue des Fermiers au début du XXe siècle, carte postale (BHVP)



Fiche parcellaire, 1949. Révision suite à la couverture de la courette.

Vue de la porte d'entrée du 4 rue Déodat de Séverac, 2026 (© DHAAP / M. Lelièvre).



Vue de l'escalier conservé, 2026 (© DHAAP / M. Lelièvre).

Vue de l'ancienne chapelle évangélique, avec trois poteaux et contreventements d'origine, 2026 (© DHAAP / M. Lelièvre).

Vue d'une des pièces annexes avec morceaux de structure conservés, 2026 (© DHAAP / M. Lelièvre).

Vue de la cuve baptismale avec fond peint, 2026 (© DHAAP / M. Lelièvre).

des travaux de « constructions internes » établis sur les plans de l'architecte Gustave Cacheux, auteur de nombreux immeubles de rapport et collaborateur régulier des entrepreneurs en maçonnerie Lecardeur et Sauvaget. La nature exacte de ces travaux et leur réalisation effective ne sont pas documentées.

En 1899, le casier sanitaire qualifie déjà les bâtiments de la parcelle d'« anciens » et signale la présence, au rez-de-chaussée, d'un atelier de fabricant de voitures appartenant à M. Duffau.

L'immeuble se composait d'une entrée avec porte bâtarde dans la première travée à gauche, ouvrant sur un vestibule desservant l'atelier au rez-de-chaussée ainsi qu'un bureau. En face, un escalier, toujours en place, conduisait à l'étage, divisé en appartements. Ce petit volume d'angle, partiellement élevé sur caves, était couvert d'une toiture en tuiles à double pente, plus haute que celle en zinc couvrant le reste de l'immeuble.

À l'occasion du raccordement au tout-à-l'égout en 1900, un plan du rez-de-chaussée fut dressé. Celui-ci montre que, hormis une pièce de bureau à proximité de l'entrée, l'atelier se composait de deux vastes espaces soutenus par une structure poteaux-poutres en bois, encore partiellement visible malgré les cloisonnements ultérieurs. Une forge était implantée au centre de l'atelier. La façade sur cour était constituée de cloisons légères, vraisemblablement vitrées, permettant l'éclairement naturel des espaces de travail ; elles furent déposées lors de l'extension de la fin des années 1940.

La façade sur rue présente une composition sobre, scandée à l'étage par six travées encadrées de chambranles et dotées de garde-corps en ferronnerie simple. Le traitement de la porte d'entrée, située dans la première travée du rez-de-chaussée, est plus élaboré : elle conserve une ferronnerie à motif végétal et est surmontée d'un petit entablement orné de moulures en tête de diamant.

Le rez-de-chaussée a vraisemblablement subi plusieurs transformations concernant le nombre et la forme des baies, notamment pour les accès sur rue. Les grandes cloisons vitrées translucides à trame verticale en façade semblent toutefois déjà présentes au début du XXe siècle.

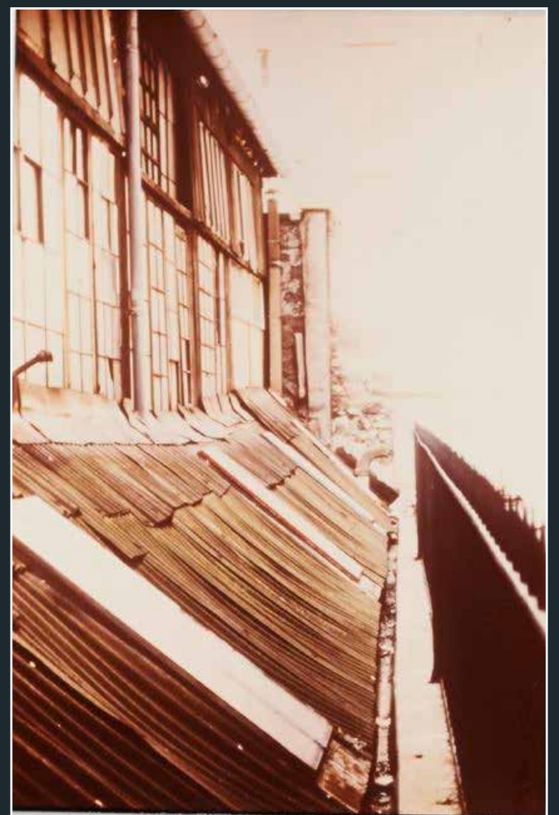
La toiture a également été remaniée dans la seconde moitié du XXe siècle, bien que d'importantes parties de la charpente d'origine subsistent.

Jusqu'en 1949, le bâtiment de rez-de-chaussée conserva une vocation productive, accueillant successivement un fabricant de voitures, une carrosserie puis un garage. Une carte postale du début du XXe siècle montre l'enseigne d'une « école de chauffeurs », activité mentionnée dans la presse parisienne au moins jusqu'en 1930.

Vers 1949, la façade sur cour du rez-de-chaussée fut déposée et le garage agrandi par la couverture de la courette en zinc et l'aménagement de lanterneaux. La fiche parcellaire, révisée à la suite de ces travaux, atteste en

Vue d'une pièce au R+1, 2026 (© DHAAP / M. Lelièvre).

Vue de l'ancienne courette couverte depuis le R+1 , 2026 (© DHAAP / M. Lelièvre).



Photographie de l'état de la façade arrière vers 1989 (Alfresco, espace documentaire)

Photographie de l'état de la façade arrière vers 1989 (Alfresco, espace documentaire)

Vue de la façade arrière depuis l'intérieur, probablement refaite vers 1989, 2026 (© DHAAP / M. Lelièvre).

Élévation de la façade sur rue, état existant (© AAMC architectes, 2026).

Vue de l'étage sous-combles avec morceaux de charpente d'origine, 2026 (© DHAAP / M. Lelièvre).

Élévation de la façade sur rue, état projeté (© AAMC architectes, 2026).

outre la séparation définitive de la parcelle du n° 4 de celle du n° 80 rue de Tocqueville, dont elle dépendait jusqu'alors.

En 1957, l'ancien garage fut transformé en salle de réunions afin de devenir le local permanent de l'Église évangélique du Christ. Celle-ci entreprit alors plusieurs aménagements intérieurs : cloisonnement de l'ancien atelier pour créer une vaste salle de culte et une enfilade de pièces de service (bureaux et vestibule d'entrée côté rue). Dans la chapelle fut aménagée une cuve baptismale de forme absidale, revêtue de petits carreaux et dotée d'un fond peint. Autour de cet espace semi-circulaire furent installés le noyau des sanitaires et une pièce annexe, accessibles par un couloir de distribution.

L'Église a également procédé au réaménagement de la façade intérieure, vraisemblablement à la fin des années 1980. Une demande informelle retrouvée dans un dossier d'autorisation d'urbanisme de 1989, relatif au ravalement du n° 80 rue de Tocqueville, comporte des photographies montrant l'état des façades arrière, décrites comme « composées de vieilles fenêtres et portes clouées ensemble ». Ces travaux comprenaient la reprise de la toiture basse du rez-de-chaussée réalisée en 1949, fortement dégradée. La toiture principale a fait l'objet, peut-être simultanément, de travaux de restauration accompagnés de renforcement de la charpente.

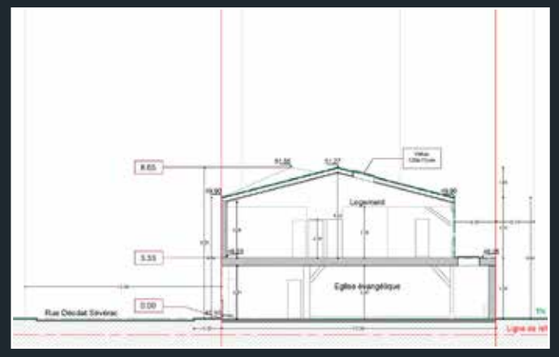
Projet

À la suite du déménagement de l'Église évangélique, la propriété a été vendue et fait aujourd'hui l'objet d'une demande de permis de construire portant sur un changement de destination et une surélévation.

Le projet, porté par l'Agence d'architecture Marc Chouraqui et associés (AAMC), concerne la construction d'un immeuble de six étages, ainsi que la création d'un niveau de sous-sol sur l'ensemble de l'emprise de la parcelle. Le programme comprend un local commercial au rez-de-chaussée surmonté de logements.

Le projet prévoit la création de trois escaliers. Un premier côté cour desservira le local commercial, du sous-sol au R+1 ; un second avec ascenseur desservira tous les étages des logements, à l'exception du sous-sol, qui sera desservi par un autre escalier indépendant.

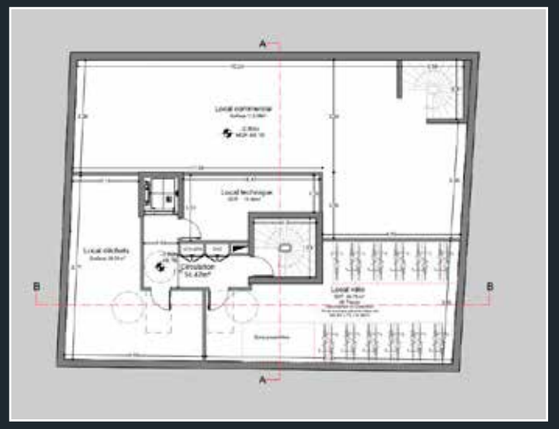
La restructuration du rez-de-chaussée implique la démolition de l'escalier d'origine, de la structure poteaux en bois encore existante ainsi que de la porte d'entrée. Au premier étage, les baies existantes et leur ferronnerie seront remplacées par de grandes ouvertures avec garde-corps vitrés, suivant le même traitement que les nouveaux niveaux de surélévation. Le rez-de-chaussée sera rythmé par de larges vitrines commerciales. Aux étages supérieurs, les deux premiers niveaux sont alignés sur la rue, tandis que les étages R+4 à R+6 sont en retrait progressif, créant des balcons filants avec garde-corps



Coupe AA', état existant (© AAMC architectes, 2026).

Coupe AA', état projeté (© AAMC architectes, 2026).

Élévation de la façade arrière, état projeté (© AAMC architectes, 2026).



Plan du sous-sol, état projeté (© AAMC architectes, 2026).

Plan de masse, état projeté (© AAMC architectes, 2026).

Plan du rez-de-chaussée, état existant (© AAMC architectes, 2026).

Plan du rez-de-chaussée, état projeté (© AAMC architectes, 2026).

Plan du R+1, état existant (© AAMC architectes, 2026).

Plan du R+1, état projeté (© AAMC architectes, 2026).

vitrés. Le noyau de circulation verticale émerge au sommet de l'immeuble, dépassant le gabarit du bâtiment contigu, pour permettre l'accès à la toiture-terrasse végétalisée. Au R+2, une toiture végétalisée non accessible couvre la portion du local commercial du R+1.

Les matériaux prévus sont un enduit pour les façades, des menuiseries en brun foncé, zinc pour la toiture avec terrasse végétalisée, et un bardage en bois sur les façades afin de conférer une « dimension contemporaine et chaleureuse ». Le volume accueillant l'escalier et l'ascenseur côté cour est également habillé d'un bardage en chêne et surmonté de panneaux solaires.

Le projet se présente comme ayant l'intention de conserver l'existant en tant que « socle » de la surélévation, témoignant d'une « volonté d'intégration de la mémoire du lieu dans la nouvelle écriture architecturale ». Toutefois, l'immeuble actuel sera largement transformé : le rez-de-chaussée sera redessiné avec de nouvelles ouvertures, le premier étage sera intégré au projet de surélévation, les baies seront repensées et la façade recevra un nouvel habillage en brique gris taupe. L'existant ne subsistera donc que sous la forme d'un socle pour le futur immeuble résidentiel de six étages, sans qu'aucun élément de son état précédent ne puisse être reconnu. Malgré ces intentions, cette restructuration est d'une telle ampleur qu'elle pourrait être assimilée à une démolition totale.

Si l'on peut évoquer la mémoire du lieu dans ce contexte, elle réside principalement dans la volumétrie initiale et le caractère sobre et modeste de ce petit bâtiment, rappelant le passé productif et faubourien du quartier des Batignolles.

DISCUSSION

Moïra Guilmart considère que la surélévation va densifier la parcelle et faire barrière pour certains riverains.

RÉSOLUTION

La Commission du Vieux Paris, réunie le 5 mars 2026 à l'Hôtel de Ville et en visioconférence sous la présidence de Jean-François Legaret, a examiné le projet de surélévation du 4 rue Déodat de Séverac. Elle exprime son opposition ferme à un projet qui s'apparente à une démolition/reconstruction totale.

SOURCES & BIBLIOGRAPHIE

- Archives Nationales : MC/ET/LXXIV/606.
- Archives de Paris : 3589W 735 ; DQ18 977 ; DQ18 1808 ; DQ18 964 ; DQ18 1011.

Plan du R+2, état projeté (© AAMC architectes, 2026).

Plan du R+5, état projeté (© AAMC architectes, 2026).

Vue d'insertion du projet (© AAMC architectes, 2026).

Vue d'insertion du projet (© AAMC architectes, 2026).

Vue d'insertion du projet depuis la rue (© AAMC architectes, 2026).

153 rue du Faubourg Saint-Honoré (08e arr.)

Rénovation thermique d'un immeuble de bureaux élevé par Robert Salles

Pétitionnaire : M. Nicolas MARIN
FSH
PC 075 108 25 V0043
Dossier déposé le 22/10/2025
Fin du délai d'instruction le 22/03/2026

« Rénovation d'un immeuble à usage mixte (commerces/bureaux/logements).

Surface changeant de destination : 50 m² ; surface créée : 410 m² ; surface démolie : 188 m². »

Extrait du P.L.U.

Photographie de Gustave Eiffel et ses petits fils dont Robert Salles, publiée dans *Vu*, 29/05/1929.

Vue du 71 boulevard Lannes, 16e arr. (© GoogleMaps).

RÉSUMÉ
- Superficie du terrain : 643 m²
- Surface existante : 4542 m²
- Surface créée : 460 m²
- Surface totale : 4764 m²

PROTECTION

Aucune protection.

PRÉSENTATION

L'immeuble de bureaux intéressé par la présente demande a été élevé entre 1958 et 1961 par l'architecte Robert Salles (1886- ?), dont le parcours reste assez flou, mais qui jouit d'un réseau familial intéressant. Robert Salles est le fils d'Adolphe Salles (1858-1923), diplômé de l'école Polytechnique et ingénieur des Mines, collaborateur de Gustave Eiffel dont il épouse la fille Claire en 1885. La contribution d'Adolphe Salles pour la construction de la tour semble principalement axée sur les installations techniques. Georges (1889-1966), le second fils Salles, est spécialiste en histoire de l'Art oriental et proche d'André Malraux, avec qui il dirige la collection « L'Univers des formes » ; directeur adjoint du Musée du Louvre et professeur à l'école du Louvre, il a également été directeur de Musées nationaux et a soutenu les interventions de Georges Braque (salon Henri II du Louvre) comme de Pablo Picasso et de Joan Miró (Unesco). Enfin, leur sœur Geneviève épouse l'architecte en chef des bâtiments civils et palais nationaux André Granet (1881-1977), longtemps chargé des décorations de la tour Eiffel. Robert est diplômé de l'école des Arts Décoratifs et son cabinet apparaît dans les annuaires vers 1937-1938.
En 1950 et 1951, Salles réalise, en association avec un certain Lejeune, deux immeubles de standing dans le 16e arrondissement : 71 boulevard Lannes (1950) et 54 avenue Foch (1951). Entre 1952 et 1959, il signe plusieurs demandes d'urbanisme en son nom pour le 6 avenue Ingres (16e) en 1952, puis le 97 boulevard Exelmans (16e) en 1953, avant de réaliser plusieurs bâtiments boulevard de Reuilly (12e) entre 1958 et 1959. C'est à cette même date qu'il réalise celui de la rue du Faubourg Saint-Honoré (1959). Dans les années 1960, Salles co-signe également plusieurs réalisations avec Marcel Astorg (1901-1982) et Marc Leboucher (1909-2001) : un groupe de 1 200 logements avenue de Flandre, rue Riquet et rue de Tanger (19e) entre 1961 et 1964 puis, pour les îlots avoisinants la place des Fêtes, le long de la rue de Belleville (19e) en 1964 et 1968. Marcel Astorg est lui aussi diplômé de l'école des Arts décoratifs et commence à exercer en son nom en 1938, comme Salles, d'après les annuaires

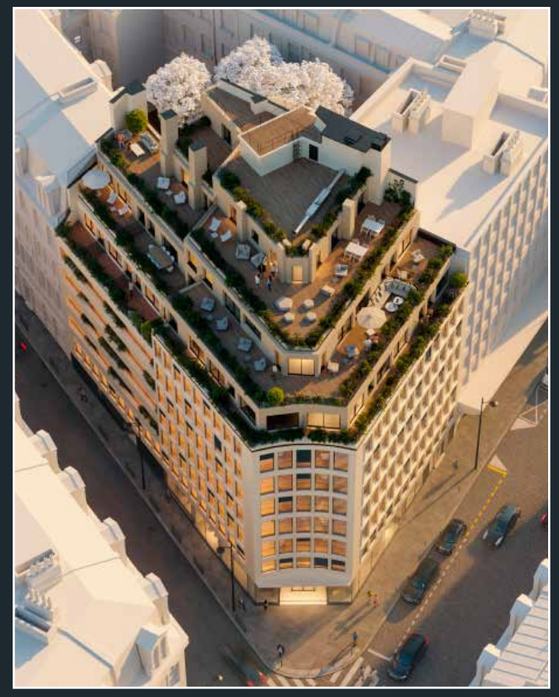
Vue du 54 avenue Foch, 16e arr. (© GoogleMaps).

Vue depuis l'angle de la rue de Berri et de la rue du Faubourg Saint-Honoré, 2026 (© DHAAP / M. Lelièvre).

Vue de la rue de Berri et des loggias, 2026 (© DHAAP / M. Lelièvre).

Détail de la pâte de verre au fond des loggias, 2026 (© DHAAP / M. Lelièvre).

Vue de l'existant et vue d'insertion du projet (© Axel Schoenert architecte).



Vue d'insertion du projet (© Axel Schoenert architecte).

professionnels. Les deux architectes se sont probablement rencontrés à l'école. Marc Leboucher avait quant lui formé un autre binôme avec Albert Magot (1908- ?), ancien camarade de l'école des Beaux-Arts, avec qui il collabore le plus souvent, y compris dans le 13e arrondissement.

L'immeuble de la rue du Faubourg Saint-Honoré appartient donc à une période d'entre-deux dans la carrière de Salles : entre une première génération d'immeubles de logements de standing et les grandes opérations de logements sociaux de sa deuxième carrière. D'un point de vue architectural et urbain, il correspond plutôt à la première, même s'il s'agit ici d'un immeuble de bureaux. Le règlement d'urbanisme transitoire des années 1950 est toujours mis à profit par le traitement en gradins des derniers niveaux, destinés au logement et bénéficiant d'amples terrasses. La trame est d'une grande régularité, interrompue seulement par des balcons, bow-windows et loggias ; la pierre de parement, qu'elle soit blonde ou grise, est systématiquement appliquée en façade.

La première demande d'urbanisme est déposée en 1958, mais elle fait l'objet d'un modificatif en 1960, alors que le gros œuvre est déjà amplement amorcé, afin de transformer certaines des surfaces allouées à des logements en bureaux ou services sociaux. Du côté de la rue de Berri, la façade est ouverte sur des loggias et balcons dont les lignes horizontales prolongent la trame resserrée de l'immeuble de bureaux. L'immeuble bénéficie de deux entrées, l'une pour la partie bureaux côté faubourg Saint-Honoré, l'autre pour la partie logement, rue de Berri. Au rez-de-chaussée, la proue accueille un espace commercial.

