

# 117-127, avenue de Flandre (19<sup>e</sup> arr.) Ravalement d'une résidence des années 1960

## DEMANDE D'AUTORISATION D'URBANISME

DP 075 119 10 V0154

Pétitionnaire : Monsieur Jean-Marc BIERRY

CITYA PECORARI

Dossier déposé le 25/05/2010

« Ravalement des façades côtés rue et cour de l'ensemble immobilier. »

## PROTECTION. Bâtiment protégé au PLU.

« Motivation : ensemble de sept cent cinquante logements construit en 1961 par Roger Anger, Mario Heymann et Pierre Puccinelli, architectes, avec Lilianne Véder en 1961. Deux tours devaient, à l'origine, être implantées au centre de l'opération. Une seule sera finalement construite, sorte de totem animé de motifs de loggias, suivant un principe proche de celui adopté pour les immeubles linéaires et plus bas qui complètent la composition : un empilement de voiles de béton. Il constitue l'un des deux exemples d'immeubles de grande hauteur construit par l'agence Anger-Puccinelli à Paris et un excellent exemple de ses choix architecturaux : rupture avec le rationalisme pur des années 1950, affirmation plastique de la façade par un jeu de volumes dont la composition s'inspire de l'art cinétique. »

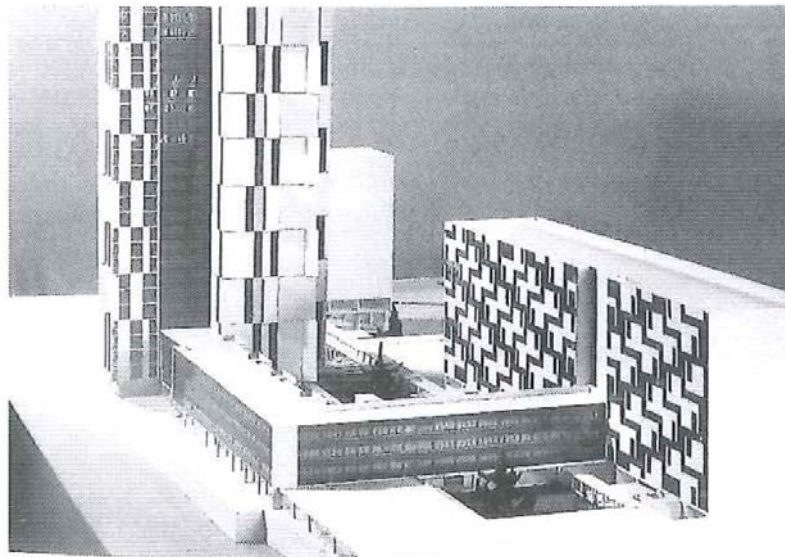
**PRÉSENTATION.** La résidence Artois-Flandre, construite en 1961 par l'agence Anger, Heymann et Puccinelli, se voulait une opération à caractère social « de prestige ». Elle constituait la première phase d'un ensemble inachevé de près de mille logements, s'étalant sur 4 ha, basé sur un programme mixte à forte densité.

Étaient prévus des espaces commerciaux et locaux d'activité sur l'ensemble du rez-de-chaussée, au-dessus d'un parking ouvert au public en journée. La résidence elle-même comporte un immeuble de dix étages le long de l'avenue de Flandre, une tour de vingt-cinq niveaux et des bâtiments de plus petite échelle au second plan. Derrière un immeuble à caractère massif et imposant (sur rue), l'ensemble dispose d'espaces de grande qualité. La composition s'appuie sur un système de terrasses et de patios, reliés par un cheminement piéton permettant de conserver une échelle humaine et une certaine intimité. Un soin particulier a été apporté au choix des matériaux, distribués en façade selon des principes très précis de composition. Celle-ci joue des contrastes de couleurs et du dynamisme des formes réparties sur les différents plans de ces façades épaisses : fenêtres et panneaux menuisés de couleur sombre constituent le fond sur lequel se détachent les panneaux en béton préfabriqués recouverts de pâte de verre claire.

Cette esthétique cinétique des façades, qui permettait d'éviter la monotonie inhérente à la grande échelle, s'est toutefois brouillée au fil du temps, avec le changement aléatoire des menuiseries et les dégradations des matériaux de revêtement.



