



**HAL**  
open science

## Halles Pajol et Freyssinet : deux conversions de messageries ferroviaires parisiennes en hyper-lieux.

Soline Nivet

► **To cite this version:**

Soline Nivet. Halles Pajol et Freyssinet : deux conversions de messageries ferroviaires parisiennes en hyper-lieux. . Tourisme culturel et détournements patrimoniaux, Casa de Velazquez, Programme INTEUPA. L'influence du tourisme culturel sur la transformation de l'espace urbain : nouvelles fictions patrimoniales Coord. : Julien BASTOEN, Ángeles LAYUNO, Apr 2017, Paris France. hal-01730899

**HAL Id: hal-01730899**

**<https://hal.science/hal-01730899>**

Submitted on 19 Apr 2018

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

## **Halles Pajol et Freyssinet : deux conversions de messageries ferroviaires parisiennes en hyper-lieux**

Soline Nivet  
Laboratoire Architecture Culture Société (ACS)  
Ecole Nationale Supérieure d'Architecture Paris Malaquais  
UMR Ausser (CNRS 3329)

*Pas de « détournement patrimoniaux » patents dans les reconversions récentes de ces deux anciennes halles de messageries ferroviaires parisiennes, ni même de « tourisme culturel », à proprement parler. Pourtant, des destinées locales des halles dites Pajol et Freyssinet, dont nous redonnerons ici les péripéties<sup>1</sup>, on peut tirer quelques observations plus générales sur les politiques actuelles d'aménagement de la capitale, soucieuses de maintenir son rang de métropole mondiale touristique, créative et innovante ; attentives à son image et à son patrimoine ; et parfois un peu décomplexées quant aux moyens d'y parvenir.*

Le paysage des arrondissements périphériques de l'Est parisien était largement modelé depuis la seconde moitié du XIX<sup>e</sup> siècle par les emprises et les équipements ferroviaires des quatre gares d'Austerlitz, Lyon, de l'Est et du Nord. Tissus de faubourg, d'ateliers et de modestes immeubles y formaient les rives des arrières gares, là où le faisceau ferré s'écartait et s'ouvrait sur l'horizon découpé des silhouettes singulières d'usines, moulins, halles, entrepôts.

Les urbanistes parisiens, qui avaient repéré depuis les années 1950 ces lieux comme des quartiers « mal utilisés » ou « insalubres », les ont

---

<sup>1</sup> Cet article s'appuie sur deux recherches antérieures consacrées à l'aménagement des deux ZAC parisiennes Pajol et Paris Rive Gauche, restituées dans les ouvrages suivants :

- Soline Nivet (avec Carine Merlino), *Paris-Pajol, la ville en partage*, Paris, Archibook, 2014

- Soline Nivet, *Paris Rive Gauche : documents 1981-2016*, Paris, éditions du Pavillon de l'arsenal, 2016

progressivement envisagés comme des opportunités foncières<sup>2</sup>. Et lorsqu'en 1983 le maire de Paris Jacques Chirac dévoila son ambition de « rééquilibrer » la capitale à l'Est<sup>3</sup>, il annonça plusieurs grandes opérations d'aménagement à l'emplacement de ces paysages de rails.

Dès lors, et à mesure que la SNCF renouvelait son matériel roulant, réorganisait ses infrastructures et reculait ses gares de marchandises à l'extérieur de la capitale ; le Réseau Ferré Français (RFF) entamait ses tractations foncières et financières avec la Ville de Paris. L'Atelier parisien d'urbanisme (APUR) esquissait dans le même temps les plans de plusieurs nouveaux quartiers préfigurant autant de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC). S'il n'était aucunement question de supprimer les gares elles-mêmes, il fut acté que les faisceaux ferrés en seraient resserrés et les abords entièrement débarrassés de leurs édifices, de manière à dégager des terrains pour la construction de nouveaux quartiers.

