



1999

«Paris XXe: rénovation douce d'un pan de faubourg»

Le Moniteur, pages 44 - 47, 24 décembre 1999

Paris XX^e Rénovation douce d'un pan de faubourg

Dans le secteur sud-est de la ZAC des Amandiers, la ville de Paris expérimente avec succès une méthode de rénovation urbaine fondée sur le respect de l'existant et la concertation avec les habitants.

Avec l'approche des municipales et la raréfaction du terrain à bâtir, le débat urbain s'amplifie à Paris sur le thème de la timidité des décideurs et du conservatisme des associations : faut-il vraiment conserver la moindre venelle et la moindre parcelle, est-il nécessaire de réhabiliter la moindre mesure ? D'aucuns se plaignent du malthusianisme de la ville ; certains s'insurgent contre le complot néo-haussmannien qui serait ourdi par l'Atelier parisien d'urbanisme (Apur) ; d'autres enfin, ou parfois les mêmes, vilipendent les odieux pasticheurs qui se réfèrent à des typologies et des formes urbaines antérieures au plan Voisin de Le Corbusier.

Les faits pourtant démontrent que la politique urbaine des édiles pari-

siens sait se faire aussi diverse et variée que les multiples quartiers de la capitale. Après l'allotissement moderne sur fond de platanes centenaires de la ZAC Bercy (Jean-Pierre Buffi, architecte urbaniste), avant les îlots ouverts sur dalle en pente de la ZAC Masséna (Christian de Portzamparc) ou le parcellaire mixte et convivial de la ZAC Montsouris (Gérard Charlet), le secteur sud-est de la ZAC des Amandiers – en voie d'achèvement – s'affiche comme le prototype de « l'urbanisme doux » désormais voulu pour la capitale.

Accueilli avec enthousiasme par ses premiers occupants, ce petit morceau de ville tout neuf interpelle les spécialistes de l'urbain. Non seulement parce qu'il les invite à exami-

ner sans tabou les questions de la mémoire et de la valeur d'un paysage de rues « ordinaires », mais aussi par la dynamique, neuve, d'acteurs que sa réalisation a suscitée.

Le secteur est inscrit dans le périmètre de la ZAC des Amandiers. Pour bien comprendre les enjeux, un petit rappel historique s'impose. Entre Ménilmontant et le Père Lachaise, ce quartier du XX^e arrondissement a été loti de bric et de broc dans les années 1850 par un percepteur-promoteur, Gasnier-Guy, pour loger les misérables expulsés du centre et les maçons limougeaux. Des logements minimum, certes, mais aussi des escaliers bien balancés, des garde-corps de fonte, et une modénature digne en façade. C'était

REPORTAGE PHOTOS D'ALJIBROHUI, PATRICK TOURNÉBOLE



▲ Emblématique, l'immeuble à l'angle entre les rues des Partants et Gasnier-Guy réhabilité par Antoine Grumbach et Christophe Cuny.

◀ Le même immeuble en 1995, promis à la démolition. Cette photo et les suivantes font partie des archives du photographe Henri Guérard, habitant du XX^e arrondissement.

REPORTAGE D'HIER HENRI GUÉRARD

▲ Vue ascendante de la rue des Partants et de la rue Gasnier-Guy aujourd'hui. Le front bâti mêle constructions neuves et réhabilitations : au premier plan par Ferrand-Feugas-Leroy, au fond par Galiano-Simon-Ténot.

◀ La rue Gasnier-Guy en 1977.

l'époque où l'habitat populaire se distinguait du logement bourgeois par les dimensions et les matériaux, non par les formes. Cette architecture modeste, associée au relief bosselé de l'ancien site de carrières, donne un charme indéniable au quartier. Mais le manque d'entretien et la surpopulation valent aux Amandiers d'être classé îlot insalubre – comme le Marais ou l'îlot Beaubourg – dès les années 20. Une rénovation « au bulldozer », engagée dans les années 50 reste inachevée. Créée en 1974, avec la Semea XV pour aménageur, la ZAC des Amandiers prend la suite. La composition urbaine est plus respectueuse des tracés, les programmes moins gargantuesques, les styles moins héroïques.

