



HAL
open science

Immeubles de rapport des années 30 à Paris. Un type mort-né: la cour ouverte

Jean-Claude Garcias, Jérôme Treuttel, Jean-Jacques Treuttel

► To cite this version:

Jean-Claude Garcias, Jérôme Treuttel, Jean-Jacques Treuttel. Immeubles de rapport des années 30 à Paris. Un type mort-né: la cour ouverte. [Rapport de recherche] 387/86, Ministère de l'urbanisme et du logement / Secrétariat de la recherche architecturale (SRA); Ministère de l'industrie et de la recherche; Ecole nationale supérieure d'architecture de Nantes / Centre de recherches méthodologiques d'architecture (CERMA). 1986. hal-01899766

HAL Id: hal-01899766

<https://hal.science/hal-01899766>

Submitted on 19 Oct 2018

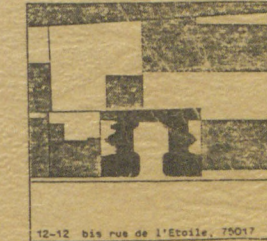
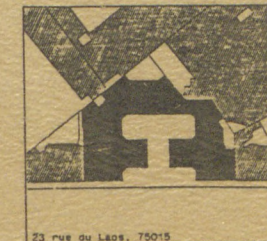
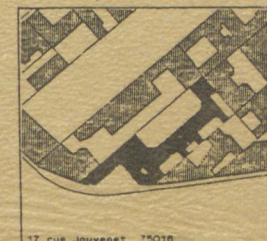
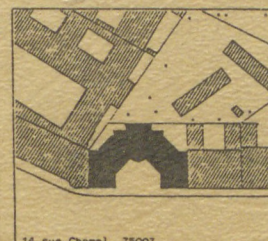
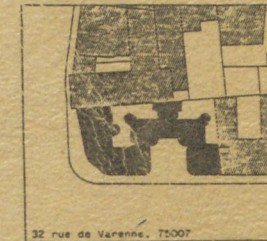
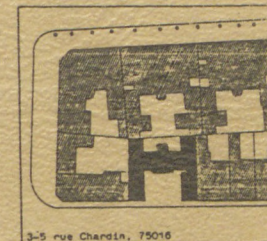
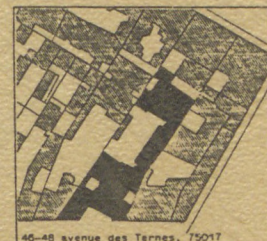
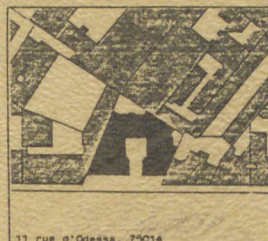
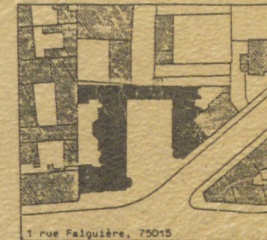
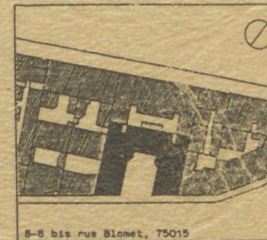
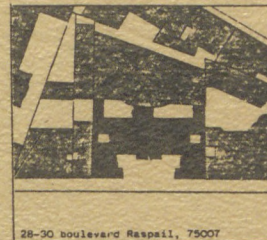
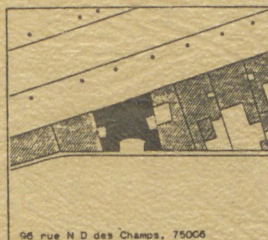
HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

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.

387

IMMEUBLES DE RAPPORT DES ANNEES 30 A PARIS

UN TYPE MORT-NE: LA COUR OUVERTE



SECRETARIAT A LA RECHERCHE ARCHITECTURALE

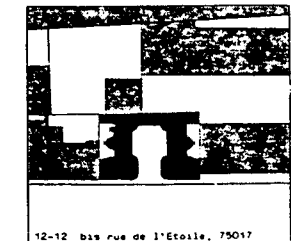
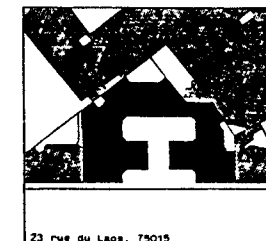
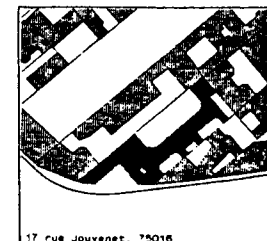
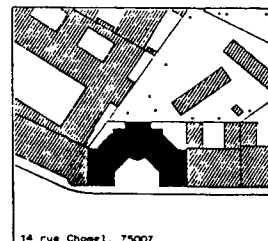
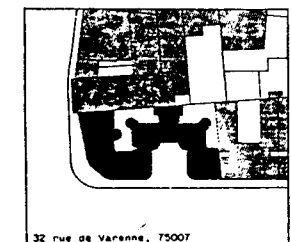
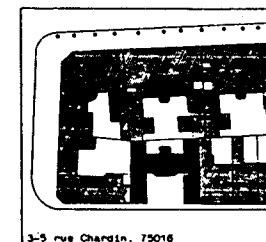
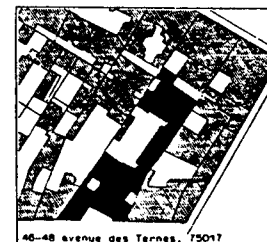
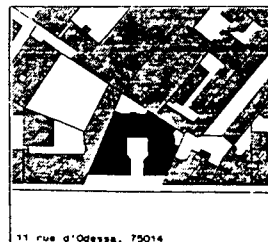
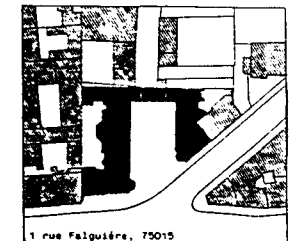
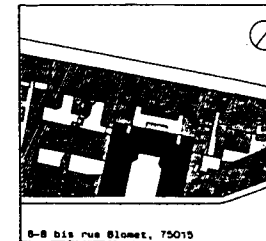
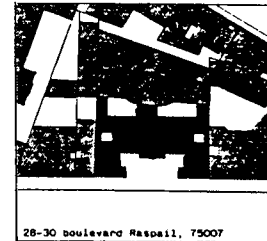
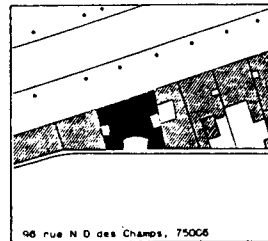
jean-claude garcias

jean-jacques treuttel

jérôme treuttel

IMMEUBLES DE RAPPORT DES ANNEES 30 A PARIS

UN TYPE MORT-NE: LA COUR OUVERTE



SECRETARIAT A LA RECHERCHE ARCHITECTURALE

jean-claude garcias

jean-jacques treuttel

jérôme treuttel

IMMEUBLES DE RAPPORT DES ANNES 20 ET 30 A PARIS

UN TYRE MORT-NE: LA COUR OUVERTE

Jean-Claude Garcias, Jean-Jacques Treuttel, Jérôme Treuttel

Le présent document constitue le rapport final d'une recherche remise au Secrétariat de la Recherche Architecturale, en exécution du programme général de recherche mené par le Ministère de l'Urbanisme et du Logement avec le Ministère de l'Industrie et de la Recherche. Les jugements et opinions émis par les responsables de la recherche n'engagent que leurs auteurs.

C.E.R.M.A.
Association de recherche
agrée de l'Ecole d'Architecture de Nantes, rue Massenet,
44300, Nantes, (40) 59 43 24

Ministère de l'Urbanisme et du
Logement, Direction de l'Architecture

N° de contrat 85 01 252 notifié le 21_10_85

Octobre 1986

SOMMAIRE

Avant-propos	pages 1-3
Données économiques et sociales	4-10
Fin de l'alignement et recherche du pittoresque	11-18
Disposition intérieure et composition générale	19-22
Planche comparative du parcellaire	23
Mode de composition des cours ouvertes	24
Façades sur cours ouvertes, vues perspectives	25
Immeuble 46-48 Avenue des Ternes	26-31
Immeuble 3-5 Rue Chardin	32-38
Immeuble 8-8 bis Rue Blomet	39-43
Immeuble 23 Rue du Laos	44-50
Immeuble 28-30 Boulevard Raspail	51-59
Immeuble 14 Rue Chomel	60-67
Immeuble 17 Rue Jouvenet	68-73
Immeuble 32 Rue de Varenne	74-81
Immeuble 12-12 bis Rue de l'Etoile	82-87
Immeuble 1 Rue Falguière	88-93
Immeuble 11 Rue d'Odessa	94-99
Immeuble 96 Rue Notre Dame des Champs	100-105
Planche comparative des étages courants	106
Ouvrages et périodiques cités	107

IMMEUBLES DE RAPPORT DES ANNEES 30 A PARIS

UN TYPE MORT-NE: LA COUR OUVERTE

AVANT PROPOS

Cette étude vise à analyser les mutations, à Paris intra muros, dans les années 1919-1939, de l'immeuble de rapport moderne. Les bases économiques nous paraissent être celles de la petite promotion privée; les bases sociales l'extension d'une moyenne-bourgeoisie d'un type nouveau; les bases culturelles la diffusion de la modernité; les bases techniques la généralisation de la construction composite, grâce à l'ossature-béton.

Nous avons décidé dans un premier temps de centrer l'étude sur l'immeuble de rapport à cour ouverte, indifféremment nommé dans les textes d'époque "immeuble double", "à méandre", "en cour-rue", "en fer à cheval", "en U", "à redans", ou "à trouée sur rue". Nos hypothèses de départ sont les suivantes:

1: les "locations" de l'entre-deux-guerres renforcent le zoning social quartier par quartier au détriment de la ségrégation par étages (maîtres-domestiques), ou du zoning sur la profondeur de la parcelle (bourgeois sur rue, petits-bourgeois sur cour) qui étaient de règle à la fin du

XIXème siècle; l'immeuble à cour ouverte accueille à (presque) tous ses étages des locataires à statut social et à loyer équivalent; il marque ainsi l'aboutissement d'un lent phénomène de revalorisation de la cour, brutalement accéléré par l'inversion du système haussmannien

2: la disposition en U ou en cour ouverte semble avoir pour intérêt principal le contournement des règles de gabarit et d'alignement, imposées à Paris depuis la fin du XVIII ème siècle: il permet ainsi de densifier la tissu en multipliant par 2 le développé de façade, et en fixant un ratio surface construite-surface parcelle qui est généralement des deux tiers; mais au delà de ces raisons économiques et réglementaires, on peut aussi assigner à l'immeuble à cour ouverte un rôle idéologique de contestation de la "rue-corridor"; solution hygiéniste "favorisant les vues et l'ensoleillement", l'immeuble à méandre annoncerait paradoxalement les brutaux retraits sur l'alignement des années 60

3: outre ce processus d'inversion-revalorisation de la cour, l'immeuble en U offre aux architectes de plus grandes possibilités d'intervention par l'étirement de la façade; la création de deux immeubles d'angle se faisant face de part et d'autre de la "trouée" permet de mieux exprimer l'esthétique du temps, et est le prétexte à de multiples variations sur le thème du "paquebot", avec proue, poupe, hublots, passerelle et bastingages; la technique composite (système de poteau-poutre en BA, remplissage de maçonnerie et parement lisse) permet aussi la multiplication des "windows", qui sont une des caractéristiques essentielles du style années 30

4: alors que tous ces facteurs esthétiques, urbains et techniques semblent démontrer la modernité irréfutable du type de l'immeuble à cour ouverte, l'analyse de la composition d'ensemble et des dispositions intérieures révèle l'attachement des concepteurs à un système globalement traditionnel ou classique; l'agencement des immeubles de rapport, dans les parties communes aussi bien que privées, marque une très lente évolution de la clientèle et de ses mentalités, puisqu'on y retrouve davantage de références à l'hôtel particulier de l'âge classique et à l'appartement bourgeois haussmannien qu'à la "liberté architecturale moderne" adaptée à un mode de vie supposé nouveau.

Cette recherche exploratoire se veut l'amorce d'un répertoire comparatif des immeubles de rapport des années 30, élargi à la banlieue et à la petite-bourgeoisie. Comme complément à la réflexion "théorique" sur ce type mort-né de l'immeuble à cour ouverte, nous nous sommes attachés à constituer un ensemble de documents aussi clairs et explicites que possible. Tous les plans étudiés ont été redessinés à la même échelle, avec un graphisme et une symbolisation identiques. Nous voulons croire que ce travail lent et patient permettra les mises en parallèle et les lectures contradictoires, au même titre que les constitutions d'atlas ou de catalogues typologiques.

CHAPITRE 1: DONNEES ECONOMIQUES ET SOCIALES

L'immeuble de rapport à cour ouverte, dont nous examinons ici 12 exemples situés dans 6 arrondissements parisiens, et dont la construction s'échelonne de 1924 à 1938 (1), ne peut se comprendre que dans le contexte plus vaste du type de l'immeuble de rapport à Paris. Ce type lui-même, plus que centenaire, peut être considéré comme une réponse à l'évolution démographique, économique, sociale et culturelle de la capitale.

L'entre-deux-guerres poursuit le vaste mouvement de rénovation urbaine et de changement social entamé depuis la monarchie de juillet, qui a dépeuplé et embourgeoisé le centre de Paris, et repoussé les couches populaires en périphérie. Mouvement qui connaîtra une brusque accélération dans les années 1960-1970 (2), au point que les années 30 -ou leur souvenir enjolivé- ont pu être perçues comme bref moment d'équilibre dans la composition sociale de la capitale. Mais la tendance de 1919 à 1939 est claire: légère perte de population, rejet en banlieue des plus démunis. Du second empire à la fin de la première guerre mondiale les 20 arrondissements gagnent globalement 1.200.000 habitants; ils stagnent ensuite pour finalement décroître:

Population officiellement recensée pour les 20 arrondissements (3)

1861	1,7 millions d'habitants
1881	2,2
1901	2,7
1911	2,8
1921	2,9
1931	2,8
1941	2,7 (environ)

Nous ne pratiquons pas le fétichisme des chiffres. Mais force est de constater que les discours et pratiques hygiénistes de l'entre-deux-guerres retardent sur la réalité sociale. La délimitation des "îlots insalubres" de 1919, ou le "plan Voisin" de 1925 s'appliquent à une capitale dont la croissance démographique est déjà stoppée. De 1911 à 1936 Paris intra-muros perd près de 100.000 habitants, malgré une émigration étrangère ou coloniale considérable: Russes blancs (46.000 en 1931), Polonais (58.000), Juifs d'Europe centrale (70.000), Algériens, etc (4). Par ailleurs tout le discours moralisateur sur les mal-logés qui font eux-mêmes leur malheur, ou sur "l'état désastreux" (tuberculose, alcoolisme) des quartiers pu-

(1) 46-48 avenue des Ternes, 75017, 1925; 3-5 rue Chardin, 75016, 1926; 8-8 bis rue Blomet, 75015, 1928; 23 rue du Laos, 75015, 1929; 28-30 boulevard Raspail, 75007, 1932; 14 rue Chomel, 75007, 1934; 17 rue Jouvenet, 75016, 1934; 32 rue de Varenne, 75007, 1935; 12-12 bis rue de l'Etoile, 75017, 1936; 1 rue Falguière, 75015, 1936; 96 rue N D des Champs, 75006, 1938; 11 rue d'Odessa, 75014, 1938.

(2) Voir Henri COING, Rénovation urbaine et changement social, Paris 1966.

(3) Source: Annuaire Statistique de la Ville de Paris. Le département de la Seine quant à lui passe de 4,4 millions en 1911 à 5,3 en 1936, le grand Paris de 4,8 à 6,2. Voir Histoire de la France urbaine, tome III, p. 36;

(4) Voir Guide de Paris... (chercher référence exacte)

pulaires (1) doit être remis en perspective: de 1919 à 1939 le nombre global de "pauvres" diminue à Paris, même s'il s'accroît dans certains quartiers bien précis.

Le gain rapide de population à la fin du XIXème siècle et pendant les 2 premières décennies du XXème, puis la stagnation et la régression de l'entre-deux-guerres sont en effet modulés selon les arrondissements, et à l'intérieur de chaque arrondissement selon les quartiers. Sur une génération (1901-1931), et pour une population globalement constante (2,7 et 2,8 millions) on voit les arrondissements centraux (de I à XII) perdre près de 150.000 habitants, les arrondissements périphériques (XIII à XX) en gagner plus de 300.000.

Mouvements de population par arrondissements, en milliers, de 1901 à 1931 (2)

I	63	42	- 21	XI	239	219	- 20
II	64	44	- 20	XII	130	157	+ 27
III	90	70	- 20	XIII	127	164	+ 37
IV	100	83	- 17	XIV	142	178	+ 36
V	119	117	- 2	XV	153	238	+ 85
VI	102	100	- 2	XVI	121	176	+ 55
VII	102	107	+ 5	XVII	206	220	+ 14
VIII	107	84	- 23	XVIII	253	288	+ 35
IX	124	102	- 22	XIX	144	165	+ 21
X	154	131	- 23	XX	166	195	+ 29

Schématiquement tous les arrondissements centraux perdent de 10 à 25 % de leur population, à l'exception du plus bourgeois, le VIIème, qui gagne 4 %, et du plus populaire, le XIIème, qui gagne 15 % environ. Arrondissements socialement mixtes, le Vème et le VIème ne reculent que très légèrement. Tous les arrondissements au-delà de l'enceinte des fermiers généraux gagnent de 15 à 25 %. La modernité architecturale des années 20 et 30 va donc se déployer sur un centre qui se dépeuple et se desserre, sur des arrondissements périphériques qui s'accroissent et se densifient. Une analyse plus fine par quartiers, sur deux générations et sur 3 secteurs essentiellement voués à l'habitat, et de composition sociale relativement homogène, vérifie ces tendances lourdes: quartiers anciens relativement stables, quartiers périphériques en pleine explosion.

C'est ainsi que le quartier bourgeois et petit-bourgeois de Notre Dame des Champs croît légèrement en 70 ans, essentiellement grâce à des construc-

(1) Voir par exemple l'article 10 de la Charte d'Athènes (1932), petit chef-d'œuvre d'hypocrisie socio-politique: "Dans les secteurs urbains comprimés, les conditions sont néfastes... Etat de chose aggravé encore par la présence d'une population au standard de vie très bas, incapable de prendre, par elle-même, des mesures défensives (mortalité atteignant jusqu'à 20 %)."

(2) Annuaire statistique de la Ville de Paris.

tions post-haussmanniennes, accessoirement quelques immeubles modern' sur des parcelles vides: 34.000 habitants en 1861, 46.000 environ de 1901 à 1931. Le quartier grand-bourgeois des Ternes triple sa population en 50 ans, essentiellement par urbanisation de type haussmannien, pour stagner relativement ensuite: 16.000 habitants en 1861, 29.000 en 1881, 38.000 en 1901, 48.000 en 1911, 50.000 en 1921, 51.000 en 1931. L'impact quantitatif du mouvement moderne n'a pu être que faible. Quant au quartier populaire Croulebarbe, il double sa population en deux générations, grâce à la construction de garnis et meublés, voire de bidonvilles, qui ne sauraient appartenir au corpus modern': 9.000 habitants en 1861, 17.000 en 1911, 21.000 en 1931. Il semble donc que les "locations" modernes de l'entre-deux-guerres soient essentiellement réparties dans les quartiers bourgeois ("hôtels particuliers", "villas" ou "immeubles de luxe") et sur les franges des quartiers populaires ("habitat philanthropique" puis HBM).

Dans les arrondissements bourgeois, les quartiers les moins denses et les plus éloignés du centre sont touchés par l'accroissement de population, donc la construction modern'. Ainsi le VIIème, qui voit régresser légèrement sa partie est traditionnellement aristocratique et religieuse, et progresser fortement sa partie ouest, naguère populaire et révolutionnaire:

Evolution des 4 quartiers du VIIème de 1901 à 1931

Quartier 25 (Saint Thomas d'Aquin)	de 26.000 à 25.000 habitants
26 (Invalides)	16.000 à 13.000
27 (Ecole Militaire)	20.000 à 22.000
28 (Gros Caillou)	38.000 à 46.000.

La partie est régresse légèrement: on y trouve peu de bâtiments de l'entre-deux-guerres, et peu de changement social, si ce n'est peut-être une diminution du nombre de domestiques⁽¹⁾. Globalement c'est toujours le Faubourg de Proust. Mais les rares immeubles de rapport qui y sont élevés sont justement exemplaires de par leur situation, et nous en avons retenus 3, boulevard Raspail, rue de Varenne et rue Chomel. La partie ouest du VIIème croît fortement au contraire, au même titre que les XVème et XVIème limitrophes: lotissements, tracés de nouvelles voies, lotissement du Champ-de-Mars à partir de 1910, constructions modernes ou moderne-tempéré. Le changement social y est difficile à apprécier: peut-être expulsion vers le XVème ou la banlieue proche des familles populaires, remplacées par des familles bourgeoises ou petites-bourgeoises. Le quartier du Gros-Caillou, délimité au nord par la Seine, à l'est par l'avenue de La Tour-Maubourg, au sud par l'avenue de la Motte-Picquet, à l'ouest par l'avenue de Suffren, comprend de nombreux immeubles cossus, modernes ou modernisants. Phénomène qui saute dé-

(1) En 1906 il y avait encore 210.000 domestiques à Paris, dont 170.000 femmes.

jà la frontière d'arrondissement pour s'étendre au XVème proche, dans lequel nous avons retenu 2 exemples. De même dans le XVIème, autre haut lieu de la modernité architecturale, le quartier de Chaillot proche des Champs Elysées stagne comme le reste du centre, alors que La Muette progresse fortement, et que Auteuil et Dauphine explosent littéralement.