Le temps long de ces opérations d'aménagement, - engagées dans les années 1980, et encore en chantier ou tout juste achevées aujourd'hui - nous permet de revenir ici sur les fortunes critiques et les destinées de deux halles de messageries ferroviaires, toutes deux initialement promises à la démolition, conservées au terme de longues périodes d'incertitude, finalement reconverties et récemment (ré) inaugurées.

### **Halle Pajol : du conflit ouvert au projet partagé**

Situé dans le 18<sup>ème</sup> arrondissement dans l'arrière gare de l'Est, le site Pajol était en partie dédié au chargement et déchargement des colis postaux. Sa halle des messageries fut édifiée par les ingénieurs Bouché-Leclercq en 1926. La singularité de ce bâtiment à charpente

---

<sup>2</sup> Voir les plans les *Plans des Secteurs mal utilisés de Paris* (Lafay-Lopez, 1954 ; Lopez, 1957) ainsi que :

Raymond Lopez, « Paris se meurt, Vive Paris ! », *La Nef*, n° 7, juin 1957.

<sup>3</sup> *Plan-programme de l'Est parisien*, Apur, novembre 1983.

métallique serait, selon les historiens<sup>4</sup>, moins technologique que typologique. **(fig. 1)** Construite avec des moyens techniques ordinaires pour les années 1920, la halle Pajol révèle en revanche des jeux de niveaux et de passerelles sophistiqués qui s'adaptent à la topographie particulière du site et à sa vocation de rupture de charge entre transports terrestres et ferroviaires**(fig. 2)**. A la fin des années 1980, le site cessa de fonctionner, et de premières hypothèses de réaménagement furent bientôt esquissées.

Dressée par l'Apur en 1992, la première *Esquisse d'aménagement de la gare Pajol et de la Cour du Maroc*<sup>5</sup> s'appuyait sur l'hypothèse d'un pincement du faisceau ferré Est pour tracer sur les terrains gagnés une série de rues et d'espaces publics parallèles aux rails, ordonnant un maillage perpendiculaire et générant un découpage par îlots réguliers **(fig. 3)**. Arrêté en 1994, le périmètre de la ZAC Pajol<sup>6</sup> constituait la première phase de ce vaste scénario.

Confié à la *Société d'Aménagement des Espaces Ferroviaires*, ce projet entendait gommer les traces, topographiques et construites, de l'ancienne activité ferroviaire : les ruptures de niveau entre le quartier et les rails étaient remblayées pour créer des rues à fortes pentes, et bâtiments des douanes et halle étaient tout simplement supprimés. Les documents réglementaires décrivaient une structure urbaine visant à « favoriser l'intégration de l'opération dans le tissu environnant » et un parti d'urbanisme « basé sur la typologie parisienne d'îlots fermés entourés d'espaces publics ». A la rubrique « patrimoine », l'étude d'impact jointe au dossier de constitution de la ZAC précisait qu'aucune des constructions alentour n'avait d'intérêt particulier.

Ce premier projet déclencha d'emblée une forte opposition de la part des riverains qui se constituèrent en plusieurs associations pour en

---

<sup>4</sup> Nicolas Nogue, *Les Messageries de l'Est au dépôt de Paris La Villette*, étude historique et documentaire pour le compte de la SEMAEST, Rouen, École nationale supérieure d'architecture de Normandie, février 2006.

<sup>5</sup> *Esquisse d'aménagement des emprises ferroviaires Nord et Est*, Atelier parisien d'urbanisme, mai 1992.

<sup>6</sup> *Esquisse d'aménagement de la gare Pajol et de la cour du Maroc*, Atelier parisien d'urbanisme, novembre 1994.

rejeter, non la forme, ni même la *tabula rasa*, mais essentiellement le programme, jugé trop dense. Cette opposition se nécrosa ensuite en un long conflit politique entre Jean Tiberi le maire de Paris (de droite) et Daniel Vaillant le maire du 18<sup>ème</sup> arrondissement (de gauche) et le projet fut bloqué pendant près de huit ans.