Annulations de programmes des années 90

Mais, dans ce quartier traumatisé par la brutalité des interventions précédentes, l'opposition à la rénovation demeure virulente. Au milieu des années 90, la multiplication des recours contentieux et des annulations de programmes traduit la montée en puissance des associations de quartier. Les programmes du secteur sud-est, pourtant à plus petite échelle et confiés, par la ville, à de jeunes ar-

Plan d'aménagement d'ensemble: rebâtir un paysage de rues

Pour préserver la cohérence du tissu faubourien, Antoine Grumbach commence par donner un coup d'arrêt aux démolitions. Il imposera la reconstruction à

l'identique de certains bâtiments, récemment détruits, et s'attachera lui-même à la réhabilitation du 30 rue des Partants. Puis, il s'attache à restituer et à valoriser les

caractéristiques du paysage urbain: la petite échelle qui préserve l'intimité des rues, un bâti hétérogène et fragmenté, des rues en forte pente. Le découpage

des lots fait droit aux échelles actuelles d'opérations tout en imposant, à l'intérieur d'un même lot, des étagements sur la pente inspirés du parcellaire ancien. L'épais-

seur bâti plus importante compense ce qu'on perd en ne montant pas au plein gabarit. Par ailleurs, les nouveaux fronts de rue comptent autant d'entrées d'immeuble et de cages d'escaliers que d'adresses anciennes. Les surcoûts liés à ce fractionnement sont amortis par les économies réalisées sur les délais et les procédures: dix-huit mois de chantier et pas un seul recours.



- Jardins
- Jardins
- Espaces verts
- Bâtiments neufs
- Réhabilitation
- Bâtiments conservés



▲ Entre les rues Robineau et Gasnier-Guy, un passage bordé de jardinets type « villa parisienne » remplace la large place piétonne initialement prévue au PAZ. Les maisons faubouriennes ont été reconstruites à l'identique par François Laisney.

▶ Vue des rues des Partants et Gasnier-Guy en 1989.

▲ Rue Robineau, l'amorce du même passage, marqué par une construction (neuve) de François Laisney; l'accent discontinu introduit par la hauteur de l'immeuble mitoyen a été préservé lors de sa réhabilitation.

▶ La rue Gasnier-Guy photographiée en 1995.

PARIS XX^E: RENOVATION DOUCE D'UN PAN DE FAUBOURG

chitectes talentueux, semblent tous bloqués. Au même moment, le nouveau maire de Paris, appuyé par sa direction de l'aménagement urbain et de la construction (Dauc), opère le virage stratégique de « l'urbanisme à visage humain ». Volonté d'épargner le patrimoine et d'élargir la concertation, c'est dans ce contexte qu'entre en scène Antoine Grumbach, lauréat d'une consultation lancée par la Dauc.

Un habile découpage parcellaire

Nommé architecte coordonnateur du secteur (*voir ci-contre*) en mars 1996, il recueille là les dividendes du travail précurseur engagé au début des années 80 sur le secteur « Mare et Cascades », également dans le XX^e arrondissement. Assisté de Christophe Cuny, il rédige, fin 1996, un cahier des charges architecturales, modèle de genre par sa finesse typologique et son astuce sociologique. Il se fixe le but consensuel, mais un peu contradictoire, de conserver l'esprit du lieu en y introduisant de la mixité : « Restituer l'atmosphère du quartier, poursuivre son histoire, mettre en valeur le bâti ancien, recoudre... valoriser la mémoire de faubourg populaire et parisien de ce quartier de

Ménilmontant ». Les outils sont ceux du lotissement classique : « Le projet s'inscrit dans la logique du tracé des voies existantes produisant des îlots ; ceux-ci sont redécoupés en lots de petite taille sur la trace de la structure parcellaire accompagnant la topographie. » En fait, Grumbach joue habilement de l'ambiguïté sémantique entre îlot, parcelle et lot, pour adapter un quartier ancien et dégradé aux normes du logement social et du véhicule privé.

Son travail servira de support à un délicat travail de concertation : plus d'une cinquantaine de réunions avec les élus de l'arrondissement, les habitants et les associations en 1997. Ce temps de la concertation sera mis à contribution pour reloger, au cas par cas, les occupants des quelque 180 logements encore habités du secteur, relogement considéré comme un préalable par les élus de l'arrondissement et les associations.

Le secteur comporte un îlot en forme de coin, délimité par les rues Désirée, Gasnier-Guy et Robineau ; un îlot rectangulaire cerné par les rues des Mûriers, des Partants et Désirée ; une « croûte » sur la rue des Partants ; et l'angle Partants-Gasnier-Guy. Grumbach fait d'abord passer les voies de 8 à 10 m là où la chose