Evolution démographique des 4 quartiers du XVIème, 1901-1931

quartier 61 (Auteuil)	29.000	56.000
62 (Dauphine)	31.000	51.000
63 (Muette)	25.000	33.000
64 (Chaillot)	34.000	34.000

On fait dire aux chiffres ce qu'on veut. Il nous semble cependant que l'étude du style Modern' doit partir de quelques données incontournables: gonflement des effectifs bourgeois dans les arrondissements périphériques, baisse des effectifs populaires au centre.

Il est vrai que les données démographiques brutes ne fournissent que des approximations grossières sur les démolitions, rénovations, ou constructions neuves. Elles n'enseignent pas grand chose sur les trames foncières et urbaines, ni sur les fonctions, la densité ou l'occupation sociale. Si l'on se tourne vers les statistiques de densité ou de tuberculose dont l'époque était friande, on rencontre à nouveau de sérieuses difficultés méthodologiques. Les contemporains raisonnent assez technocratiquement en termes de rapports: rapport entre la surface totale de l'arrondissement et la population, qui donne la plus faible densité au XIIème (grâce aux entrepôts de Bercy et aux emprises SNCF) et la plus forte au XIème. Rapport entre population et surface privée, qui donne assez logiquement la plus faible densité aux VIIIème et XVIème, la plus forte aux IVème, Vème et XVIIIème. Rapport entre population et surface bâtie, qui donne des résultats assez étranges: la densité la plus faible se rencontrerait dans le VIIIème, la plus forte dans le Vème, le VIIème présentant une densité moyenne ! L'Annuaire Statistique de 1931 donne l'échelle de densité croissante suivante:

VIII, II, I, XVI, IX, XV, XIX, XIII, X, VII, XII, XX, XI, III, XIV, VI, XVII, IV, XVIII, V.

On peut parler ici d'aberration statistique. Car si la faible densité du VIIIème s'explique essentiellement en termes sociaux (quartier chic, espaces verts), la densité à peine supérieure du IIème et du Ier s'explique en termes historico-fonctionnels: présence du Louvre, des Halles, de la Bibliothèque Nationale, de la Bourse et du Sentier. De la même façon il paraît impossible de comparer la densité "moyenne" du VIIème avec celle du XIIème.

Les permis de construire délivrés au début du siècle, ou plutôt les "permissions de bâtir délivrées par la Préfecture de la Seine", participent du même mode de raisonnement technocratique, et ne peuvent fournir que des tendances approximatives. Il semble que les fonctionnaires de la ville réfléchissent en

termes de "valeur locative" et non pas de mètres carrés, au même titre d'ailleurs que les architectes modernes. Ils appartiennent ainsi des chiffres négatifs, représentant les "démolitions totales ou partielles", et positifs, représentant les "constructions entières et additions de constructions". Nous avons ainsi sur 20 ans, en millions de francs, une image globale de l'évolution du parc immobilier parisien.

année	valeur locative des démolitions	valeur locative des constructions	solde
1911	5	20	+ 15
12	5	23	+ 18
13	6,5	27	+ 21,5
14	5	27	+ 22
15	1,5	6	+ 4,5
16	0,8	7	+ 6,2
17	0,6	4,5	+ 3,9
18	0,7	4,8	+ 4,1
19	0,5	4,8	+ 4,3
20	1,6	9	+ 7,4
21	0,9	9,5	+ 8,6
22	1,5	8	+ 6,5
23	2,2	7,6	+ 5,4
24	2,8	11	+ 8,2
25	3,9	49	+ 45,1
26	7,7	69	+ 61,3
27	7,9	61	+ 53,1
28	10	71	+ 61
29	12	65	+ 53
30	14	82	+ 68
31	10	99	+ 88

Une fois de plus les tendances sont claires. Les années de guerre et la demi-décennie suivante marquent une chute vertigineuse de la construction et de la démolition à Paris. Il faut attendre l'exposition des Arts Décoratifs de 1925 pour assister à une reprise, suivie par une nouvelle accélération à partir de 1930, avec les préparatifs de l'exposition coloniale. L'activité reste soutenue ensuite avec les grands projets de l'exposition de 1937 et surtout l'ouverture des chantiers HBM sur la zone démilitarisée. Mais à l'exception de ces HBM, la construction moderne dans Paris intra-muros concerne presque essentiellement le marché locatif de luxe ou moyen bourgeois.

Les cycles de construction paraissent assez clairs: sommets en 1892-93, puis 1913-14, progression constante à partir de 1925, mais grâce surtout aux capitaux d'état (1). Il existe certes une coïncidence -ou une avance- entre marche des affaires et mouvement de la construction. Mais les décalages ne sont pas négligeables: la construction suit le "climat", les anticipations sur le profit réalisable et la demande solvable beaucoup plus que les besoins en logements. Cer-

(1) Cf M. Lescure, Les Sociétés Immobilières en France au XIXème siècle, Paris 1980. L'auteur a mesuré les cycles par les droits d'octroi payés à l'entrée de Paris sur les matériaux de construction. Voir aussi Flauss, "Fluctuation de la construction des immeubles", Journal de la Société de Statistique de Paris, 1949.

tains auteurs distinguent un double type de demande sur le marché de la construction: une demande externe, liée à l'accroissement de la population, à l'activité migratoire, au changement social, et une demande interne "liée au développement même du procès de fabrication de la ville" (1). Cette demande interne, dont relèvent essentiellement les 12 immeubles que nous étudions, est due à un faisceau de décisions individuelles: décision de construire, d'investir, de louer, parfois d'acheter. Tous ces actes individuels -au delà de l'anecdote personnelle parfois non négligeable- sont structurés par les mentalités collectives, l'opinion, la perception du marché, les règlements d'urbanisme et les dérogations possibles, l'intervention collective dans les nouveaux tracés de rue ou le remodelage des vieux quartiers. La médiation entre demande externe et interne semble être le fait des promoteurs-spéculateurs, qui sentent très tôt les besoins et tendances. Certains promoteurs de l'entre-deux-guerres sont des propriétaires fonciers comme la duchesse de la Trémoille, des industriels comme la parfumeuse Hélène Rubinstein, des entrepreneurs de travaux publics, des architectes (2).

Nous savons peu de chose en fait des promoteurs (financiers) de la modernité architecturale et de leurs stratégies de maximisation du profit. Schématiquement la promotion privée à Paris aurait été encouragée par deux grandes périodes d'inflation (1919-25 et 1936-39), et ralentie par la crise de 1931-32. Mais globalement le capital privé construit peu à Paris dans les années 30. Il s'agirait moins d'ailleurs d'une parenthèse que de la retombée d'un mouvement séculaire entamé sous la monarchie de Juillet. La critique d'architecture explique souvent l'atonie du marché de la construction entre les deux guerres par le blocage des loyers de 1914. Il aurait accentué la division du marché immobilier entre standing et habitat ouvrier, entre neuf et ancien, renforcé le désintérêt du capital pour le logement populaire, donc la dégradation du patrimoine. Telle est par exemple la thèse de George Pillement au début des années 40:

"Depuis 1914... les propriétaires n'ont eu aucun intérêt à améliorer l'état d'immeubles anciens, puisqu'ils ne pouvaient pas augmenter leurs loyers en rapport avec les réparations." (3)

On retrouve des traces de cette explication un tantinet mécaniste dans de nombreux textes d'époque, Charte d'Athènes ou Mort à crédit y compris. Il faut comprendre que faute de réparations les immeubles populaires pourrissaient sur pied, pour être ensuite démolis. On reconstruisait à leur place des "locations" de standing supérieur afin de percevoir des loyers supérieurs. Analyse séduisante, mais qui n'est pas corroborée par notre (faible) échantillonnage d'immeubles. Les bâtiments modern que nous traitons ne procèdent nullement d'une stratégie de renouvellement social du quartier, donc d'amélioration de la rente foncière. Ils jouent tous au contrai-

(1) Histoire de la France Urbaine, Tome III, p. 83.

(2) Ou des parents de jeunes architectes, qui achètent une parcelle où le nouveau diplômé pourra faire la preuve de son talent. Ainsi Ginsberg (avec Lubetkin) en 1928 au 25 avenue de Versailles. Voir le texte de Lubetkin in Lubetkin, Liège 1983.

(3) G. Pillement, La destruction de Paris, Paris 1941, p. 291.

re de l'image sociale existante du quartier comme argument de marketing.

On retrouve aujourd'hui encore la thèse des méfaits du blocage des loyers sous la plume de spécialistes, R. Jullian par exemple:

"Destinée à favoriser les petites gens en empêchant les loyers de suivre l'augmentation du prix de la vie, (la loi sur les loyers) aboutit en fait, ajoutant ses effets aux difficultés de la situation économique, à freiner l'entretien des immeubles et la construction de logements courants, conduisant les architectes à édifier surtout des logements de luxe." (1)

Le grand mot est lâché: par la faute d'initiatives sociales et économiques extérieures à la sphère de l'architecture, la modernité de l'entre-deux-guerres en centre-ville aurait été essentiellement une affaire de riches. Voire de nouveaux riches:

"L'inflation, qu'accompagne la spéculation, désoriente la société française, où s'accuse le contraste des classes pauvres et des classes moyennes appauvries avec les "nouveaux riches", une classe un peu particulière, qui dépense largement en se laissant aller vers un luxe facilement tapageur." (2)

L'examen des 12 immeubles retenus ne confirme guère cette analyse. Certains peuvent être luxueux, aucun n'est "particulier" ni "tapageur". Il semble que la transcription architecturale de "l'originalité" des nouveaux riches concerne davantage les maisons de campagne et les villas suburbaines, Boulogne y compris. On est plutôt frappé de la prudente modernité de nos 12 exemples, qui s'inscrivent dans une logique de continuité et non de rupture.

CHAPITRE 2: LA FIN DE L'ALIGNEMENT ET LA RECHERCHE DU PITTORESQUE

L'élément essentiel de continuité nous paraît être celui de la réglementation: tous les immeubles de rapport que nous traitons respectent des règles urbaines vieilles de trente ans, le fameux décret de 1902, qui restera applicable jusqu'en 1961. Comme tout texte officiel il répond à la pression de la demande, des promoteurs, des architectes et de la clientèle. Et comme tous les règlements précédents (3) il va acquérir comme une sorte d'autonomie avec le temps, et continuer à influencer l'évolution du paysage urbain alors que les motivations premières de ses rédacteurs sont oubliées depuis longtemps. Une lecture attentive du texte et de ses modalités de rédaction révèlent une timide avancée des "fondements" hygiénistes de l'urbanisme. Elles révèlent surtout une critique très consciente de la ville haussmannienne sur le plan esthétique, et un puissant désir de pittoresque. Signé le 13 août 1902 par le Président de la République, ce texte aura demandé 6 ans et demi d'études. Aux nombreuses commissions et sous-commissions chargées de préparer le débat ont siégé quelques célébrités architecturales du temps, comme Vaudremer, Sédille, Charles Garnier, Boileau, Guadet. Mais la personnalité marquante des commissions, le rédacteur puis le défenseur essentiel du décret est l'architecte-urbaniste Louis Bonnier.

(1) R. Jullian, Histoire de l'architecture moderne en France, Paris 1984, p. 82.

(2) Ibidem, p. 81.

(3) Ordonnance royale de 1784, décret impérial de 1859, décret de 1884.

Jusqu'à une époque récente (1961) les règles d'urbanisme à Paris ont concerné presque uniquement la partie visible de l'architecture, le front sur l'espace public. L'ordonnance de 1784 par exemple porte sur les problèmes d'alignement, de hauteur, de saillie, bref l'aspect esthétique des façades sur rue. Rien ou presque ne précise la manière dont doivent être implantés les bâtiments sur la parcelle et dans l'îlot, et si les hauteurs d'étages sont mentionnées, c'est dans un souci d'ordonnancement extérieur. Il faut même attendre un décret de 1872 pour que le problème des courettes intérieures soit abordé. Le texte de 1902 n'échappe pas à ce déséquilibre entre un devant fortement prescrit, et un arrière laissé à l'appréciation du constructeur. En mettant l'accent sur le domaine peu exploré de la réglementation en coeur d'îlot, nous espérons apporter quelques lumières sur la constitution de l'immeuble à cour ouverte, dans lequel le type traditionnel est bizarrement retourné comme un gant.

Le but essentiel du règlement de 1902 semble être de libérer les façades. Les premiers travaux de la commission sont centrés autour d'un accroissement des saillies, et le règlement précédent est accusé "d'avoir créé la lamentable et infinie perspective des rues du Paris moderne" (1). Régularité et alignement systématique sont condamnés sans appel: "le constructeur est poussé par l'incompréhensible besoin de faire régner sa façade avec celle des voisins" (2). Les rédacteurs de la commission font même preuve d'un certain machiavélisme artistique, en enrôlant l'intérêt bien compris des promoteurs au service de façades chahutées:

"Les nouvelles saillies permises, fussent-elles dûes au seul désir de gagner quelques centimètres de terrain, contribueront encore au jeu des silhouettes sur le ciel, au mouvement des façades." (3)

A ce désir (culturel) de voir onduler les façades, Louis Bonnier trouve encore des justifications (scientifiques ?) de type hygiéniste, qui introduisent pour la première fois la notion de gabarit, ou rapport proportionnel de la hauteur des immeubles et de la largeur de la rue:

"(davantage) que l'étude relativement peu grave de concessions à faire aux besoins de décoration... nous avons à régler la hauteur des maisons, les dimensions des cours, à distribuer aussi heureusement que possible l'air respirable aux poumons de Paris." (4)

Dans sa rédaction définitive le texte de 1902 n'est pourtant pas d'une clarté aveuglante, comme le fait justement remarquer une étude de l'APUR (5). Il conserve partiellement l'alignement, mais remplace les 3 ou 4 hauteurs-types des décrets antérieurs par une "hauteur réglementaire modulée":

"Dans les voies qui ont moins de 12 mètres de large, la hauteur ne peut excéder 6 mètres augmentés de la largeur réglementaire de la voie. Dans les voies de 12

(1) "Extrait du rapport de la sous-commission présenté le 11 juillet 1897", in Louis Bonnier, Les règlements de voiries, Paris 1903, p. 11

(2) Ibid. p. 12 (3) Ibid. p. 15 (4) Ibid. p. 15

(5) Paris-Projet, N° 13-14, p. 31.

mètres de largeur et au dessus, la hauteur ne peut excéder 18 mètres, augmentés du quart de la partie de voie dépassant 12 mètres, sans que, dans aucun cas, cette hauteur ne puisse dépasser 20 mètres au dessus du point d'attache⁽¹⁾

Ce qui signifie que le nouveau règlement est légèrement moins favorable que l'ancien pour les voies étroites (14 mètres pour une voie de 8 mètres contre 15 mètres auparavant), et légèrement plus favorable pour les voies larges (19,50 mètres pour une voie de 18 mètres contre 18 mètres précédemment). Il crée évidemment un problème de raccordement pour les immeubles d'angle sur des voies de largeur différente. Le nouveau règlement introduit aussi deux éléments "pittoresques" favorisant l'expression art-nouveau des façades: des saillies généreuses et des combles en arc de cercle. Les saillies deviennent elles aussi proportionnelles à la largeur de la voie, et sont comprises entre 60 cm et 1,20 mètres pour toutes les voies de plus de 10 mètres. Le règlement divise en fait la façade en deux parties: du trottoir à la saillie, de la saillie à la corniche. Pour les voies de 30 mètres et plus, le débord peut commencer à 3 mètres au dessus du trottoir. Pour les voies de moins de 30 mètres, le débord peut commencer à 6 mètres de haut, moins 1/10ème de la largeur de la voie. Si complexe que soit la réglementation, les effets en sont clairs: accentuation de la verticalité ondulante des façades, impression que tout le bâtiment est en surplomb sur le rez de chaussée, alors que dans le modèle haussmannien seul le balcon de l'étage noble était en saillie sur une façade plane du trottoir à la corniche. Ainsi s'explique la prolifération des lucarnes, saillies, bow windows ou "windows", qui vont devenir un élément essentiel de l'architecture modern'. Au dessus de la corniche, le règlement de 1902 conserve le fameux "arc de cercle" délimitant les combles, mais en augmente légèrement le rayon: 6 mètres dans les voies de moins de 12 mètres, 10 mètres au maximum pour les voies plus larges. Et surtout il lui fixe comme prolongement une tangente à 45° sur toute l'épaisseur, en remplacement de l'horizontale de la fin du XIXème siècle. Ainsi est né le "couronnement rebondi" de l'architecture art-nouveau, qui encourage au demeurant les combles en béton armé. Ondulation des façades en plan comme en coupe, verticalité accentuée, tels seraient les effets essentiels du décret de 1902. Il répond bien en ce sens aux exigences de plasticisme du style nouille ou 1900, formalisées par Boileau ou Bonnier:

"(il faut) des saillies plus accentuées, plus plastiques, qui donneraient à nos bâtiments une physionomie plus accentuée, et contribueraient ainsi à l'embellissement de la cité." (2)

"Les artistes et les hommes de goût se plaignent du manque de variété des bâtiments construits dans les rues nouvelles, ainsi que de leur décoration insignifiante... Les règlements mesquins et timides de 1882 ont conduit à la sécheresse et à l'absence quasi totale de décoration, et à cette rigidité rectiligne

(1) Décret de 1902, in Paris Projet, p. 31

(2) Louis Bonnier, cité par C. Magny, Les moyens juridiques de sauvegarder les aspects esthétiques de la Ville de Paris, Paris 1911, p. 65.

qui a fini en plate uniformité, et qu'on pourrait appeler militarisme architectural." (1)

On remarquera qu'il est impossible de déduire directement de ces textes, comme de la pratique des architectes parisiens du début du siècle, un intérêt quelconque pour le retrait volontaire et la rupture de l'alignement, afin de gagner en hauteur. Et de fait sur nos 12 exemples, un seul immeuble pratique le retrait sur toute la largeur de la parcelle (11 rue d'Odessa), et deux autres sur un coin de rue seulement (32 rue de Varenne et 1 rue Falguière). Peut-être faut-il y voir un effet des habitudes acquises, car le but du législateur était exactement inverse: rompre l'alignement au nom du pittoresque, donner aux rues de Paris la variété de celles de Vienne ou de Bruxelles:

"Le décret de 1884 dit que les façades construites en arrière de l'alignement doivent avoir la même hauteur que si elles étaient à l'alignement. Nous pensons exactement le contraire. Il semble bon et juste qu'un propriétaire qui, de quelque façon que ce soit, additionnant son intérêt particulier à l'intérêt général, augmente la largeur de la rue en abandonnant un cube utilisable souvent important, jouisse en retour des avantages de hauteur proportionnels à son sacrifice. Et nous avons abandonné les prescriptions de 1884, dont le seul but était de contraindre le constructeur à l'alignement quand même. En lui permettant désormais de reculer à volonté tout ou partie de sa façade en hauteur ou en largeur, nous favoriserons les tendances au pittoresque." (2)

On ne saurait mieux dire que l'introduction du gabarit a pour but de créer une variété volumétrique dépassant largement celle induite par la libération des saillies, et que l'hygiénisme est de peu de poids face à la "variété". Bonnier y va même de quelques envolées lyriques appuyées de croquis éloquentes:

"Et déjà se lève, dans les âmes artistes, la vision lointaine d'une capitale forçant énergiquement les constructeurs dans toutes les rues, même les plus malsaines et les plus étroites, à reculer leurs façades à quelques mètres en arrière de l'alignement, précédé seulement par des grilles; élargissant avec les voies le domaine de la santé publique." (3)

Les vœux de Bonnier pourtant ne seront pas exaucés, et rares sont les immeubles en retrait de 1902 à 1914 (4). Il nous semble cependant que l'immeuble modern' à cour ouverte est une réponse tardive à ce désir de pittoricisation de la rue, né à la fin du XIXème siècle du rejet de la régularité haussmannienne, voire une préfiguration du retrait brutal des années 1960.

Le règlement Bonnier entraîne peu de retraits, mais il multiplie les saillies, exacerbe la verticalité et encourage les formes molles. Dans l'esprit des contemporains, il favorise le style nouille, après avoir été favorisé par lui. Nous pourrions multiplier les citations vengeresses:

"Toutes les horreurs qui nous offusquent aujourd'hui dans les rues de Paris résultent, pour la plupart, de ce malencontreux décret de 1902 qui a permis les surélé-

(1) Boileau, cité par Magny, op. cit., p. 83.

(2) Bonnier, op. cit., p. 12.

(3) Ibidem.

(4) On pourrait étudier le 25 quai Anatole France, ou le 32 avenue Marceau.

vations les plus abusives, et les architectures les plus saugrenues." (1)

"Le règlement de 1902 a contrigué à enlaidir Paris, la chose est manifeste. Mais les causes profondes de cette grande déchéance artistique c'est (sic) les Expositions universelles et l'invasion des modes exotiques; oui, le sens des proportions est aujourd'hui aboli; mais comment n'eût-il point disparu dans une ville où depuis plus de 20 ans palais et églises sont dominés par une ferraille de 300 mètres de haut ?" (2)

Une génération plus tard, sous le régime de Vichy, l'argumentation a à peine changé: haro sur l'art-déco et le modern' auxquels on reproche leur type favori (immeuble de rapport), outre une trop grande hauteur, trop de saillies et trop de décorations:

"Il faut seulement limiter la hauteur (3,4 ou 5 étages maximum) des immeubles neufs, et leurs imposer des façades tranquilles, sans bow-windows et sans saillies, faisant aux vieux hôtels et aux vieilles maisons un entourage "neutre" qui les mettra en valeur en reportant sur eux l'attention du passant. Ce qu'il faut éviter c'est l'immeuble de rapport de 6 ou 7 étages, avec bow window en saillie, abus de pierre de taille et de décoration en façade..." (3)

Pénétrons maintenant en coeur d'îlot. Les espaces intérieurs sont traditionnellement ignorés par les règlements, et il faut attendre le décret de 1872 pour qu'une dimension de cour intérieure soit fixée: cour de 30 m² dont le plus petit côté doit avoir au moins 4 mètres pour les constructions montant à 20 mètres. Règlement peu contraignant, si l'on songe que ces "cours" peuvent être 5 fois plus profondes que larges, et qui s'apparente davantage au laissez-faire. Il est remarquable cependant que les constructeurs de la fin du XIX^{ème} en ont rarement abusé, faisant évoluer au contraire l'immeuble de rapport dans le sens d'un plus grand hygiénisme. Il semble qu'au fur et à mesure que l'occupation sociale s'homogénéise (zoning social par quartiers, ascenseurs, eau courante) la cour intérieure connaît un lent processus de ré-évaluation et de mono-fonctionnalisation:

"L'espace collectif de la cour ne coïncide plus avec l'unité close de la parcelle: il accède à un statut hybride ne relevant plus de la parcelle seule, mais pas encore de l'îlot tout entier... Le volume de la cour est commun à plusieurs parcelles, c'est à dire vu par d'autres avec lesquels il n'y a pas de relations de voisinage puisqu'ils n'ont pas accès à ce côté-ci de la cour. Ceci n'est supportable que si les "autres" sont prétendus "mêmes", dans une confusion anonyme des statuts. on voit que cette solution suppose un aplatissage de l'éventail social..." (4)

Dans la ville traditionnelle, puis haussmannienne, sur les parcelles profondes permettant l'implantation de deux bâtiments, la hiérarchisation sociale perdurait: les "locations" sur rue étaient plus chères, celles en fond de parcelle moins bien traitées et moins bien construites (5). Le bâtiment du fond

(1) Charles Lortsch, La beauté de Paris et la loi, Paris 1913, p. 10

(2) Ibidem, p. 11

(3) George Pillement, La destruction de Paris, Paris 1941, p. 302. Souligné par l'auteur.