Entretemps, en 1994, alors que toute activité avait déjà cessé sur le site, et qu'on la pensait promise à une démolition prochaine, la halle fut louée pour une somme symbolique par la SNCF à un artiste, Carlos Regazzoni, créateur d'œuvres monumentales à partir de matériels ferroviaires ou aériens déclassés. Il s'agissait pour la SNCF de reconduire ici une stratégie mise œuvre dans d'autres sites parisiens depuis le début des années 1980<sup>7</sup>, ce type de convention d'occupation précaire permettant d'enrayer la vacance, la détérioration et le squat des bâtiments en attendant leur revente puis leur démolition.

Quatre ans plus tard, en 1998, le projet de ZAC était au point mort. Mais Regazzoni avait, lui, pleinement investi les lieux, y créant des avions exposés ensuite sur les Champs-Élysées, et y entamant une nouvelle série monumentale (**fig. 4**). Et, puisque la démolition de la halle était encore repoussée, la SNCF en étendit la location à deux compagnies de théâtre et de danse,<sup>8</sup> qui y conçurent ensuite plusieurs de leurs spectacles (**fig. 5**).

Grâce aux liens et aux partenariats noués avec les milieux associatifs, scolaires et militants, ces artistes contribuèrent dans les années qui suivirent à modifier la perception du site. Longtemps désaffectée, fermée et retranchée derrière son mur d'enceinte, la halle fut progressivement dévoilée au public à l'occasion de portes ouvertes, fêtes, ou ateliers pédagogiques jusqu'à incarner le nouveau centre du

---

<sup>7</sup> La SNCF avait ainsi, dès 1980, loué à des artistes ses entrepôts frigorifiques du 91, quai de Gare (13<sup>ème</sup> arrondissement) ; et l'Assistance Publique des Hôpitaux de Paris (APHP) passé le même type de convention avec le collectif l'Hôpital Éphémère, qui a occupé l'Hôpital Bretonneau (18<sup>ème</sup> arrondissement) entre 1990 et 1995 avant sa restructuration.

<sup>8</sup> Compagnies *La Dame Blanche* (théâtre) et *La Compagnie des Passagers* (danseurs funambules).

quartier, vécu comme un espace des possibles et puisant sa valeur symbolique dans son indétermination même. Alors qu'elle n'avait fait l'objet d'aucune remarque lors de la première enquête publique de 1994, l'hypothèse de sa démolition cristallisa dorénavant toutes les opinions.

Le projet de ZAC fut repris après le changement de municipalité de 2001 et la nouvelle configuration politique locale, municipale et nationale<sup>9</sup>, lui conféra dès lors un devoir d'exemplarité en terme de concertation<sup>10</sup> et d'écologie (**fig. 6**). Associés à sa définition<sup>11</sup>, les riverains défendirent un nouveau programme qui ne comportait plus un seul logement mais essentiellement des équipements publics, organisés dans et autour de la halle désormais décrite comme un « site unique », un « élément urbain central » et un « espace vivant » à la fois « léger », « lumineux », « flexible », et « modulable »<sup>12</sup>.

A l'issue de ce long processus de concertation, les architectes Janine Galiano et Philippe Simon, entre-temps nommés<sup>13</sup>, proposèrent

---

<sup>9</sup> Lors des élections municipales de 2001, la liste d'opposition conduite dans l'arrondissement l'emporta, forte de son alliance avec les Verts au second tour. Payante dans une majorité d'arrondissements, cette stratégie fit basculer la capitale à gauche, et conduisit à l'élection d'un maire socialiste, Bertrand Delanoë, lui-même élu du 18<sup>e</sup> arrondissement. Cette alternance municipale de 2001 s'accompagna d'un mouvement de *bottom up* qui redistribua les rôles (nombreux sont les élus issus des milieux associatifs) ; mais aussi d'un mouvement en *top down* puisqu'elle aligna pour la première fois la capitale et l'état sous l'égide socialiste.

<sup>10</sup> Daniel Vaillant, élu maire du 18<sup>ème</sup> arrondissement était alors ministre de l'intérieur et pilotait à ce titre, le projet de *Loi relative à la démocratie de proximité*, qui instaurerait les Conseils de Quartier à partir de 2002.