Architecte coordonnateur

VINCENT LÉDUP



ANTOINE GRUMBACH, ARCHITECTE URBANISTE, GRAND PRIX NATIONAL D'URBANISME

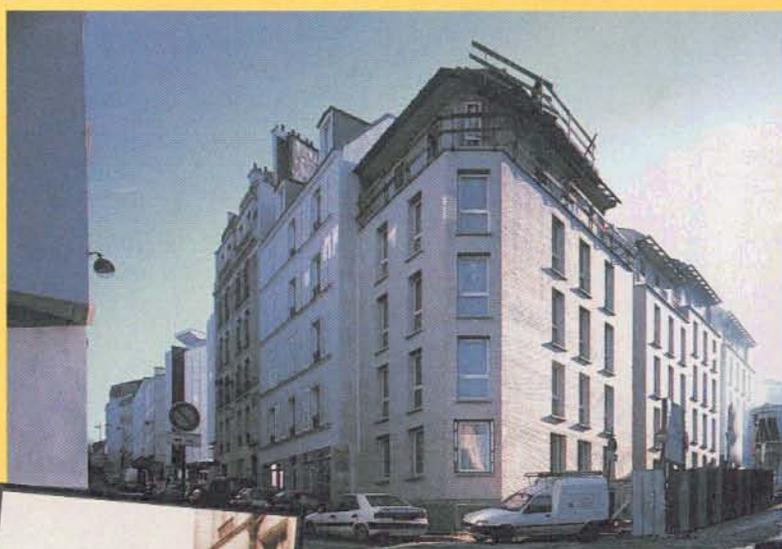
Nommé architecte coordonnateur de la ZAC des Amandiers à la suite d'une consultation informelle lancée par la DAUC (direction de l'aménagement urbain et de la construction) en 1996, Antoine Grumbach a donné une dimension nouvelle à cette fonction appliquée pour la première fois au « renouvellement urbain » d'un quartier ancien et dégradé. Soutenu par une volonté politique forte, il a su fédérer des logiques antagonistes : refus du « béton » et des expulsions pour les associations de quartier, logique de rentabilité des promo-

teurs, contraintes techniques de l'aménageur. Attentif aux « petites qualités » dont l'accumulation fait la richesse du vieux tissu faubourien, son cahier des charges architecturales et paysagères vise à les restituer et à « recoudre » ce qui peut l'être. Mieux qu'un PAZ, « qui ne sait pas prendre en compte le relief, ni la notion de paysage urbain », ce document servira de base à la concertation menée pendant un an. Il tient compte du phasage des démolitions-reconstructions et du découpage en lots des emprises libérées. Les fiches de lots destinées aux architectes d'opération (tous chargés d'une ou plusieurs réhabilitations en sus des constructions neuves) donnent des prescriptions détaillées quant à l'adaptation au relief, la disposition des entrées et cages d'escalier, les matériaux... En revanche, elles sont libérales sur les formes. Grumbach a joué aux Amandiers le rôle que jouait autrefois la culture urbaine commune, lorsqu'il y avait « peu de règles parce que tout le monde les portait dans son cœur ».



▲ Rue Gasnier-Guy, vue descendante. Grâce au fractionnement en quatre travées qui épousent la pente, l'écriture contemporaine de l'immeuble conçu par l'équipe Galiano-Simon-Ténot s'insère naturellement dans le déroulé des façades anciennes.

◀ La rue des Partants en 1989.



▲ A l'angle des rues des Mûriers et des Partants, l'immeuble (neuf) en cours d'achèvement par Antoine Stinco amorce un ensemble complexe de réhabilitations et de constructions neuves sur l'ensemble de l'îlot.

◀ En 1986, rue Robineau, l'un des incendies qui ont contribué à la destruction du quartier.

Les architectes d'opération ont pu restituer l'image du Paris populaire immortalisé par Daumier...

est possible. Puis il réduit drastiquement le nombre de parcelles : pour le triangle, par exemple, elles passent d'une trentaine à une douzaine, dont 5 conservées avec leur bâtiment, 3 réhabilitées, et 4 neuves seulement.

Les parcelles-lots qui accueillent des bâtiments neufs sont bien plus grandes que les anciennes, mais surtout découpées différemment. Le géomètre de Gasnier-Guy avait procédé classiquement en arête de poisson sur la bissectrice de son triangle, obtenant ainsi des petits rectangles adossés, donnant sur rue par leur côté. Chaque parcelle était tout aussi classiquement occupée par un R + 3 sur rue et un R + 1 en placard en fond de cour : soit un commerce en rez-de-chaussée et une demi-douzaine de petits logements pour deux escaliers.

Norme oblige, Grumbach doit ménager un socle partiel de parking, prévoir des prospects plus larges et des appartements plus grands, y compris au rez-de-chaussée : soit 20 logements par lot en moyenne. Il découpe donc de grands rectangles,

donnant sur rue par leur grand côté. Mais la grande astuce de Grumbach est de « restituer certaines caractéristiques du découpage parcellaire », c'est-à-dire de conserver l'im-

pression de fractionnement grâce à la pente et à la multiplication des cages : « La silhouette générale en ligne brisée devra souligner la déclivité des terrains... l'adaptation à la pente sera rythmée autant que possible par un même nombre de fractionnements des niveaux de plancher que de parcelles préexistantes ». Le même escalier, éclairé naturellement, dessert souvent deux appartements à demi-niveau.