(4) Castex, Depaule, Panerai, De l'îlot à la barre, Paris 1977, p. 123.

(5) Sur la naissance du type voir "L'immeuble de rapport" par H. Santelli, in Monuments Historiques, N° 108, Février 1980.

est sacrifié aux particularités du parcellaire puisqu'il s'adresse à une clientèle socialement inférieure. Pendant l'entre-deux-guerres au contraire, sous l'effet du progrès technique (ascenseurs, eau, gaz et électricité à tous les étages, introduction partielle du béton), de la réglementation de 1902 et de l'évolution sociale générale (réduction du travail domestique salarié), on voit apparaître une homogénéisation des quartiers, des parcelles, des étages. Un programme unique, fût-ce sur une parcelle profonde ou sur un regroupement de parcelles, signifie de plus en plus un traitement égalitaire de tous les occupants ou presque, donc un étage courant. Dans ce contexte le statut de la cour ne peut que se transformer, et certains architectes, pas nécessairement parmi les plus novateurs, tentent de requalifier la cour et de lui donner un statut architectural. C'est ainsi qu'elle devient, quand la taille et la forme de la parcelle le permettent, "cour-rue", "cour-jardin" ou "cour-terrasse". Insistons à nouveau sur le fait que la réglementation des cours, très peu contraignante au demeurant, est en retard sur l'évolution sociale, qui tend à transformer les espaces communs en espaces communautaires équipés de services collectifs (1).

Reprenant partiellement le texte de 1872, le nouveau règlement de 1902 favorise assez peu l'hygiénisme. Il permet paradoxalement au contraire une plus grande densification et renforce la "spéculation" en prévoyant 3 sortes de cours:

"les cours desservant les pièces d'habitation... doivent avoir une surface de 30 m² au moins... Les cours qui n'éclairent que les cuisines... doivent avoir 15 m² au moins... les autres courettes doivent avoir 8 m² au moins." (2)

Ces surfaces minimales sont couplées à des règles de vis-à-vis minimal, présentées sous forme de tableau: de 4 mètres minimum pour un immeuble de 12 mètres de haut, la vue directe passe à 6,66 mètres pour un bâtiment de 20 mètres de haut. On notera au passage que "l'hygiène" progresse lentement, et "le social" plus lentement encore:

"La sous-commission n'a pas osé aller jusqu'à reconnaître franchement la qualité de pièces habitables aux cuisines... Par exception, et toujours pour ménager les usages, on admet que les cuisines de concierge prendront jour et air sur les courettes réservées aux cabinets d'aisance." (3)

Plus extraordinaire encore, Louis Bonnier démontre scientifiquement, avec un cynisme sans doute involontaire, que la nouvelle réglementation permet aux bâtiments sur cour de monter plus haut que précédemment, et donc de densifier les espaces

(1) Voir par exemple la piscine de Sauvage dans l'immeuble de la rue des Amiraux, ou le solarium en terrasse du 25 avenue de Versailles de LUBetkin-Ginseng, ou même la cour-jardin du 32 rue de Varenne, "avec effets d'eau, de fleurs, et même le soir, de lumière".

(2) L. Bonnier, op. cit; p. 43.

(3) Ibidem.

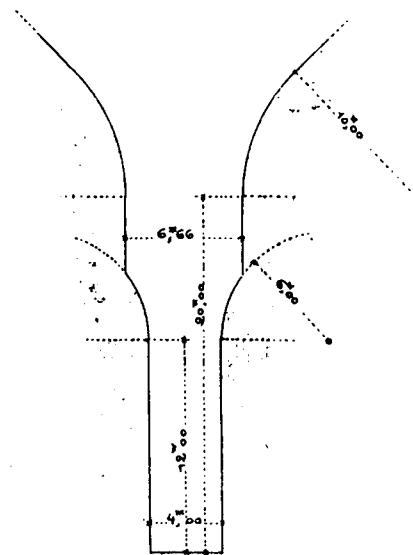


Fig. 21. — Art. 10. Exemple de superposition de cours.

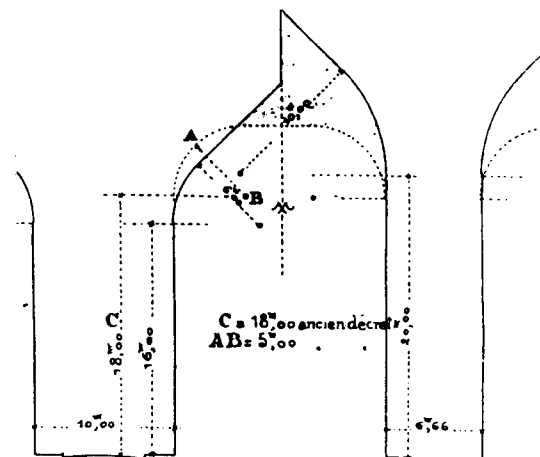


Fig. 22. — Art. 10. Exemple de disjonction des façades sur rue et sur cour.

(1)

On voit que la réglementation des cours est assez laxiste. Mieux encore, pour légitimer la pratique courante de mise en commun des cours, l'article 16 du décret de 1902 "permet aux propriétaires qui se sont mis d'accord d'avoir des cours communes" (2) sur parcelles contigues, ce qui renforce d'autant la densification.

Il nous semble donc que les architectes art-déco et modern' (souvent les mêmes) sont soumis à deux exigences contradictoires: ils doivent d'une part proposer des solutions architecturales homogènes, dans lesquelles toutes les "locations" sur rue ou sur cour aient la même "valeur locative"; ils doivent d'autre part servir les besoins de la spéculation foncière par la surdensification du coeur d'îlot, que la réglementation encourage plutôt qu'elle ne la freine. Notre hypothèse provisoire serait que l'immeuble de rapport à cour ouverte est une réponse (provisoire) à ce dilemme: il permet de contourner la difficulté qu'il y a à qualifier la cour traditionnelle (trop longue et trop étroite) si l'on utilise au

(1) L. Bonnier, op. cit. p. 67.

(2) Ibidem, p. 7.

maximum la parcelle. Mais ce type à cour ouverte sur rue devait rapidement avorter, victime de la même contradiction qui lui avait permis d'apparaître: les "servitudes de cour commune", monnaie courante à l'époque haussmannienne, reprennent de l'ampleur dans les années 30, et limitent donc le développement de notre type, qui suppose dans son principe l'utilisation de toutes les limites du parcellaire en murs mitoyens aveugles... Cour ouverte devant, courettes intérieures, cour commune avec d'autres parcelles, mitoyens aveugles, c'en était trop pour la survie du type.

CHAPITRE 3: DISPOSITION INTERIEURE ET COMPOSITION GENERALE

Si nous analysons maintenant l'agencement intérieur des habitations et l'organisation des parties communes de nos 12 exemples, nous remarquons d'emblée qu'ils dérivent à la fois du mode de composition de l'appartement bourgeois du XIX^{ème} siècle et de l'hôtel aristocratique du XVIII^{ème} entre deux mitoyens. Les modifications essentielles par rapport à ces modèles traditionnels concernent l'introduction du confort moderne et de l'hygiène, et la réduction concomitante des espaces réservés naguère à la domesticité. Par ailleurs la forme en U, tout en rappelant la forme des hôtels néo-classiques, impose des appartements mono-orientés "en placard". L'effet de profondeur et de jouissance visuelle créé par la cour ouverte est ainsi renforcé par le mode de distribution hiérarchisé des cellules, l'enfilade. Pour la commodité de l'analyse nous regrouperons nos exemples selon la dimension de l'opération, le nombre de pièces et le statut social des occupants:

- A: les grands appartements de plus de 4 pièces (46-48 rue des Ternes, 3-5 rue Chardin, 14 rue Chomel, 23 rue du Laos; 28-30 boulevard Raspail)
- B: les appartements moyens de 4 et 3 pièces (96 rue N D des Champs, 32 rue de Varenne)
- C: les petits logements de 3 pièces, 2 pièces, une pièce, "studios" ou "chambres" (1 rue Falguière, 8-8 bis rue Blomet, 11 rue d'Odessa, 17 rue Jouvenet, 12-12 bis rue de l'Etoile). Ce découpage recoupe bien évidemment la présence ou l'absence de chambres de bonnes dans les diverses opérations, et partiellement le standing du quartier.

Les immeubles de la catégorie A n'ont généralement que deux appartements par niveau, sauf rue Chardin aux étages supérieurs et avenue des Ternes dès le second étage, où nous ne trouvons qu'un seul appartement par niveau. La disposition des pièces y est similaire, les appartements étant disposés de part et d'autre de la cour ouverte. Les pièces de réception (petit et grand salons, salle à manger) ouvrent sur le fond de la cour ouverte, les chambres occupent les ailes, et les espaces de service (cuisines et salles de bains) sont rejetés en fond de parcelle, et séparés des espaces nobles par des "galeries" ou couloirs. On retrouve sensiblement la même disposition avenue des Ternes, où l'appartement unique donne sur la cour ouverte triangulaire: pièce de réception sur le grand côté, chambre sur le petit. Tous ces immeubles, qui disposent d'un escalier-ascenseur de maîtres, et d'un escalier-monte-charges de domestiques, sont donc divisés en deux parties. Les espaces des maîtres sont distribués par la "galerie", vaste pièce en longueur faiblement éclairée ou éclairée en second jour. Les espaces réservés aux domestiques donnent évidemment accès aux cuisines et aux "réserves à charbon".

La disposition des pièces restant somme toute traditionnelle (réception en enfilade marquée par la cheminée, double circulation verticale et horizontale) les innovations résident essentiellement dans la position des chambres de domestiques, dans les ouvertures sur cour ouverte, et peut-être dans l'agencement des salles d'eau. Boulevard Raspail et avenue des Ternes on trouve deux chambres de bonne par appartement, à l'étage, ce qui semble être le dispositif le plus paternaliste, hérité peut-être de l'hôtel particulier. Rue Chomel le modèle haussmannien est respecté, avec chambres de bonne sous comble. Rue du Laos enfin les modèles haussmannien et moderne sont couplés, avec chambres de bonnes au rez-de-chaussée et sous comble. Les ouvertures utilisent un vocabulaire modern': fenêtres plus ou moins horizontales, fenêtres d'angle, balcons. La symétrie est généralement renforcée par la présence d'une pièce elliptique au centre de la composition qui fait office de rotule. Bien que comprenant 6 appartements par niveau, l'immeuble de la rue du Laos adopte la même disposition.

Dans les immeubles de notre catégorie B (appartements moyens de 4 pièces), outre le nombre de pièces et leur taille, la grande différence avec les appartements de luxe dont nous venons de traiter est qu'il n'existe plus qu'un seul escalier, commun aux maîtres et aux domestiques, mais réservé en fait aux bonnes et aux déménagements. Les maîtres conservent leur ascenseur propre, les domestiques leur monte-charge. Dans les parties communes subsistent donc des espaces socialement zonés. Les pièces de réception et la "chambre" qui leur est parfois annexée donnent sur rue et sur cour ouverte, à l'exception de l'immeuble de la rue Notre Dame des Champs, où les réceptions donnent sur le boulevard Montparnasse, les chambres et les services sur la rue N D des Champs. Les chambres de bonne sont à l'étage rue de Varenne, sous comble rue N D des Champs. L'aspect modern' est fortement accentué.

Pour les immeubles de catégorie C, la petite taille des appartements et l'absence de travail domestique à demeure implique que les pièces principales et certaines pièces de service donnent sur la cour ouverte. Les chambres sont souvent commandées par la salle à manger, et les couloirs d'accès aux appartements rejetés en périphérie. Ces immeubles sont en fait composés de l'adjonction de deux parties séparées, avec chacune son escalier, ou de deux parties distinctes de part et d'autre de la cour-square comme c'est le cas rue Falguière. Il semble que ce soit dans ces immeubles que le style paquebot est le plus marqué: arrondis des angles et des balcons, hublot signifiant la salle de bains en façade, grès cérame en opus incertum, porte à faux ou "bascules", vastes baies horizontales, balustrades tubulaires.

La composition des cours ouvertes proprement dites permet de distinguer entre cours rectangulaires et triangulaires. Lorsqu'elles sont en forme de rectangle, les cours ouvertes sont axées, ce qui indique peut-être la persisten-

ce d'un mode composition Beaux-Arts. Les fonds de cour sont perpendiculaires à cet axe. Mais lorsque les côtés de parcelles mitoyennes sont perpendiculaires à la voie (boulevard Raspail, rue Chardin, rue Chomel, rue du Laos, rue de l'Etoile), l'axe est aussi perpendiculaire à la rue. Lorsque les côtés des parcelles mitoyennes sont obliques par rapport à la rue, l'axe est soit parallèle à ces côtés (rue Blomet), soit redressé et perpendiculaire à la rue (Rue d'Odessa, rue N D des Champs). Lorsque la cour est à l'intersection de deux rues (Falguière-Vaugirard par exemple) l'axe passe par le point d'intersection des deux droites qui suivent ce alignement. Dans le cas des cours triangulaires (rue Jouvenet, avenue des Terres) on est en présence de parcelles étroites en oblique par rapport à la voie. Les côtés des triangles rectangles suivent alors la direction du parcellaire ou sont rectangulaires.

Les angles des cours ouvertes sur rue sont traités soit en fenêtres d'angle, soit en fenêtres d'angle arrondies. On peut adopter comme hypothèse que dans les immeubles comprenant de petits appartements l'aspect extérieur est plus modern, et que dans les immeubles à grands appartements il reste plus traditionnel avec une accentuation des verticales. Si nous examinons maintenant le parcours permettant d'accéder au hall d'entrée, nous nous apercevons que la cour ouverte est en fait soit une terrasse au premier niveau, ce qui implique que le hall d'entrée est au niveau rue, soit fermée par une boutique au rez de chaussée, ce qui implique aussi que le hall d'entrée soit directement sur rue. Dans 3 opérations (rue Chomel, rue Jouvenet, rue Chardin) on trouve un seul hall d'entrée en fond de cour, elliptique ou hexagonal, enrichi de colonnes. Rue Blomet et rue de Varenne, le hall d'entrée est dans l'angle du fond de cour; rue d'Odessa deux halls sont disposés symétriquement en fond de cour; et rue Falguière sur les côtés latéraux. La disposition du hall d'entrée en fond de cour permet de rentabiliser l'espace sur rue en y disposant des boutiques. Elle permet aussi de donner à la cour ouverte dans son ensemble un statut de hall, sorte d'extension de l'atrium antique:

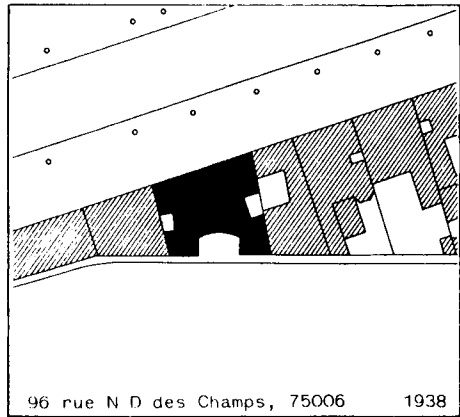
Parfois les éléments d'une composition d'architecture privée se groupent autour d'une sorte d'atrium à deux étages traité en cour ouverte, en hall." (1)

On pourrait donc avancer que la cour ouverte sur rue, mais fermée par une grille, liée à la position du ou des halls d'entrée, permet de faire de cette cour un espace commun de représentation, une sorte de hall ouvert.

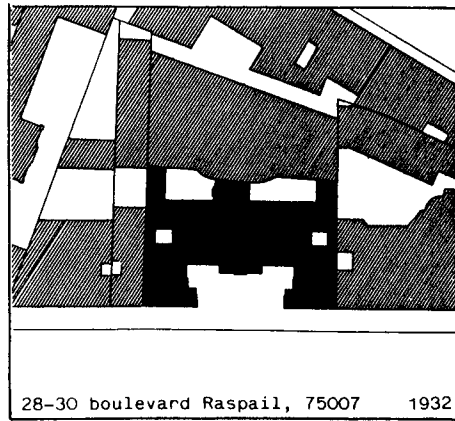
(1) Gromort, Traité d'architecture, p. 19

Ce hall ouvert sur rue offre au passant la jouissance visuelle d'un espace privé. Il introduit dans le paysage urbain un effet de profondeur de champ à la manière de la scénographie, en simulant le don au public d'une partie de la parcelle privative. Peut-être pourrait-on trouver un précédent à cette gratification ostentatoire dans les porches en retrait des hôtels nobles de l'âge classique.

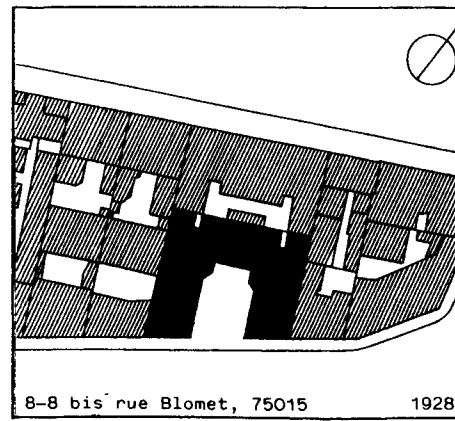
Cette recherche exploratoire est l'amorce d'une étude plus complète de l'immeuble de rapport des années 30. Elle pourra se poursuivre par un complément du répertoire graphique, et par l'étude des permanences et des variations typologiques.