<sup>11</sup> Sur le détail de la mise en œuvre de la concertation pour la ZAC Pajol, voir : Jodelle Zetlaoui-Léger (dir.), *La Concertation citoyenne dans les projets d'écoquartiers en France : évaluation constructive et mise en perspective européenne*, t. 2, Monographies, Lab-Urba, PRES Paris Est, janvier 2013, p. 94-130.

<sup>12</sup> Présentation *power-point* diffusée par la Coordination Espace Pajol (CEPA) lors de la réunion du 12 décembre 2002, aimablement communiquée par son président Olivier Ansart.

<sup>13</sup> L'agence Galiano-Simon, lauréate de *l'Appel à candidatures pour la Mission d'études préalables à une opération d'aménagement sur le secteur Pajol* en 2003

d'évider entièrement la halle pour n'en conserver que la structure métallique sous laquelle loger le nouveau programme (une salle de quartier, un restaurant, une bibliothèque et une auberge de jeunesse de 330 lits), tous accessibles depuis une vaste esplanade côté ville; tandis qu'un vaste jardin public couvert célèbrerait côté rails, le paysage ferroviaire.

Jardins partagés et théâtres provisoires occupèrent encore les lieux entre 2002 et 2006 en attendant sa mise en chantier (**fig. 7**). Puis, une fois vidée de ses locataires temporaires et avant sa transformation, la halle fut une dernière fois investie par cinq artistes missionnés par la Ville le temps de sa 5<sup>ème</sup> *Nuit Blanche*<sup>14</sup>. Le quotidien *Le Monde* qualifia alors de « dantesque » la longue file des badauds venus la visiter : la « Halle Pajol » était désormais un lieu de sortie, perçu comme alternatif<sup>15</sup>, et qui attirait bien au delà du quartier.

Inauguré en 2013 à l'issue de sept années de chantier, le site est depuis très fréquenté. Sa programmation, hybridant équipements de quartier, offre hôtelière internationale, café et terrasses de restaurant « branchés » en font le germe d'un hyper-lieu<sup>16</sup> rayonnant aux échelles locale, métropolitaine, internationale. (**fig. 8**). A la fois vantée par les riverains sur leurs pages *Rbnb*, régulièrement investie par des campements d'exilés sitôt évacués, et fréquentée par les familles du quartier, la halle semble dorénavant procurer cette « affinité spatiale » qui rassemble, dans certain lieux métropolitains des pratiques, des populations et des temporalités extrêmement diverses. (**fig. 9**)

---

sera ensuite (à l'issue d'une nouvelle mise en concurrence) reconduite pour la coordination de la ZAC et la conception de ses espaces publics.

<sup>14</sup> *Nuit Blanche* est un événement festif gratuit organisé par la Ville de Paris chaque année le premier samedi d'octobre depuis 2002, qui consiste à exposer le temps d'un week-end des installations artistiques dans l'espace public parisien ou dans des bâtiments « remarquables » de la métropole.

<sup>15</sup> Elsa Vivant, « Les événements off : de la résistance à la mise en scène de la ville créative », *Géocarrefour*, vol. 82, 3/2007, p. 131-140.

<sup>16</sup> Michel Lussault, *Hyper-lieux. Les nouvelles géographies politiques de la mondialisation*, Paris, Seuil, coll. « La couleur des idées », 2017

Ce projet urbain (entièrement public et donc financièrement déficitaire pour la Ville) fut l'un des premiers dossiers entièrement repris par la municipalité socialiste au début des années 2000. Saisi comme un gage d'exemplarité démocratique, urbaine et architecturale par les équipes du nouveau maire Bertrand Delanoë, il a - au fond - bénéficié de l'enlisement du projet initial qui a ouvert un temps de découverte et d'appropriation collective des lieux jusqu'à en faire une destination attractive avant même que le chantier ne débute. **(fig. 10)**

Ce type d'occupation temporaire des sites, entre la fin de leur exploitation et le début de leur reconversion, a depuis été maintes fois reconduit dans diverses friches ferroviaires ou hospitalières<sup>17</sup>. Les collectifs qui en assurent la programmation se sont progressivement professionnalisés<sup>18</sup> jusqu'à devenir aujourd'hui des acteurs incontournables d'un mode de préfiguration urbaine<sup>19</sup>; dont les recycleries, food-truck, street art, concerts et autres jardins partagés constituent dorénavant le vocabulaire commun.