Le projet actuellement en cours d'instruction porte sur la rénovation lourde de l'ensemble, avec une isolation thermique par l'extérieur. C'est cet aspect qui entraîne la modification la plus sensible du bâtiment : la pierre agrafée d'origine serait déposée, les allèges des étages courants abaissées afin de faire entrer la lumière jusqu'au centre des plateaux, un isolant appliqué et un nouveau parement composite de béton fibré et verre. La dépose des allèges de la trame des étages courants de bureaux aurait pour effet de briser l'homogénéité des lignes horizontales qu'elle entretient actuellement avec les balcons des loggias. Les parties de façade des loggias actuellement traitées en carreaux de pâte de verre – issus d'une campagne de travaux récente – seraient modifiées pour restituer un état antérieur.

DISCUSSION

Karen Bowie s'interroge sur la logique d'augmentation des vitrages et les performances thermiques. Soline Nivet demande si les châssis étaient ouvrants à l'origine ; elle craint par ailleurs que la façade sur la rue de Berri ne soit totalement modifiée dans son dessin. Patrick Rubin estime pour sa part que l'architecte ne s'en sort pas si mal, compte tenu des normes en vigueur ; selon lui, les fenêtres d'origine sont choisies sur catalogue et ne sont pas très dessinées. Grégory Chaumet est dubitatif sur la suppression des allèges : est-ce vraiment utile pour des bureaux ? Karen Bowie ajoute que la technique évolue très rapidement et trouve choquant le principe d'augmentation des surfaces vitrées.

RÉSOLUTION

Pas de résolution.

SOURCES & BIBLIOGRAPHIE

- RéA, *Immeuble Faubourg Saint-Honoré / Berri. 153 rue du Faubourg Saint-Honoré / 41 rue de Berri. Étude historique et architecturale*, 2025.
- Archives de Paris : 1069W 218.
- Florence LAFOURCADE, « Les élèves architectes de l'École nationale supérieure des arts décoratifs : lecture d'une cohorte de diplômés, 1922-1942 », Politiques de la culture, [Consulté le 25 février 2026], URL : https://doi.org/10.58079/mrmb

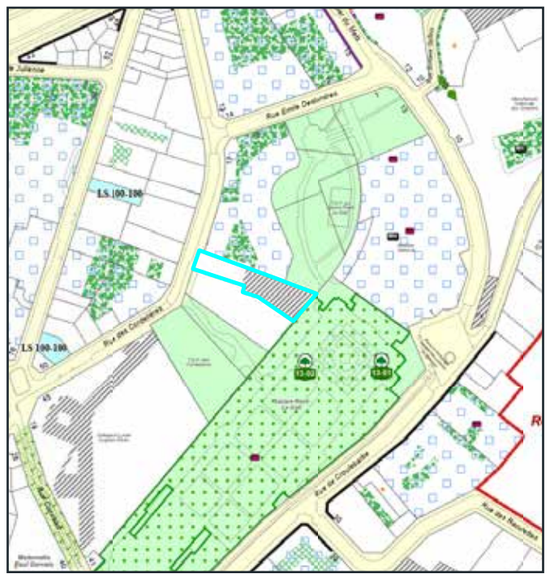
29 rue des Cordelières (13e arr.)

Humanisation du palais du Peuple de l'Armée du Salut avec surélévation

Pétitionnaire : M. Mansour Salaheddine LEMHEMDI
Fondation de l'Armée du Salut
PC 075 113 25 V0040
Dossier déposé le 19/12/2025
Fin du délai d'instruction le 30/06/2026

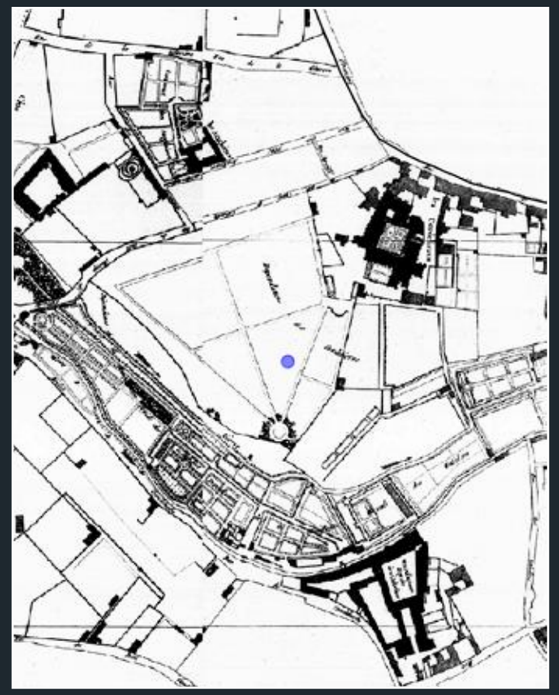
« Humanisation du Palais du peuple comprenant la surélévation de 2 niveaux de la maison sur rue à R+2+combles et la réhabilitation des bâtiments arrière du centre d'hébergement et de réinsertion sociale de l'Armée du Salut (création de 34 nouvelles chambres portant la capacité d'accueil à 113 chambres, 143 personnes hébergées).

Surface créée : 338 m² ; surface démolie : 485 m². »



Extrait du P.L.U.

Vue depuis la rue des Cordelières, 2025 (© DHAAP / M. Lelièvre).



Détail du plan Verniquet montrant le couvent des Cordelières et ses dépendances.

RÉSUMÉ
- Superficie du terrain : 1564 m²
- Surface existante : 3680 m²
- Surface créée : 338 m²
- Surface totale : 3533 m²

PROTECTION

- Parcelle partiellement protégée au titre du PLU : « Dortoirs construits à l'arrière du palais du Peuple par Le Corbusier en 1926 pour l'Armée du Salut, dont les bâtiments principaux ont été édifiés dès 1912. Ce bâtiment en béton sur pilotis forme un porche sur la cour intérieure plantée. La façade donnant sur le jardin René Le Gall est caractérisée par les longs bandeaux de fenêtres qui éclairent largement les dortoirs. Il marque un premier jalon important dans la collaboration entre Le Corbusier et l'Armée du Salut avant l'aménagement de la péniche du quai d'Austerlitz et la construction de la Cité du Refuge. »

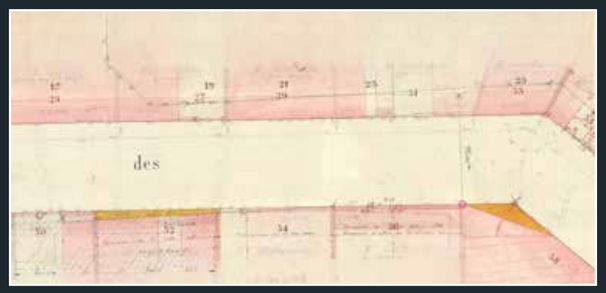
ANTÉRIORITÉ

- Séance du 11 décembre 2025 : « La Commission du Vieux Paris, réunie le 11 décembre 2025 à l'Hôtel de Ville et en visioconférence sous la présidence de Jean-François Legaret, a examiné en faisabilité le projet d'extension du site de l'Armée du Salut au 29 rue des Cordelières. Elle prend note des indications de la direction de l'Urbanisme quant à une évolution en cours du projet et attend par conséquent les derniers plans étudiés, plus particulièrement concernant la surélévation du bâtiment sur rue. »

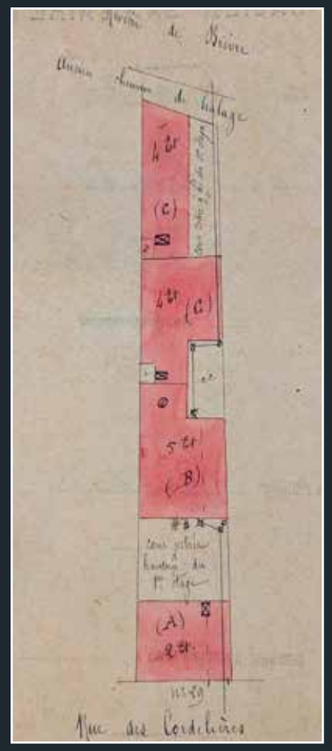
PRÉSENTATION

La parcelle de l'ensemble à l'étude s'inscrit sur les terrains de l'ancien couvent des Cordelières, dont la communauté est établie vers 1234 par Marguerite de Provence, veuve de Saint-Louis à l'extrémité du faubourg Saint-Marcel au sud de Paris. Elle se situait au sein de ses dépendances, décrites en 1652 comme un « un vallon environné de beaux et spacieux jardinages, vergers, petits bois, prez, estang, et arrousez par un ruisseau, multipliés (nonobstant sa petitesse) en plusieurs caneaux : le tout consistant en vingt-cinq arpents de terre ou environ, et fort bien enclos de double murailles, dont les unes font la clôtures de ce qui est de l'intérieur du monastère, et les autres de ce que dessus, tant pour ses usages que de ses officiers. » En face de ses terrains, sur l'autre rive de la Bièvre, se trouvait, à partir du milieu du XVe siècle, la future manufacture des Gobelins, qui assure un certain prestige à cette partie du faubourg, l'un des plus pauvres de Paris.

Cadastre de Paris par îlot, dit Atlas Vasserot (1810-1836). Quartier Saint-Marcel, îlot n° 56, anciennes dépendances du couvent (AD75).



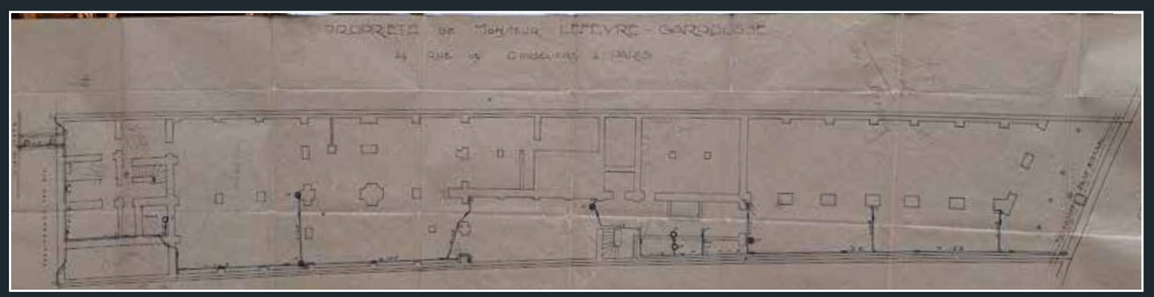
Détail du plan de la rue des Cordelières, montrant le n° 21 renuméroté n° 29, 1881 (© DU / Ville de Paris).



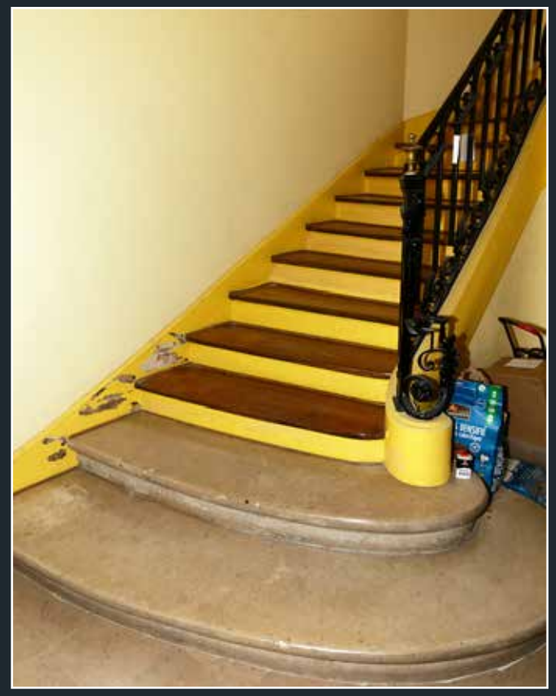
Plan de repérage du casier sanitaire, 1899 (AD75).

Vue de la cave du pavillon sur rue, 2025 (© DHAAP / ML).

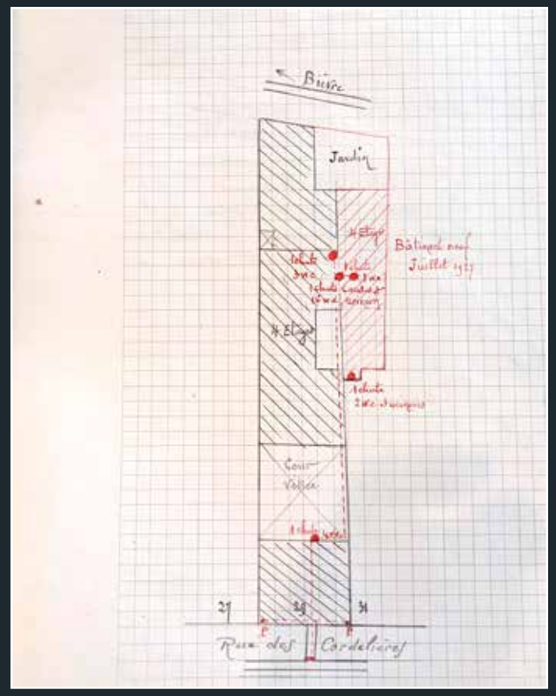
Vue du palais du Peuple au moment de son inauguration. Au premier plan, le pavillon sur rue, derrière, une petite halle métallique présentée comme « cour couverte » dans le casier sanitaire fin XIXe, derrière, les ateliers modifiés, *En avant*, n° 2286, 9 juillet 1927.



Plan des caves, 1921 (vers) versé au casier sanitaire (AD75).



Vue de l'escalier du pavillon sur rue, 2025 (© DHAAP / M. Lelièvre).



Croquis de l'immeuble du casier sanitaire avec son extension prévue, 1927 (vers) (AD75).

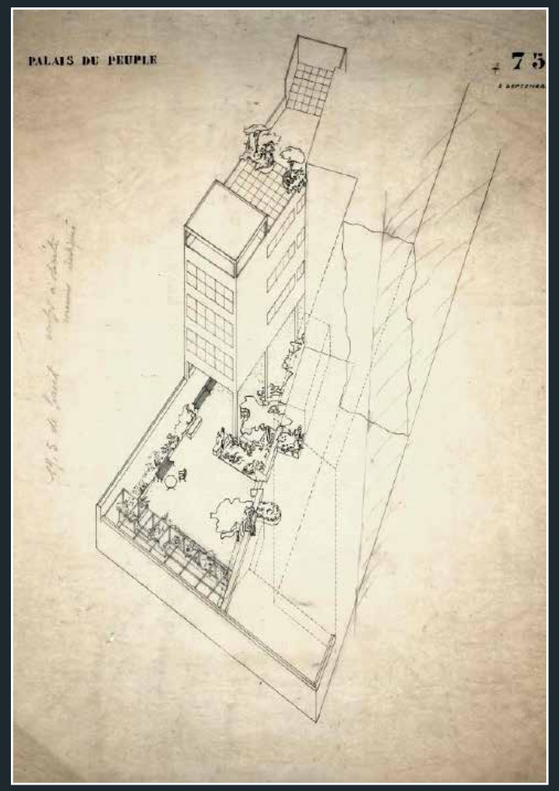
Après la Révolution, le couvent est démoli ; seuls subsistent quelques vestiges intégrés dans l'hôpital Lourcine, devenu Broca. Ses terrains sont progressivement lotis et percés de nouvelles voies telles que les rues Julienne (1805), Pascal (1827) et des Cordelières (1825).

Selon le casier sanitaire correspondant, la première construction sur rue remonterait à 1865. Un premier bâtiment sur rue d'un étage, appartenant à Jacques Achille Durand, est en tout cas attesté en 1877 dans le sommier foncier. En 1897, la propriété passe aux mains de François Adolphe Gierkens, qui possède alors plusieurs terrains entre la rue des Cordelières et la rue Corvisart. À cette date, la parcelle est occupée par une maison sur rue de trois étages et par trois bâtiments de cinq étages reliés par un avant-corps. Le plan de masse joint au dossier du casier sanitaire, daté de 1899, montre une implantation et une volumétrie similaires aux bâtiments actuels. Les caves voûtées en moellons, dont les plans des années 1920 correspondent à ceux d'aujourd'hui, de même que les larges baies à arc surbaissé de l'existant, semblent conforter la datation de ces anciens ateliers insérés à l'arrière de cette étroite parcelle.

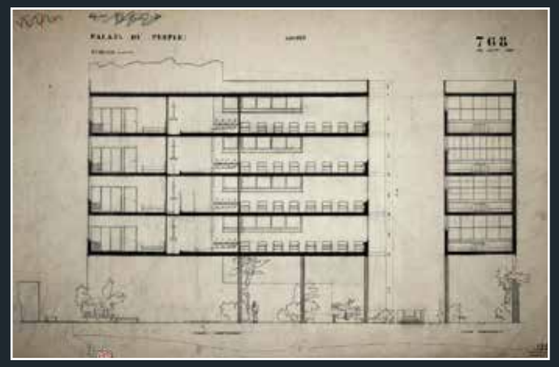
Un incendie survient en mars 1918 et cause « des dégâts considérables » à l'adresse et dans les entrepôts mitoyens. Si le casier sanitaire mentionne en 1921 d'importants travaux pour réhabiliter les bâtiments suite à ce sinistre, aucun document consulté ne laisse penser à une reconstruction du site en 1912, telle qu'évoquée par Jean-Louis Cohen et d'autres auteurs. La présence d'amiante dans les archives de Paris n'a toutefois pas permis d'examiner les documents de cette période ; une étude historique poussée préciserait certainement ces datations.

Cet ensemble témoigne en tout cas, au tournant du XXe siècle, de la vocation industrielle du quartier de Croulebarbe, qui profite de sa proximité avec la Bièvre. Elle accueille ainsi des usines et leurs dépendances, détenues au début des années 1920 par la Société générale des chaussures puis par la société industrielle française de caoutchouc.

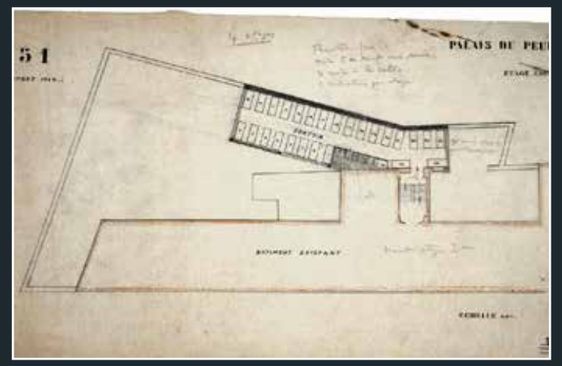
Ce n'est qu'en octobre 1924 que la société anglaise la Salvation Army Assurance Society, ou Armée du Salut, obtient la propriété de l'ensemble, suite à une adjudication pour liquidation. Créée par William Booth en Angleterre en 1865, la Salvation Army Assurance s'inscrit dans le courant méthodiste anglican et adopte son nom définitif en 1878. Forte de sa devise « Soup, soap, salvation » – soupe, savon et salut –, elle vise à apporter son aide aux populations miséreuses, dans le contexte de la Révolution industrielle. Dès le XIXe siècle, cette structure s'implante à l'étranger : elle arrive ainsi en France en 1881 grâce à



Axonométrie de l'extension du palais du Peuple, 2 septembre 1926, Le Corbusier (© Fondation Le Corbusier).



Annexe du palais du Peuple, coupe longitudinale et transversale, 30 septembre 1926, Le Corbusier (© Fondation Le Corbusier).



Annexe du palais du Peuple, plan du niveau du dortoir, 22 septembre 1926, Le Corbusier (© Fondation Le Corbusier).

Annexe du palais du Peuple, vue de l'intérieur du dortoir, Le Corbusier (© Fondation Le Corbusier).

Annexe du palais du Peuple, vue extérieure, 1926, Le Corbusier (© Fondation Le Corbusier).