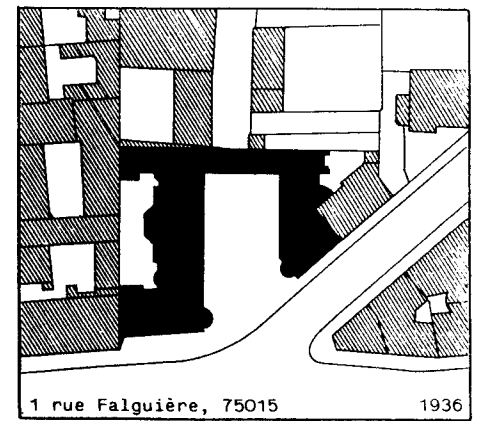
96 rue N D des Champs, 75006 1938



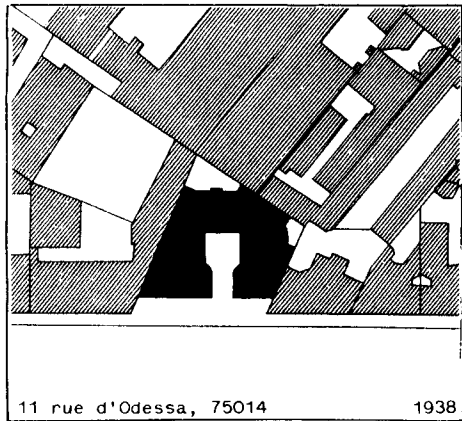
28-30 boulevard Raspail, 75007 1932



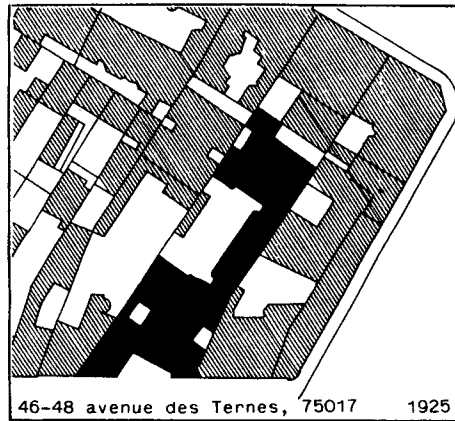
8-8 bis rue Blomet, 75015 1928



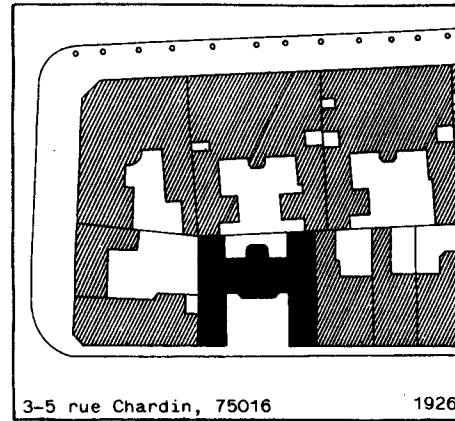
1 rue Falguière, 75015 1936



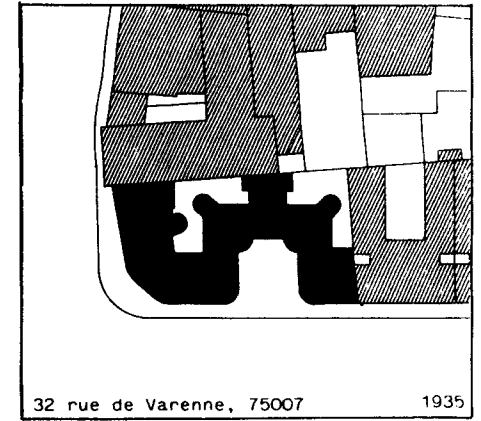
11 rue d'Odessa, 75014 1938



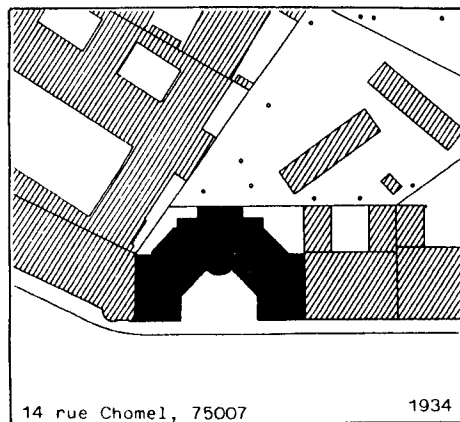
46-48 avenue des Ternes, 75017 1925



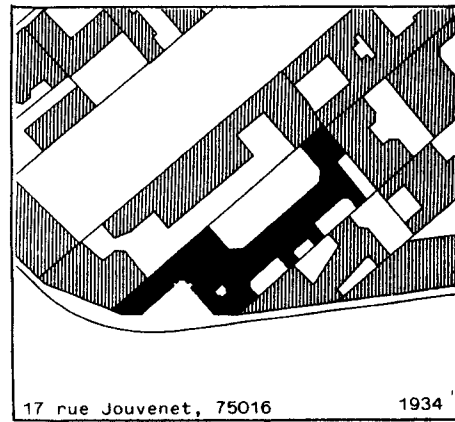
3-5 rue Chardin, 75016 1926



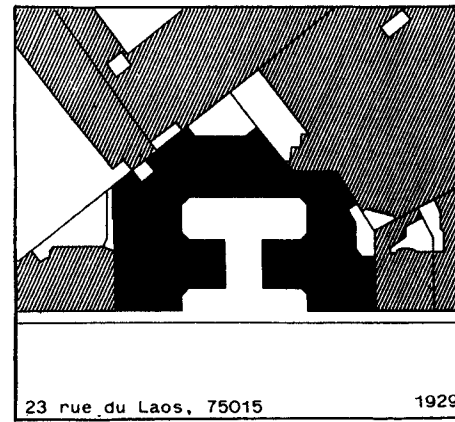
32 rue de Varenne, 75007 1935



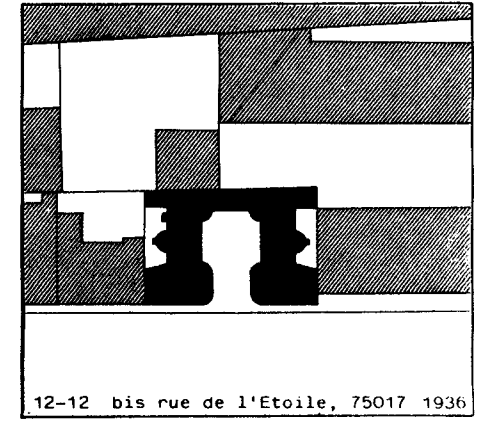
14 rue Chomet, 75007 1934



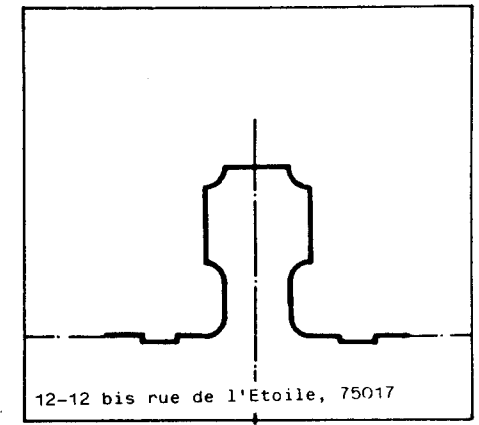
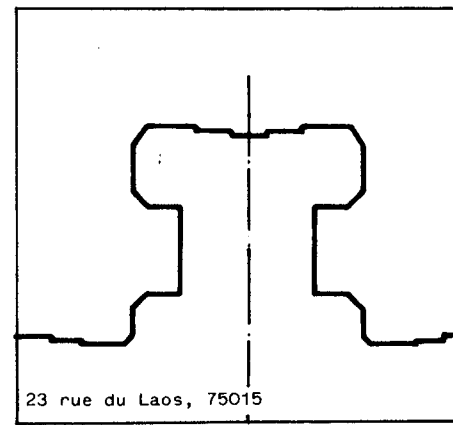
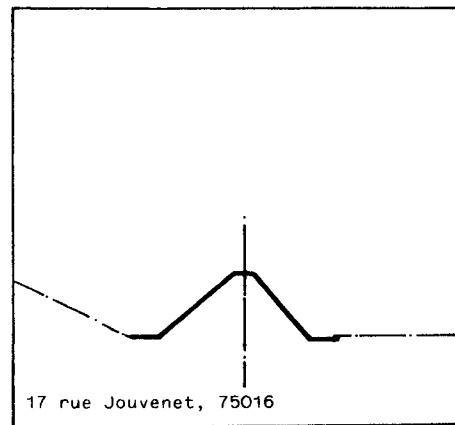
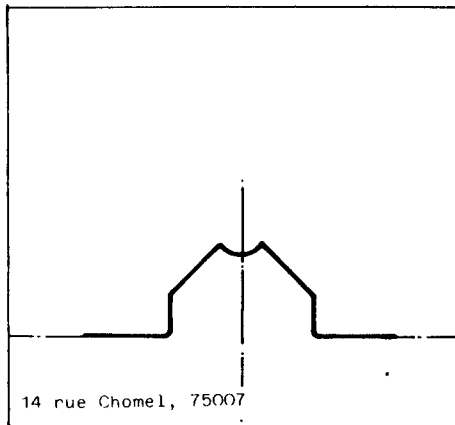
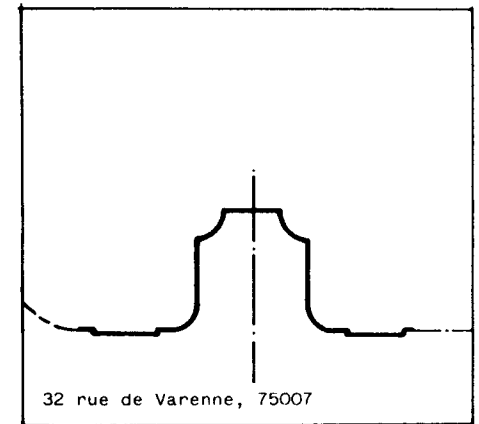
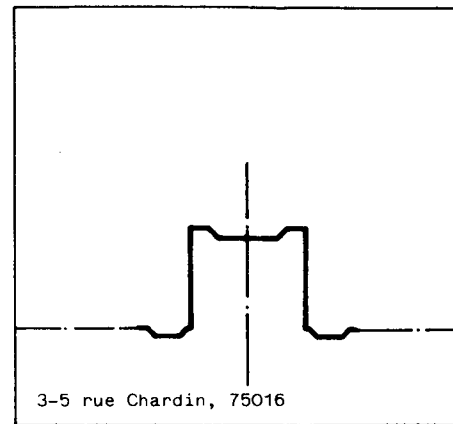
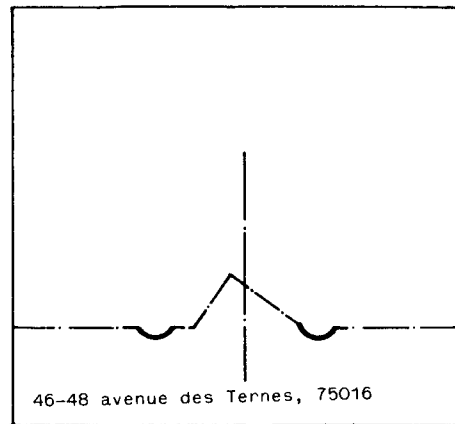
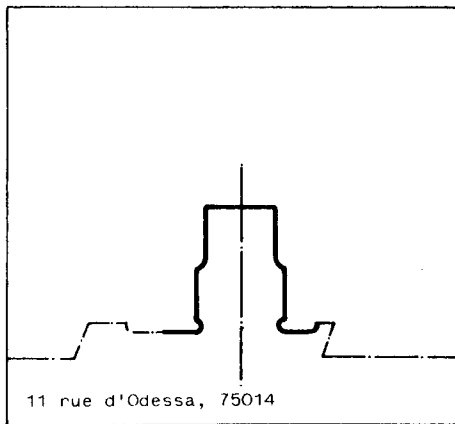
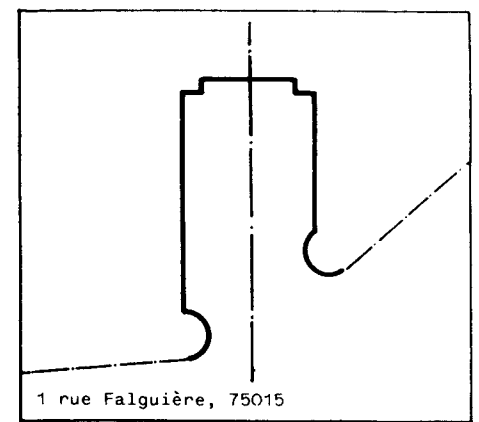
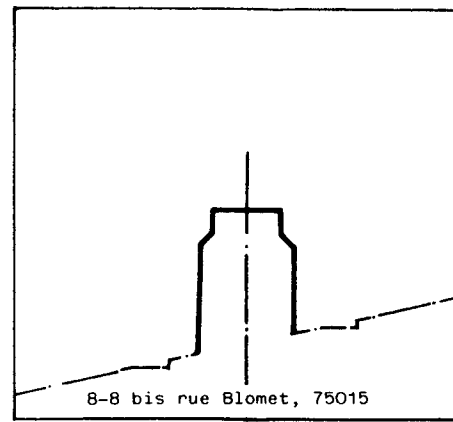
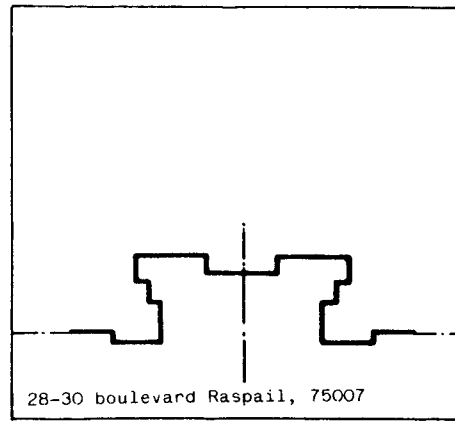
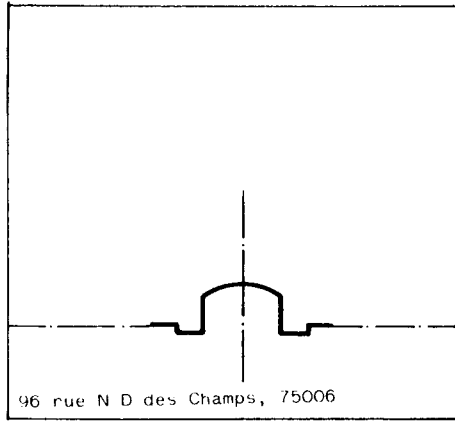
17 rue Jouvenet, 75016 1934



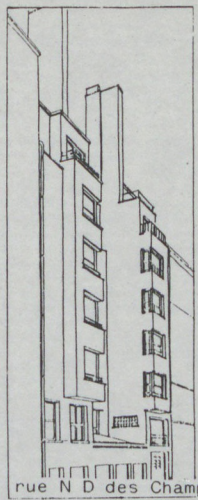
23 rue du Laos, 75015 1929



12-12 bis rue de l'Etoile, 75017 1936



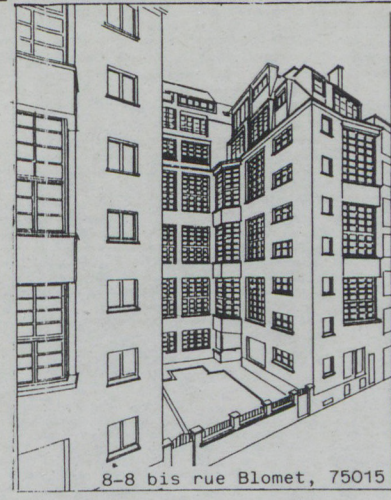
Mode de composition des cours ouvertes par rapport à la rue



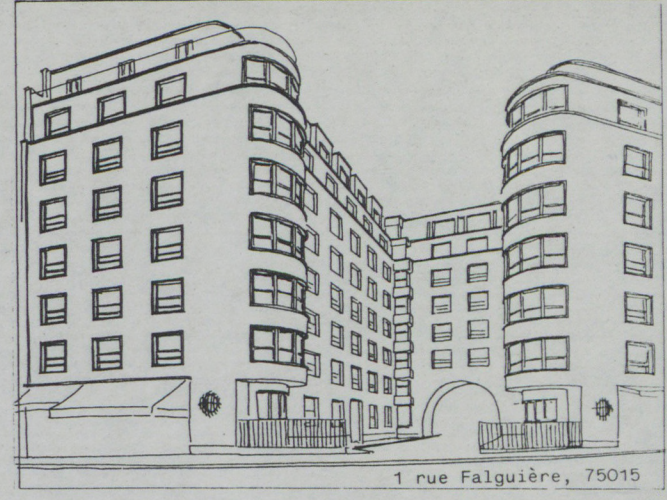
rue N D des Champs



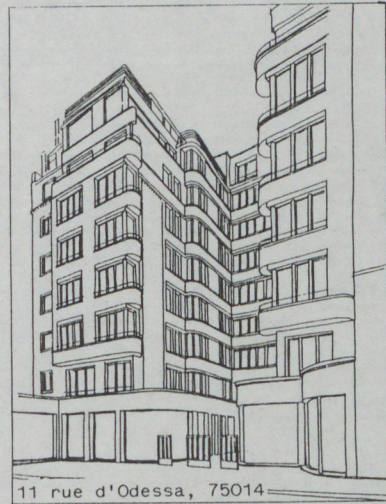
28-30 boulevard Raspail, 75007



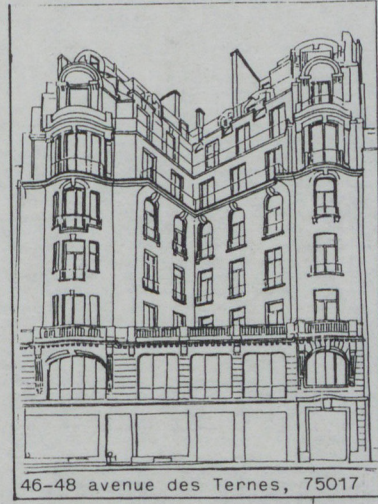
8-8 bis rue Blomet, 75015



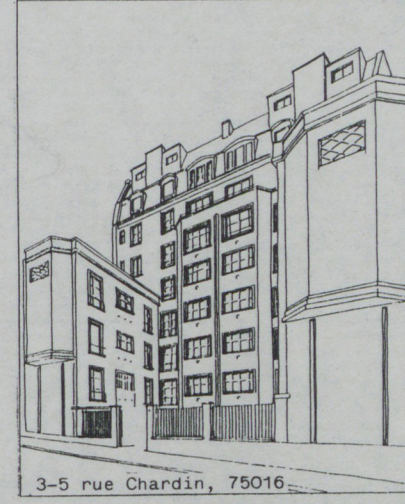
1 rue Falguière, 75015



11 rue d'Odessa, 75014



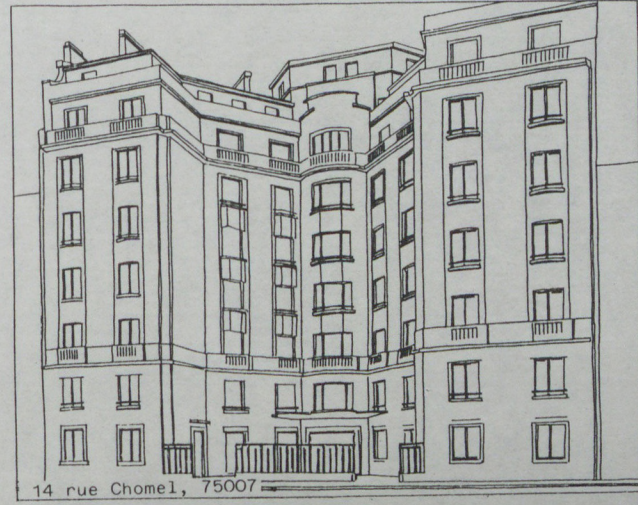
46-48 avenue des Ternes, 75017



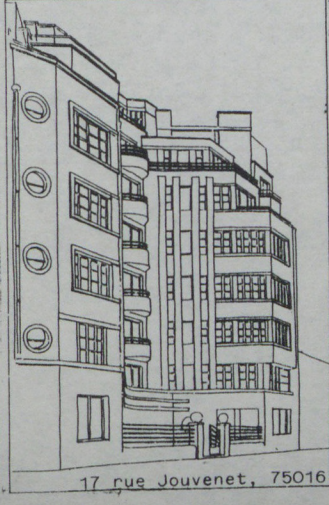
3-5 rue Chardin, 75016



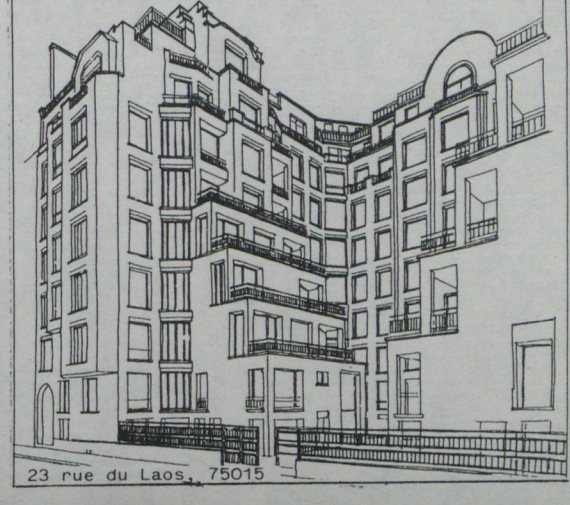
32 rue de Varenne, 75007



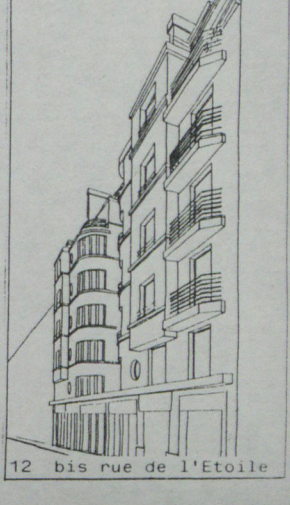
14 rue Chomel, 75007



17 rue Jouvenet, 75016



23 rue du Laos, 75015



12 bis rue de l'Etoile

46-48 avenue des Ternes, 75017

1925

Raimbert et Papet, architectes

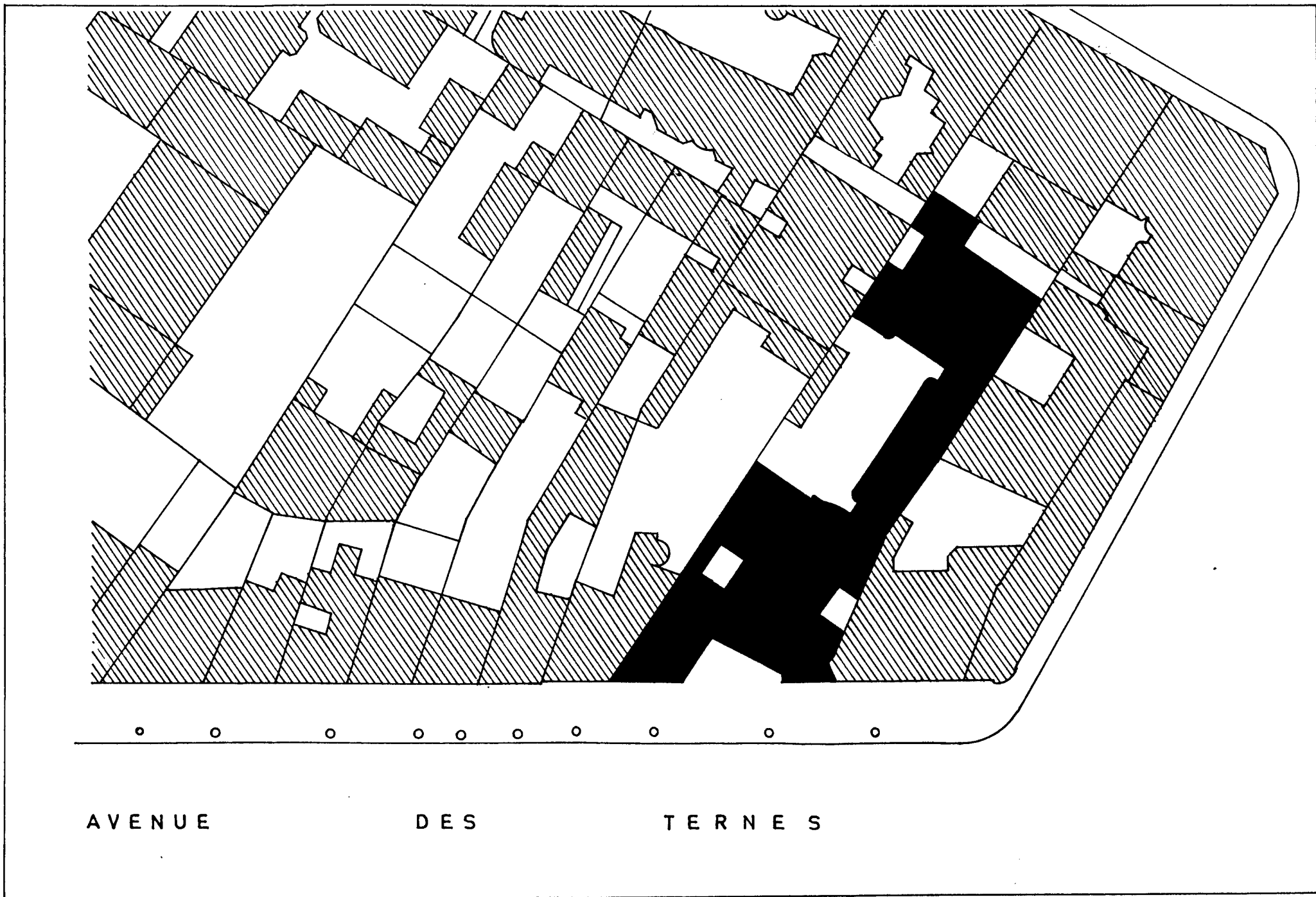
Les nouvelles maisons de rapport à Paris (s.d. ?)