Documents extraits de l'Architecture d'aujourd'hui, 1965.



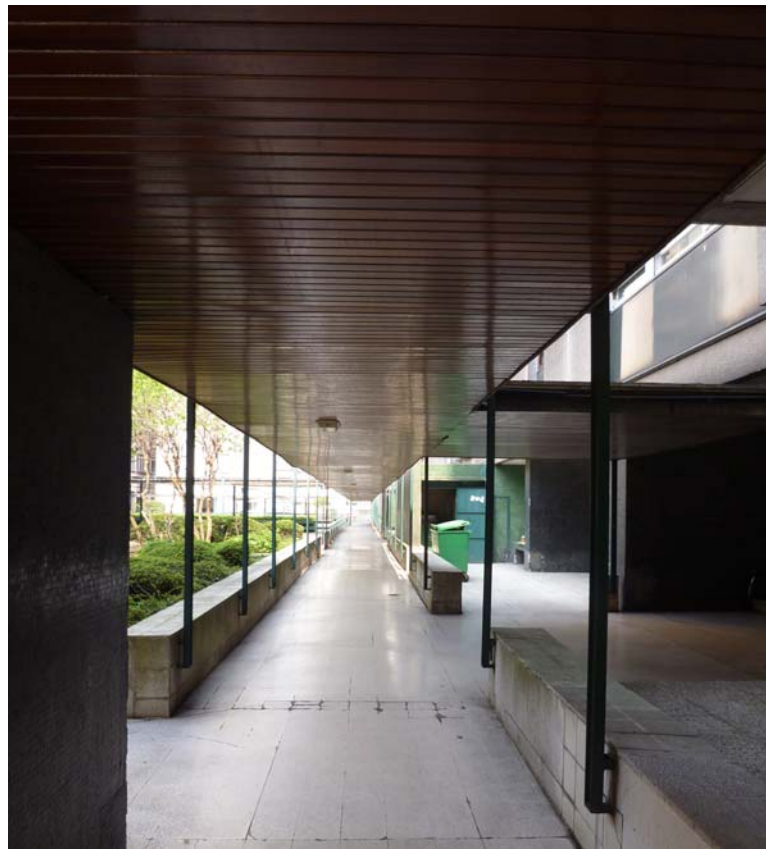
Certaines fenêtres en bois ont été remplacées par du PVC, inversant ainsi progressivement les contrastes d'origine.

La copropriété souhaite aujourd'hui réaliser des travaux d'entretien et de ravalement. Considérant le PVC blanc comme une donnée définitive, les architectes proposent d'inverser les effets de contraste : les fenêtres et panneaux menuisés autrefois foncés passeraient en blanc, la pâte de verre des panneaux de béton seraient recouverts d'un enduit gris taloché. Il y a quelques années, le ravalement de la tour a déjà fait disparaître de manière analogue l'esthétique d'origine.

*Ci-dessous : état existant et état projeté des façades côté avenue et côté jardin, montrant l'inversion de contrastes.*



*Ci-dessus : vue intérieure de l'îlot et de l'un des jardins.  
Ci-dessous : galerie de circulation piétonne servant à redonner une échelle humaine et faisant le lien entre les différents bâtiments.*



**DISCUSSION.** Cette architecture cinétique, très décriée dans les années 1980-1990, fait l'objet d'un retournement du goût et d'une réévaluation critique qui s'est concrétisée en 2006 par l'inscription au PLU. Mais ces bâtiments, quoique bien construits, montrent des signes de fragilité : les petits carreaux de pâte de verre qui recouvrent des murs pignons entiers, des allèges de balcon et toutes les parties communes à hauteur d'homme se détachent par endroits et nécessitent le remplacement de zones entières. Or ce matériau est aujourd'hui rare et coûteux. La copropriété, quant à elle, est modeste et ne peut assumer le coût du ravalement fidèle que suppose la notion de protection patrimoniale. Aucune aide publique n'étant proposée pour ce type de situation, les syndics de copropriété remplacent petit à petit les matériaux originels par des enduits grésés teintés dans toutes les variantes du ton pierre. En l'occurrence le projet prévoyait un enduit grésé couleur saumon à la place des gris, vert foncé, violine et noir brillants des pâtes de verre d'origine. Si cette solution était acceptée, il en résulterait un appauvrissement architectural contradictoire avec l'inscription au PLU et dommageable pour le paysage urbain. Par ailleurs, aucun cahier des charges ne les contraignant, les copropriétaires font remplacer en ordre dispersé et selon des dessins variables, les panneaux menuisés de leur logements, au détriment de la composition unitaire de la façade.

