



Consulter  
le journal



CULTURE • ARCHITECTURE

## Les cœurs d'îlots, nouvelles places de Paris

Dans la capitale, plusieurs transformations de bâti ancien tentent d'allier la création de logements sociaux et d'espaces ouverts à tous.

Isabelle Regnier | Publié le 09/06/2024 à 06:00



L'îlot de l'avenue du Docteur-Arnold-Netter, dessiné par le cabinet R Architecture, à Paris (12<sup>e</sup>), en juin 2024. R ARCHITECTURE

Walter Benjamin avait fait des passages couverts le symbole d'un mode de vie parisien, qui condensait l'essence de la modernité. Près de cent ans après la mise en chantier du monumental recueil de textes qui finira par paraître, à titre posthume, en 1982 sous le titre *Paris, capitale du XIX<sup>e</sup> siècle* (Le Cerf – le titre allemand étant *Das Passagen-Werk*, soit « Le Livre des passages »), ces percées lumineuses dans l'hyperdensité haussmannienne font partie du folklore. Dans une ville livrée aux appétits des géants du luxe, dont certains quartiers ressemblent de plus en plus à un centre commercial un jour d'opération spéciale, elles sont les traces surannées d'un passé mythifié.

Une nouvelle forme de passages se développe en revanche, sans tambour ni trompette, qui pourrait bien constituer un signe du temps présent. Il s'agit des cœurs d'îlot, ces espaces à ciel ouvert conçus à l'origine pour la jouissance exclusive des occupants des immeubles qui en bordent le périmètre. Une partie se voit actuellement restituée, certes au compte-gouttes mais à un rythme régulier, à la ville et à ses habitants.

Dans la capitale, la construction neuve se heurte à un mur de contraintes : ceinture rigide du boulevard périphérique, PLU bioclimatique qui limite à 37 mètres la hauteur des immeubles, protection du patrimoine sous la supervision des architectes des Bâtiments de France et de la commission du Vieux Paris, hyperactivité des riverains et associations...

L'ambition affichée par la Mairie de faire passer la part de logements publics de 25 % à 40 % d'ici à 2035 s'appuie donc en grande partie sur la transformation du bâti ancien, les bureaux désaffectés constituant en l'espèce une ressource particulièrement précieuse. Les cours et jardins qui en dépendent se voient alors reconsidérés à la lumière des besoins d'aujourd'hui.

## Contraintes très fortes

Dans le 7<sup>e</sup> arrondissement, la reconversion des anciens bureaux du ministère des armées en logements a ainsi été pensée autour du vide central qu'ils encadraient. « *On était dans le bâtiment le plus silencieux de Paris : le siège de la Grande Muette...*, explique François Brugel, mandataire de ce projet, qu'il a conçu en association avec [l'agence H2O, qui a reçu le prix de l'Équerre d'argent en 2023](#). *Nous avons souhaité en faire un lieu quasi public, ouvert le plus possible sur la ville !* »

A leur disposition, une belle bâtisse en pierre du XVIII<sup>e</sup> siècle et un immeuble en béton des années 1960, emblématique d'un fonctionnalisme radicalement dénué d'afféterie. Deux bâtiments qui n'ont rien en commun, autrement dit, sinon leur adresse, 10, rue Saint-Dominique, et cette cour intérieure qui les unit. Pour contenir le centre sportif demandé par le programme, en plus des 254 logements sociaux et de la crèche, ils ont choisi d'en construire un troisième en son centre.

L'îlot Saint-Germain et ses 254 logements sociaux, réalisé par les agences François Brugel Architectes Associés et H2O pour le compte de la Régie immobilière de la Ville de Paris, à Paris (7<sup>e</sup>). JARED CHULSKI

A moitié enfoui dans le sol mais ouvert en hauteur par de grandes baies vitrées qui rendent visible, depuis la cour, l'activité du gymnase en contrebas, ce petit ouvrage a été pensé pour être le socle d'un grand jardin en pleine terre, îlot de fraîcheur auquel quiconque peut accéder, pourvu qu'il soit en capacité de monter les escaliers qui y conduisent, et qui offre aux habitants une vue des plus agréables. Cette manière d'articuler l'échelle urbaine et le sens du détail se retrouve dans tous les aspects de ce projet, dont l'intelligence se mesure à l'aune des contraintes très fortes du plan de sauvegarde et de mise en valeur, qui protège cette partie du 7<sup>e</sup> arrondissement nichée entre le Musée d'Orsay et l'Assemblée nationale.