La parcelle de 900 m² regroupe selon toute vraisemblance 2 parcelles traditionnelles plus ou moins coudées, parallèles à la rue Villebois-Mareuil, et présentant sur l'avenue des Ternes un petit côté de 23 mètres. Dès l'origine les architectes-promoteurs ont raisonné en terme de deux immeubles, A sur l'avenue, B sur cour fermée, liés par une aile en placard sur le mitoyen. Encore que l'immeuble B ne manque pas d'intérêt, seul l'immeuble A mérite d'être appelé "à cour ouverte", bien qu'elle ne commence qu'au second: l'alignement est respecté au rez de chaussée (boutiques) et au premier étage (entresol ou ateliers), comme ce sera le cas au 28-30 boulevard Raspail, au 12-12 bis rue de l'Etoile et au 96 rue Notre Dame des Champs. La cour ouverte sur l'avenue est d'ailleurs modeste: 30 m². Si on lui ajoute les 256 m² de cours et courettes intérieures on obtient pour les 2 immeubles un rapport bâti/vidé de 0,68, tout à fait comparable à celui des autres exemples plus tardifs des années 30. Le développé de façade est de 31 mètres à l'étage courant, gain minime si on le rapporte aux 23 mètres de largeur de la parcelle.

Le rez de chaussée est occupée par deux boutiques sur l'avenue, le "passage de porte cochère" conduisant à l'immeuble B au fond, la loge commune aux deux immeubles, les deux vestibules avec escalier-ascenseur de maîtres, et un escalier-ascenseur avec toilettes sur le palier commun aux domestiques des deux immeubles. Chaque immeuble en effet ne comporte qu'un appartement par étage courant: un 7 pièces de 270 m² environ (avec deux chambres de bonnes intégrées) sur

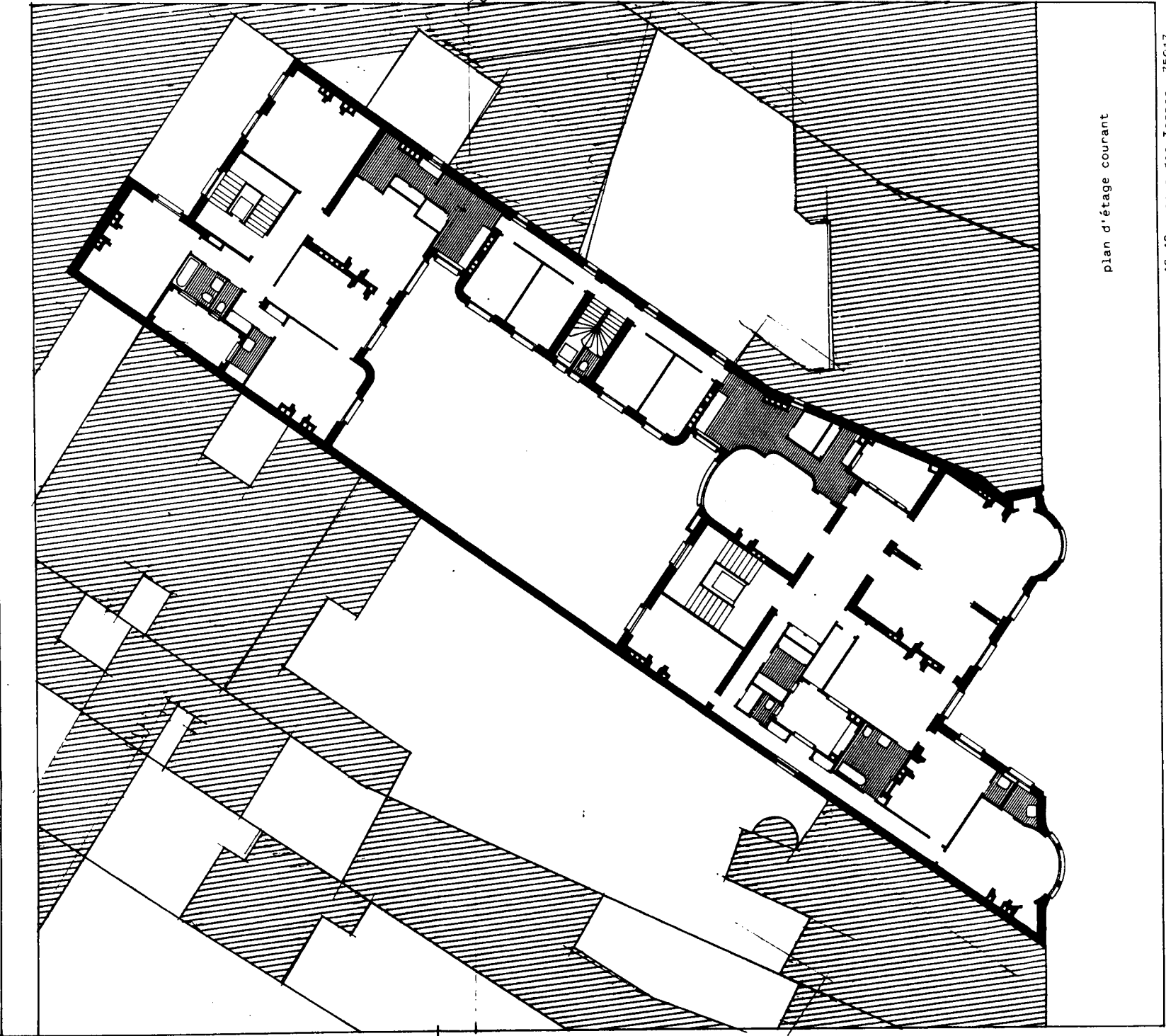
l'avenue , un 5 pièces de 175 m² environ (avec deux chambres de bonnes intégrées) sur cour. Trois chambres, deux cabinets de toilettes, le petit salon et le grand salon prennent jour sur la cour ouverte et l'avenue; une chambre, la cage d'escalier, la salle à manger, la cuisine et les 2 chambres de bonnes ouvrent sur la grande cour de 185 m². La disposition intérieure de cet appartement de grand luxe reste traditionnelle: "galerie" desservant salle à manger sur cour et pièces de réception sur l'avenue, enfilade "grande chambre", petit salon grand salon, double accès pour les chambres sur rue et pour la salle de bains, cheminées dans toutes les pièces d'habitation, réserve à charbon. Le fonctionnement de l'appartement semble exiger plus de 2 bonnes, et il est probable que d'autres domestiques logent sous les combles. Plus modeste, l'appartement sur cour n'en reprend pas moins les mêmes principes: enfilade "grande chambre", chambre, salle à manger, le salon étant rejeté en périphérie sur une cour commune, cheminées, charbon, office. Il semble que le rapport "chambre", "grande chambre" et "toilette-bains", identique dans les 2 cas, renvoie à l'intimité conjugale, même si Monsieur et Madame font chambre à part.

Ces deux appartements grands bourgeois, liés par le cordon ombilical de l'escalier-monte charge de service et des chambres de bonnes, se répètent sur 7 étages. La construction est en pierre de taille traditionnelle, et poutrelles-hourdis pour les planchers. L'expression architecturale est pour le moins ambiguë: après le rez-de-chaussée et l'entresol plats, et vaguement symétriques, la cour ouverte en biseau comporte bizarrement deux travées à gauche, 3 à droite. Plus extraordinaire encore, les deux "ailes" présentent des bow-windows schématiquement symétriques, qu'on pourrait apparenter aux rotondes haussmanienens des immeubles d'angle; mais le bow window de gauche, correspondant à une chambre d'enfant, est traité en serlienne art-déco, tandis que celui de droite, correspondant au grand salon, est percé d'une simple fenêtre rectangulaire.

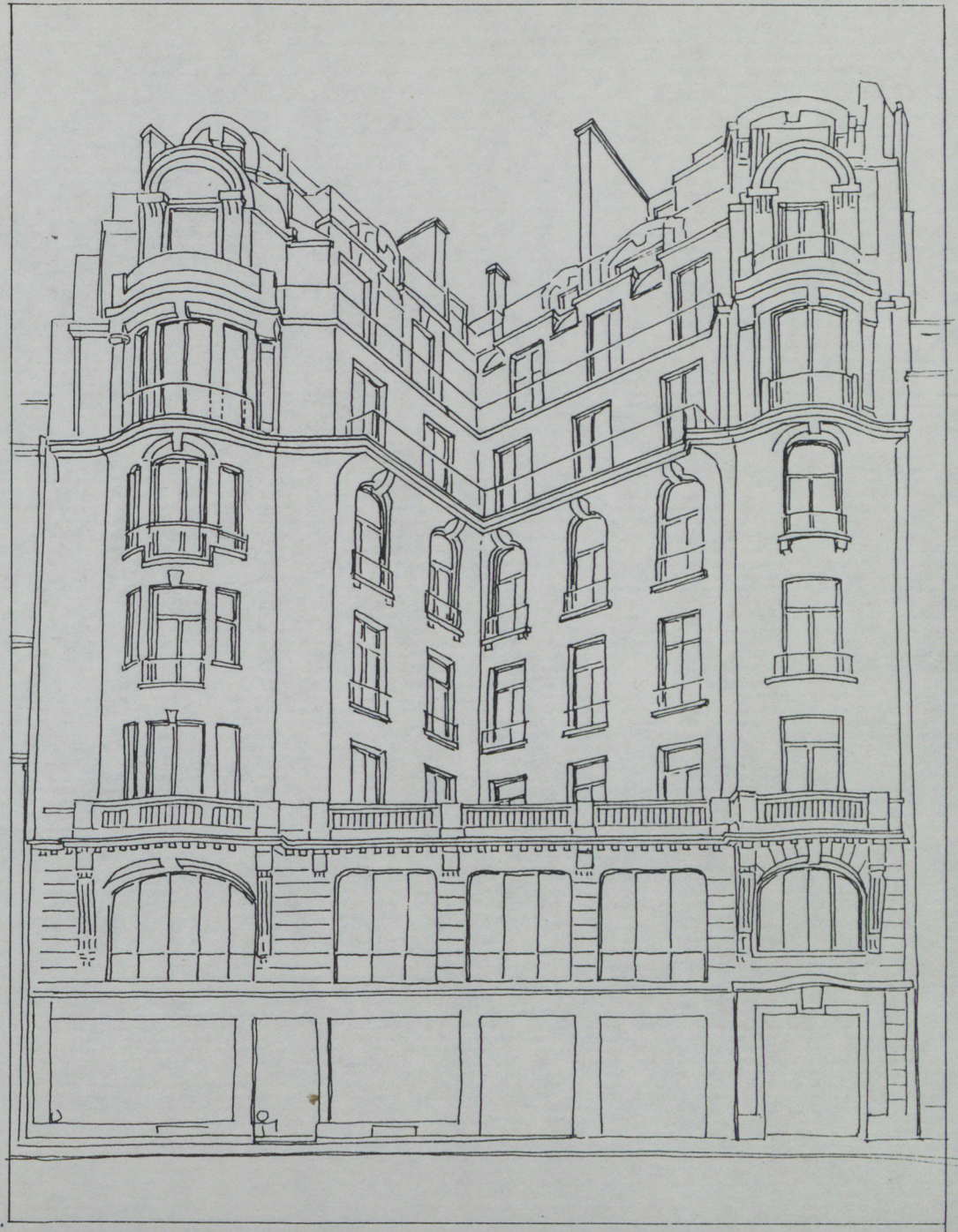




Plan rez de chaussée



plan d'étage courant



46-48 avenue des Ternes, 75017

1926

Henri Pacon, architecte

Façades et détails d'architecture moderne, 1927L'Architecte, 1926

Henri Pacon semble avoir été chargé de l'entretien des immeubles parisiens de la duchesse de la Trémoïlle, gros propriétaire foncier du début du siècle (1). Elle lui confie la construction de cet immeuble en 1924, en lui assignant un double programme: rentabiliser bien sûr la double parcelle des 3 et 5 rue Chardin, mais aussi conserver ses vues au jardin de son hôtel particulier situé en face. La duchesse habite en effet au 1 avenue Delessert, qui domine la rue Chardin de plus de 10 mètres: si la façade du 3-5 rue Chardin était à l'alignement, elle aurait des vues proches (12 mètres) et directes sur le jardin ducal. Le principe de la cour ouverte ici adopté par Pacon renvoie davantage aux pratiques urbaines traditionnelles (imbrication d'immeubles de statut social différent, donc de conception hiérarchisée) qu'à la modernité relative du type qui permet de maximiser les "locations". Sur la parcelle de 472 m² Pacon dégage donc une cour ouverte de 104 m², et une cour intérieure en fond de parcelle de 35 m². Le rapport surface bâtie/surface de la parcelle est comme à l'accoutumée de 0,68. De même le développé de la façade sur cour et rue atteint 47 mètres, c'est à dire le double environ de l'alignement. Mais le but recherché n'est pas de multiplier les vues ou l'ensoleillement, mais bien de les restreindre, puisque les deux ailes offrent sur rue des pignons aveugles.

L'immeuble présente un plan en H entre mitoyens, la cage d'escalier-ascenseur faisant saillie sur la barre du H en fond de parcelle. Le H s'interrompt d'ailleurs en façade dès le 4^{ème} étage, donnant à l'ensemble une configuration assez étrange: un corps de logis principal de 7 étages plus combles en retrait, auquel sont accolés deux pavillons de 4 étages aveugles sur rue... Le recul sur

(1) Voir G. Monnier, L'architecte Henri Pacon, 1882-1946, Aix-en-Provence 1982.

rue permet évidemment d'obtenir un gabarit plus favorable, 20 mètres au lieu de 18. Pacon gagne même deux étages, grâce à une sorte de cour anglaise, puisqu'il établit le rez de chaussée à la cote 37 environ, le niveau de la rue, à partir duquel le gabarit en hauteur est déterminé, étant lui à 39 mètres.

En avant de l'immeuble principal, la hauteur des "ailes" et leur structure sont calculées de façon à ne permettre aucune vue directe sur le jardin de la duchesse en face. Leurs façades aveugles, justement visibles du jardin ducal, sont bizarrement décorées de bow-windows pleins, si l'on ose dire, à partir du deuxième étage. Ils comportent en outre une composition arts-décos, une corniche et un fort parapet, masquant la terrasse accessible au quatrième, mais sans vue plongeante sur le jardin d'en face. La cour arrière éclaire l'escalier-ascenseur des maîtres au centre, les escaliers-monte-charges symétriques des bonnes de part et d'autre, ainsi que les pièces de service. L'histoire spécifique de cet immeuble explique la disposition complexe selon les étages: au rez-de-chaussée le vestibule et la loge au centre, deux 3-pièces placards contre les mitoyens; du premier au quatrième deux 4-pièces par étage; du cinquième au septième un grand 4-pièces par étage; ensuite les combles. La disposition des 4-pièces est traditionnelle: pièces de réception en enfilade, cheminées dans l'axe, salle de bains communicant avec les deux chambres, long dégagement obscur sur le mitoyen, pièces de service rejetées en fond de parcelle. La seule surprise vient de la position du lit conjugal, avec tête de lit contre le "bow-window" aveugle en façade, armoire en face, cheminée et porte du couloir à gauche, fenêtre et porte de la salle de bains à droite, ou inversement. Les grands 4-pièces des derniers étages sont plus complexes: Pacon doit perdre de la place puisqu'il ne lui reste plus en plan qu'un H tronqué ou un U tourné vers le fond de parcelle. On trouve ainsi une "galerie" de 12 mètres de long, desservant à gauche les mêmes éléments qu'aux étages inférieurs: salon, salle à manger, cuisine, calorifère, réserve de charbon, puis escalier et monte-charge de service avec WC à la turque des bonnes. Mais à droite rien ne va plus puisque Pacon conserve l'escalier de service symétrique, mais n'a plus de cuisine à loger dans son aile en retrait. C'est pourquoi il implante une "lingerie" de près de 20 m², avec "penderie" et "toilette" attenantes à la place de la

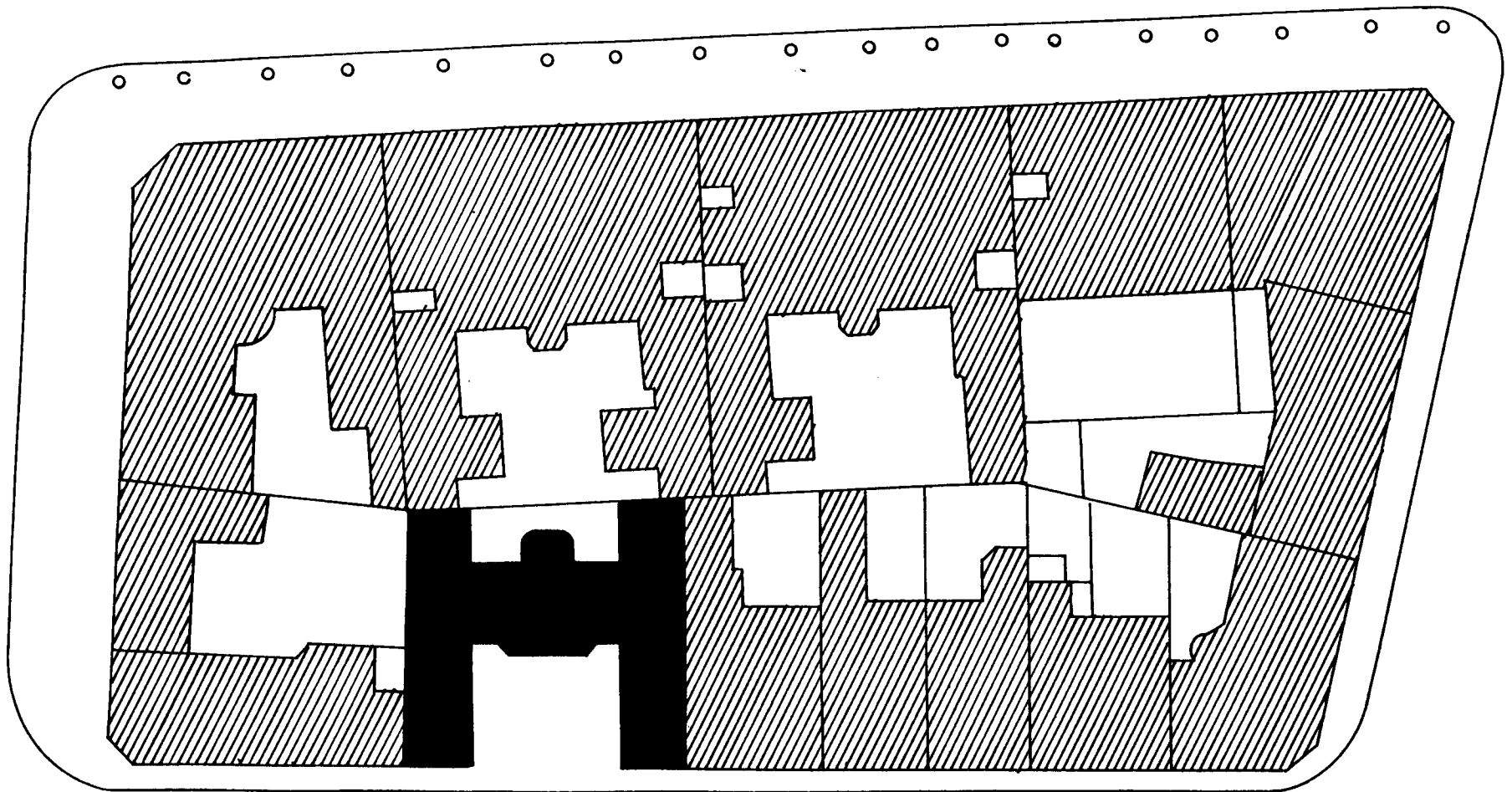
cuisine des étages inférieurs. C'est bien là qu'éclate toute l'ambiguïté du projet, cette "lingerie" étant de toute évidence habitable, mais donnant sur une cour de service, comme ce sera le cas pour E. Boursier Rue Chomel. Appliquant strictement le règlement, les services préfectoraux refuseront cette pièce, qui donne sur courette de 35 m² (2). Cet appartement de luxe comprend donc une enfilade traditionnelle en façade: salle à manger, salon, et chambre conjugale symétrique et équivalente au salon. Dans l'espace de la salle à manger des 4-pièces inférieurs, Pacon découpe enfin la salle de bains et la seconde chambre, pourvue en outre d'un cabinet de toilette. La fenêtre de la salle de bains en façade du 5ème au 7ème étage, évidemment opaque, correspond donc à la fenêtre de la salle à manger du 1er au 4ème. Les longs dégagements obscurs des étages inférieurs sont conservés à partir du 5ème sous forme de "débarras", WC et toilette.