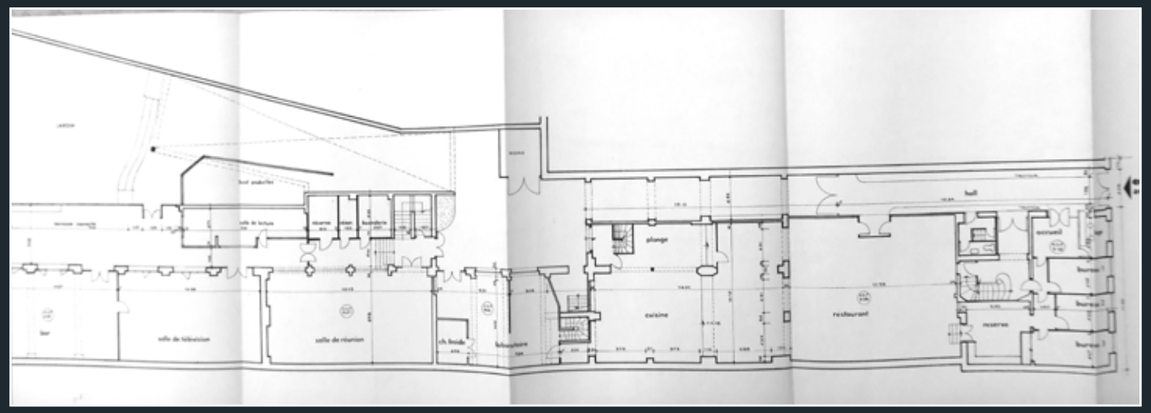
Annexe du palais du Peuple, vue sous le bâtiment, montrant les pilotis, 1926, Le Corbusier (© Fondation Le Corbusier).

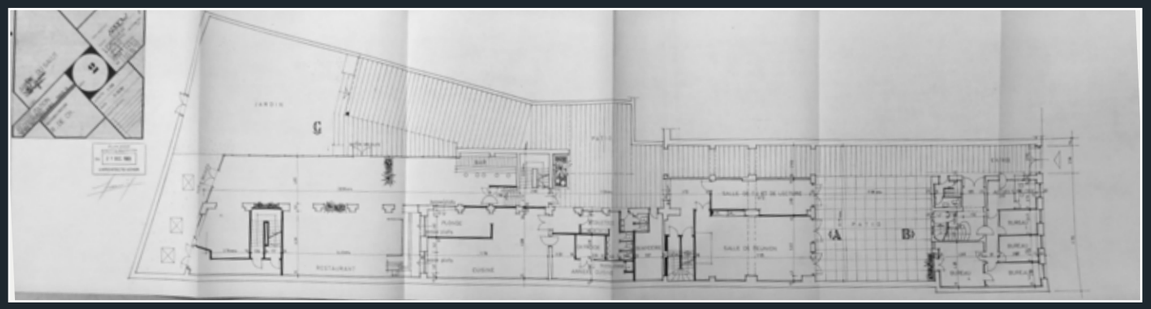
Plaque apposée en façade pour la Fondation Edmond de Polignac, 2025 (© DHAAP / M. Lelièvre).

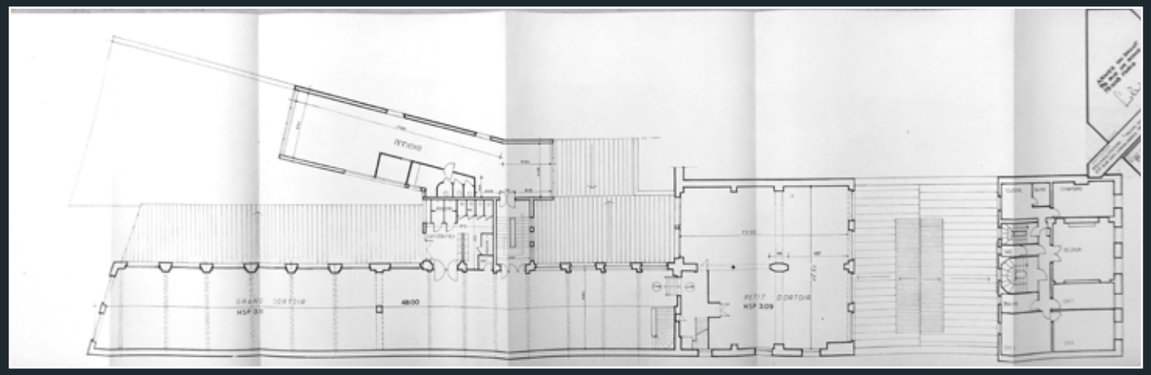
Plan-masse du quartier Croulebarbe, Adrien Brelet, 1955 (© SIAF/CAAC).

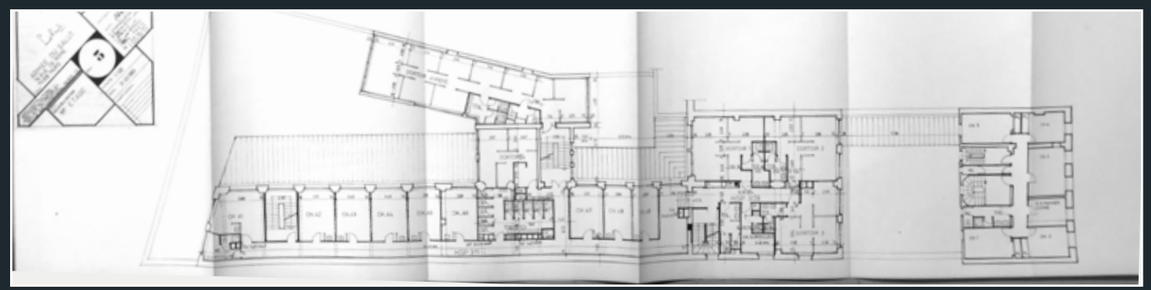
l'implication d'Albin et Blanche Peyron. Plusieurs organismes d'accueil ouvrent alors leurs portes, notamment au 33bis rue de Chabrol pour les hommes ou au 10 rue de la Fontaine-au-Roi pour les femmes à Paris, mais aussi à Lille, Reims, Marseille ou encore Valenciennes. L'Armée du Salut charge certainement son architecte, M. Préau, de réaménager le site. Peut-être est-ce à cette date que la façade du pavillon sur rue est modifiée pour arborer les modénatures aujourd'hui présentes ; il accueille après son réaménagement les services d'inscriptions et quelques chambres pour « étudiants peu fortunés ». Les ateliers arrière sont quant à eux transformés pour abriter au rez-de-chaussée un restaurant – orné d'une vaste fresque, réalisée par le peintre David Pournand (?) –, un dortoir de quarante lits et une salle de conférence. Les niveaux supérieurs accueillent chacun soixante-dix-sept chambrettes et sont desservis par deux escaliers. L'ensemble bénéficie d'un chauffage central. Le palais du peuple est inauguré en grande pompe en juillet 1925, en présence des ambassadeurs d'Angleterre et des États-Unis, du général Booth, d'Albin Peyron, lieutenant-commissaire, par Yvon Delbos, sous-secrétaire d'État à l'Enseignement technique et aux Beaux-Arts – cet événement est largement couvert par les journaux et revues de l'époque. En plein essor, l'Armée du Salut acquiert de nouveaux biens à Paris afin d'élargir son action : elle achète notamment, en 1926, le 94 rue de Charonne à la Fondation Lebaudy au sein duquel s'ouvre un « Palais de la Femme », qui forme le pendant à la rue des Cordelières.

La même année, l'Armée du Salut réfléchit déjà à agrandir le palais du Peuple. Sous l'impulsion de la Princesse Winnaretta Singer-Paulignac qui finance l'opération, Albin Peyron contacte cette fois-ci Le Corbusier. Cette dernière formule rapidement un projet, également soumis à l'approbation du général Booth. En août 1927, l'Armée du Salut acquiert la parcelle voisine au n° 31, certainement pour faciliter cette extension. Le Corbusier relie le nouveau bâtiment à celui placé au-devant des anciens ateliers et le positionne en biais, ce qui permet d'ouvrir les vues en direction du square des Gobelins voisin. Dans la continuité de ses réflexions sur les maisons « Citrohan », le bâtiment est posé sur pilotis et arbore des façades immaculées, ponctuées de larges baies formant bandeaux. Un jardin suspendu, prévu sur le toit-terrasse, est finalement remplacé par un quatrième et dernier niveau de dortoir. En intérieur, des sanitaires sont placés à chacun des étages, pensés comme de vastes plateaux libres ouverts et éclairés par les baies présentes sur trois côtés. Le bâtiment est inauguré l'année suivante et accueille une centaine de personnes, faisant du site l'un des plus









De haut en bas :
ARROW, architectes, Plan du rez-de-chaussée, état avant travaux, 1983 (AD75).
ARROW, architectes, Plan du rez-de-chaussée, projet, non définitif, 1983 (AD75).
ARROW, architectes, Plan du premier étage, état avant travaux, 1983 (AD75).
ARROW, architectes, Plan du premier étage, projet, non définitif, 1983 (AD75).

Vue du passage cocher remanié, 2025 (© DHAAP / M. Lelièvre).

Vue de l'escalier des anciens ateliers, 2025 (© DHAAP / M. Lelièvre).

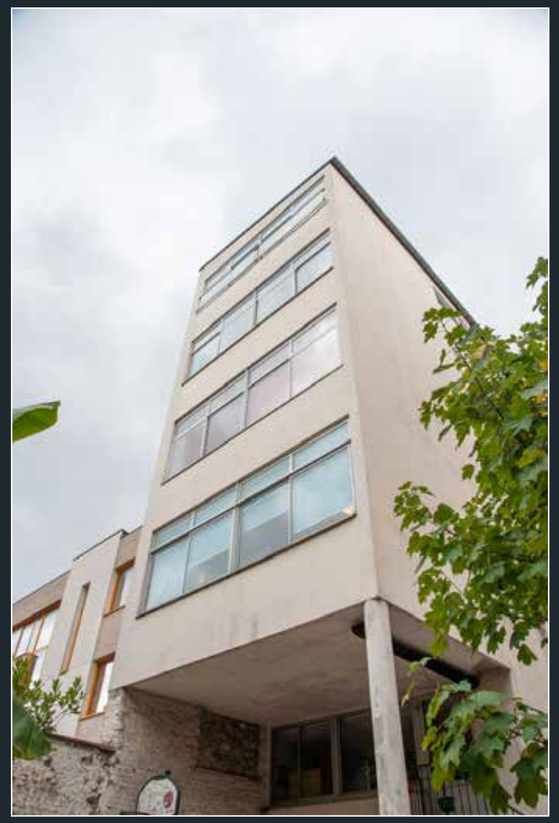
Vue du toit-terrasse avec skydôme de la cour couverte reliant le pavillon sur rue aux ateliers, 2025 (© DHAAP / M. Lelièvre).

Vue du réfectoire dans l'extension des ateliers, 2025 (© DHAAP / M. Lelièvre).

grands à cette date. L'importance de l'action des Polignac est par ailleurs soulignée par une plaque apposée en façade mentionnant : « Fondation Edmond de Polignac / Non timebo mala quia tu mecum es / Psaume XXIII ».

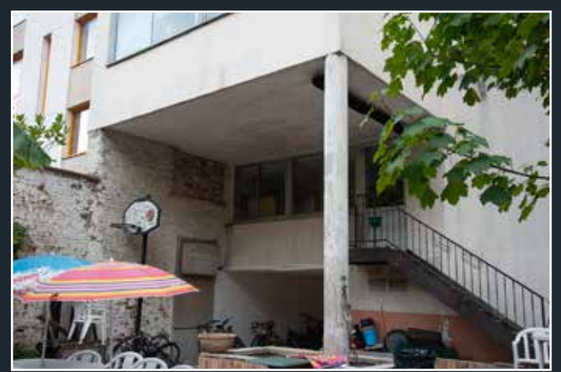
Certes modeste par ses dimensions, cette annexe marque toutefois le début d'une collaboration féconde entre Le Corbusier et l'Armée du Salut. À sa suite, l'architecte réalise l'Asile flottant, une péniche reconvertie en 1929 en foyer d'accueil, classée Monument historique au titre des objets en décembre 2008, et la cité du Refuge de la rue Cantagrel, également dans le 13e arrondissement, vaste ensemble édifié entre 1930 et 1933, partiellement inscrit en janvier 1975 et dont le projet de restauration avait été soumis à la Commission du Vieux Paris en 2010.

Si les grands projets de rénovation urbaine semblent un temps condamner cet ensemble, comme en témoigne le plan-masse dressé en 1955 par Adrien Brelet, élève d'Auguste Perret, la parcelle ne subit aucune intervention notable en dépit des mutations profondes qui marquent ses alentours.
À une date inconnue, une extension à rez-de-chaussée est ménagée le long des anciens ateliers, empiétant sur le jardin et brisant la perspective sur l'annexe de Le Corbusier.
En septembre 1983, un permis de construire est déposé par ARROW, Atelier International d'Architecture, composé des architectes Ljubomir Atanasijevic (1940-), B. Banasevic et L. Nikolic, pour l'Armée du Salut. Le projet, qui reçoit une autorisation à titre précaire en février 1984, prévoit une restructuration de l'ensemble du site. Le permis de démolir correspondant figure par ailleurs dans la liste de démolitions présentée aux membres de la Commission du Vieux Paris, permettant la couverture photographique du pavillon sur rue en novembre 1983. Ce dernier est intégralement rénové : sa charpente connaît des reprises et le passage cocher est entièrement rhabillé d'un parement en briquette utilisé sur l'ensemble des bâtiments afin de ménager une plus grande unité stylistique. Des reprises ponctuelles sont menées dans l'ensemble des bâtiments, qui connaissent des ravalements et changements de menuiseries. À cette occasion, la jonction entre le pavillon sur rue et les édifices arrière est reprise et désormais couronnée d'un toit-terrasse ponctué de skydômes. D'autres petites adjonctions sont créées dans l'une des courettes et sous l'extension de 1924, rompant partiellement le principe de pilotis du bâtiment. Cette dernière intervention ne figure par ailleurs pas dans les archives, très lacunaires, de ce permis

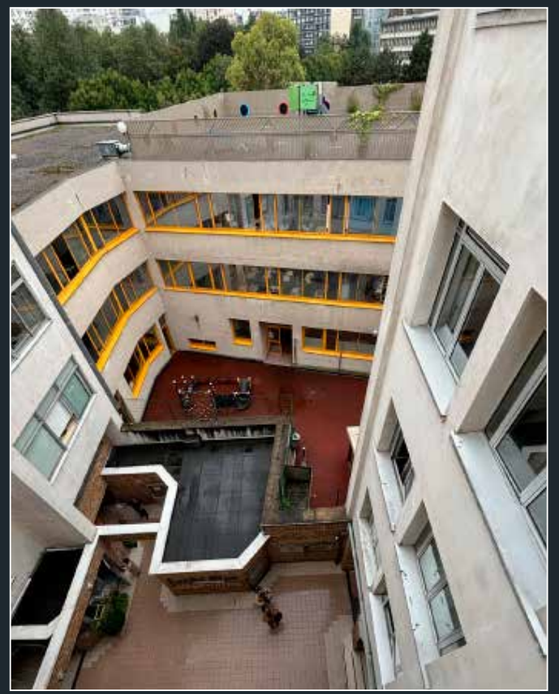


Vue de l'annexe de Le Corbusier, 2025 (© DHAAP / J. Petitbon).

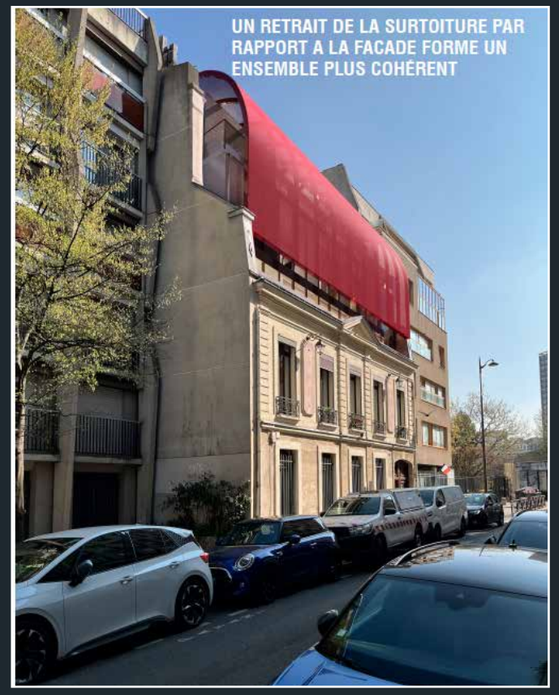
Vue intérieure de l'annexe Le Corbusier, premier étage, 2025 (© DHAAP / M. Lelièvre).



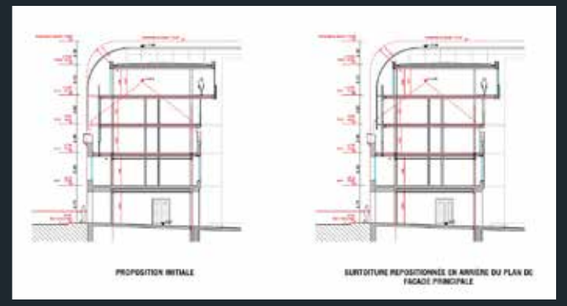
Détail de l'extension sous l'annexe Le Corbusier, 2025 (© DHAAP / J. Petitbon).



Vue de la courette avec nouvelle extension, 2025 (© Ateliers Jean Nouvel).



Perspective du pavillon sur rue avec surélévation, 2025 (© Ateliers Jean Nouvel).



Coupe transversale du pavillon surélevé, V1 et V2 (© Ateliers Jean Nouvel).

Perspective depuis la cour découverte avec vue sur la surélévation (© Ateliers Jean Nouvel).

de construire.

Les dortoirs des anciens ateliers comme ceux de l'extension de Le Corbusier sont recloisonnés de façon à ménager de petites chambres desservies par d'étroits couloirs, brisant notamment le choix d'un plan libre ouvert sur l'extérieur grâce aux larges baies placées sur les trois façades du bâtiment. Les sanitaires conservent leurs emplacements, mais sont également rénovés. Suite à cette opération d'ampleur, le site ne connaît que peu d'interventions, en dehors d'un ravalement survenu à la fin des années 1990. Après sa fermeture en 1997, le palais du Peuple rouvre le 1er janvier 1999 comme Centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS), rattaché à la Cité de Refuge-Centre Espoir, et accueille des hommes de 18 à 65 ans pour une durée de six mois. En 2014, le palais du Peuple devient autonome.

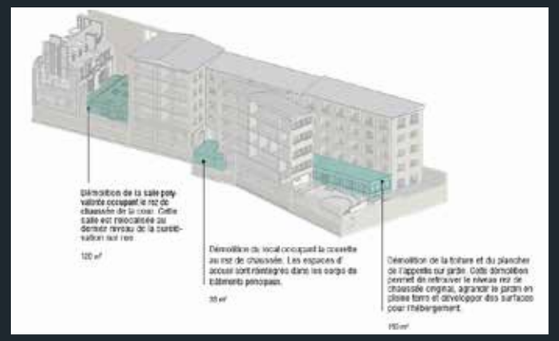
Faisabilité – décembre 2025

Le projet présenté en faisabilité en décembre 2025 aux membres de la Commission vise à rénover et à « humaniser » l'ensemble du site, dont l'annexe de Le Corbusier bénéficie d'une Protection Ville de Paris (PVP) dans le cadre du PLUb.

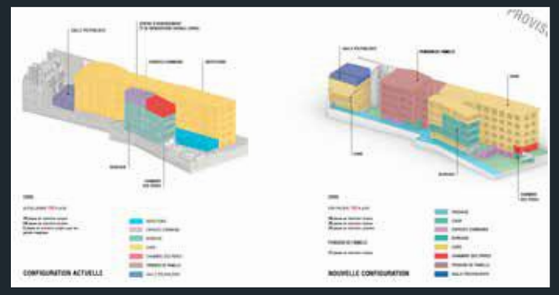
En intérieur, les réaménagements ont pour vocation d'augmenter les capacités d'accueil du palais du Peuple : le site passe de 79 à 103 chambres, permettant de loger jusqu'à 143 personnes, contre 108 actuellement. Le projet associe un Centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) pour 108 personnes réparti entre le pavillon sur rue, l'extension Le Corbusier et les bâtiments arrière, à une « Pension de famille » pour 35 personnes placée dans le corps de bâtiment qui fait face au pavillon sur rue. Chaque chambre doit désormais être pourvue de sa propre salle de bain et d'une kitchenette.