Ces lieux temporaires ont rejoint les listes des sorties prisées pour les soirées et le week-end. Ils participent de l'image intégrative d'une métropole créative [Florida, 2002] où se côtoient, le temps d'un bière bio, gentrificateurs en repérage, riverains et collectifs artistiques.

### **Halle Freyssinet : de là patrimonialisation à la privatisation.**

---

<sup>17</sup> Ainsi la gare Chapelle-Ordener devint « Ground Control » puis « Gand Train » en 2015 et 2016, ainsi que la Halle Charollais en 2017 et 2018 ; et la Halle Chapelle International est vantée depuis l'été 2017 comme le « spot le plus cool de Paris » par les Polybrid et Maquis'Art Société, les deux Sociétés Coopératives et Participatives auxquelles SNCF Immobilier a confié les lieux.

<sup>18</sup> On citera entre autres *Groud Control* (Société *La lune rousse*) qui se définit comme un « producteur culturel » ; *Yes We Camp*, spécialiste en « Usages collectifs et activation d'espaces partagés » ou *Plateau Urbain* qui se présente comme une « *Coopérative d'urbanisme temporaire* ».

<sup>19</sup> Une grande exposition, « Re-architecture » leur a par ailleurs été consacrée par le Pavillon de l'Arsenal (Centre d'information, de documentation et d'exposition d'Urbanisme et d'Architecture de Paris et de la métropole parisienne) en 2012.

Située dans le 13<sup>ème</sup> arrondissement de Paris, la halle des messageries de la gare d'Austerlitz fut édifée par l'ingénieur Eugène Freyssinet entre 1927 et 1929. **(Fig. 11 )**

Constituée de trois longues voûtes minces de béton - parallèles aux voies et évidées et surmontées de verrières dans leurs faîtages – elle est ponctuée d'une série de auvents extérieurs qui constituent, selon les spécialistes, une des premières applications par Freyssinet de son invention du béton précontraint<sup>20</sup>. Cette halle a été exploitée par le Service national de messagerie (SERNAM) jusqu'en 2006, bien qu'inscrite dès 1991 dans le périmètre d'une ZAC, *Paris Seine Rive Gauche*, qui prévoyait sa démolition. **(Fig. 12 )**

Entre la gare d'Austerlitz et le boulevard périphérique, le quartier *Paris Rive Gauche*, s'étendra à terme sur plus de 130 hectares « reconquis » sur le réseau ferré Paris Austerlitz, dont la partie restant en service sera progressivement recouverte par une dalle, formant nouveau niveau de sol de référence. L'ampleur inédite de ce projet a incité son aménageur, la Société d'Economie Mixte d'Aménagement de Paris (SEMAPA), à le découper dès sa création en 6 secteurs développés progressivement depuis 1990<sup>21</sup> et confiés à mesure à six architectes urbanistes différents. Entre 1989 et 2004 furent ainsi projetés les trois premiers secteurs (Tolbiac, Masséna et Chevaleret) ; et divers programmes de bureaux, logements et d'équipements ont été édifés autour de la Bibliothèque Nationale de France, d'une nouvelle ligne de métro, et d'un campus universitaire.