Cette composition anticipe partiellement les immeubles de la rue Chomel et du boulevard Raspail: symétrie parfaite sur rue, couloirs rejetés en périphérie, services en fond de parcelle, deux appartements par étage. Mais nous avons vu que les motivations de Pacon étaient différentes, puisqu'elles soumettent partiellement les impératifs de rentabilité à l'impératif supérieur de tranquillité de la propriétaire de l'hôtel particulier voisin. Devant tant de contraintes, on ne s'étonnera pas d'apprendre que Pacon a demandé des "tolérances" ou dérogations. Quant à la critique savante, elle est sévère pour cette oeuvre, jugée tout bonnement "informe":

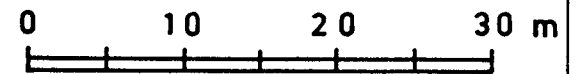
"...symétrie un peu lâche des élévations, organisation géométrique très rigide du petit jardin, petits détails qui rappellent l'art classique, comme les frontons des lucarnes ou l'acrotère au sommet des murs des ailes, ou qui évoquent les formes à la mode, comme ce surieux décor des murs aveugles... très typique du style art déco. Les cheminées intérieures ont des revêtements de marbre, sobres et anguleux, où joue une ligne brisée unique. Tout cela ne constitue pas un ensemble riche, et cette pauvreté même est bien remarquable, et datée... Avant d'assimiler les nouveaux principes de lisibilité de la forme architecturale moderne, Pacon, architecte classique, puriste, ennemi de l'ornement, donne ici une architecture informe." (3)

(2) G. Monnier, op. cit., Vol. 2 p. 444.

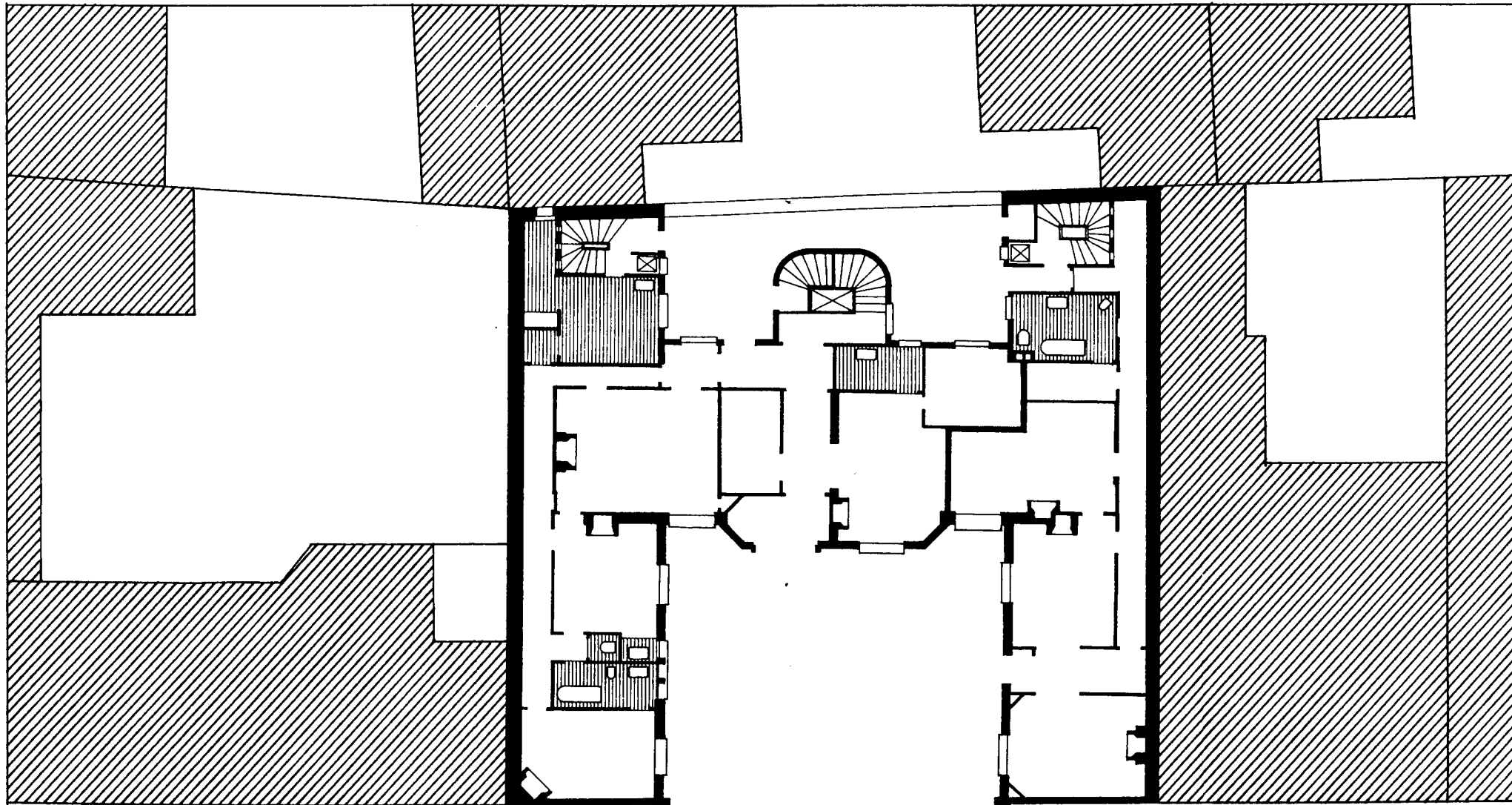
(3) G. Monnier, op. cit., vol 1, p. 60. Souligné par nous.



RUE CHARDIN

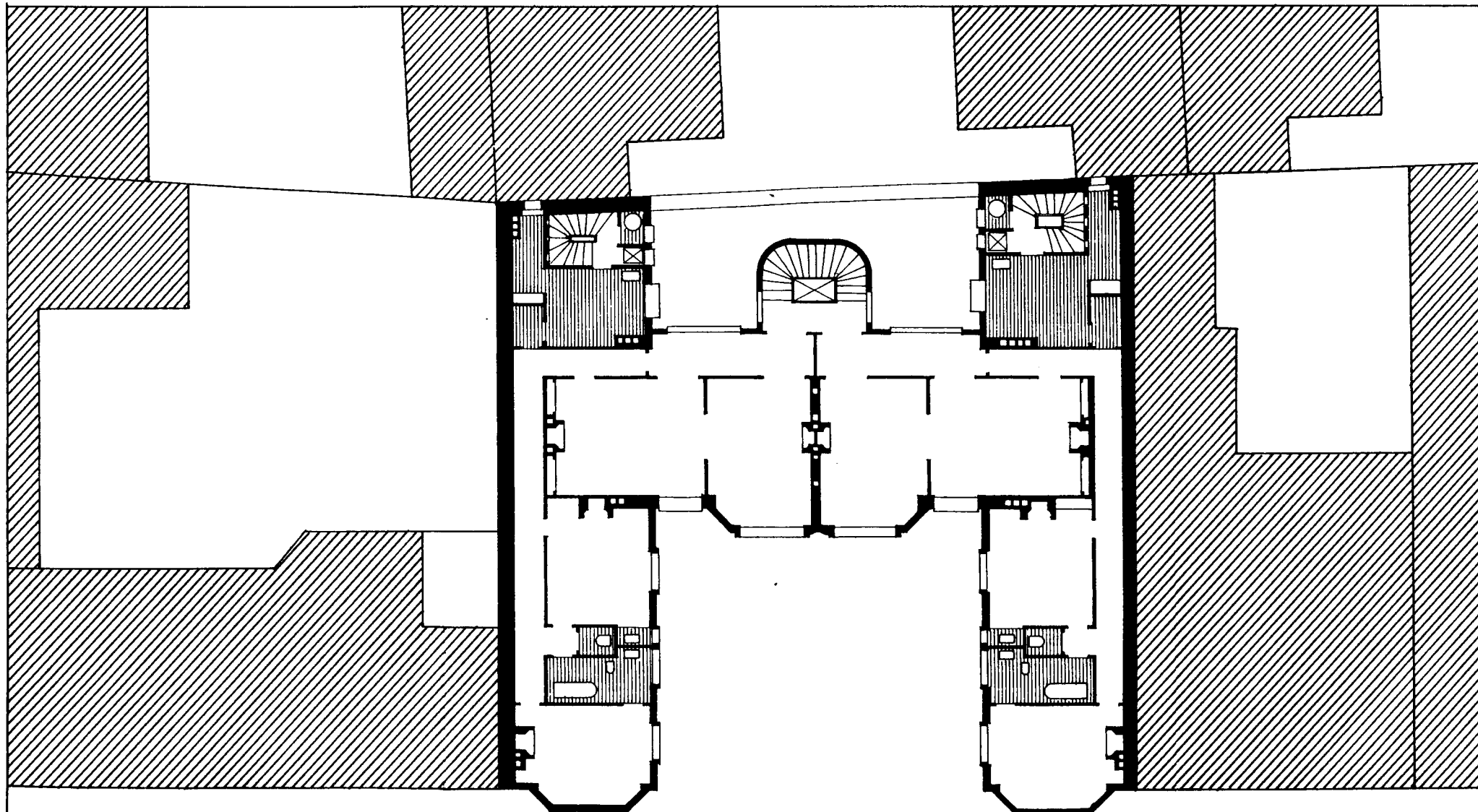


3-5 rue Chardin, 75016



Plan du rez de chaussée

3-5 rue Chardin, 75016



Plan étage courant

3-5 rue Chardin, 75016



3-5 rue Chardin, 75016

8-8bis rue Blomet, 75015

1928-1929

J. de Saint-Maurice, architecte

L'Architecte 1929

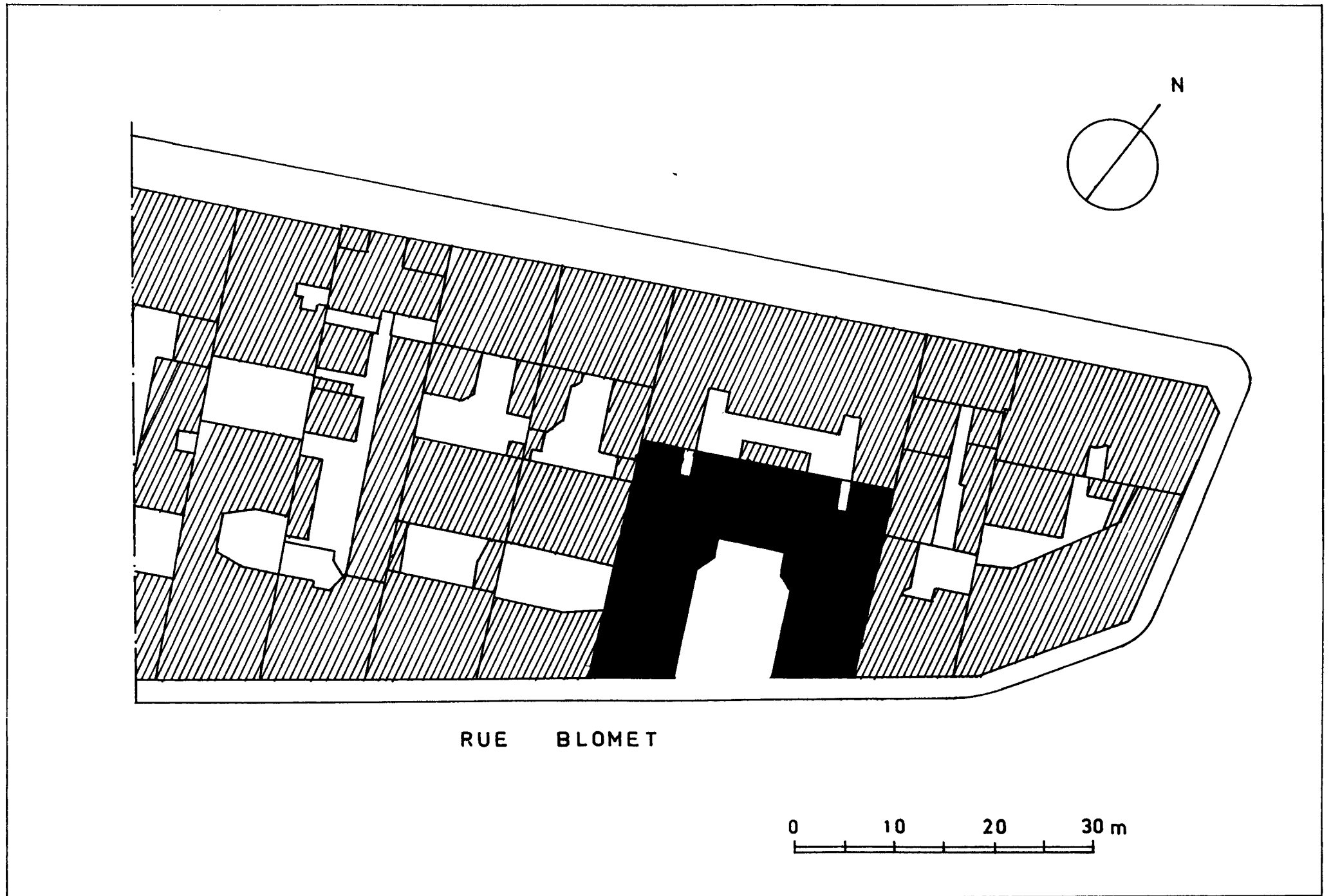
Cette opération regroupe deux parcelles étroites au début de la rue Blomet, du mauvais côté du métro aérien, mais encore dans la mouvance de "Montparnasse", ce qui explique peut-être le choix du type: "immeuble pour artistes", orienté au sud-sud-ouest sur une rue de 10 mètres de large. Sur les 580 m² de la parcelle, l'immeuble couvre 432 m² au sol, la cour ouverte sur rue 129 m², et les deux courettes de service en fond de parcelle 19 m². Le rapport plein-vidé serait donc de 0,74, la cour ouverte comptant pour moins d'un quart du terrain. La façade sur rue et sur cour ouverte (52 mètres) permet de doubler la largeur de la parcelle (26 mètres). L'architecte a pu placer sur rue ou cour ouverte les 8 ateliers d'artiste de façon symétrique sur l'axe de la cour. Mais la déformation de la parcelle (rectangle écorné au sud sud-ouest) l'a contraint à quelques contorsions sur les angles rue-cour. On trouve ainsi à gauche, où l'espace est moins mesuré, deux cuisines et une salle à manger en façade, et à droite une cuisine et deux salles de bains étroitement imbriquées.

L'immeuble se développe sur 10 étages : rez de chaussée, ateliers d'artistes sur deux niveaux du premier au sixième, deux étages traditionnels mais fortement vitrés aux septième et huitième, les combles. On trouve donc aux étages courants 8 ateliers avec chambre à coucher en mezzanine: six de 60 à 70 m², deux de 45 m² environ. Les vastes verrières des ateliers éclairent en outre les chambres en mezzanine et les salles à manger en second jour. L'atelier le plus vaste, au fond à droite, comporte en outre un "hall" sur courrette dont la destination réelle reste obscure, à cela près qu'il est impossible d'y caser un lit. Tous ces ateliers semblent donc destinés à des jeunes couples sans enfant (le peintre et son modèle ?), qui semblent prendre de nombreux repas à l'extérieur, cuisines et salles à manger étant réduites au minimum, et excluant l'emploi de personnel domestique. Les 8 ateliers par niveau sont desservis 4 à 4 par escalier et ascenseur en fond de parcelle. Le locataire de l'atelier sur rue est donc contraint de traverser la cour ouverte pour prendre l'ascenseur (20 mètres de trajet), puis de revenir sur ses pas par un couloir sombre (16 mètres de trajet) avant de se retrouver chez lui.

La composition de l'immeuble est schématiquement symétrique, avec mur de refend dans l'axe, et points porteurs (en béton) de part et d'autre. L'axe de symétrie parallèle au tracé parcellaire n'étant pas orthogonal à la rue Blomet, les verrières des ateliers sur rue font saillie "moderne":

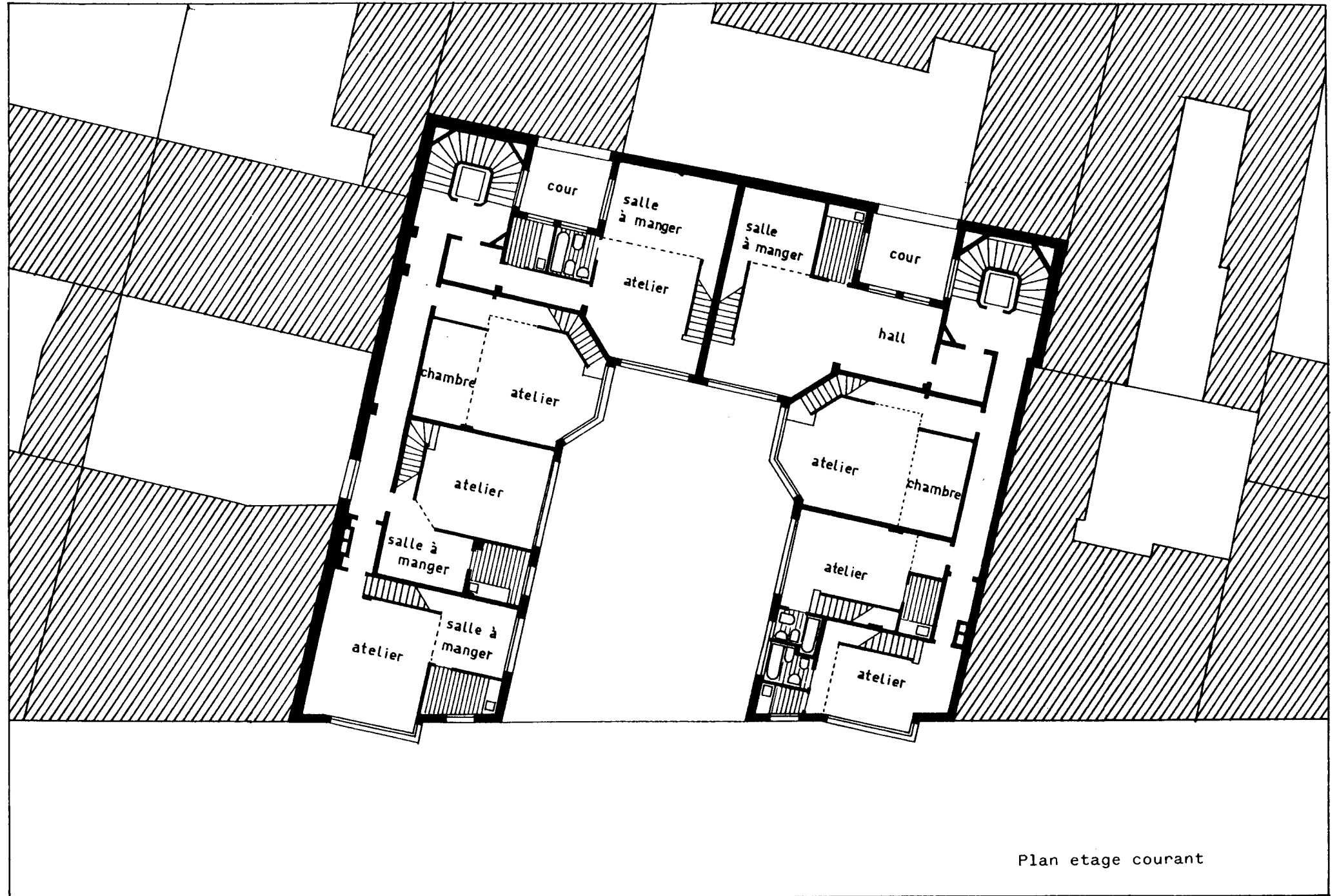
"On notera que l'architecte n'a pas craint de décrocher de biais ses façades sur rue, de façon à mieux utiliser l'éclairage, et augmentant ainsi sensiblement la place. Disposition analogue au fond de la cour, pour les ateliers numéro 3."

Les matériaux composites (placage de pierre, couverture d'ardoises, verrières métalliques) renvoient au contenu social de "cet immeuble spécialisé, type excellent de la maison pour artistes, à la fois simple et pratique".



RUE BLOMET

0 10 20 30 m



Plan etage courant

8-8 bis rue Blomet, 75015



23 rue du Laos, 75015

1929-1930

Ch. Thomas, architecte

L'Architecte, août 1930

L'opération semble résulter du regroupement de 3 parcelles étroites et coupées, parallèles à la rue de la Croix-Nivert, et présentant leur petit côté sur la rue du Laos, "dans un des quartiers les plus aérés et les plus recherchés de Paris". L'immeuble est situé dans le quinzième, mais à proximité immédiate de l'Ecole Militaire, du Champ de Mars et du Quartier de Cavalerie, et surtout du bon côté du métro aérien, dont Aragon dans Les beaux quartiers (1936) fait une frontière sociale infranchissable. Le nom même de la rue semble renvoyer à la "mission colonisatrice" que la France s'était assignée.

Sur cette rue de 15 mètres de large la parcelle est énorme: 1.500 m² environ. La cour ouverte permet en outre de porter les 50 mètres sur rue à un développé de façades de 114 mètres au rez-de-chaussée, de 95 mètres environ aux premier et deuxième étages.

"L'architecte a cherché à procurer à son immeuble le meilleur éclairage par la lumière solaire (sic). A cet effet il n'a installé sur les cours fermées que peu ou pas de pièces d'habitation, surtout de chambres, mais il a ouvert des cours sur rue afin de créer le cube d'air le plus grand possible."