Les architectes d'opération ont ainsi pu restituer l'image du Paris populaire immortalisé par Daumier : des falaises blanches de trois ou quatre travées, découpées de baies en hauteur sur quatre niveaux, coiffées d'une toiture zinc à faible pente, rythmées par les souches de cheminée, qui ici ventilent le parking. Le surcoût de fractionnement, des nombreuses cages d'escalier et de la

disposition hétérodoxe de certains logements a été crânement assumé par Sophie Boegner, directeur général de la Semea XV. Surcoût relatif au demeurant, les « économies d'échelle » réalisées dans les années 60 dans les tours et barres du secteur ne sont sans doute pas pour rien dans les coûteuses réhabilitations successives dont elles font l'objet.

Dix-huit mois plus tard, et le talent des intervenants aidant, l'opération est effectivement un succès populaire : il y a fort à parier que le passant profane ne distingue déjà plus entre immeubles neufs et réhabilités. Les spécialistes le pourront-ils encore dans deux ou trois ans ? Reste l'accusation de « pastiche », souvent proférée par ceux-là même qui ne rechignent pas à pasticher les maîtres

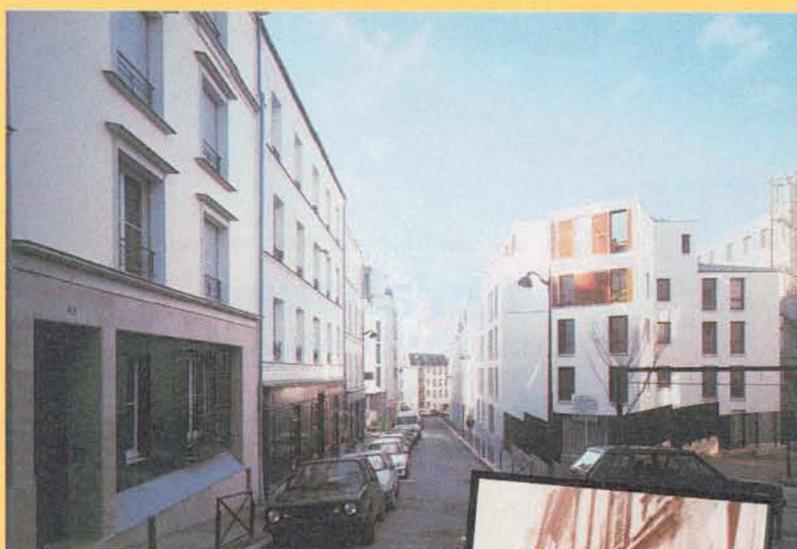
modernes. Or, s'il y a pastiche aux Amandiers, c'est dans le bon sens du terme, puisque le plan de Grumbach n'exclut rien, mais incorpore au contraire des éléments de la modernité et de la tradition urbaine.

Au niveau architectural, il est suffisamment œcuménique pour faire cohabiter la réhabilitation quasi invisible opérée par Grumbach lui-même avec Christophe Cuny, au 30 rue des Partants, avec la tradition revisitée par François Laisney, l'équipe Ferrand-Feugas-Leroy, ou la modernité bien tempérée d'Antoine Stinco, de Bruno Fortier ou Patrick Céleste, la réserve hautaine de l'équipe Galiano-Simon-Ténot, ou même le mouvement plus « swing » de l'immeuble d'Elisabeth Nicoleau.

JEAN-CLAUDE GARCIA ■

Les principaux intervenants

- ▶ **Maîtrise d'ouvrage urbaine**: ville de Paris, Jacques Marvillet, directeur de l'aménagement urbain et de la construction
- ▶ **Aménageur**: Semea XV.
- ▶ **Architecte coordinateur**: Antoine Grumbach, assisté de Christophe Cuny.
- ▶ **Maîtres d'ouvrage des opérations** (environ 190 logements PLA, PLI et PLA-TS): Rivp, Semea XV, Siemp.
- ▶ **Les architectes**: Ferrand-Feugas-Leroy; François Laisney; Patrick Céleste; Bruno Fortier-Thierry Bloch; Galiano-Simon-Ténot; Grumbach-Cuny.
- ▶ **Les entreprises**: CBC pour les opérations RIVP et Semea XV; Bec Construction pour l'opération Siemp.



▶ L'immeuble d'Elisabeth Nicoleau (angle des rues des Partants et Désirée). Comme celui de Galiano-Simon-Ténot rue Gasnier-Guy, il appartient à la première génération de projets de la ZAC, issus d'un concours « Jeunes architectes » de la ville de Paris. Les projets ont été revus selon le plan Grumbach.

▶ Fiches entre les rues Gasnier-Guy et Robineau en 1995.



▶ Immeuble neuf et réhabilitations rues des Partants et Gasnier-Guy réalisés par l'équipe Bruno Fortier.

▶ Détail de modénatures de façades rue Robineau en 1995.