Une importante surélévation, qui suit les limites gabaritaires, est imaginée sur le pavillon sur rue, dont la volumétrie est attestée dès la fin du XIXe siècle. Les deux niveaux sous combles sont déposés et remplacés par une nouvelle structure de trois niveaux, les deux premiers étant placés en léger retrait et le dernier, formant attique, côté rue avec un léger surplomb côté cour. Cette nouvelle structure est coiffée d'un voile métallique de couleur rouge et est desservie à l'arrière par un imposant escalier métallique conduisant dans la cour désormais découverte. Les deux premiers niveaux accueillent une partie du CHRS et le dernier une large salle polyvalente.

Les extensions récentes reliant le pavillon sur rue aux dortoirs, celle de la courette et du réfectoire sont promises à la démolition afin d'augmenter les espaces découverts



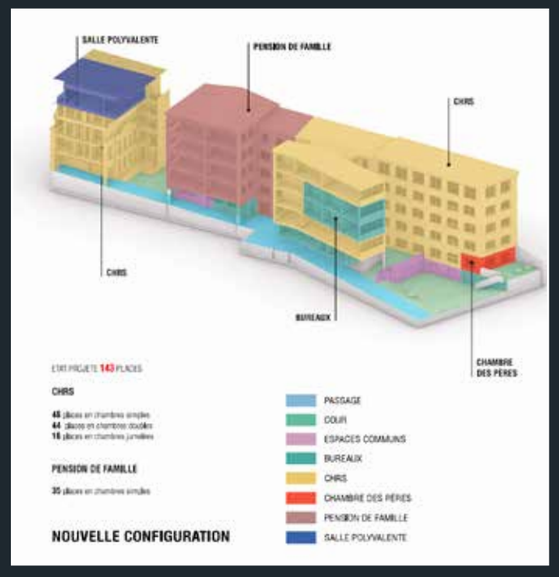
Axonométrie avec démolitions des extensions récentes (© Ateliers Jean Nouvel).



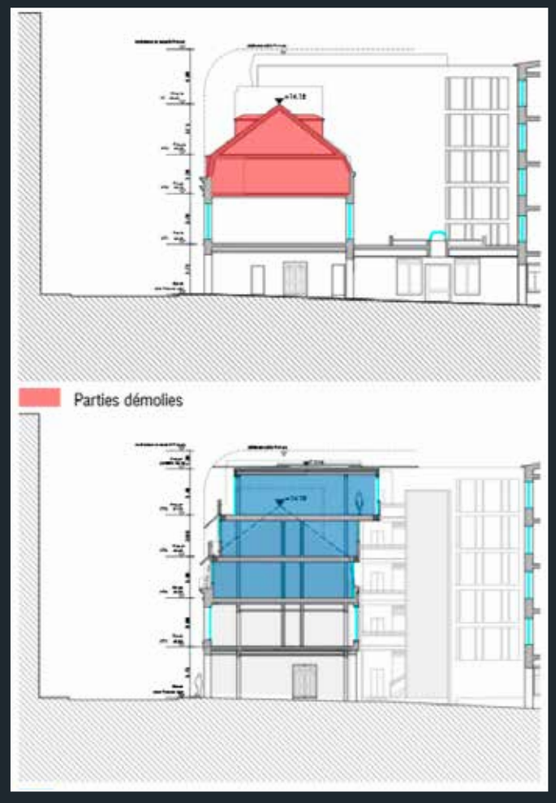
Axonométries avec détail des affectations, existant et projet (© Ateliers Jean Nouvel).

Plan du rez-de-chaussée, existant et projet (© Ateliers Jean Nouvel).

Extensions sur le jardin arrière, existant et projet (© Ateliers Jean Nouvel).

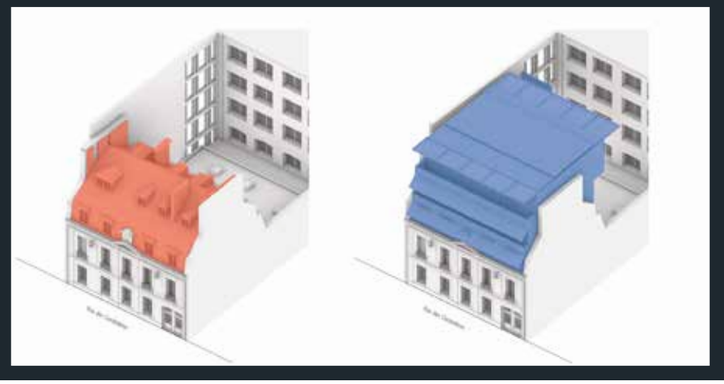


Axonométrie avec détail des affectations, permis de construire, 2025 (© Ateliers Jean Nouvel).



Coupes du pavillon sur rue, existant et projet, permis de construire, 2025 (© Ateliers Jean Nouvel).

Coupe, projet, permis de construire, 2025 (© Ateliers Jean Nouvel).



Existant et projet, pavillon sur rue, permis de construire, 2025 (© Ateliers Jean Nouvel).

et de les végétaliser. Du côté des ateliers, la dépose du réfectoire permet de redessiner un rez-de-jardin, quand les façades reçoivent une ITE. Un petit corps de bâtiment de moindre ampleur est accolé à celui placé sous l'annexe de Le Corbusier.

Cette dernière n'est quant à elle pas libérée de son adjonction à rez-de-chaussée. Le dessin de la façade est cependant repris et des baies formant bandeau sont prévues afin de faire écho au bâtiment qui la surmonte. En intérieur, l'annexe perd ses espaces communs au profit de chambres CHRS et de bureaux. La disparition de cet usage, pourtant fondateur dans la formulation du projet initial, a notamment été soulignée par la Fondation Le Corbusier auprès des pétitionnaires et du DHAAP. Des discussions entre la Fondation et les porteurs de projet ont également encouragé une analyse stratigraphique des pilotis et des façades, le respect du dessin des menuiseries d'origine – aujourd'hui disparues – et la collecte éventuelle de matériaux d'origine prévus à la dépose.

Permis de construire

À la suite de cette présentation en décembre 2025, la direction de l'Urbanisme avait indiqué qu'une nouvelle version du projet était déjà en cours d'élaboration ; la Commission avait alors émis une résolution demandant la transmission des derniers plans étudiés, notamment concernant la surélévation du bâtiment sur rue. Le permis de construire a entre-temps été déposé et présente des caractéristiques très similaires à la faisabilité.

Concernant le bâtiment sur rue, toutefois, le voile métallique est supprimé, révélant les nouveaux niveaux en gradins marqués de casquettes rouges. La surélévation s'avère une peu plus haute – 17,4 m contre 16,5 dans la première version – et comporte un débord côté jardin relativement identique à la faisabilité. Le reste du programme est très similaire, hormis notamment une redistribution de l'annexe de Le Corbusier, qui abrite désormais quelques chambres, conformément aux demandes de la Fondation.

DISCUSSION

Jean-François Legaret estime que les démolitions prévues dans le projet permettent de revenir à un état d'origine qui permet une plus grande ouverture vers le square René Le Gall. Mireille Grubert s'interroge sur la matérialité de la façade redessinée. Bernard Gaudillère évoque la question de la couleur et considère que la charte de l'Armée du Salut n'a pas à s'imposer ; la Commission du Vieux Paris doit veiller à l'harmonie paysagère. Bernadette Blanchon rappelle enfin que le square est en travaux depuis

Perspective depuis la rue de la surélévation, permis de construire, 2025 (© Ateliers Jean Nouvel).

Perspective depuis le fond de la parcelle montrant les réaménagement autout de l'annexe de Le Corbusier, permis de construire, 2025 (© Ateliers Jean Nouvel).

plusieurs années et que c'est le site tout entier qui mérite une attention particulière.

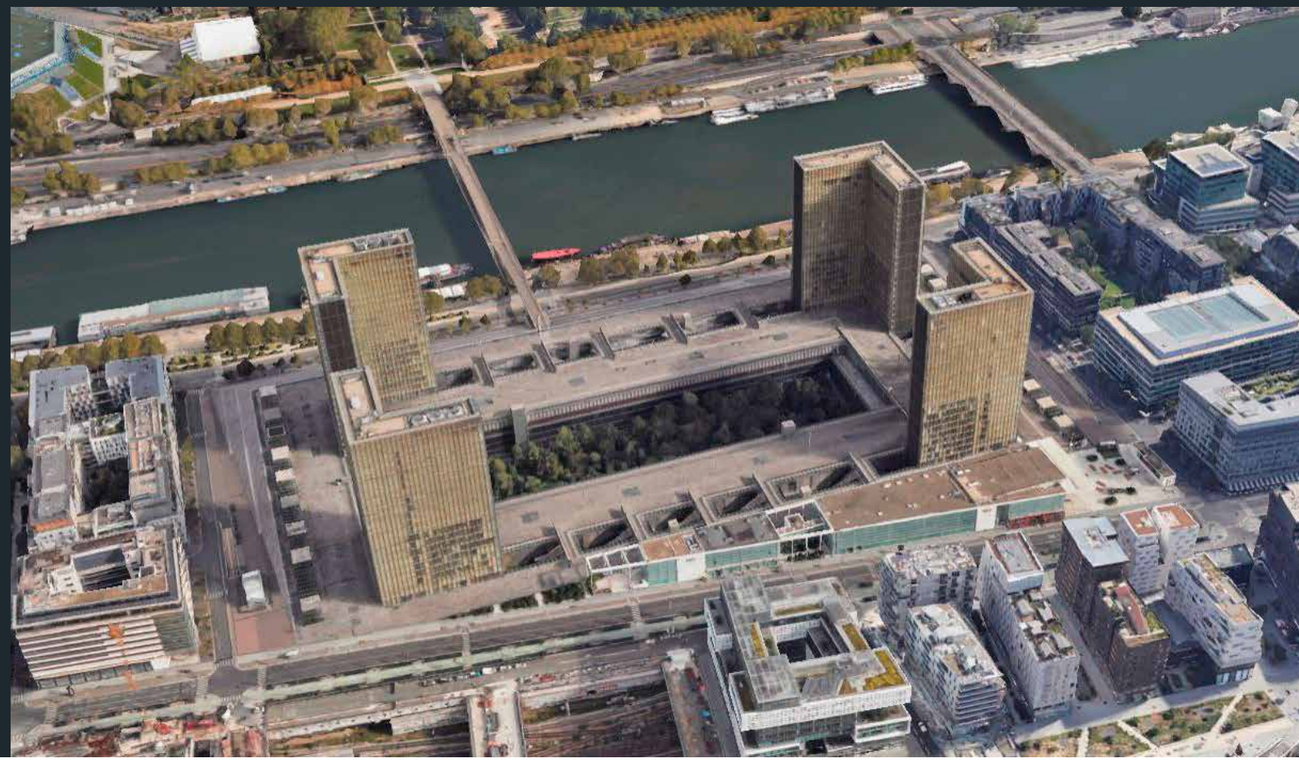
RÉSOLUTION

Pas de résolution.

SOURCES & BIBLIOGRAPHIE

- Archives de Paris : DQ18 ; 3589W 394 ; 1534W 710.
- Archives de la Fondation Le Corbusier.
- « Liberté, égalité, fraternité. Comment l'armée du salut comprend la devise », *En avant : bulletin hebdomadaire de l'Armée du Salut*, n° 2286, 9 juillet 1927, p. 3.
- « Une œuvre de l'Armée du Salut », *Journal des débats politiques et littéraires*, 137, n° 189, 9 juillet 1925, p. 4.
- Brian BRACE TAYLOR, *Le Corbusier. La Cité de Refuge*, Paris 1929/1933, Paris, L'Equerre, 1981.
- Gilles RAGOT et Mathilde DION, *Le Corbusier en France, projets et réalisations*, Paris, Le Moniteur, 1997, p. 119.
- Simon TEXIER, *Le 13e arrondissement, itinéraires d'histoire et d'architecture*, Paris, Action artistique de la Ville de Paris, 2000, p. 123 et suiv.
- Jean-Louis COHEN, Tim BENTON, *Le Corbusier le grand*, Londres, Phaidon, 2008, p. 180-181.
- Jean-Louis COHEN, *Le Corbusier, tout l'œuvre construit*, Paris, Flammarion, 2018, p. 192.

Plan du 1er étage montrant la réaffectation de l'annexe de Le Corbusier à des logements, permis de construire, 2025 (© Ateliers Jean Nouvel).

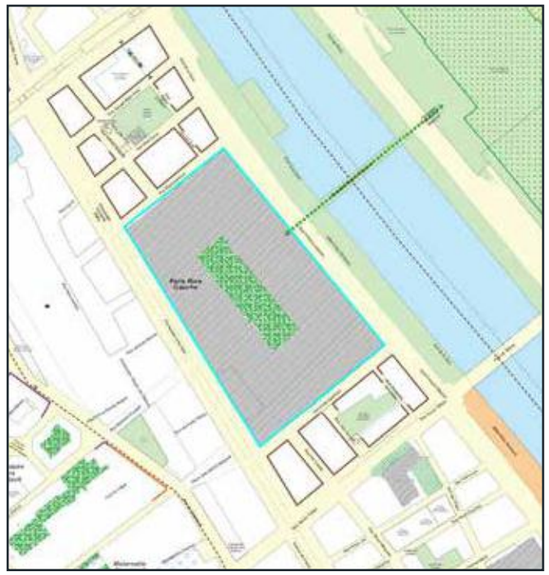


15-63 quai François Mauriac (13e arr.)

Suppression des garde-corps de la BnF François Mitterrand labellisée ACR

Pétitionnaire : Philippe LONNÉ
Bibliothèque nationale de France
PC 075 113 25 P0039
Dossier déposé le 26/11/2025
Fin du délai d'instruction le 26/04/2026

« Modification d'aspect extérieur d'une construction existante à R+19 sur 6 niveaux de sous-sol : modification des garde-corps existant : mise en place de panneaux vitrés de 200 cm en remplacement des garde-corps larges situés autour du jardin central. »



Extrait du P.L.U.

Photographie aérienne de la friche Tolbiac, dossier du concours de 1989.

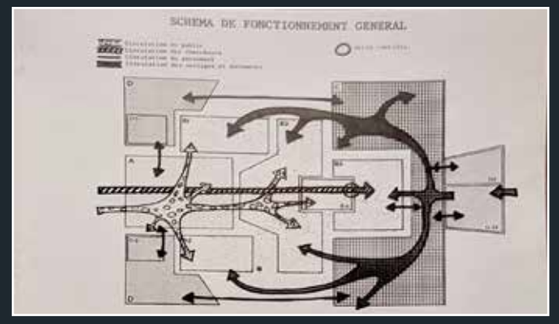


Schéma de fonctionnement urbain, dossier du concours de 1989.

Vue de la maquette du projet lauréat de Dominique Perrault, 1989.

RÉSUMÉ

- Superficie du terrain : 72 936 m²
- Surface existante : NR
- Surface créée : NR
- Surface totale : NR

PROTECTION

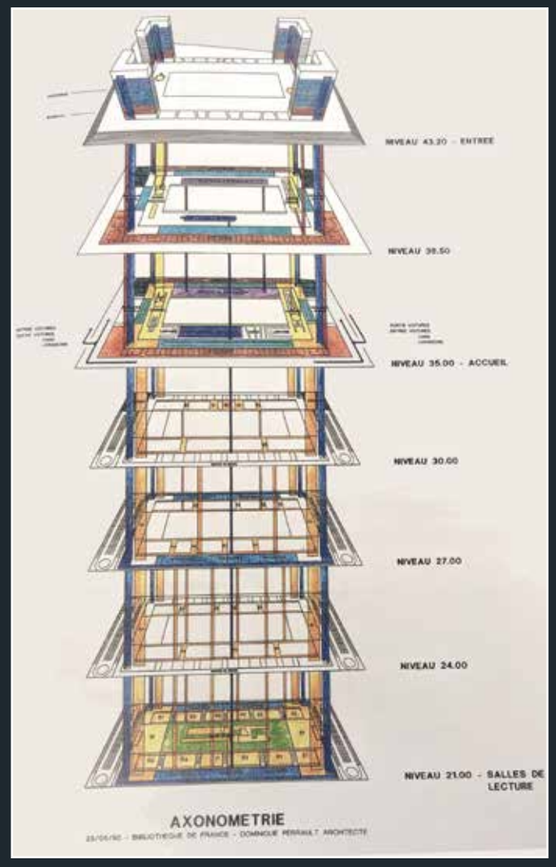
- Bâtiment protégé au titre du PLU : « Bibliothèque Nationale de France - Architecture contemporaine -. L'ensemble de la bibliothèque, labellisé « Architecture contemporaine remarquable », lance la carrière de son architecte Dominique Perrault (né en 1953), qui remporte le concours de la « Très Grande Bibliothèque » engagé par François Mitterrand en 1989. Dernière étape des Grands Travaux présidentiels de l'époque, elle est réalisée sur une friche industrielle de 7,5 hectares en même temps que le Parc de Bercy situé de l'autre côté de la Seine. La volonté politique affichée est d'en faire la plus grande et moderne bibliothèque du monde, avec ses 365 000m², contenant notamment une bibliothèque de référence, une réserve de 12 millions d'ouvrages, un service de recherche, des centres de documentation, un auditorium et un amphithéâtre. L'édifice, livré en mars 1995, est ouvert au public deux ans plus tard. Perrault souhaite réaliser ici une pièce d'art urbain. Il présente à cet effet une place belvédère, un cloître de verdure et quatre tours de 8om de haut formant quatre angles droits, à la manière de livres ouverts. Celles-ci voilent et dévoilent, grâce à des volets, les fonds de la bibliothèque habituellement cachés au public. Seul le vide central, planté, est interdit au public et présenté comme un espace de contemplation. Métaphore de l'accès au savoir, le reste de l'édifice est conçu de façon transparente et perméable, surélevé de 8m par rapport aux berges. L'architecte s'inscrit également dans l'architecture du « Groundscape » avec certains des espaces à 14m au-dessous de la Seine et des parties souterraines particulièrement travaillées. Du point de vue des matériaux, le béton domine. De nombreux éléments sont préfabriqués comme les dalles alvéolaires et les panneaux des 7 hectares des façades en verre. Quelques éléments sont en bois tels que l'esplanade en ipé. »

ANTÉRIORITÉ

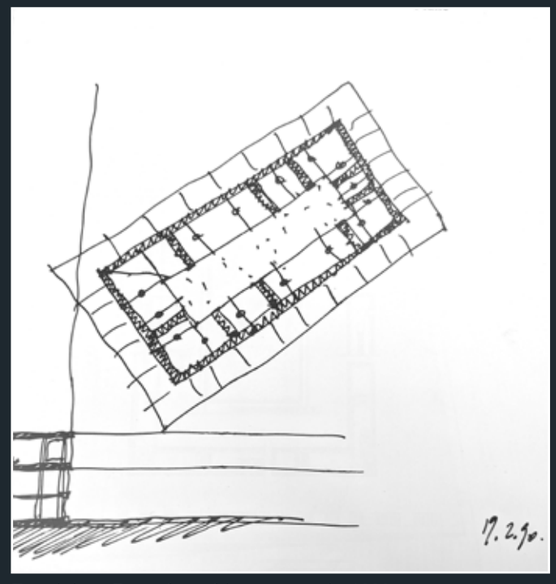
Aucune antériorité.