Exploiter, révéler, magnifier les qualités du bâti existant, tel était l'enjeu pour les architectes, qui avaient à cœur de faire s'engouffrer la lumière partout dans les logements, de jouer avec les vues, de s'appuyer sur un bâti hors norme pour démultiplier les typologies. La nouvelle façade, qu'ils ont greffée sur le bâtiment des années 1960 pour y insérer des loggias, leur a en outre permis de travailler l'harmonie de l'ensemble en accordant la texture et la couleur du béton à celles de la pierre.

En implantant le centre sportif au cœur de l'îlot, ils imposaient une situation. Pendant les horaires d'ouverture, la cour se doit, de fait, de rester ouverte au public. La nuit, en revanche, la résidentialisation reprend ses droits. Ce principe, qui conduit à barricader le moindre immeuble d'habitation derrière des Digicode, a renvoyé à la préhistoire [la théorie de l'îlot ouvert qui valut à son auteur, Christian de Portzamparc](#), de devenir, en 1994, le premier lauréat français du prix Pritzker. Son projet rue des Hautes-Formes, dans le 13<sup>e</sup> arrondissement, manifeste de cette forme de porosité vertueuse entre espace public et espace privé, a été, lui aussi, clôturé depuis.

## Véritable place publique

Peu importe que le cœur d'îlot présente les caractéristiques d'une véritable place publique : la possibilité qu'il serve d'abri à une quelconque activité suspecte conduit à cantonner sa qualité d'espace public dans l'intervalle des horaires de bureau. La belle place que l'agence RH+ Architecture a libérée au cœur de la [caserne des Minimes, complexe architectural des années 1920 situé en plein Marais](#) qu'elle a transformé en un ensemble de logements sociaux, d'ateliers d'artisan et autres services municipaux en 2021, en fournit une autre illustration.

Le vent pourrait toutefois être en train de tourner. Une opération d'envergure, livrée cet hiver dans le 12<sup>e</sup> arrondissement, a été pensée hors de ce paradigme sécuritaire. Il s'agit de la transformation d'un îlot urbain qui abritait des bureaux et des installations sportives appartenant au comité d'entreprise de la RATP ainsi qu'un petit parc dont l'unique entrée était si discrète qu'il n'était fréquenté que par une poignée d'initiés.

L'opération, qui a conduit à créer 91 nouveaux logements (48 logements sociaux, 43 logements intermédiaires) sur la parcelle ainsi qu'une crèche, est le fruit d'un accord passé entre la Marie de Paris et la RATP. En échange de la cession, par la Ville, d'une parcelle de terrain, la régie de transport s'est engagée à sensiblement augmenter la superficie du parc (de 6 500 à 9 000 mètres carrés) et à construire, pour le désenclaver, une voie publique, ouverte jour et nuit, qui traverserait l'îlot de part en part.

Dans un logement de l'îlot de l'avenue du Docteur-Arnold-Netter, dessiné par le cabinet R Architecture, à Paris (12<sup>e</sup>), en décembre 2023. CYRILLE WEINER

Quatre immeubles ont ainsi été conçus – deux sur la rue, nichés dans deux dents creuses, et deux dans le parc, de part et d'autre de cette nouvelle petite artère pavée. Les architectes de R Architecture, associés pour l'occasion aux agences NeM et Studio 84, ont mis l'accent sur l'insertion urbaine, un travail sur les gabarits assurant une transition douce entre les immeubles de logement collectif de l'avenue du Docteur-Arnold-Netter et les petites maisons ouvrières qu'on trouve de l'autre côté, rue Debergue.

Différents, mais raccordés les uns aux autres par une syntaxe subtile de détails d'architecture – de la géométrie des façades aux menuiseries en bois, en passant par le terrazzo des entrées d'immeuble –, les bâtiments proposent des typologies de logements différentes. Mais tous sont lumineux, tous ménagent l'intimité autant que les vues, tous ont du caractère...

Ici encore, la qualité de l'habitat et la dimension urbaine apparaissent comme l'envers et le revers de la même belle médaille, l'expression d'une philosophie de la porosité qui articule par paliers le logement et la ville, la sphère publique et la sphère privée... Prudemment présentée par RATP Habitat, le maître d'ouvrage de l'opération, comme une « *expérimentation* » qui doit encore faire la preuve qu'elle n'entraîne aucune forme de désordre, l'ouverture de l'îlot en découle naturellement.

[Isabelle Regnier](#)