Lorsqu'en 2004 se posa enfin la question de l'aménagement du secteur Tolbiac-Chevaleret, dans lequel se situe la halle, le projet global avait déjà connu ailleurs quelques inflexions, et plusieurs bâtiments initialement compromis avaient finalement été conservés et reconvertis. La valeur patrimoniale des équipements industriels semblait alors unanimement reconsidérée, et les associations de riverains et la presse s'étaient ici largement mobilisées. Toujours en

---

<sup>20</sup> Nicolas Nogue, *La Halle des Messageries de la gare d'Austerlitz 1927-1929 : Eugène Freyssinet*, Paris, éditions Jean-Michel Place, 2009

<sup>21</sup> Plan d'Aménagement de Zone, *Zone d'Aménagement Concerté Paris Seine Rive Gauche*. Ville de Paris, direction de l'aménagement urbain, novembre 1990.

fonctionnement, la « halle de le SERNAM » visible uniquement depuis les rails - n'était accessible qu'aux rares personnes qui y travaillaient encore. De son côté la SEMAPA avait déjà commandé plusieurs études architecturales sur l'hypothèse de sa conservation, mais ses très grandes dimensions (plus de 300 m de long plus de 34 000m<sup>2</sup>) ne semblaient s'accorder avec aucun programme réaliste. **(Fig. 13)**

Il fut d'abord décidé<sup>22</sup> de couper la halle dans sa longueur pour n'en garder qu'une travée **(Fig 14)**. Dans un premier temps, l'hypothèse d'un gymnase et d'un jardin fut évoquée pour en occuper la partie conservée. Puis, entre 2005 et 2008, l'Etat et la Ville se livrèrent à un curieux bras de fer : l'un avec le projet d'y emplacer le nouveau Tribunal de Grande Instance de Paris **(Fig. 15)**, l'autre poursuivant consultations d'architectes et faisabilités tout en oscillant entre programmes susceptible d'attirer des investisseurs privés, ou équipements publics d'envergure métropolitaine **(Fig. 16)**. Aucun de ces projets n'aboutissant, la halle - dont l'activité cessa définitivement 2006 - fut finalement louée à partir de 2008 à une entreprise privée d'évènementiel. Et, tandis que tout autour, l'édification du quartier et de sa dalle continuait à encercler le bâtiment, quelques *happy few* purent assister sous ses voûtes de béton à - dit-on - d'inoubliables fêtes, défilés de mode, meetings politiques, ou *Nuits Blanches* jusqu'en 2012 **(Fig. 17)**.

Un permis de démolition fut déposé en 2008 par la SNCF, au motif que la mise en valeur de l'édifice passait précisément par sa destruction partielle, de façon à lui dégager un « parvis ». Saisie, la Commission de Vieux Paris s'opposa unanimement à la démolition de celle qu'on appelait désormais la « Halle Freyssinet ». Plusieurs années de tractations suivirent encore jusqu'à ce que l'Etat décide de classer intégralement le bâtiment en 2012 ; une décision d'abord perçue comme un empêchement par la Ville de Paris. Cette dernière

---

<sup>22</sup> Selon le projet de l'architecte urbaniste Pierre Gangnet, retenu à l'issue de la *Consultation Tolbiac-Chevaleret*, 2004, SEMAPA.

A noter que l'ensemble des candidats proposaient le démontage partiel de la halle, respectant ce faisant le programme de la consultation qui incitait à n'en conserver qu'une partie.

(qui s'apprêtait alors à inaugurer la Halle Pajol), avait aussi entretemps financé la reconversion des 36 000 m<sup>2</sup> de ses anciennes halles funéraires<sup>23</sup> (classées au titre de patrimoine depuis 1997) en équipement culturel : elle n'était pas en mesure de réitérer l'opération ailleurs. Plate forme numérique, centre commercial, hôtel... d'autres programmes furent encore évoqués et dessinés, qui n'attiraient toujours pas d'investisseur (**Fig. 18 et 19**) .

La proposition soudaine, en 2013, par l'homme d'affaires Xavier Niel (groupes *Free* et *Illiad*<sup>24</sup>) de racheter l'ensemble pour en faire le « plus grand incubateur numérique privé du monde »<sup>25</sup> fut vécue par certains comme un soulagement : ce programme remplirait la totalité de l'édifice, et la reconversion et la restauration ne coûteraient finalement rien à la collectivité. D'autres y virent une dérive clientéliste, l'adjoint au maire alors chargé de l'innovation, de la recherche et des universités<sup>26</sup> n'étant autre que l'ancien vice-président du groupe *Illiad*. Quoi qu'il en soit, la rapidité avec laquelle cette proposition fut acceptée et actée tranchait avec les multiples revirements antérieurs.