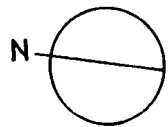
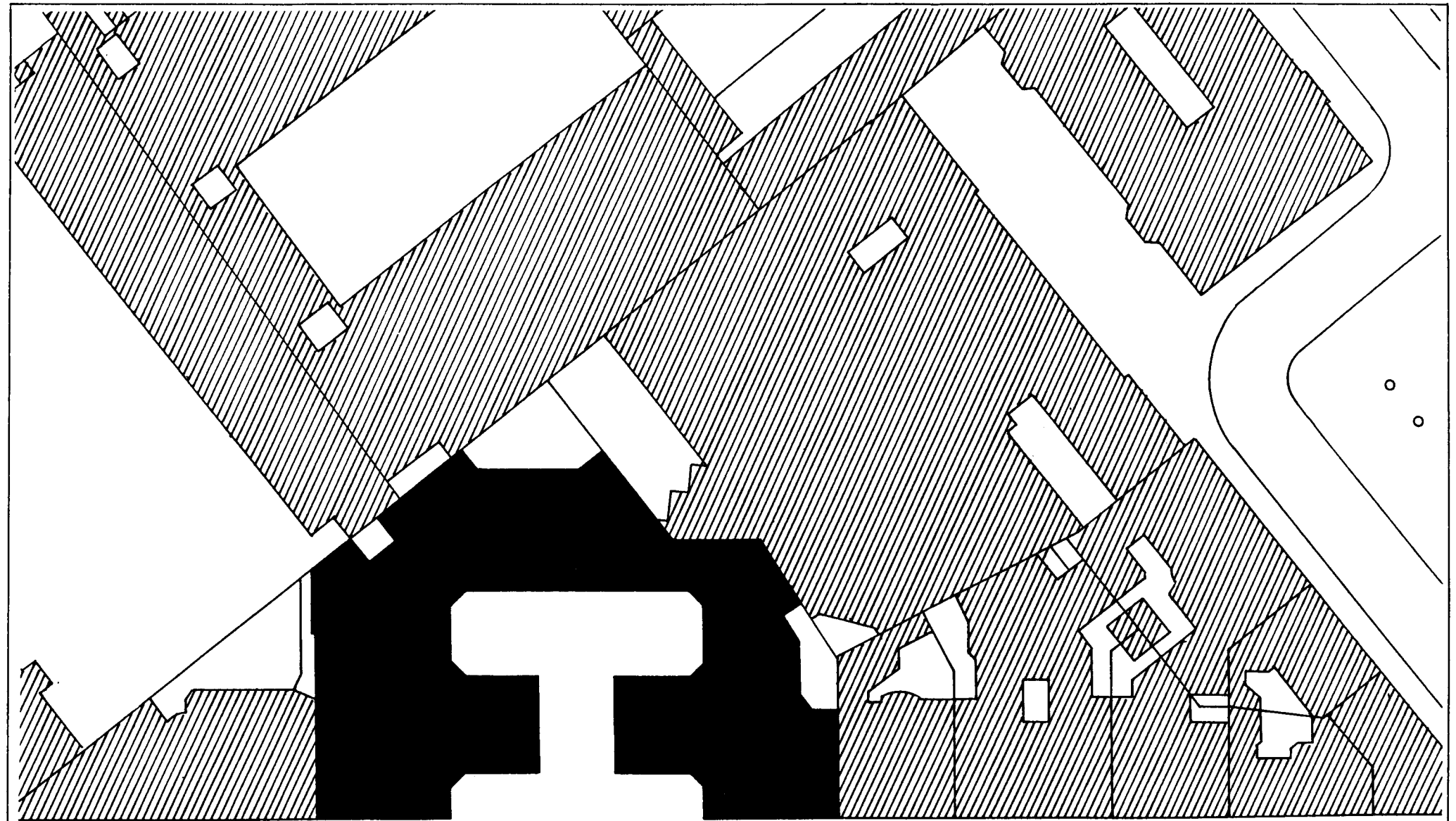
L'immeuble occupe donc 972 m² au sol, laissant 520 m² environ de vides qui se décomposent ainsi: une cour ouverte sur rue, se développant ensuite sur cour plus refermée, 325 m²; trois cours fermées sur le pourtour de la parcelle, prenant jour sur les vides des parcelles voisines, 195 m²; une courette intérieure de type haussmannien, 8 m². Sur cette parcelle orientée à l'ouest la proportion entre pleins et vides serait donc de 0,65.

Sur 9 étages de maîtres, on ne trouve pas moins de 27 pièces ouvrant sur rue et sur cour ouverte, correspondant à 6 appartements par étage, répartis symétriquement: un 6 pièces et deux 5 pièces de part et d'autre de l'axe. Les 6 pièces avoisinent 150 m², les 5 pièces 135. Les étages sont desservis par 3 ascenseurs et escaliers de maîtres, et par 3 escaliers et monte-charges de service placés tête-bêche, et menant aux cuisines par coursive. Les chambres de bonnes sont rejetées aux premiers niveaux et en périphérie de parcelle, éclairées malaisément par les cours fermées.

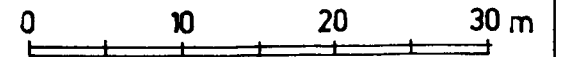
"Les étages inférieurs, rez de chaussée et premier, sont occupés par les services et les chambres des domestiques, pièces peu habitées, mais néanmoins pourvues de tout le confort, chauffées, éclairées, et possédant un lavabo à eau courante."

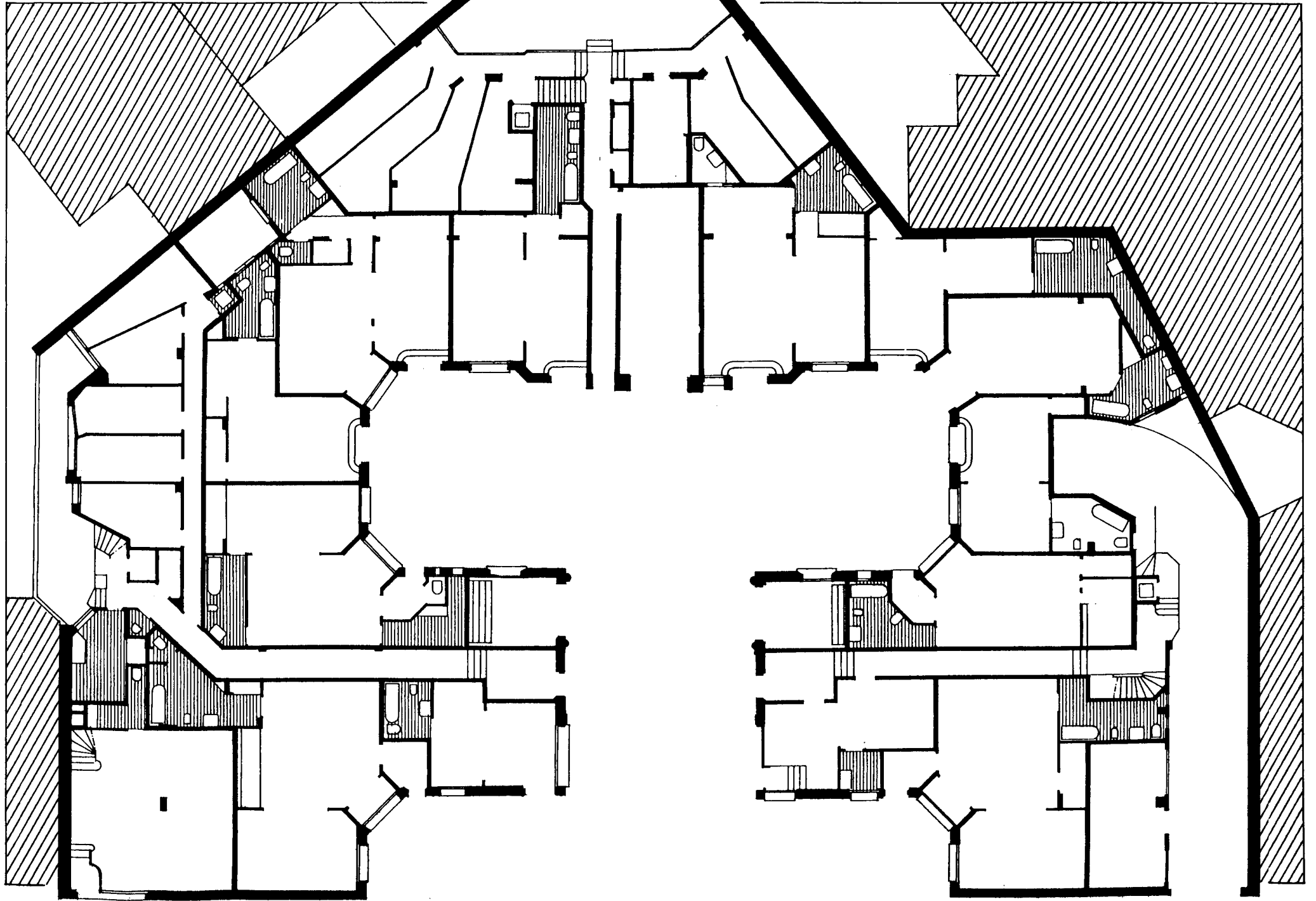
Les pièces de service dans les étages sont regroupées en fond de parcelle, plus particulièrement les cuisines desservies deux à deux par coursive. Salles de bains et WC sont aussi répartis en périphérie.

Les pièces de réception (grand salon, petit salon, chambre matrimoniale et accessoirement salle à manger) donnent toutes sur rue ou sur cour ouverte, à l'exception de 3 salles à manger et d'une chambre prenant jour sur cour intérieure. L'architecte semble avoir voulu réconcilier l'enfilade traditionnelle des pièces de réception, et une répartition plus moderne de l'espace. C'est ainsi que la salle à manger, toujours complétée d'un office, n'appartient pas à la séquence des espaces nobles, mais joue plutôt le rôle de pièce de réunion familiale. La même tension entre tradition et modernité se lit dans le mode de chauffage. Le "calorifère" n'exclut pas pour autant la présence de 5 cheminées par étage pour 6 appartements, réparties en outre de façon apparemment aléatoire: 3 isolées dans les salles à manger, 2 groupées dans des chambres.



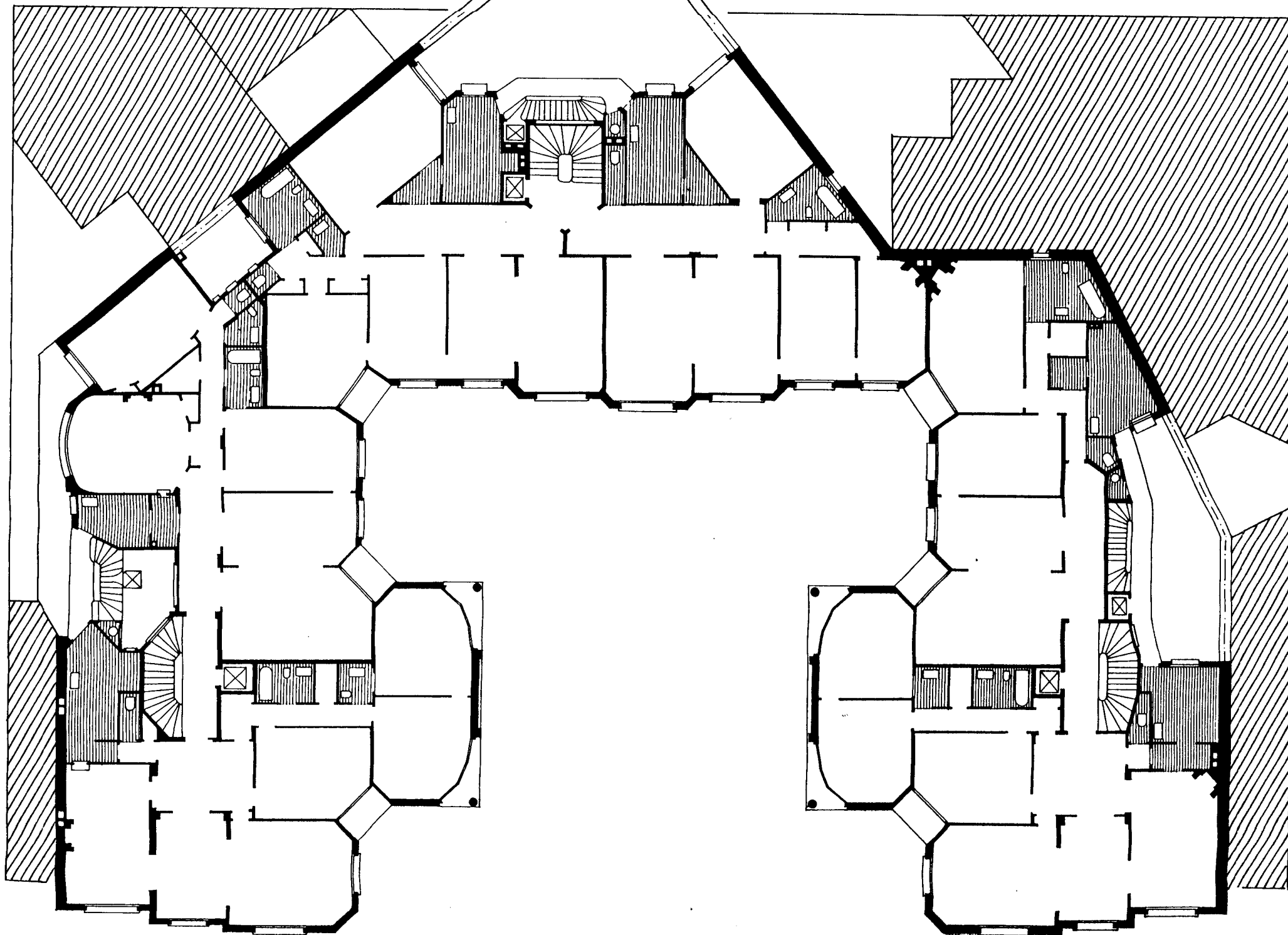
RUE DU LAOS





Plan du rez de chaussée

23 rue du Laos, 75015



Plan étage courant

23 rue du Laos, 75015



28-30 boulevard Raspail, 75007

1932

Pol Abraham, architecte, P. Cadré, ingénieur-constructeur

Architecture d'Aujourd'hui, avril 1933, La Construction Moderne, 1932-33, L'Architecte, mai 1933.

Entre le numéro 32 de 6 mètres de large (immeuble "La Démocratie" des années 1880) et l'immeuble d'angle du 26 boulevard Raspail et 13 rue de Varenne (années 1910) qui déploie ses quelques 50 mètres de façade, le célèbre bâtiment de Pol Abraham regroupe deux parcelles profondes pour un total de 1.500 m². La moitié arrière en est occupée par un "garage industriel" à six étages et trois sous-sols.

"Ce garage est séparé de l'immeuble d'habitation par deux cours séparées elles-mêmes par la cage d'escalier principal. Le manque de profondeur du terrain a obligé de donner au garage un plan avec renflement dans la partie centrale, pour permettre l'établissement de rampes d'un diamètre suffisant."

On trouve sur le boulevard et sur 756 m² l'immeuble de rapport "à grand développement de façade, par suite de décrochements et de retraits sur l'alignement". Le boulevard Raspail ayant 30 mètres de large et étant planté en son centre, la cour ouverte vise beaucoup plus à maximiser le rendement (social entre autres) des façades qu'à favoriser l'ensoleillement. Remarquons d'ailleurs que la cour ouverte ne débute qu'au premier étage, le rez de chaussée étant occupé par une banque au centre, une boutique à droite, la sortie et l'entrée du garage encadrant un bureau à gauche. A cette cour ouverte de 126 m² il faut ajouter deux cours de service (87 m²) et deux courtes de type haussmannien (15 m²). L'immeuble de rapport proprement dit couvre ainsi 528 m², pour deux appartements par étage de 240 à 250 m². Le

rapport plein-vidé serait donc de 0,70 pour l'immeuble de rapport. Les décrochés permettent au développement de façade d'atteindre 70 mètres contre 35 mètres si la façade avait été plane. La cour ouverte est orientée à l'ouest.

Pas moins de 12 pièces principales ouvrent sur rue ou sur cour ouverte: 3 chambres, salle à manger, grand salon et fumoir pour chaque appartement. Abraham a en outre introduit une salle de bains entre deux chambres sur cour ouverte.

"Toutes les pièces de réception et toutes les chambres des appartements ont pu être établies en façade. Les grands windows latéraux qui calent la composition correspondent aux deux chambres principales des appartements en façade."

Il semble que par windows le chroniqueur de l'Architecture d'aujourd'hui ait voulu désigner les fenêtres d'angle en porte à faux, emblème essentiel de la modernité constructive, puisqu'elles exigent un linteau en béton. Révélatrice du mode de raisonnement du critique, et peut-être de l'architecte, l'expression "qui calent la composition" renvoie contradictoirement au mode de composition beaux-arts.

Ces magnifiques appartements de réception (7 pièces) se développent sur 7 étages, le huitième étant en retrait pour respecter les règlements de la ville de Paris. Ils comprennent entrée et galerie, donnant sur l'enfilade de réception (salle à manger-grand salon-petit salon éclairé en second jour par le fumoir), 3 chambres, 2 salles de bain, lingerie, office, cuisine, toilettes et deux chambres de bonne. La circulation se fait par un escalier circulaire et un ascenseur de maîtres légèrement décalés, et par deux monte-charges et escaliers de service symétriques, desservant les cuisines au centre et les chambres de bonnes en périphérie, outre les WC des domestiques sur coursive. Les pièces affectées au travail et au logement des domestiques donnent toutes sur les cours du fond, à quelques mètres du garage, et sont nettement séparées des espaces des maîtres. Un appoint au chauffage moderne est apporté par deux cheminées par appartement, une dans le petit salon sur refend, l'autre en vis à vis contre une courette.

Outre la délicate imbrication du "garage industriel" et de "l'immeuble de rapport", Abraham a dû résoudre les problèmes techniques posés par la présence imposée de la banque au rez de chaussée dans l'axe, et donc par la réduction des points porteurs. Il a fallu

'faire passer les deux poteaux latéraux de la façade du fond de la cour sur boulevard dans les trumeaux séparant les fenêtres des grands salons. Le poteau d'axe est porté sur une puissante bascule en béton armé, établie dans la hauteur du premier étage. Ainsi les parties pleines de cette façade, réunies par des vitrages horizontaux, correspondent bien aux parties portantes. Il en est de même aux ailes, où les pleins dominent."

La complexité du programme peut bien imposer à l'architecte de jongler avec les points d'appui, il n'en continue pas moins à raisonner en termes de symétrie, de verticalité sur l'angle rue-cour ouverte, et d'horizontalité sur cour ouverte:

"La composition a tendu à tirer son principal effet de l'accentuation de parties pleines traitées verticalement, en opposition avec le sens horizontal des balcons et des vitrages qui les réunissent. Les balcons ont été traités partiellement pleins, de façon à dessiner vigoureusement les horizontales."

La construction est composite: points d'appui et "puissante bascule" en béton armé, remplissage entre poteaux en briques pleines, le tout recouvert de "pans de laiton avec revêtement en comblanchien et en pierre de Vilhonneur de 0,005 aux étages", accrochés par "des agrafes en acier parkérisé de 6 mm avec vide d'air continu". Il semble que le placage de pierre sur brique ait joué un rôle considérable dans les années 30, assurant la transition entre les immeubles post-haussmanniens en pierre de taille, et les immeubles "modernes" en béton banché des années 50. La qualité de la pierre de placage et de sa mise en oeuvre atteste chez Pol Abraham, comme chez Roux-Spitz ou Boursier, du luxe ostentatoire de l'immeuble bourgeois en voie de modernisation. Ce qui explique que "des motifs de sculpture" aient été prévus "aux plafonds des windows" (sic), et que les bandeaux et appuis soient "en Vilhonneur massif". Cette architecture de parade exige

aussi un traitement soigné des eaux pluviales: profils étudiés pour ramener les eaux vers l'intérieur, terrasses et balcons revêtus d'asphalte, descentes en cuivre de section carrée, "très étudiées pour ne pas nuire à l'effet monumental". Les balustrades de style paquebot sont en tube de fer plat (?), les fenêtres ont des menuiseries métalliques et des persiennes roulantes en bois.

Le plus surprenant est que ce luxe constructif se retourne partiellement sur cour fermée : on y retrouve "les pans de laiton" à revêtement de pierre sur les pièces de service et les chambres de bonne. Mais les trois étages d'habitation juchés sur les six étages de garage, et qui permettent de maximiser l'occupation de la parcelle, n'ont droit qu'au ciment et à des accès réduits:

"Au dessus du garage ont été aménagés trois étages de locaux d'habitation, desservis par l'unique escalier principal, et reliés aux escaliers de service par des passerelles."

Il est remarquable que les plans et coupes de ces "locaux d'habitation", que l'architecte et ses thuriféraires distinguent nettement des appartements sur rue et sur cour ouverte, n'aient pas été publiés dans les années 30. Ce qui illustre bien la contradiction entre la rentabilisation maximale et la recherche de l'effet distinctif maximal. Contradiction que l'on retrouverait dans la position centrale de la banque, sur laquelle le critique de L'Architecte, dont Abraham tient sans doute la main, ne peut s'empêcher de revenir en conclusion comme pour excuser la faiblesse décorative du rez de chaussée:

"L'utilisation imposée à la boutique centrale à rez de chaussée, a conduit à un grand développement de vestibule (30 mètres !) pour gagner la cage de l'escalier. Pour rompre la monotonie une rotonde a été installée à la brisure de ce vestibule, rotonde sur laquelle se trouve la loge du concierge.