PRÉSENTATION

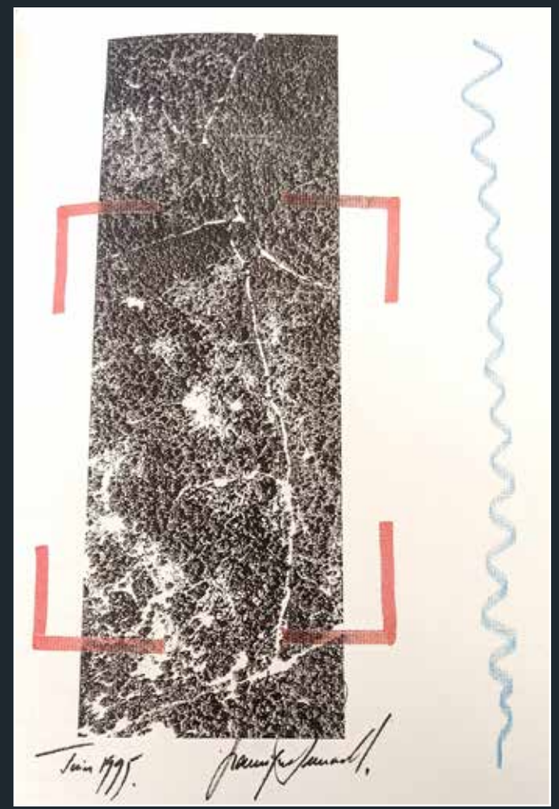
Le site de la Bibliothèque nationale de France (BnF) à Tolbiac, né de la fusion entre la bibliothèque de France et la



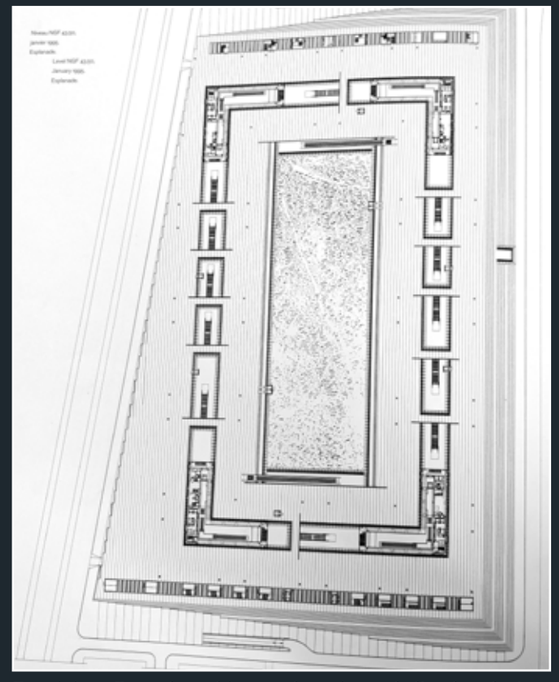
Dominique Perrault, architecte, axonométrie éclatée programmatique, avec répartitions et circulations fonctionnelles, 1990.



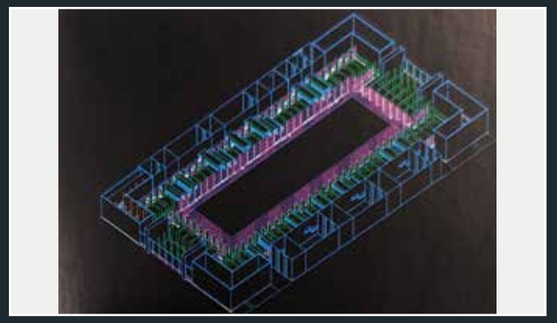
Dominique Perrault, architecte, croquis, 1990.



Dominique Perrault, architecte, croquis schématique montrant le principe des quatre tours encadrant le rectangle de forêt, juin 1995.



Dominique Perrault, architecte, plan, niveau de l'esplanade, janvier 1995.

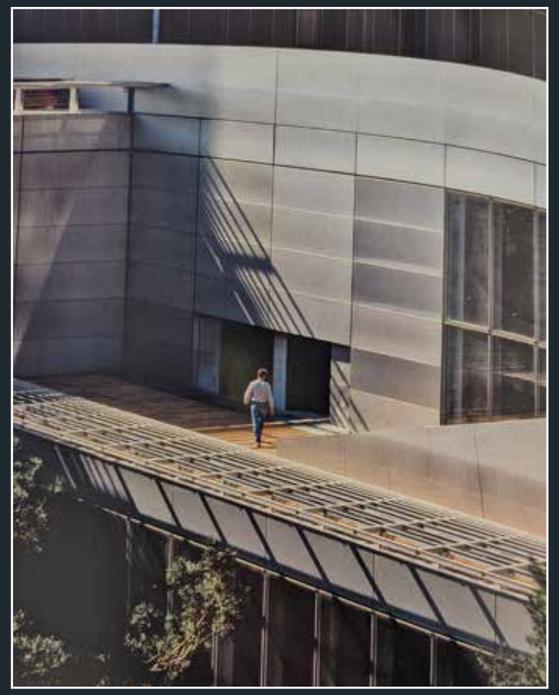


Dominique Perrault, architecte, axonométrie informatique, capture d'écran, 1990.

Dominique Perrault, architecte, vue du jardin depuis l'esplanade avec les garde-corps la prolongeant, s.d. (1995 vers).

Dominique Perrault, architecte, plantation du jardin, s.d. (vers septembre 1994).

Dominique Perrault, architecte, vue de l'esplanade, garde-corps au premier plan, s.d. (1995 vers).



Dominique Perrault, architecte, vue plongeante sur une des terrasses de la BnF, s.d. (1995 vers).

Dominique Perrault, architecte, vue en contre-plongée montrant les jeux géométriques entre les façades et les garde-corps, s.d. (1995 vers).

bibliothèque Nationale, est conçu par l'architecte Dominique Perrault entre 1988 et 1998. Il bénéficie du label Architecture contemporaine remarquable (ACR), comme plusieurs autres grands projets mitterrandiens à Paris, depuis 2016. Ce site fait actuellement l'objet d'un permis à instruction préfectorale portant que sur les garde-corps de l'esplanade ceignant le jardin central. En ce sens, une présentation générale axée sur le projet d'ensemble et les extérieurs de la bibliothèque figure dans le présent document de séance.

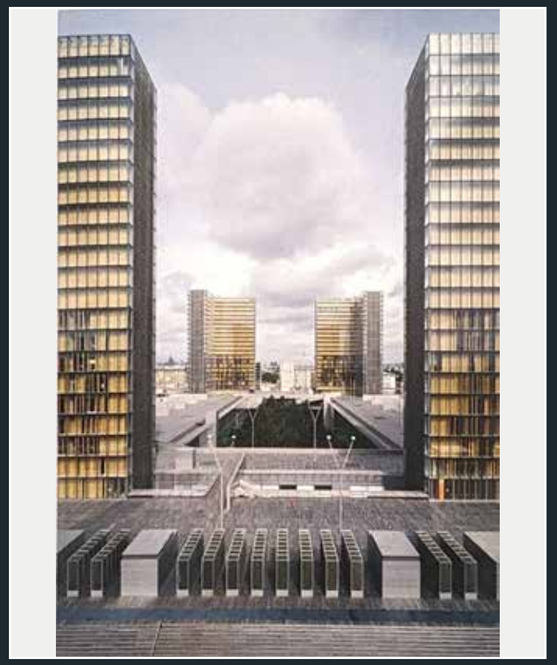
Le 2 janvier 1987, François Léotard, alors ministre de la Culture et de la Communication, confie à Francis Beck, ancien directeur de l'administration générale, une mission sur l'état de la Bibliothèque nationale. Ce rapport, rendu la même année, conduit au projet de la conception d'une nouvelle Très Grande Bibliothèque (TGB), devenue la BnF, dont la construction est annoncée par le président François Mitterrand l'année suivante. Elle est alors présentée comme « d'un type entièrement nouveau », devant devenir « la plus ou l'une des plus grandes et des plus modernes du monde (…) à la disposition de tous ». En septembre 1988, le vaste terrain de friches industrielles sur la rive gauche de la Seine, dans le quartier de Tolbiac, est mis à disposition par la Ville de Paris et son maire Jacques Chirac ; il est définitivement choisi en avril 1989. Ce projet ne consiste pas uniquement en un bâtiment monumental, dernier né des grands travaux présidentiels, mais s'inscrit ainsi plus largement dans un schéma de développement urbain du quartier Tolbiac/Masséna, visant au rééquilibrage de l'Est parisien.

Un concours international est rapidement lancé en février 1989, qui rassemble 244 candidatures, dont 139 étrangères. Vingt architectes sont sélectionnés par le comité dédié pour la seconde phase du concours ; le jury, présidé par Ieoh Ming Pei et composé notamment de François Chaslin, Massimiliano Fuksas, Richard Rogers ou encore Roland Simonet, sélectionne quatre projets finalistes – ceux de Chaix & Morel, Jan Kaplicky, James Stirling et Dominique Perrault – afin de les soumettre au choix du président de la République. C'est finalement celui de Perrault qui est choisi par François Mitterrand quelques semaines plus tard.

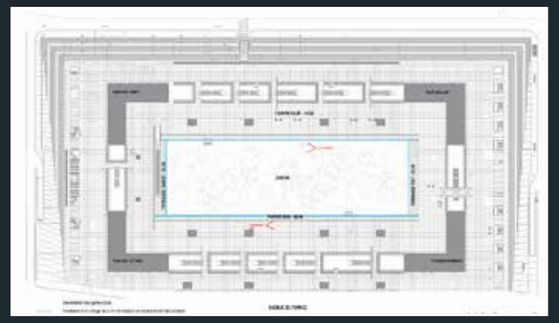
Diplômé de l'ENSBA de Paris en 1978, des Ponts et Chaussées en 1979 et de l'EHESS en 1980, l'architecte crée rapidement son agence à Paris en 1981. S'il a déjà engagé quelques grands projets (l'usine de Someloir à Châteaudun, ou l'École supérieure d'ingénieurs en électronique et électrotechniques à Marne-la-Vallée), c'est donc très jeune, à l'âge de 36 ans, que Dominique Perrault est déclaré lauréat de ce concours. Il a depuis construit une carrière internationale et reçu pour ses réalisations une multitude de prix tels que l'Équerre d'argent (1990), le Grand prix national de l'architecture (1993), le prix Mies van der Rohe (1996), ou encore celui de l'Académie d'architecture de France (2010) et le Praemium Imperiale (2015). Il est également membre de l'Institut.

Son projet repose sur des principes radicaux, qui allient monumentalité et simplicité, matériaux traditionnels et technologies novatrices. La bibliothèque s'organise autour d'un socle, une vaste esplanade rectangulaire ouverte sur le quartier, délimitée à ses quatre angles par des tours de 79 mètres de hauteur chacune, adoptant la forme d'un livre ouvert et abritant des bureaux et une partie des collections de la bibliothèque. Au centre, formant le cœur de ce dispositif, se trouve un immense jardin, imaginé comme un morceau de forêt reconstituée à l'image de celle de Fontainebleau. Cet espace d'un hectare situé en contrebas de l'esplanade constitue un morceau de bravoure technique à part entière : avec l'aide de l'ingénieur agronome Erik Jacobsen, 126 pins sylvestres normands de plus de 20 mètres sont transplantés ; près de 250 arbres de multiples essences et autres plantes reconstituent ainsi ce « morceau de nature sauvage, presque inaccessible, comme un livre rare dont on connaît l'existence, mais qu'on ne peut pas toucher de peur de la dégrader » (Perrault). La bibliothèque s'organise autour de lui comme une sorte de cloître, un déambulatoire autour d'un jardin virginal, sacralisé à la demande de François Mitterrand, qui demande la suppression des passerelles traversant initialement le jardin. Cette articulation offre une vision variée de ce jardin : il se présente comme une étendue végétale depuis la place, offre au regard ses frondaisons au niveau du haut de jardin et révèle son sous-bois au rez-de-jardin, témoignant des réflexions sur l'architecture du sous-sol ou *groundscape* – concept largement développé ensuite par l'architecte –, questionnant les rapports traditionnels entre la nature et la ville, le haut et le bas, l'ombre et la lumière.

Recourant aux techniques alors novatrices de CAO (conception assistée par ordinateur) et de DAO (dessin assisté par ordinateur), l'ensemble s'articule selon une trame générique géométrique, déployée dans toutes les directions, et dont les déclinaisons régissent tant le rythme des panneaux de verre que les lattes de l'esplanade ou celui des brise-soleil des garde-corps, jusqu'aux dimensions des chaises et tables de la bibliothèque.



Dominique Perrault, architecte, vue aérienne montrant le jardine et les éléments végétaux encagés à l'extrémité est de l'esplanade, s.d. (1995 vers).

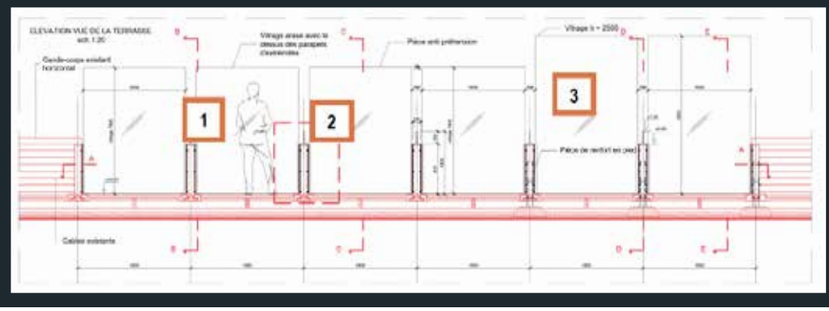


Plan signalant les garde-corps remplacés, 2025 (© Explorations Architecture, AIA Ingénierie).

Photographie montrant le détail des parties des garde-corps déposées, 2025 (© Explorations Architecture, AIA Ingénierie).

Perspective montrant les nouveaux garde-corps vitrés, 2025 (© Explorations Architecture, AIA Ingénierie).

Perspective montrant les nouveaux garde-corps vitrés, 2025 (© Explorations Architecture, AIA Ingénierie).



Détail des 3 scenarii pour les nouveaux garde-corps vitrés, 2025 (© Explorations Architecture, AIA Ingénierie).

Encadrant le jardin depuis l'esplanade, des garde-corps viennent ainsi s'inscrire dans cette trame générale. Composés d'un montant vertical soutenant des parties horizontales formant un brise-soleil, ils permettent de renverser la verticalité traditionnelle de ces ouvrages et gomment de façon novatrice l'effet d'une clôture rigide isolant le jardin des usagers ou des simples promeneurs. Ils proposent enfin des jeux d'ombres et de lumière qui viennent sublimer et lier l'architecture et la végétation environnante ; ils se présentent ainsi comme le cadre d'une peinture de paysage ou le chaton en métal sertissant une immense gemme verte végétale. Leurs formes et matériaux se retrouvent également dans les installations placées devant les escaliers d'accès de l'esplanade, qui proposent un encadrement de la végétation par le même métal, à une échelle plus réduite, et achèvent ainsi de lier les différentes parties de cet ensemble architectural et urbain.

Le chantier est inauguré officiellement en décembre 1990, avant même la finalisation du permis de construire, déposé pour la première fois en février 1991. Le gros œuvre démarre quant à lui véritablement en mars 1992, la bibliothèque est inaugurée par le président le 30 mars 1995. Ce n'est toutefois qu'en décembre 1996, après son décès, que la bibliothèque ouvre officiellement ses portes, parées de son mobilier dessiné par Gaëlle Lauriot-Prévost et de sa signalétique réalisée par Visuel design - Jean Widmer et Gérard Plénacoste. Il faut attendre octobre 1998 pour que le rez-de-jardin, qui accueille l'INA et les chercheurs, s'ouvre aux lecteurs.

Ce chantier, s'il constitue l'épilogue des grands projets mitterrandiens, se démarque également par les multiples polémiques qui l'entoure depuis ses balbutiements : de l'organisation et de la répartition des fonds entre les deux sites de la bibliothèque à l'emplacement des réserves, en passant par la pétition de défense internationale signée par 416 architectes en faveur du projet, la nouvelle BnF n'a eu de cesse de recevoir éloges et critiques. Le projet, grandiose, est pourtant livré selon le calendrier et en deçà de son budget initial.

Dans les années suivant son ouverture, les polémiques se poursuivent avec la multiplication de décès, dans l'immense majorité des cas de suicides, causés par la chute dans le jardin. Depuis le début des années 2010, des solutions sont recherchées afin de renforcer la sécurité de l'esplanade sans dénaturer l'ensemble. Un premier dispositif antichute est imaginé en 2017 avant d'être refusé par Dominique Perrault, dont l'agence conduit en 2019 une étude en faisabilité pour rehausser les garde-corps métalliques de parois vitrées ; elle ne donne toutefois pas de suite.

Le DHAAP a finalement été saisi d'un permis à instruction préfectorale concernant la création de nouveaux garde-corps ceignant le jardin. Après échanges avec différents interlocuteurs, il apparaît que le permis de construire, qui n'est pas porté par l'agence DPA, a été déposé sans échange préalable avec l'ABF ni avec la DRAC.

Le projet prévoit la dépose totale des parties horizontales des garde-corps d'origine, brisant les jeux géométriques avec le reste de l'ensemble de ces brise-soleil et supprimant l'effet de sertissage autour du jardin, au profit d'une verticalité plus frontale. Les tirants formés de câbles en inox entre les montants verticaux sont également supprimés afin d'installer de nouvelles parois vitrées hautes de 2 mètres entre les montants d'origine conservés.
Ces nouveaux dispositifs doivent être fixées par une pièce en inox sur toute sa hauteur, quand une seconde pièce, en inox également, vient remplir l'espace entre les deux vitrages. Des prototypes sont en cours d'élaboration afin de proposer des finitions de tête de vitrage variées, avec deux hauteurs (2,5 m ou 2 m) et deux méthodes de fixation différentes.
Compte tenu de l'importance de ce dispositif d'origine, dont les toutes premières campagnes photographiques, dès 1995, montrent la place dans le dispositif spatial de l'esplanade, le DHAAP sollicite l'avis de la Commission du Vieux Paris.

DISCUSSION

Dominique Perrault intervient en rappelant la nécessité, pour la Bibliothèque nationale de France, de vivre et d'évoluer, processus auquel il est attaché et associé depuis sa construction il y a trente ans. Il se souvent de l'opposition de François Mitterrand au principe de passerelles enjambant la forêt et le travail millimétré qui a été nécessaire pour la réalisation des garde-corps. Plusieurs suicides sont à déplorer depuis quelques années et il faut évidemment trouver des solutions. La précédente présidence à eu tendance à dramatiser la situation, tandis que Gilles Pécout s'est attaché à proposer une option, dessinée par l'agence AIA. D. Perrault en valide le design, d'autant que le dispositif est réversible ; mais l'épaisseur du verre et les risques de salissure posent problème, car c'est un changement de sens complet de l'esplanade qui est

à craindre. C'est un projet coûteux, alors qu'une surveillance accrue est possible et nettement plus économique. Dans la mesure où, aujourd'hui, un dispositif provisoire est en place pour éviter d'autres drames, il faut prendre le temps de trouver la bonne solution.

Karen Taïeb pose la question d'une éventuelle interdiction de l'espace le plus proche de la forêt. Dominique Perrault répond que ce n'est pas souhaitable du tout, c'est un espace très fréquenté et il faut qu'il le soit encore plus. Moïra Guilmart voit là un problème philosophique et évoque un pont à Madrid qui pose le même problème. Elle estime qu'une barrière de verre est une gêne et ne respecte pas l'esprit des lieux. Bernard Gaudillère considère pour sa part qu'il y a beaucoup d'endroits d'où l'on peut se jeter – il évoque le cas de la tour Eiffel. Selon Mireille Grubert, si le projet proposé venait à être réalisé, il remettrait en cause la réglementation sur les garde-corps ; or le projet initial est en accord avec la réglementation. Dominique Cerclet évoque quant à lui l'Arc de triomphe, où il a fallu remonter le parapet, tout comme à Notre-Dame, dont les tours ont été protégées par un grillage. Grégory Chaumet craint lui aussi une jurisprudence. Émile Meunier estime qu'il y a un rapport au risque et qu'il n'est pas bon de mettre des murs de verre partout. Pierre-Antoine Gatier salue l'accompagnement de Dominique Perrault sur un bâtiment qui n'est pas pollué par les modifications successives ; il faut selon lui solliciter un temps de réaction et de réflexion. Géraldine Texier-Rideau considère, elle, qu'il ne s'agit pas d'une question de design et qu'il n'y a rien à faire : la BnF est un bâtiment-espace public et le projet présenté remet en question la notion même d'espace public. La sécurité n'est que relative, où que l'on soit ; il faut accepter l'indétermination. Corine Faugeron rappelle qu'il existe des problèmes d'éclairage dans les salles de lecture ; c'est cela qu'il faut régler en priorité. Karen Taïeb alerte toutefois sur le fait qu'une vie humaine doit impérativement être sauvée, on ne peut pas laisser le sujet de côté.