Confiés à l'architecte Jean-Michel Wilmotte les études puis les travaux furent menés tambour battant. Outre, la restauration complète des bétons et l'isolation de l'ensemble<sup>27</sup>, le projet a consisté à loger de part et d'autre de la nef centrale deux structures métalliques en mezzanines, alternant *open spaces* et alvéoles (**Fig. 20**). Saluée par la

---

<sup>23</sup> Situé au 104 rue d'Aubervilliers dans le 19<sup>ème</sup> arrondissement, Le Centquatre est un établissement public de coopération culturelle parisien, ouvert depuis le 11 octobre 2008.

<sup>24</sup> Free est un des principaux opérateurs de téléphonie et fournisseur d'accès internet en France.

<sup>25</sup> Bertrand Greco, « Entretien avec Xavier Niel, patron de Free et nouveau propriétaire de la halle Freyssinet », *Le 13 du mois*, 5 juin 2014

<sup>26</sup> Elu en 2008 sous étiquette socialiste lors de la seconde mandature de Bertrand Delanoë, Jean-Louis Missika est devenu ensuite adjoint au maire chargé de l'urbanisme, de l'architecture, des projets du Grand Paris, du développement économique et de l'attractivité lors de l'élection d'Anne Hidalgo en 2014.

<sup>27</sup> Soline Nivet, *La reconversion de la Halle Freyssinet à Paris*, Bétons Pluriels n°2, 2016, pp. 25-28.

presse et finaliste au prix d'architecture de l'Equerre d'Argent, la halle, rebaptisée entre temps *Station F* par son nouveau propriétaire, a été inaugurée en juin 2017.

A cette occasion, le président de la République Emmanuel Macron et la maire de Paris Anne Hidalgo ont célébré devant les *jeunes pousses de la french tech* ce lieu emblématique d'une « startup nation » encore émergente, inscrit dans une métropole mondiale, innovante et disruptive (**Fig. 21**). Xavier Niel, quant lui, avait aussi poursuivi entretemps d'autres projets immobiliers (ouverture d'une succursale de son école de codage<sup>28</sup> en Californie, construction à Ivry sur Seine de 600 logements pour « ses » *start upeurs*, études pour des hébergements étudiants) ; associé à une compagnie de promotion immobilière, il avait aussi investi dans l'îlot adjacent à la halle pour y édifier un vaste complexe hôtelier<sup>29</sup>.

Il est encore trop tôt pour évaluer l'impact de la *Station F* sur le reste du quartier et de la capitale, et pour questionner son ouverture – ou pas – à des visiteurs autres que celui des jeunes entrepreneurs du numérique. On peut en revanche sans grand risque interpréter cette opération à l'aune de la doxa politique contemporaine qui consiste, à la faveur de l'idée de métropole créative<sup>30</sup> et dans un maillage de plus en plus fin entre création artistique, production industrielle et développement technoscientifique<sup>31</sup>, à se délester d'une partie de l'aménagement des villes et de l'entretien de leur patrimoines, rétrocedé aux opérateurs privés.

---

<sup>28</sup> L'Ecole 42, ouverte en 2013 par Xavier Niel à Paris dans le 17<sup>ème</sup> arrondissement st privée et non diplômante. Elle forme gratuitement au codage des promotions de 850 étudiants recrutés sur épreuve, sans condition d'âge ni de diplôme.

<sup>29</sup> Ilot T5B, en association avec la Compagnie de Phalsbourg.

<sup>30</sup>: Benoît Bréville, « Grandes villes et bons sentiments », in *Le Monde Diplomatique*, novembre 2017.