Ce genre de situation risque de se présenter souvent dans les années à venir, toute l'architecture des années 1960-1970 arrivant à l'échéance des premiers gros ravalements. La Commission est confrontée à un dilemme : si l'on considère les travaux proposés comme acceptables, il faut renoncer à une protection largement motivée par des questions de façade. Si l'on considère la protection comme légitime, il faut empêcher des travaux qui auront pour résultat de dénaturer l'architecture de l'édifice.

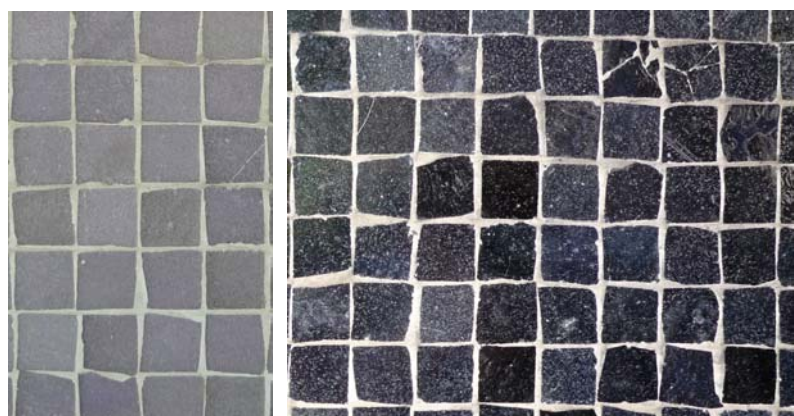
On peut se faire une idée des conséquences du ravalement proposé qui a déjà été appliqué sur l'une des tours de l'ensemble : l'enduit grésé non seulement appauvrit cette architecture mais son mauvais vieillissement, déjà sensible, appellera des ravalements de plus en plus fréquents qui appauvriront plus encore les copropriétaires. Une situation paradoxale, alors que la valeur patrimoniale - au sens économique du terme - du quartier se développe.

La question des moyens est évoquée par plusieurs membres qui se demandent s'il ne serait pas possible d'octroyer des aides au ravalement pour les immeubles protégés et les copropriétés modestes ou en difficultés. La présidente répond que non : la Ville souhaitait obtenir pour les immeubles protégés des dégrèvements d'impôts que le ministère des Finances lui a refusés. Ayant elle-même des difficultés à faire financer ses opérations de logement social, la Ville ne peut de surcroît se substituer aux copropriétés en difficultés. Plusieurs membres insistent néanmoins sur le problème économique, crucial pour cette architecture de l'après-guerre et sur la nécessité d'aides publiques, en cohérence avec la politique patrimoniale.

Sont citées des opérations analogues à l'étranger, où des moyens ont pu être mobilisés pour une restauration de qualité, et des collectivités territoriales qui aident les copropriétés en difficultés. A contrario, certains évoquent les cas d'édifices littéralement anéantis par de mauvaises restaurations.

**RÉSOLUTION.** La Commission du Vieux Paris, réunie le 24 juin 2010 à l'Hôtel de Ville sous la présidence de M<sup>me</sup> Danièle Pourtaud, adjointe au Maire chargée du patrimoine, a examiné le projet de ravalement de la résidence Artois-Flandre, construite en 1961 par les architectes Roger Anger, Mario Heymann et Pierre Puccinelli, et protégée au titre du PLU.

Elle a émis un vœu en faveur d'une restauration scrupuleuse, respectueuse des matériaux et des qualités plastiques et chromatiques des façades existantes. Elle s'oppose au recouvrement des revêtements de pâte de verre par des enduits grésés, qui auraient pour effet d'appauvrir l'ensemble, ainsi qu'au traitement prévu pour les allèges, qui compromettrait la lisibilité des reliefs (BMO du 27 juillet 2010).



*Vues actuelles de la façade sur cour et détail de la pâte de verre.*