RÉSOLUTION

La Commission du Vieux Paris, réunie le 5 mars 2026 à l'Hôtel de Ville et en visioconférence sous la présidence de Jean-François Legaret, a examiné le projet de modification des garde-corps de la Bibliothèque nationale de France. Considérant l'importance de ce Grand Projet mitterrandien, qui bénéficie du label ARC (architecture contemporaine remarquable), elle considère que le dispositif proposé dénature l'œuvre réalisée en rompant le continuum visuel de l'esplanade et de la forêt intérieure. Elle demande un délai de réflexion, afin que soit trouvée une solution plus respectueuse du lieu.

SOURCES & BIBLIOGRAPHIE

- Michel JACQUES (dir.), *Bibliothèque nationale de France, 1989-1995 : Dominique Perrault, architecte*, Arc en rêve, centre d'architecture ; Birkhäuser Verlag, 1995.
- Frédéric MIGAYROU (dir.), *La Bibliothèque nationale de France : Dominique Perrault : portrait d'un projet 1988-1998*, Orléans, éditions Hyx, 2018.

54 rue de la Faisanderie (16e arr.)

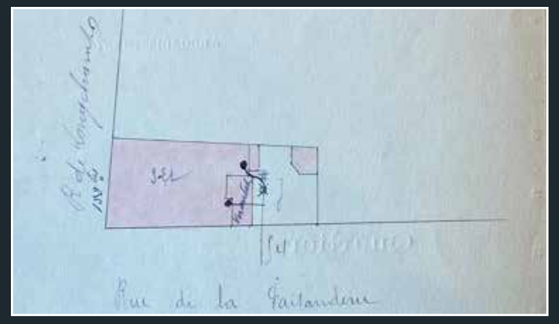
Nouvelle façade sur une ancienne ambassade, typique de l'architecture des années 1950

Pétitionnaire : M. Alexandre Marc BIBAS
54 FAISANDERIE
PC 075 116 25 V0041
Dossier déposé le 24/09/2025
Fin du délai d'instruction le 15/06/2026

« Changement de destination, modification d'aspect extérieur, d'une construction à R+6 sur 1 niveau de sous-sol. Changement de destination et de sous destination de locaux. Autres activités des secteurs primaires, secondaire ou tertiaire / Bureau et de locaux Habitation / Logement en locaux de destination et de sous destination. Autres activités des secteurs primaires, secondaire ou tertiaire / Bureau et de locaux d'Habitation / Logement et de locaux Commerce et activités de service / Hôtel où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

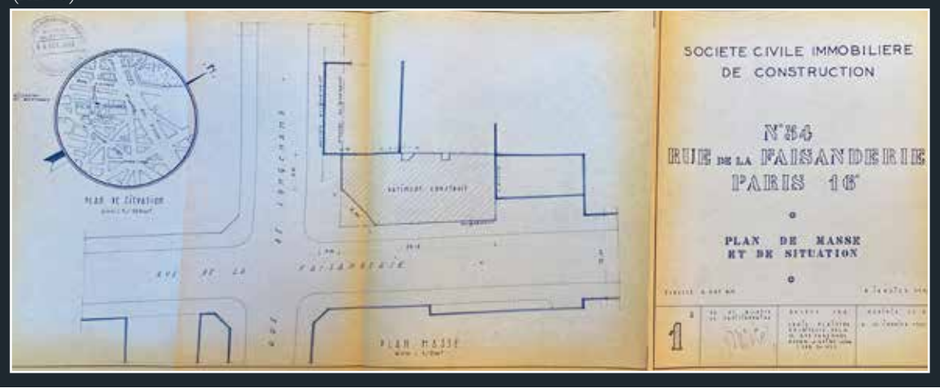
Surface changeant de destination : 1279,70 m² ; surface créée : 113,13 m² ; surface démolie : 205,93 m². »

Extrait du P.L.U.

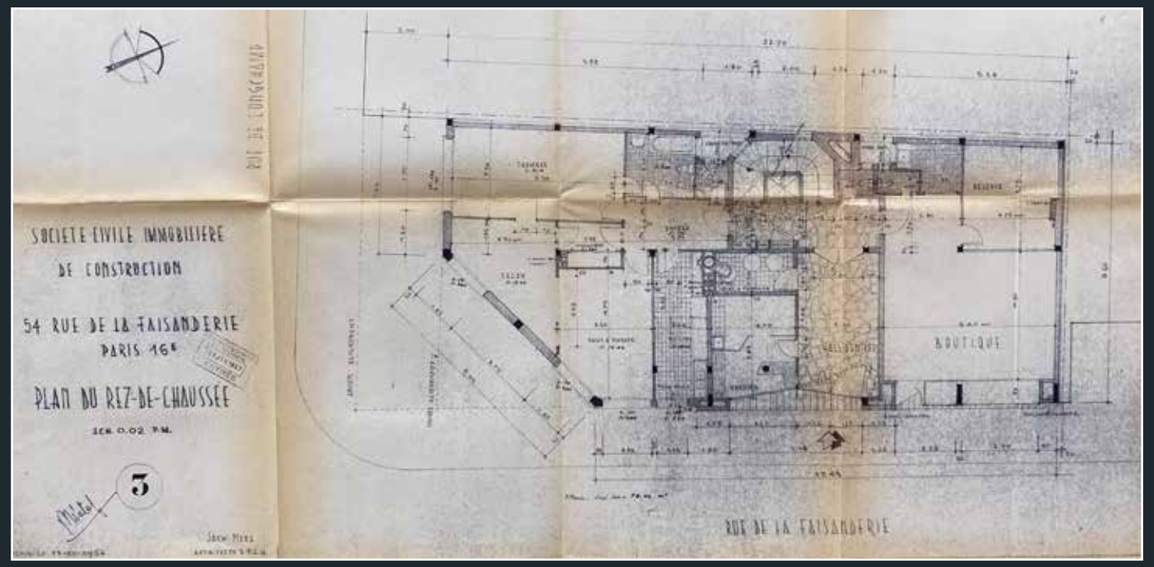


Détail de la parcelle accueillant un hôtel particulier, 1894 (vers) (AD75).

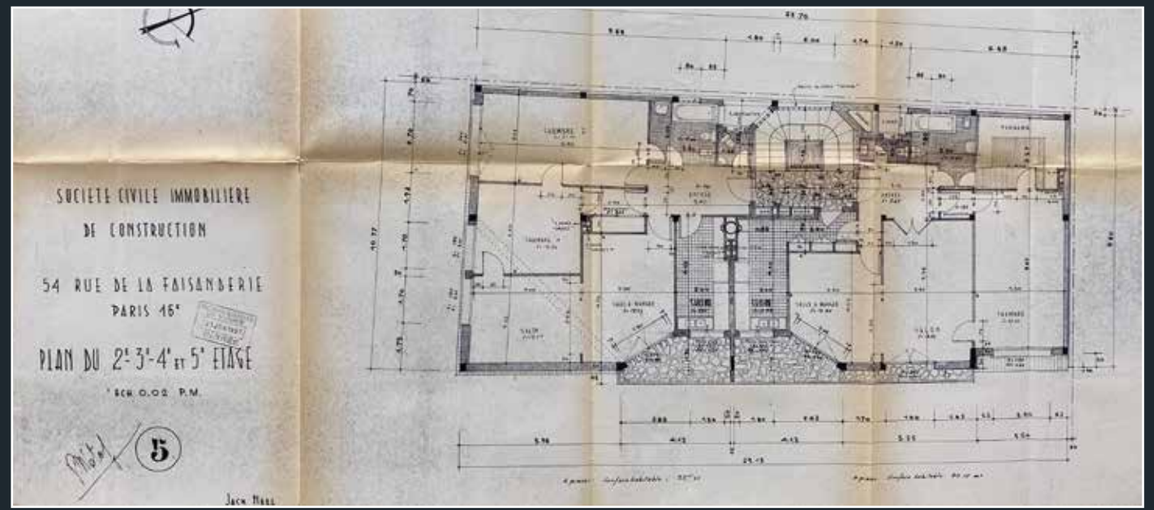
Plan de l'hôtel particulier avant sa démolition, s.d. (AD75).



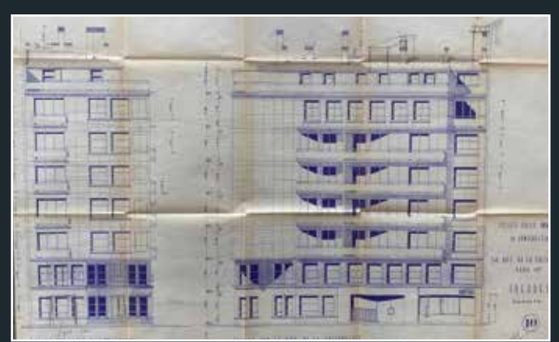
Plan de situation, 1962 (AD75).



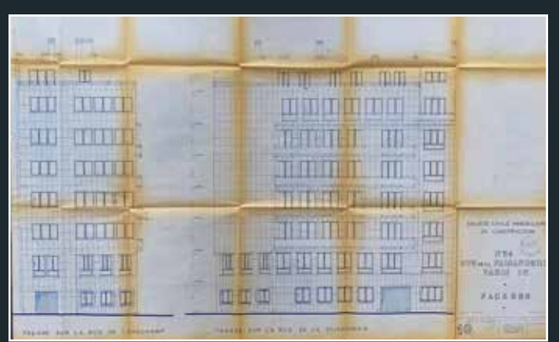
Jack Néel, architecte, plan du rez-de-chaussée, 1957 (AD75).



Jack Néel, architecte, plan du deuxième étage, 1957 (AD75).



Jack Néel, architecte, élévations, 1957 (AD75).



Élévations, plan de récolement par Louis Plaideux, arch., 1962 (AD75).

RÉSUMÉ

- Superficie du terrain : 224 m²
- Surface existante : 1492,94 m²
- Surface créée : 1392,83 m²
- Surface totale : 1430,93 m²

PROTECTION

Aucune protection.

ANTÉRIORITÉ

Aucune antériorité.

PRÉSENTATION

Construit à la fin des années 1950, l'immeuble situé à l'angle du 54 rue de la Faisanderie et du 152 bis rue de Longchamp, dans le 16e arrondissement, témoigne de l'architecture cossue des immeubles en pierre agrafée de son époque et du développement des ambassades dans le quartier de la Porte-Dauphine.

La parcelle est auparavant occupée par un hôtel particulier, édifié en 1888 selon le casier sanitaire correspondant, qui témoigne du fleurissement de ce type de résidence dans le quartier à la fin du siècle. Sa démolition est accordée le 5 février 1957 afin de permettre, en mai de la même année, la construction d'un nouvel immeuble alliant boutique à rez-de-chaussée et habitations en étage, pour le compte de la Société civile immobilière du 54 rue de la Faisanderie, selon les plans de l'architecte Jack Néel, alors à l'acmé de sa carrière. Né au Puy en Haute-Loire, il se forme à l'École régionale d'architecture de Lyon, au sein de laquelle il suit notamment les enseignements de Tony Garnier, avant de rejoindre les Beaux-Arts de Paris. Après avoir reçu plusieurs distinctions, il en sort diplômé en 1935. À Paris, il se démarque dans la conception de divers immeubles de logements locatifs au cours des années 1950, à l'instar de celui sis 52 rue Crozatier, édifié à la même période et dont les élévations géométriques soignées lui valent de faire l'objet d'une Protection Ville de Paris (PVP) au titre du PLUb.

Le nouveau bâtiment rue de la Faisanderie exploite au maximum l'étroit terrain disponible, le traitement de l'angle suivant scrupuleusement la réglementation qui impose un pan coupé avec rétablissement d'un angle en encorbellement à partir du deuxième étage. Exploitant les limites gabaritaires, il s'élève sur sept étages, le dernier formant attique. L'édifice adopte une structure en béton armé et un parement de pierre massive agrafée sur les façades sur rue, typiques de son époque. Outre

Vue à l'angle des voies, 2026 (© DHAAP / M. Lelièvre).

Détail des garde-corps des loggias, 2026 (© DHAAP / M. Lelièvre).

le jeu volumétrique de l'angle, ses élévations sont rythmées par des loggias et balcons en légère saillie dotés de garde-corps filants des niveaux 2 à 5 sur la rue de la Faisanderie. Si la propriété se trouve incluse dans la zone de protection des abords du Bois de Boulogne, la Commission des Sites n'émet pas de réserves à sa construction au regard de sa volumétrie, qui la rend invisible depuis le bois et de son revêtement « qui ne peut nuire au caractère du quartier ».

Si l'immeuble est initialement destiné à accueillir des logements, il est étonnamment racheté en cours de construction par le gouvernement yougoslave pour y installer son ambassade. Les locaux sont donc réaménagés en ce sens, sans que les nouveaux plans soient joints au permis, en raison du principe d'exterritorialité invoqué par l'architecte. L'emplacement et le dessin du bloc de l'escalier et de l'ascenseur semblent toutefois similaires aux plans actuels de l'existant. En dépit de ce changement de propriétaire, les travaux sont rapidement menés et l'immeuble est déclaré achevé en septembre 1959. Les façades sont cependant quelque peu modifiées, de même que la toiture : au dessin à faible pente et couverture de zinc succède un toit-terrasse plus en phase avec le langage moderniste de son époque.

L'immeuble a, depuis sa livraison, connu de multiples opérations qui ont profondément modifié ses intérieurs. À la chute de la Yougoslavie, l'ambassade devient celle de la république de la Croatie et divers projets sont envisagés au début des années 2000, sans que leurs permis soient versés aux archives de Paris. En 2007, une pétition est déposée pour la modification des baies placées au rez-de-chaussée du pan coupé : leurs grilles d'origine et l'allège centrale sont déposées afin de ménager une nouvelle entrée. Le bâtiment accueille aujourd'hui des bureaux et deux logements situés au 5e et 7e étages. Le toit-terrasse est accessible par l'appartement du dernier étage et est aménagé avec des édicules précaires sans existence judiciaire.

Le DHAAP a été saisi dans le cadre de l'instruction d'un permis de construire visant à restructurer lourdement l'immeuble, avec changement de destination. Il est prévu le maintien de l'ensemble des surfaces de logement et la transformation des bureaux en hôtel, à l'exception d'un local conservé en bureau situé au rez-de-chaussée. Les appartements doivent être déplacés aux niveaux 1, 2 et 3, quand de nouvelles circulations verticales sont ménagées, afin de différencier les flux de l'hôtel et des logements.

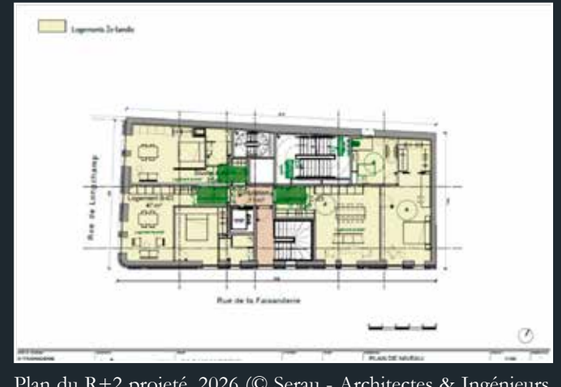
Vue de l'escalier actuel, 2026 (© DHAAP / M. Lelièvre).

Vue de l'angle de la rue de la Faisanderie et de la rue de Longchamp, avant la dépose des allèges au rez-de-chaussée, 2004 (© DHAAP / M. Lelièvre).

Détail du pan coupé ave dépose des grilles et de l'allège centrale, 2026 (© DHAAP / M. Lelièvre).

Vue intérieure, 2026 (© DHAAP / M. Lelièvre).

Plan du rez-de-chaussée projeté, 2026 (© Serau - Architectes & Ingénieurs Associés).



Plan du R+2 projeté, 2026 (© Serau - Architectes & Ingénieurs Associés).

Plan du du toit-terrasse végétalisé, 2026 (© Serau - Architectes & Ingénieurs Associés).

Détail de la façade avec ses parements en pierre agrafée, 2026 (© DHAAP / M. Lelièvre).

Détail des démolitions, 2026 (© Serau - Architectes & Ingénieurs Associés).

Mais les changements se révèlent surtout en façades, qui sont entièrement réécrites. Une ITE de 28 cm est ajoutée et recouverte d'un parement en briques ; les dimensions et formes des baies sont modifiées et les balcons et loggias déposés. Le toit-terrasse doit être végétalisé et devient inaccessible. Après un premier avis défavorable de l'ABF, une seconde version des élévations a été versée au dossier : très similaire, elle propose un traitement de l'angle arrondi et une palette chromatique des revêtements plus restreinte.

DISCUSSION

Soline Nivet estime que la suppression des balcons dénaturerait complètement cet immeuble.

RÉSOLUTION

La Commission du Vieux Paris, réunie le 5 mars 2026 à l'Hôtel de Ville et en visioconférence sous la présidence de Jean-François Legaret, a examiné le projet de transformation du 54 rue de la Faisanderie. Elle s'oppose fermement à ce projet, qui dénature complètement l'immeuble existant en supprimant à la fois sa matérialité et sa morphologie.

SOURCES & BIBLIOGRAPHIE

- Archives de Paris : DQ18 1737 ; 3589W 910 ; 1069W 1502.
- DHAAP/ archives de la Commission du Vieux Paris.
- Luc THOMASSIN, *Le 16e arrondissement : itinéraires d'histoire et d'architecture*, Paris, Action artistique de la Ville de Paris, 2000.
- Simon TEXIER, *Paris 1950. Un âge d'or de l'immeuble*, Paris, Pavillon de l'arsenal, 2010.

Perspective, première version, 2026 (© Serau - Architectes & Ingénieurs Associés).

Perspective, seconde version, 2026 (© Serau - Architectes & Ingénieurs Associés).

163 rue des Pyrénées (20e arr.)

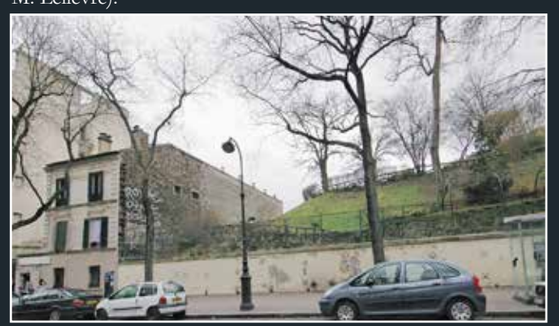
Démolition d'une ancienne PVP

Pétitionnaire : Mme Caroline LETURCQ
PARIS - DLH
PD 075 120 25 V0008
Dossier déposé le 24/10/2025
Fin du délai d'instruction le 26/04/2026

« Démolition partielle de plancher, toiture, mur porteur, escalier, élément extérieur au bâtiment. Démolition totale des ouvrages à l'exception de la conservation partielle du mur séparatif avec le square Henri Karcher. »

Extrait du P.L.U.

Vue rapprochée depuis la rue des Pyrénées, 2014 (© DHAAP / M. Lelièvre).



Vue éloignée depuis la rue des Pyrénées, 2009 (© DHAAP / M. Lelièvre).

Vue de l'aile en prolongement, 2009 (© DHAAP / M. Lelièvre).

Vue de l'aile en prolongement, 2014 (© DHAAP / M. Lelièvre).

Photographies des étaiements jointes au permis de démolir (©

Vue du pavillon et des étaiements jointe à la demande, sans date (©

RÉSUMÉ
- Superficie du terrain : 1410 m²
- Surface existante : NR
- Surface créée : NR
- Surface totale : NR

PROTECTION

Aucune protection.