<sup>31</sup> Ambrosino Charles ; Guillon Vincent, « Penser la métropole à « l'âge du faire » : création numérique, éthique hacker et scène culturelle », *L'Observatoire* n° 47, 2016

En corollaire, on peut aussi reconnaître dans l'action de son mécène investisseur la stratégie d'« enrichissement » décrite par Christian Boltanski et Arnaud Esquerre<sup>32</sup>, qui conduit les plus grands groupes financiers internationaux à investir dans l'authenticité en participant à la revalorisation du patrimoine des villes, acquis pour loger une petite partie de leurs activités dans une logique conjointe d'hyper-localisation, de collection, de marchandisation et de défiscalisation<sup>33</sup>. A ce titre, on peut rapprocher le rachat à la Ville par Niel de la Halle Freyssinet de celui des anciens magasins de la Samaritaine ou du musée des Arts et Traditions populaires par le groupe LVMH, ou encore de celui de la Bourse du Commerce par François Pinault.

### **Des hyper lieux ?**

En comparant les destinées de ces deux halles ferroviaires parisiennes on pourrait d'abord ne relever que des différences : l'une progressivement ouverte au public jusqu'à être perçue comme un lieu de vie, l'autre fermée ou très exceptionnellement ouverte à l'occasion d'événements ponctuels ; l'une entièrement désossée pour y loger de nouveaux programmes, l'autre inscrite à l'inventaire des monuments historiques ; l'une entièrement réinvestie un projet public, l'autre vendue à un unique investisseur privé.

On pourrait aussi lire ces deux récits comme deux épisodes successifs de l'évolution de l'aménagement de la capitale depuis le début des années 2000, le premier étant investi par la municipalité socialiste à son arrivée comme une occasion d'exemplifier ses méthodes et son cap pour une politique architecturale et urbaine parisienne publique, et le second incarnant une sorte de point de bascule dans la délégation,

---

<sup>32</sup> Boltanski Luc, Esquerre Arnaud, *Enrichissement, Une critique de la marchandise*, Paris, Gallimard, coll. « NRF essais », 2017

<sup>33</sup> La loi de défiscalisation sur les Monuments Historiques vise à favoriser l'entretien et la restauration de biens immobiliers classés ou inscrits à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques en exonérant d'impôt la totalité des charges de restauration et d'entretien, ainsi que les intérêts d'emprunts liés à l'acquisition du foncier et aux travaux, sans aucun plafonnement.

par cette même municipalité dix ans plus tard , de certains de ses plus grands projets aux investisseurs privés.

Nous préfèrerons les envisager plutôt comme des deux faces d'une même politique, qui consiste à survaloriser le caractère partagé de ses projets dès leur préfiguration tout en en déléguant intégralement la réalisation à des opérateurs privés. Depuis 2015, ces évolutions ont connu une nouvelle accélération. Au moyen d'une mise en concurrence sur charges foncières et programmation « innovante »<sup>34</sup> **(Fig. 21)** la ville de Paris a ainsi mis à la vente plus de cinquante adresses de son patrimoine immobilier (dont plusieurs ensembles classés, inscrits ou protégés au titre du patrimoine) et choisi pour « lauréates » des équipes hybridant les deux phénomènes ci dessus décrits, associant majors de l'immobilier et collectifs d'urbanisme temporaires pour agréger des propositions « alternatives » avec des programmes plus classiques de bureaux ou d'hôtellerie de luxe.

Prise en tenaille entre son rang de première capitale touristique du monde et de métropole financièrement offensive, Paris entend ainsi déléguer au privé la valorisation d'une partie de son patrimoine architectural tout en gardant une forme de contrôle sur sa reprogrammation pour construire l'image d'une capitale cool, innovante et festive, dont l'originalité « calibrée » est précisément recherchée par les cadres des sociétés multinationales.

Connectées au monde et rattachées à l'échelle et à l'histoire locale, les reconversions des halles Pajol et Freyssinet préfiguraient donc déjà, chacune à sa manière, ces hyper lieux à venir.

---

<sup>34</sup> Consultations *Réinventer Paris* (2015) et *Réinventer paris II*(2017), dont le principe a été repris à l'échelle métropolitaine (*Inventons la Métropole du grand Paris, 2017*) et mondiale (*Reinventing Cities, 2018*).