ANTÉRIORITÉ

- Séance du 14 décembre 2012 : « La Commission du Vieux Paris, réunie le 14 décembre 2012, à l'Hôtel de Ville de Paris, sous la présidence de Mme Danièle Pourtaud, adjointe au Maire chargée du Patrimoine, a examiné en faisabilité le projet de démolition d'un pavillon de 1881, protégé au titre du PLU.

La Commission a fait le constat du moindre intérêt patrimonial de la partie arrière en retour de simple épaisseur, au regard de la qualité du pavillon sur rue au jeu de modénatures classique. Elle évoque, en conséquence, la possibilité de prendre en compte cette disparité dans la définition de la protection au titre du PLU dont bénéficie cet ensemble. »

PRÉSENTATION

La Commission du Vieux Paris avait été saisie en décembre 2012 d'une demande de faisabilité portée par la direction des Espaces verts et de l'Environnement pour la démolition d'un petit pavillon élevé en 1881, qui était alors protégé au titre du PLU. L'histoire du bâtiment avait été restituée par le DHAAP, qui avait établi que sa construction avait été commandée à l'architecte Eugène Michel pour servir de pension privée. Le pavillon établi le long de la rue des Pyrénées, destiné à l'administration de la pension, donne lieu à un petit jeu de modénature en plâtre classique et caractéristique des constructions faubouriennes. À l'arrière, le bâtiment est prolongé par une aile dont la construction est plus récente, qui abritait à l'origine les salles de classe et le réfectoire. L'ensemble a été transformé en lieu de production par de petites industries (bimbeloterie puis, frigorifique).

L'état sanitaire du bâtiment justifiait en 2012 la demande de démolition portée par la Ville. En 2010, il avait fait l'objet d'un arrêté d'interdiction à l'occupation par la préfecture, avant qu'un incendie ne détruise des hangars situés en fond de parcelle en 2011. Le site a donc fait l'objet d'un arrêté de péril à compter de cette date. En 2014, la Ville a procédé à l'étaiement du pavillon sur rue afin de réduire le risque d'effondrement.

Le présent permis de démolir comprend les études structurelles conduites en 2015, sans revenir sur le projet qui, en 2012, était lié à l'extension du square Henri Karcher, qui semble être encore à l'étude puisque le PLUb mentionne un « emplacement réservé pour espaces verts publics ». Renseignements pris auprès de la direction de l'Urbanisme, la protection qui avait été obtenue au PLU de 2006 par le conseil de quartier a été retirée lors de la révision du PLUb de 2024. En 2012, lors de l'étude de la faisabilité d'une démolition, la Commission du Vieux Paris avait demandé la préservation, au moins de la partie sur rue du bâtiment, partant du principe qu'il était protégé par la Ville de Paris. Cette protection n'étant aujourd'hui plus d'actualité, le DHAAP a estimé qu'il était nécessaire de porter de nouveau le sujet en séance ; d'autant que les problèmes structurels diagnostiqués il y a une quinzaine d'années n'ont pas été solutionnés.

DISCUSSION

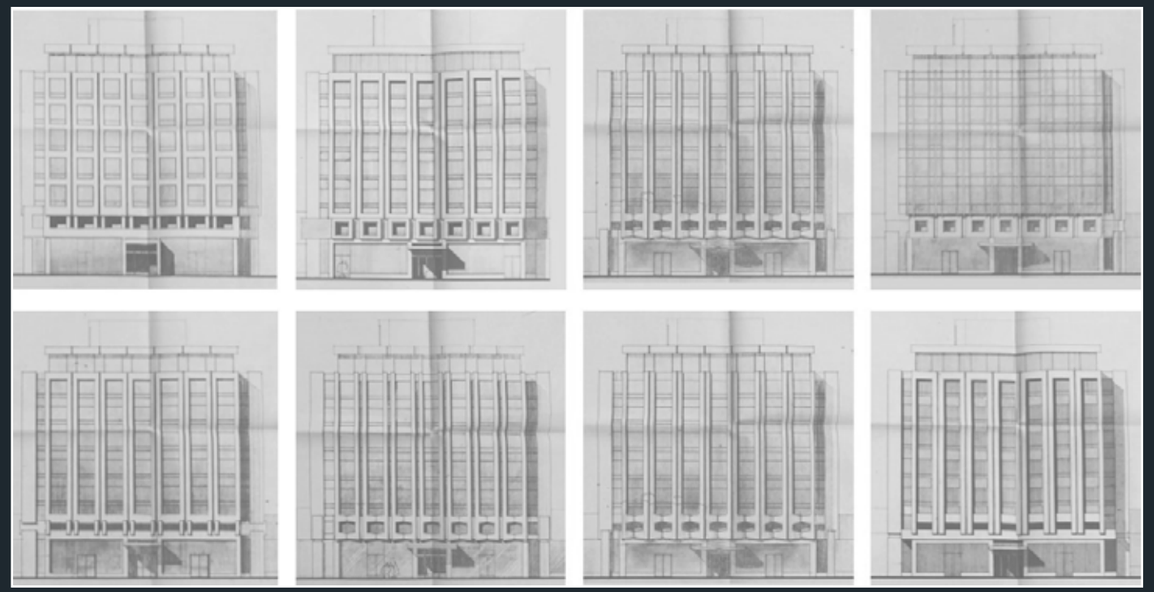
Karen Bowie pose la question des arguments avancés pour déprotéger l'adresse. Pauline Rossi précise le contexte de cette décision.

RÉSOLUTION

La Commission du Vieux Paris, réunie le 5 mars 2026 à l'Hôtel de Ville et en visioconférence sous la présidence de Jean-François Legaret, a examiné en suivi le projet de démolition du 163 rue des Pyrénées. Considérant que l'adresse n'est plus protégée au titre du PLUb et compte tenu de son état, elle ne s'oppose pas à cette démolition. Elle demande toutefois que lui soit communiqué le projet d'extension du square Henri Karcher.

SOURCES & BIBLIOGRAPHIE

- Archives de Paris : D1P4 922.



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

17-19 avenue Montaigne (08e arr.)

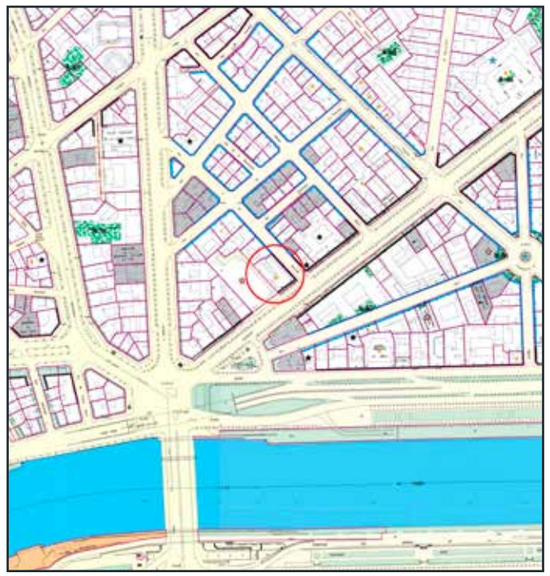
SUIVI DE RÉSOLUTION

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

Pétitionnaire : M. Guillaume DELATTRE
SCI 17-19 AVENUE MONTAIGNE
PC 075 108 25 V0017
Dossier déposé le 16/05/2025
Fin du délai d'instruction le 16/10/2025

« Restructuration d'un immeuble de bureaux et commerce.

Surface changeant de destination : 174 m² ; surface créée : 2900 m² ; surface démolie : 1971 m². »



Extrait du P.L.U.

RÉSUMÉ
- Superficie du terrain : 1468 m²
- Surface existante : 6758 m²
- Surface créée : 3074 m²
- Surface totale : 7687 m²

PROTECTION

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

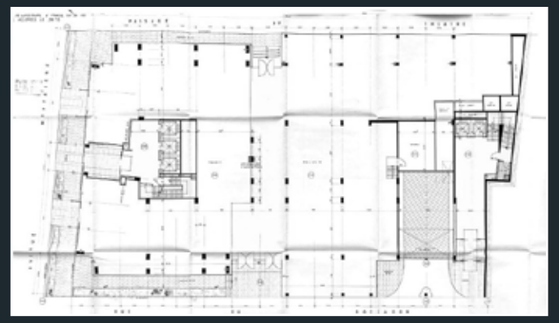
ANTÉRIORITÉ

- Séance du 26 novembre 2024 : « La Commission du Vieux Paris, réunie le 26 novembre 2024 à l'Hôtel de Ville et en visioconférence sous la présidence de Jean-François Legaret, a examiné en faisabilité le projet de rénovation lourde du 17-19 avenue Montaigne. Elle souligne l'importance du lien entre cet immeuble et le théâtre des Champs-Elysées, œuvre majeure des frères Perret, et considère que le dialogue doit être maintenu. Or, le projet est délibérément en rupture et fondé sur une méconnaissance des qualités de l'existant, qui engendre la disparition de l'entresol, la dépose des éléments de décor intérieur ou encore l'effacement du retrait sur la rue du Boccador. Elle s'oppose donc à cette proposition et demande une approche plus respectueuse de l'architecture d'Abro et Henri Kandjian ; elle suggère en outre que l'impasse des Douze Maisons, qui sépare l'immeuble du théâtre, fasse l'objet d'un traitement particulièrement soigné. »
- Séance du 19 septembre 2025 : « La Commission du Vieux Paris, réunie le 19 septembre 2025 à l'Hôtel de Ville et en visioconférence sous la présidence de Jean-François Legaret, a examiné en suivi le projet de restructuration lourde du 17-19 avenue Montaigne. Elle prend bonne note de l'évolution du projet en façade sur l'avenue Montaigne, mais n'est pas satisfaite du traitement sur l'impasse des Douze Maisons comme sur la rue du Boccador. En l'état actuel, le projet soulève encore des questions en termes de gabarit et de respect du volume initial comme des éléments intérieurs remarquables. »

PRÉSENTATION

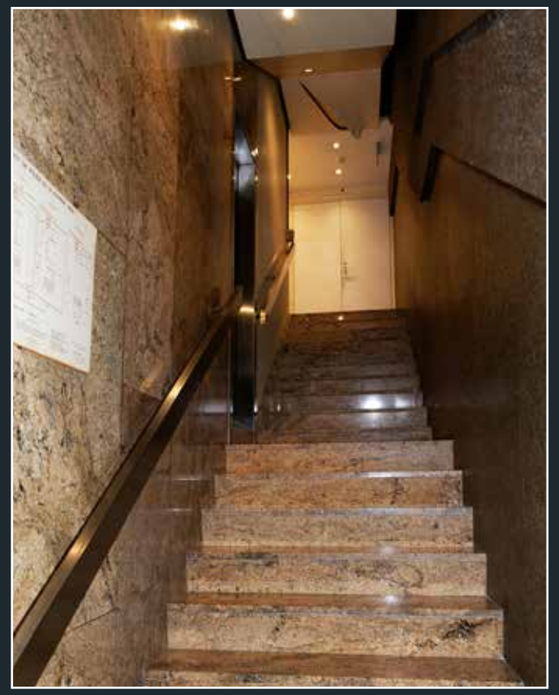
Le 17-19 avenue Montaigne témoigne de l'évolution des réflexions et de la maîtrise des Kandjian dans le traitement de l'architecture tertiaire, dont ils apparaissent comme des figures de proue à cette époque à Paris, mais également de l'implication des acteurs de la Commission des monuments historiques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

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



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

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



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

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

En mars 1969, la Société Civile La Boétie Montaigne est constituée par la société anonyme Félix Potin et la Compagnie d'Investissement de Réalisation et de Gestion des Grands Ensembles Commerciaux. Elle mandate l'agence d'Abro (1906-1997) et Henri Kandjian (1942-) pour édifier un petit immeuble de bureaux, alors uniquement situé sur la parcelle du 19 avenue Montaigne. Si un premier accord est délivré en mai de la même année, le projet n'est pas mis en œuvre et la SCI achète la parcelle mitoyenne au n° 17, suite à la commande d'une étude en faisabilité à l'architecte portant sur les deux terrains. Le projet vise ainsi à remplacer deux petits hôtels particuliers (de Heeckeren et de Sartiges), tous deux édifiés vers 1856-1857, par un grand ensemble contemporain associant commerces et bureaux.

Placé aux côtés du théâtre des Champs-Élysées des frères Perret, premier édifice du XXe siècle à bénéficier d'une protection au titre des monuments historiques pour ses qualités esthétiques en 1957, le projet du 17-19 avenue Montaigne fait dès lors l'objet de toute l'attention des instances administratives. C'est notamment l'architecte Pierre Dufau (1908-1985), rapporteur pour la Commission des sites, qui suit de très près l'élaboration du projet.

Au moins quinze versions sont élaborées par les architectes, organisées selon des approches différentes et avec des niveaux de détail plus ou moins élaborés. En dépit de cette diversité, presque toutes ces propositions reprennent des principes structurants similaires. Les Kandjian renoncent notamment aux parements de marbre en façade, souvent privilégiés par les architectes et par exemple utilisé au 40 avenue George V tout proche, livré en 1966, au profit de la pierre de Souppes, tantôt lisse ou layée, afin de ne pas « rivaliser » avec la façade du théâtre, sur demande expresse de Dufau et de la Commission des Abords et de la Commission supérieures des Monuments historiques.

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

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

Le projet définitif se positionne en léger retrait de l'avenue Montaigne, permettant l'aménagement d'un jardinet. Élevé sur quatre niveaux de sous-sol, le bâtiment adopte une trame verticale marquée et un ordonnancement classique caractérisé par un rez-de-chaussée et un entresol largement vitrés et dédiés au commerce, surmontés d'un imposant bandeau, de quatre étages courants identiques et d'un attique sur deux niveaux au retrait prononcé, ménageant de larges terrasses. Le corps de bâtiment arrière est agencé selon des dispositifs similaires, bien qu'agrémentés de petites avancées, surmontées au premier étage d'une terrasse sur l'impasse des Douze Maisons et sur la rue du Boccador.

En façade, le rez-de-chaussée et l'entresol sont dotés de devantures vitrées sur toute hauteur, quand les étages supérieurs adoptent une trame verticale marquée par une alternance régulière de baies selon des modules carrés sur le nu du mur et de modules rectangulaires verticaux en saillie. Ce traitement se répète sur toutes les façades, également harmonieusement liées entre elles par des angles évidés. Les menuiseries en aluminium poli de teinte bronze sont dotées de châssis pivotants, typiques de leur époque et toujours en place aujourd'hui. L'entrée principale s'ouvre sur l'avenue Montaigne au centre de la façade ; mise en valeur par un petit auvent en aluminium, elle dessert un hall accueillant trois ascenseurs et un escalier de modeste dimension. L'ensemble du hall se compose de panneaux métalliques sérigraphiés formant un décor aux résurgences Art déco chères à Abro Kandjian et signé « Zangs 72 », certainement du plasticien allemand Herbert Zangs (1924-2003), très actif à Paris depuis les années 1950. Un accès secondaire est placé du côté de la rue du Boccador : il ouvre sur un hall en longueur habillé de panneaux de marbre, dont l'alternance de coloris et les dispositions prismatiques brisent l'aspect étroit et longiligne de l'espace et guide le visiteur jusqu'à deux ascenseurs et à un second escalier. La survivance de ces distributions et de ces décors intérieurs principaux peut sembler assez atypique pour des immeubles tertiaires de cette époque situés dans les beaux quartiers de la capitale et témoigne s'il en est de leur qualité.

Depuis, au-delà de la fermeture progressive des façades du rez-de-chaussée et de la modification des entresols

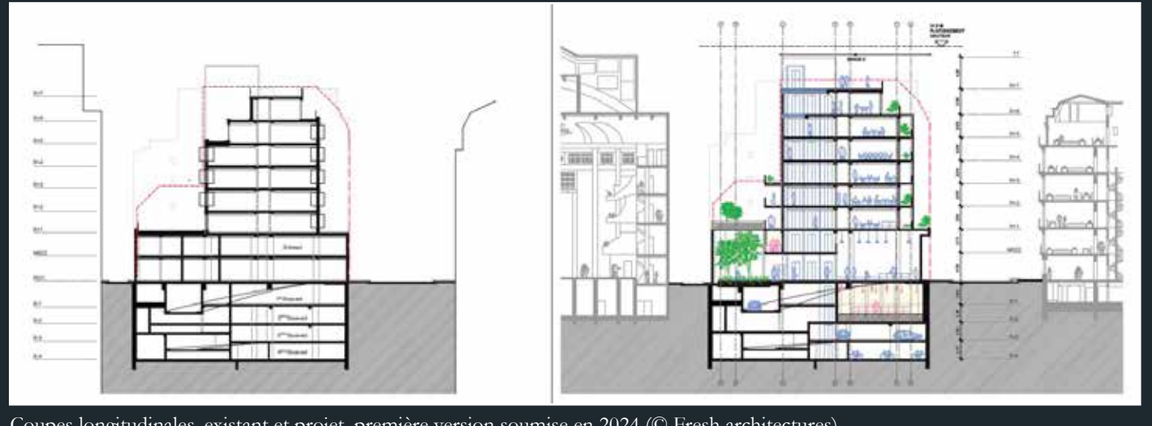
Vue du toit avec édicule technique, 2024 (© DHAAP / M. Lelièvre).

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

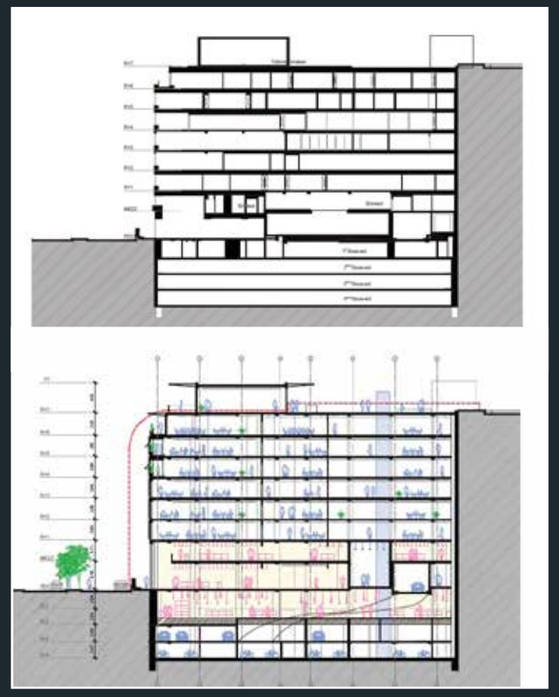
Détail des loggias nouvellement créées sur l'avenue Montaigne, première version soumise en 2024 (© Fresh architectures).

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

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



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



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

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

commerciaux, notamment conduites pour Valentino par l'architecte Dimitri V. Papaconstantin, en 1987-1989, peu d'interventions sont venues altérer l'ensemble, hormis de manière très ponctuelle à l'instar l'ajout de garde-corps securit sur les ouvrants en étage.

Premier projet

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

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

La réouverture des façades du socle commercial était ainsi prévue, se rapprochant dès lors de l'aspect vitré sur toute hauteur à sa livraison en 1973, mais en niant l'entresol initial. Les éléments d'origine de l'entrée principale avenue Montaigne, étaient toutefois promis à la dépose. Si le traitement des parements en pierre de Souppes et leur remplacement, à l'identique ou non, n'étaient pas encore tranchés, une ITI était déjà prévue, ainsi que le remplacement des et l'ajout de pare-soleil.

Sur l'avenue Montaigne, des loggias étaient ménagées derrière les baies carrées du R+4 au R+7, afin d'offrir de nouveaux espaces extérieurs. Un auvent coiffait enfin le dernier niveau ; il faisait écho à celui de l'édicule technique, reconstruit selon une volumétrie similaire pour devenir accessible aux usagers.

Du côté de l'impasse des Douze Maisons qui sépare le bâtiment du théâtre, l'entresol devait être démoli dans l'avancée afin de ménager un petit jardin, dont le toit-terrasse, aujourd'hui déjà accessible, est végétalisé. Les deux niveaux suivants étaient également agrémentés de nouveaux espaces extérieurs, quand les retraits des deux derniers niveaux sont comblés, bouleversant la volumétrie initiale. Du côté de la rue du Boccador, des loggias à structure métallique sont ajoutées sur cinq niveaux, achevant de rompre la géométrie et l'unité originelles des façades du bâtiment.

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

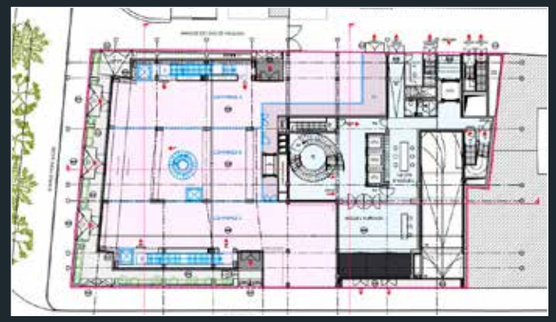
Perspective à l'angle de l'avenue Montaigne et de la rue du Boccador, pièce modificative au PC, 2025 (© Fresh architectures).

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

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

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

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



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

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

sol sont également réaménagés pour offrir de nouveaux espaces aux usagers.

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

Nouveau permis

Un permis a depuis été déposé, modifiant plusieurs aspects évoqués par la Commission au stade de la faisabilité. Il a été présenté à la CVP en septembre 2025. Le socle est retravaillé afin de réinterpréter la transparence initiale et d'agrandir les espaces dédiés aux commerces Si les éléments de l'entrée principale sur l'avenue Montaigne sont toujours déposés, l'entresol est désormais respecté en façade.

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

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

Les édicules en toiture sont partiellement démolis et une longue ombrière prolonge le volume central remanié, créant comme un niveau supplémentaire le long du théâtre. Ces remaniements visent à offre de nouveaux espaces communs et s'accompagnent d'une végétalisation importante.

En intérieur, les circulations et aménagements sont profondément modifiés. L'accès principal des bureaux est ainsi déplacé sur la rue Boccador, rompant avec la distribution initiale. Les décors du hall en panneaux métalliques sérigraphiés et signés « Zangs 72 » ne sont pas mentionnés dans les pièces du permis, mais la dépose des cloisons laisse penser à leur disparition. Les escaliers d'origine sont également déposé pour la création d'un nouveau noyau central comportant un escalier monumental hélicoïdal associé à une batterie de trois ascenseurs panoramiques.

La Commission avait, suite à cette présentation en septembre 2025, levé partiellement sa résolution concernant le traitement de la façade sur l'avenue. Elle n'était toutefois pas satisfaite du traitement sur l'impasse des Douze Maisons comme sur la rue du Boccador et avait soulevé des questions quant au gabarit et au respect du volume initial comme des éléments intérieurs remarquables.

Des pièces modificatives ont depuis été versées au permis de construire, le DHAAP les soumet donc aujourd'hui à l'expertise de la Commission.

Concernant les façades latérales, les principes généraux restent les mêmes, seule une maille métallique filtrant la lumière est rajoutée au niveau des baies de l'entresol. La large terrasse à R+1 du côté de l'impasse est dotée d'une nouvelle verrière ronde, afin d'éclairer les espaces commerciaux en dessous, tandis qu'un plancher de verre créée une faille lumineuse afin d'apporter de la lumière au hall d'entrée des bureaux. De nouvelles perspectives permettent de mieux appréhender les aménagements de la façade du côté de l'impasse et de sa terrasse. Au R+5 et R+6 de la même façade, le volume est légèrement étendu jusqu'aux limites permises.

En toiture, des précisions sont apportées sur le traitement de l'édicule d'accès, inscrit dans le volume de l'édicule technique actuel : ses façades maçonnées seront majoritairement conservées et isolées par l'extérieur d'une épaisseur de 20cm. L'ascenseur desservant tous les niveaux du bâtiment et l'escalier hélicoïdal en permettent toujours l'accès, mais la sorte de pergola qui courrait de l'édicule d'origine jusqu'à celui du nouvel ascenseur est désormais supprimée. Enfin, le traitement paysager et végétal est précisé, de même que l'ajout d'un nouveau mobilier en toiture.

RÉSOLUTION

La Commission du Vieux Paris, réunie le 5 mars 2026 à l'Hôtel de Ville et en visioconférence sous la présidence de Jean-François Legaret, a examiné en suivi le projet de restructuration du 17-19 avenue Montaigne. Elle prend note des précisions apportées au projet mais maintient sa dernière résolution.

Plan de démolition du rez-de-chaussée où se trouvent les décors, dernière version déposée, 2026 (© Fresh architectures).

Perspective montrant le détail des aménagements de la terrasse du côté de l'impasse, 2026 (© Fresh architectures).

Perspective sur l'impasse montrant les nouveaux aménagements, 2026 (© Fresh architectures).

Plan des toitures avec aménagements paysagers. Ajout d'une rotonde et d'une verrière sur la terrasse à R+1 côté impasse, édicule et accès sur la toiture, 2026 (© Fresh architectures).

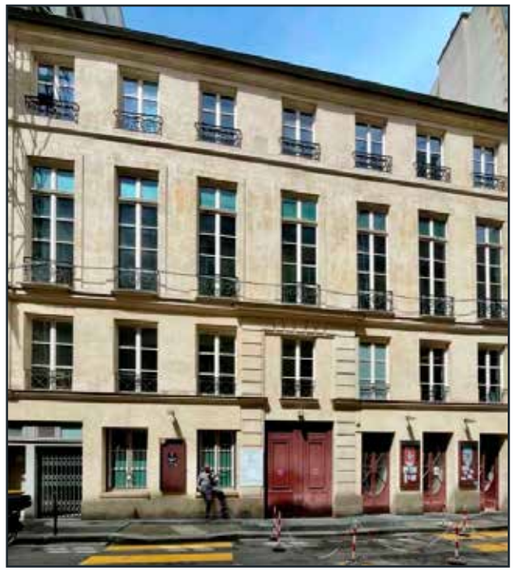
SOURCES & BIBLIOGRAPHIE

- Archives de Paris : 1778W 1881 ; 1778W 1888 ; 1590W 35.
- Centre d'Archives d'Architecture Contemporaine : 436 IFA Kandjian, Abro (1906-1997) et Henri (1942-), documents numérisés.
- Médiathèque du patrimoine et de la photographie : C/1991/25/3-24
- Noé DEMEURÉ-ROUZIN, *Abro (1906-1997) et Henri (1942) Kandjian. La promenade authentique du XXe siècle*, 1932-1983, mémoire de master, sous la dir. de Jean-Baptiste MINNAERT, Sorbonne Université, 2022-2024.
- Paul MOUTON, Alex PERRET, *Le 6-14 rue de la Pérouse et le 17 avenue Montaigne*, mémoire de DSA Architecture et Patrimoine, sous la dir. de Jean-Paul MIDANT, ENSA Paris-Belleville, 2021-2022.
- Hugo MASSIRE, *Pierre Dufau architecte (1908-1985) : un libéral discipliné*, thèse de doctorat, sous la dir. de Jean-Baptiste MINNAERT, Université François Rabelais, Tours, 2017.

Élévation du côté de la rue Boccador, qui montre la suppression de la pergola, 2026 (© Fresh architectures).

Perspective montrant les aménagements en toiture, 2026 (© Fresh architectures).

Extrait du PLU.



Vue de la façade sur rue de l'hôtel, état existant (© Biecher Architectes, 2025).

Vue de la cour, état existant (© Biecher Architectes, 2025).

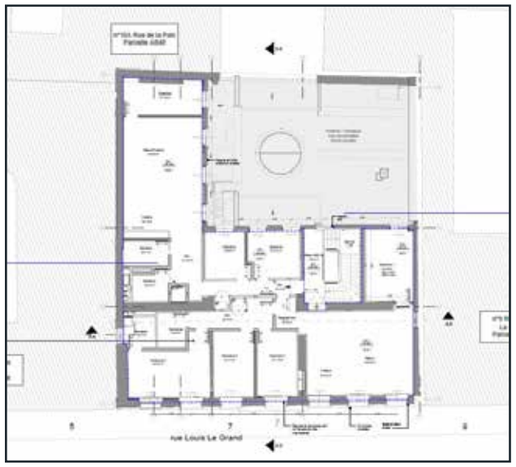
7 rue Louis le Grand (02e arr.)

DP 075 102 25 V0350
Dossier déposé le 24/12/2025
Fin du délai d'instruction le 24/02/2026

« Travaux portant sur une construction existante et comprenant notamment : une modification d'aspect extérieur. Aménagement d'une terrasse d'agrément sur la toiture-terrasse du R+1. »

Observation du DHAAP : « Avis défavorable ».
Le présent dossier concerne une parcelle inscrite dans une séquence homogène d'anciens hôtels particuliers située entre les numéros 1 et 11 rue Louis le Grand et qui fait l'objet d'une protection patrimoniale de la Ville de Paris. Le n° 7 correspond à une maison édifiée vers 1720, présentant une façade en pierre ainsi que des façades d'origine sur cour au revers du corps de logis et de l'aile sud. On y relève un escalier à vide central doté d'une rampe en fer forgé du début du XIXe siècle, d'un dessin particulièrement rare à Paris. La cour accueille le Théâtre de la Pépinière-Opéra (anciennement Théâtre de la Potinière), aménagé en 1919 par l'architecte Bouteille et le décorateur Mélano de Cassina.
La parcelle a fait l'objet d'un examen par la Commission du Vieux Paris lors de sa séance du 13 décembre 2021 pour un projet de réhabilitation à usage tertiaire (PC 075 102 21 V0028) porté par YMA architectes, comprenant notamment le prolongement de l'escalier d'origine existant et la création d'une nouvelle circulation verticale avec trémies à tous les étages. À l'issue de cette séance, la Commission s'était montrée réservée et « particulièrement attentive à la réalisation de l'opération ». Le programme ayant ensuite évolué vers un usage résidentiel (PC 075 102 21 V0028 M01), à l'exception du théâtre et de ses annexes maintenus, l'impact structurel avait été limité : maintien de la distribution, absence de trémie d'ascenseur ou d'escalier neuf, conservation du dessin de façade. Les deux derniers niveaux devaient accueillir des duplex, impliquant des ouvertures de planchers et la création de fenêtres en toiture en complément des châssis et lucarnes existants. Lors de sa séance du 3 juillet 2023, la Commission avait levé son opposition.

Plan du R+1, état de projet (© Biecher Architectes, 2025). À noter les incohérences avec le PCM délibéré en 2023 : création d'un escalier monumental côté cour et d'un escalier secondaire, insertion d'un ascenseur à l'intérieur de l'escalier d'origine.



Plan du R+1, état de projet délivré en 2023 (© YMA Architectes, 2023).

Vue d'insertion de la terrasse, objet de la présente DP, (© Biecher Architectes, 2025).

Le DHAAP est aujourd'hui saisi sur une déclaration préalable relative à la création d'une terrasse végétalisée sur cour. Le projet, porté par le cabinet Biecher architectes, prévoit l'installation d'une structure métallique au niveau du R+1, correspondant à la couverture du théâtre, laquelle perdrait la couverture conique de son lanterneau de désenfumage. Après examen attentif des pièces déposées, le DHAAP relève des incohérences entre l'état déclaré existant et l'état projeté. Le plan du R+1, seul niveau représenté, ne semble pas conforme au dernier projet examiné par la Commission du Vieux Paris. En particulier, le niveau R+1 devait comprendre l'aménagement de plusieurs logements, tandis qu'aux étages supérieurs au moins trois duplex impliquaient la création de trémies pour des escaliers d'accès aux combles. D'après les pièces actuellement déposées, le R+1 s'étend sur la totalité de l'emprise et semble également se prolonger à l'étage supérieur par un escalier monumental implanté côté cour. Un escalier secondaire est indiqué dans la pièce contiguë à l'escalier du palier commun, alors qu'il ne figure pas dans le PCM délivré en 2023. Par ailleurs, le plan présenté fait apparaître l'implantation d'un ascenseur au sein même de l'escalier existant et d'origine, lequel est expressément identifié dans la notice de protection dont il bénéficie au titre du PLUb comme un élément présentant un intérêt patrimonial et un degré d'authenticité remarquables. Bien que ces interventions ne constituent pas explicitement l'objet de la déclaration préalable déposée, le DHAAP tient d'ores et déjà à exprimer son opposition aux transformations qu'impliqueraient ces nouveaux aménagements, notamment en matière de circulations, de démolitions intérieures et de créations de trémies, ainsi qu'à tout impact susceptible de porter atteinte à l'intégrité de l'escalier ancien conservé. Au regard de ces éléments et dans le respect du suivi des résolutions de la Commission du Vieux Paris, à plusieurs reprises saisie sur cette adresse présentant un intérêt patrimonial significatif, le DHAAP émet un avis défavorable et précise qu'une attention particulière sera portée à toute demande de permis modificatif susceptible d'être déposée pour cet immeuble.

Extrait du PLU.

Vue depuis la rue de la Verrerie, 2013 (© DHAAP / P. Saussereau).

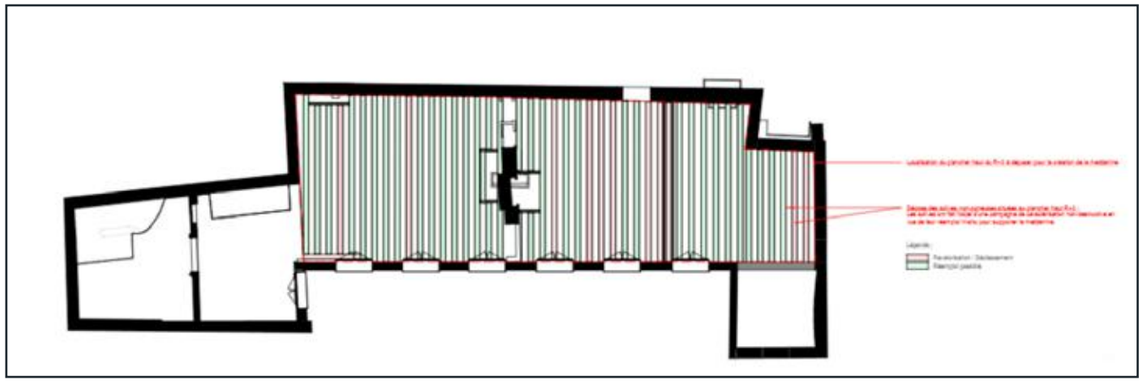
Vue des solives devant être déposées.

85 rue de la Verrerie (04e arr.)

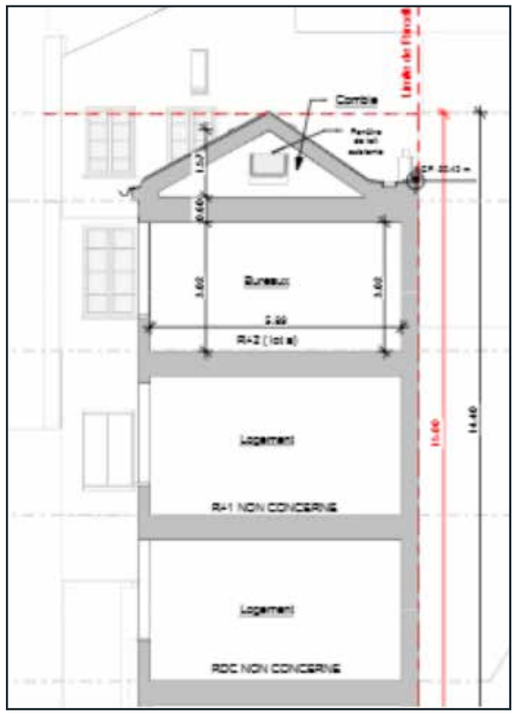
PC 075 104 25 V0026
Dossier déposé le 07/11/2025
Fin du délai d'instruction le 09/04/2026

« Changement de sous-destination bureau en logement. Création de 3 fenêtres de toit et d'1 fenêtre au R+2.Remplacement d'une fenêtre de toit. Modification de matérialité d'une fenêtre existante. Création d'une mezzanine. Travaux de réhabilitation et de démolition. Mise en place de dispositifs extérieurs de protection contre le rayonnement solaire. PC valant démolition. »

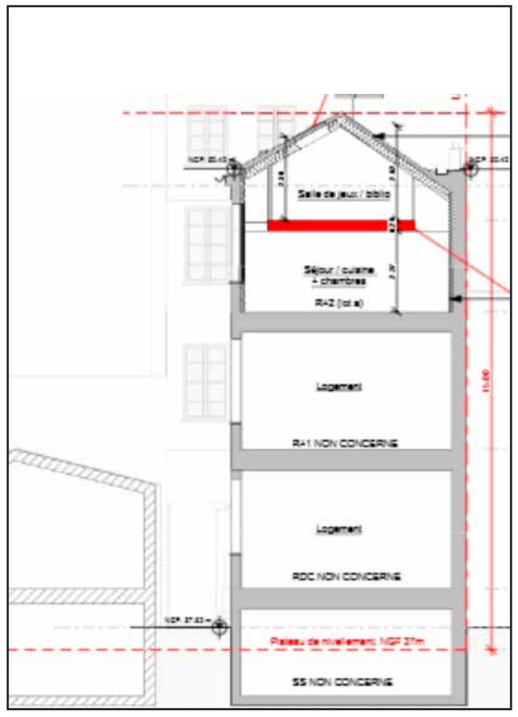
Observation du DHAAP : « Avis défavorable ».
Le projet en question concerne un ensemble construit au XVIIIe siècle, qui bénéficie pour partie d'une protection au titre des monuments historiques (façades et toitures du bâtiment principal sur rue et sur cour, ainsi que l'escalier intérieur). Il s'agit de créer, dans le corps de bâtiment en aile à droite de la seconde cour en fond de parcelle, une mezzanine intérieure au sein du volume existant situé au deuxième niveau de l'édifice. Cette mezzanine serait composée d'une structure métallique, et remploierait des pièces de bois issues de la dépose du plancher haut de l'étage transformé. Saisi une premier fois en novembre 2025, le DHAAP a considéré que la dépose de l'ensemble des solives d'origine, pour permettre cette opération, ne constituait pas une mise en valeur de ce bâtiment ancien. Il a en outre souligné que l'éventuelle incidence sur la charpente existante pour la création de trois fenêtres en toiture de cette même aile n'était pas précisée, raison supplémentaire pour laquelle le service a émis un avis défavorable. Cet avis a été contesté par les pétitionnaires, arguant notamment du mauvais état du plancher en question. Si un diagnostic a bien démontré certaines altérations de la structure, il a aussi souligné le bon état général du bois. Le DHAAP maintient en conséquence son avis défavorable, considérant qu'une restauration du plancher haut originel serait préférable à sa dépose complète pour créer une mezzanine.



Plan des solives à déposer, en vert (bon état, réemployables), en rouge (état moyen) (© Ghidoux Zang).



Coupe, état existant (© Ghidoux Zang).



Coupe du projet de mezzanine (© Ghidoux Zang).

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

Conseillers de Paris, désignés par le Conseil de Paris :
M. René-François Bernard, Mme Anne Biraben, M. Thomas Chevandier, Mme Claire de Clermont-Tonnerre, Mme Lamia El Aaraje, Mme Corine Faugeron, Mme Béatrice Lecouturier, M. Émile Meunier, M. Christophe Najdovski, Mme Laurence Patrice, Mme Hanna Sebbah, Mme Karen Taïeb, Mme Léa Vasa, M. Aurélien Véron.

Membres du collège institutionnel, nommés par la Maire de Paris :
Mme Ariane Bouleau, Mme Aurélie Filippetti, M. Alexandre Labasse, Mme 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)
Prudence Delcamp
Marc Lelièvre
Jeanne Petitbon

Ce document de séance a été réalisé avec l'aide de Lauriane Aubin et Émile Tillet, stagiaires et étudiants à l'Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne.

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. »