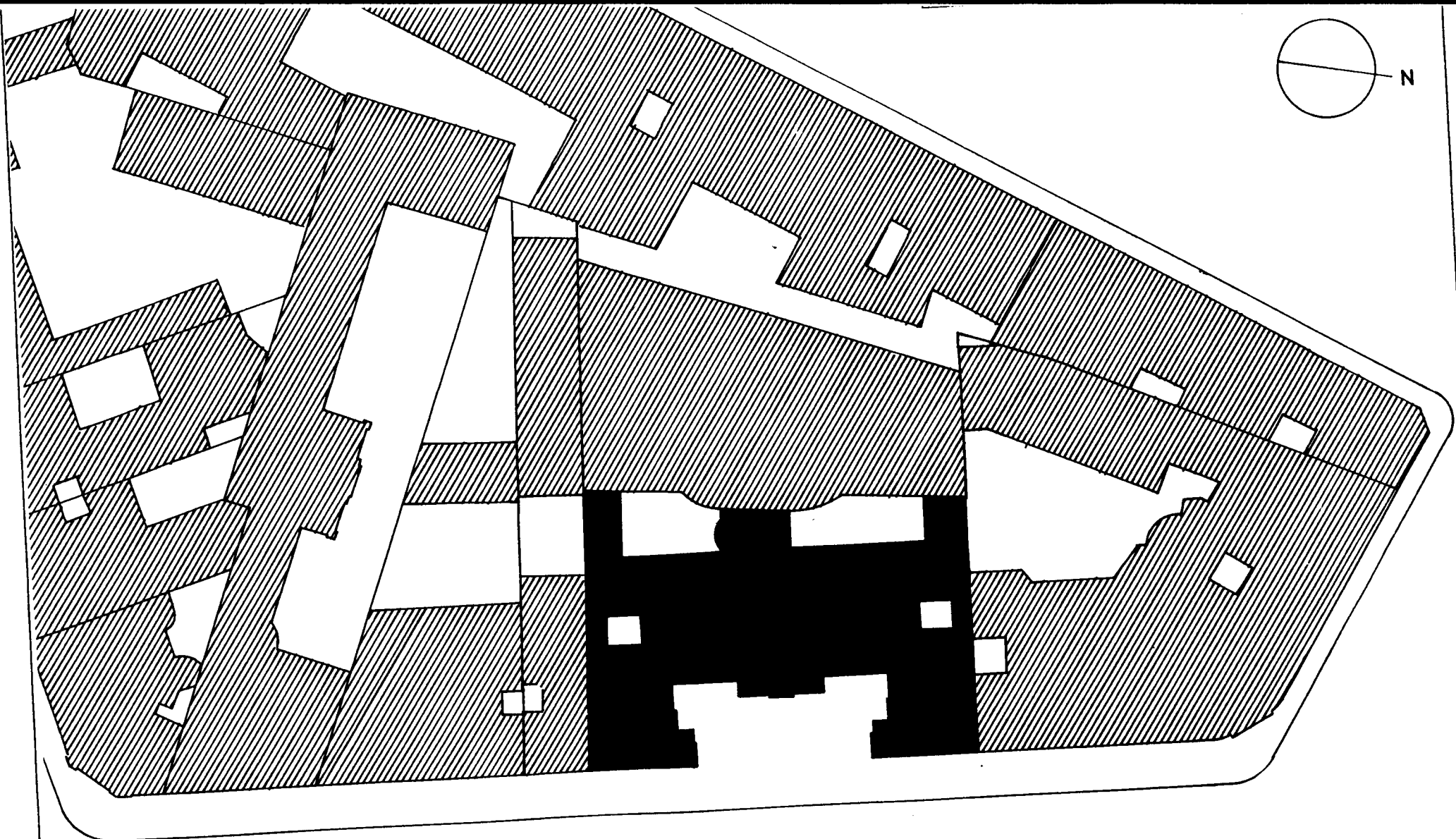
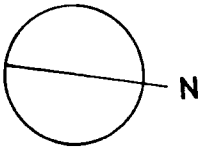
La cage de l'ascenseur est constituée par une colonne en fer et verre, autour de laquelle s'enroule l'escalier à l'anglaise en comblanchien et la rampe en Studal."

La véritable modernité du 28-30 boulevard Raspail est à chercher dans l'imbrication des fonctions, le recours à la cour ouverte, et le traitement des façades. Il est significatif que les contemporains aient davantage mis l'accent sur l'élégante décoration des appartements, bizarrement décrite en termes d'absence de décoration et de classicisme:

"La distribution large et claire des appartements, la symétrie des soffites nécessaires à la construction des coffres à volets roulants, un emploi très restreint de stuff par volumes simples suffisent, sans décoration proprement dite, à donner aux intérieurs un aspect décoratif pouvant se suffire à lui-même."

On ne saurait plus galamment faire de nécessité vertu. Et comment ne pas terminer sur une dernière citation de L'Architecte:

"Ce caractère d'élégante simplicité a été recherché dans tout l'immeuble."

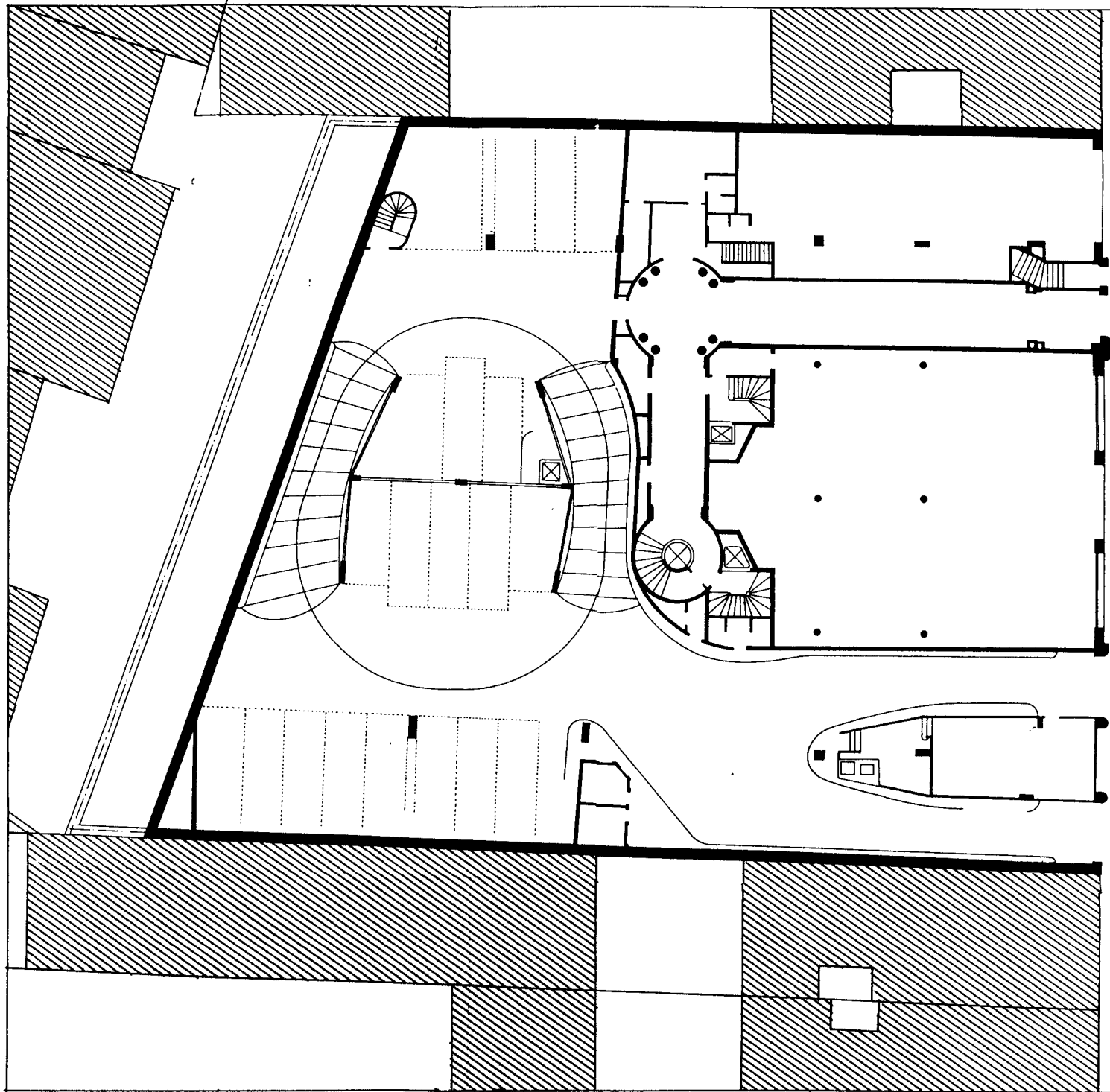


BOULEVARD

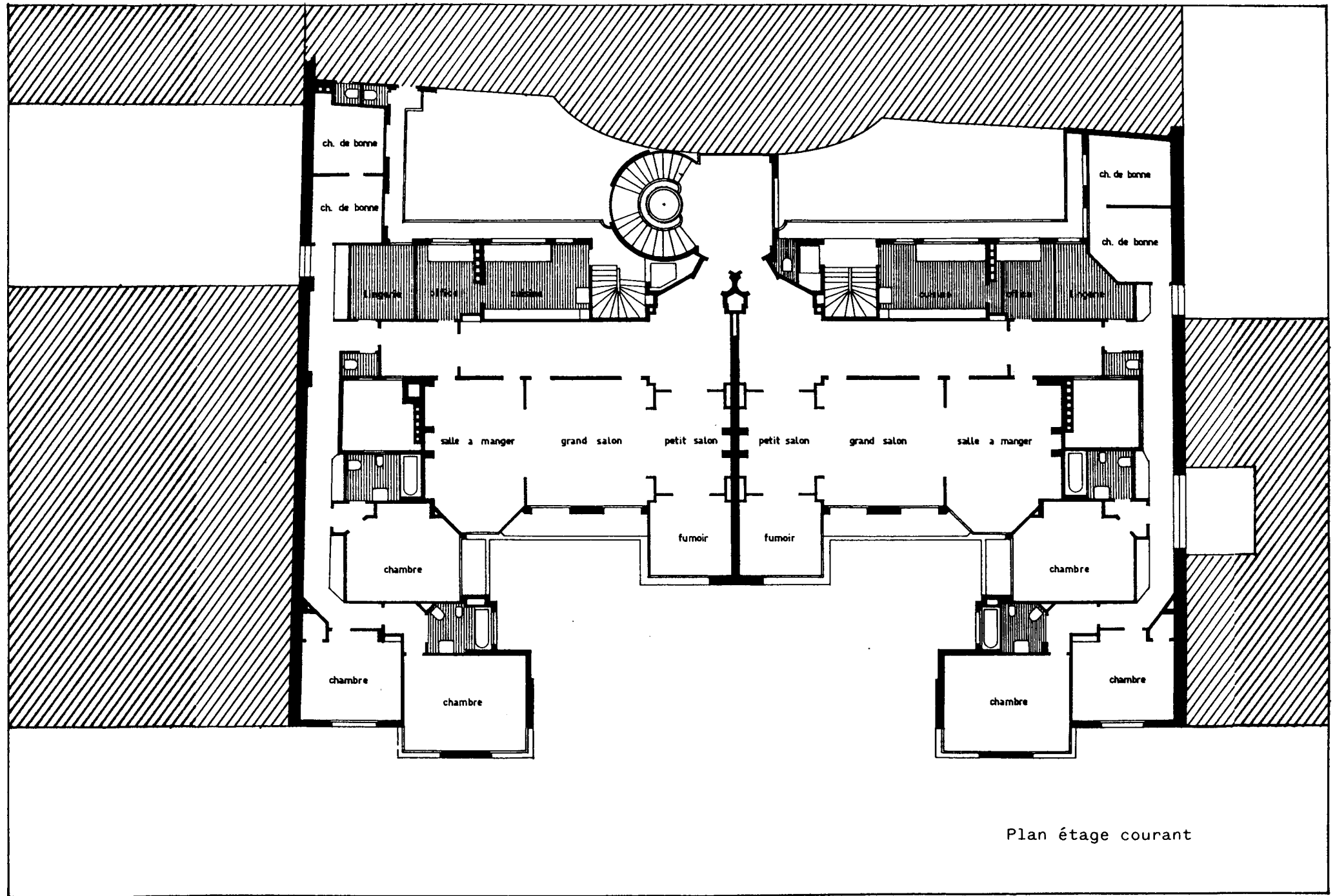
RASPAIL

28-30 boulevard Raspail, 75007





Plan rez de chaussée





28-30 boulevard Raspail, 75007

14 rue Chomel, 75007

1934

E. Boursier, architecte

La Construction Moderne, 1934-35 , 12 mai 1935

La parcelle est orientée plein sud, au croisement des rues de Babylone et Chomel, et jouit de la vue sur le square du Bon Marché. Elle semble résulter du regroupement de deux parcelles haussmaniennes: "emplacement on ne peut mieux choisi qu'il a fallu conquérir sur de vieilles maisons". La façade sur rue est de 32 mètres environ, la profondeur de 20 mètres, le terrain étant légèrement écorné à l'angle nord-est. Sur cette parcelle de 610 m² le parti d'Emile Boursier a été de créer une cour ouverte de 45 mètres de développement, ce qu'il nomme une façade "fortement incurvée vers l'intérieur dans le but de développer le plus grand nombre de fenêtres", afin d'obtenir deux appartements par étage seulement, de valeur locative équivalente. La cible retenue (une clientèle grande-bourgeoise) induit donc le type presque parfait de l'immeuble "en papillon", couvrant une surface de 420 m², et laissant libres une cour ouverte de 108 m² et deux cours intérieures en fond de parcelle de 82 m². Le rapport bâti-vidé est donc de 0,68. Toutes les pièces "d'habitation" sont en façade, jouissant de la vue, de l'espace et du soleil, et tous les locaux de service s'éclairent sur les cours intérieures. Une ambiguïté n'en subsiste pas moins pour l'appartement de droite où une chambre, dont rien ne permet d'affirmer qu'elle est destinée à une bonne, ouvre sur cour arrière. Quant à l'appartement de gauche, plus vaste puisqu'il annexe la rotule de la composition pour en faire la salle à manger, il en devient paradoxalement trop grand: Boursier est alors contraint de créer sur cour arrière une "lingerie" aussi grande que la troisième chambre à droite...

C'est encore la "valeur locative" qui induit la disposition des étages hors norme: rez de chaussée et 7ème étage. Au rez de chaussée Boursier réalise le tour de force socio-technique de dégager un deux pièces et la loge de concierge à gauche, un trois pièces et 3 chambres de domestiques à gauche, outre le grand vestibule et les circulations verticales dans l'axe. La cour ouverte sert ainsi non seulement à agrandir le développé de façade en étages, mais aussi à assurer un retrait aux pièces nobles des appartements de rez de chaussée, lesquels jouissent aussi des services (ou de la surveillance) du concierge:

"L'espace libre créé sur la rue, est fermé d'une grille basse avec deux portes symétriques fournissant une voie d'accès circulaire au vestibule de l'immeuble. Contre la grille on a établi une vasque décorative entourée de plantations.

Cette entrée élégante et abritée de la rue a beaucoup avantage les appartements créés aux rez de chaussée... Une loge de concierge surveille simultanément toutes les entrées, y compris celles des appartements de rez de chaussée qu'on a situées à l'intérieur de la grille."

Il y a six étages de deux appartements de 5 pièces par étage, 150 m² à gauche, 140 m² à droite. Le sixième est en léger retrait, ce qui ménage un balcon de 60 cm. Le septième, diminué de 2 mètres par l'emprise du gabarit, "a été aménagé en chambres de domestiques, toutes éclairées par des fenêtres (sic), et certaines avec balcons-terrasses". Il semble bien qu'un souci majeur de l'architecte ait été d'assurer une distance sociale maximale entre maîtres et domestiques, dans un immeuble où les impératifs économiques exigent l'imbrication étroite des classes. C'est ainsi qu'au rez de chaussée les maîtres cohabitent avec le couple des concierges et avec trois domestiques célibataires; les concierges disposent d'ailleurs d'un WC à siège tout près de leur logement, les domestiques devant se contenter de cabinets à la turque fort éloignés, que l'on retrouve à chaque étage au palier de l'escalier de service. De la même façon le septième étage, d'où l'on jouit de davantage de vue et de lumière, est bizarrement réservé aux bonnes qui accèdent jusqu'au palier du sixième par monte-charge ou "ascenseur de service pour le personnel".

La disposition des pièces nobles traduit aussi comme un embarras de l'architecte: il hésite entre l'enfilade traditionnelle incluant des chambres, et une disposition nouvelle favorisant l'intimité conjugale. Dans l'appartement de gauche trois pièces se commandent: salle à manger, salon, chambre; dans l'appartement de droite salle à manger et salon communiquent par une "baie libre". Mais dans les deux cas les chambres sur rue communicantes (chambre de madame et chambre de monsieur ?) sont nettement dissociées des espaces de réception. Comme beaucoup de ses confrères des années 30, Boursier multiplie les bidets: 3 par appartement, dont un dans une "toilette" commandée par la chambre sur rue et contre mitoyen, à coup sûr la plus intime de ce dispositif. Les chambres sur rue comportent des cheminées; mais alors que l'appartement de gauche en comprend aussi dans les pièces de réception ("chambre" et salon) celui de droite en est nécessairement dépourvu, puisque les souches correspondraient à la "baie libre"...

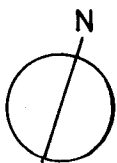
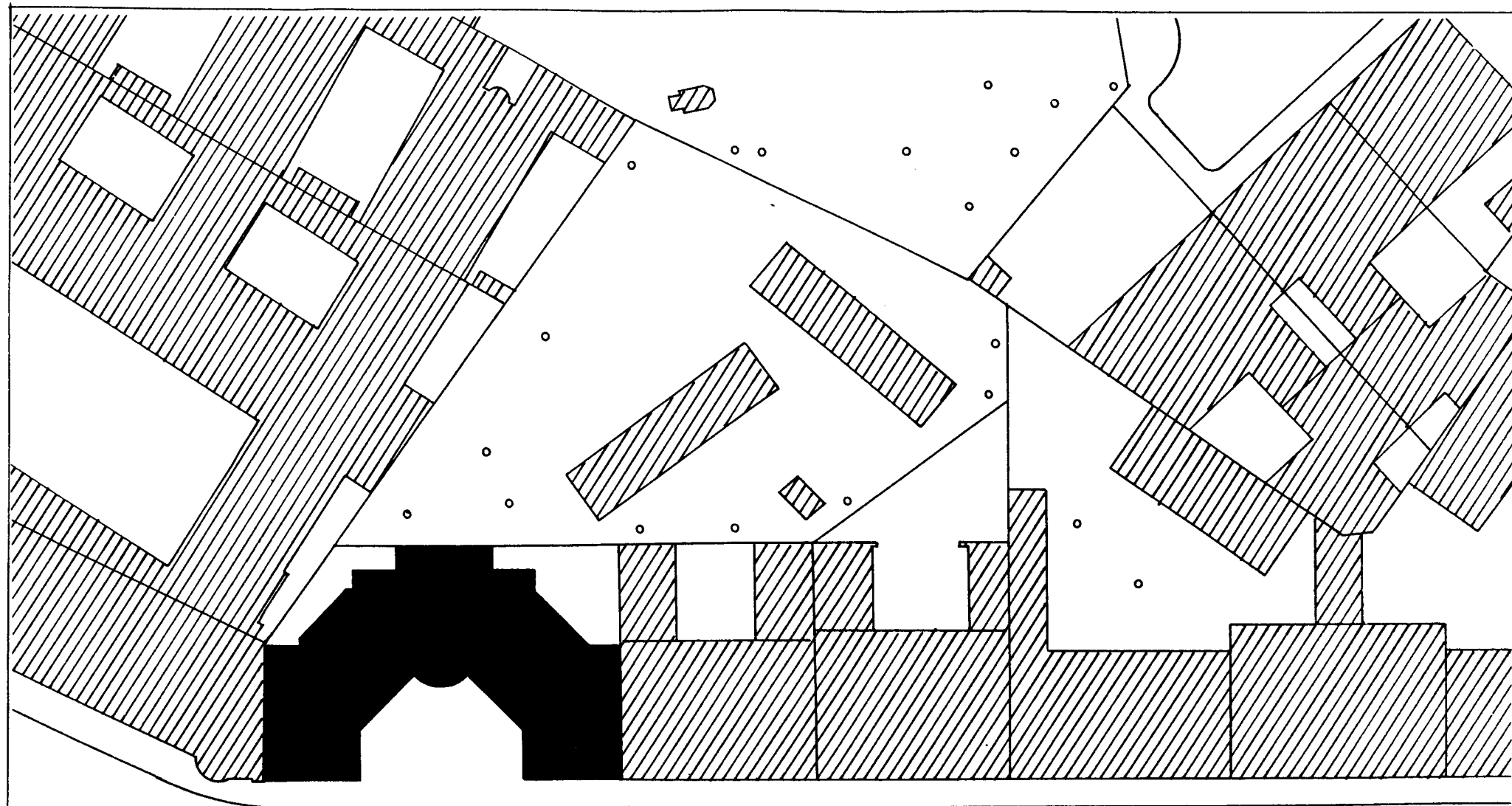
Le mode de construction est composite: ossature générale en béton armé, murs de cave en meulière, planchers en béton armé, mur de façade au rez de chaussée et au premier en moellons avec placage de "dalles épaisses de Larrys mouchetés", puis du second au sixième en "roche de Pavillon"; allèges en "dalles de Larrys", balustrades en "roche de chauvigny". Les murs intérieurs sont en briques creuses, la façade sur cour en "brique de Dizy", avec "faces de garde-manger et de coffres à linge en grès flammé avec claustras". La cage de l'escalier de service est en "briques de verre Nevada dans ossature en béton". Pour la toiture, zinc sur les rampants, ardoise en brisis. Toutes les fenêtres en façade sont "à chassis de fer et glace" et munies de volets roulants.

Les parties communes sont particulièrement soignées. Pour le vestibule d'entrée: dallage en comblanchien, revêtement des murs en "dalles d'Hauteville polie (sic) avec joints en mosaïque d'or". Pour le grand escalier: revêtement des murs en stuc sur les 2/3 de la hauteur, vitraux de séparation avec l'escalier de service, "protection de l'ascenseur en fer forgé et glaces avec motifs en maillechort". Les portes palières sont en acajou, les béquilles, poignées de portes

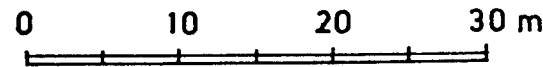
et de croisées en maillechort. La porte d'entrée de l'immeuble et les portes extérieures des appartements du rez de chaussée sont "en fer forgé et bronze avec chassis de glaces granitées et dépolies". La façade enfin comporte un bas-relief à la hauteur du sixième étage, par Georges Delamare, Prix de Rome.

Mais le luxe véritable du 14 rue Chomel nous paraît résider dans les "aménagements" ou équipements collectifs: chauffage par thermosiphon, service de distribution d'eau chaude, "incinérateur à ordures ménagères avec foyer en sous-sol", "vidoirs aux étages". Quant aux équipements individuels, seront-ils jamais égaux ? Qu'on en juge: cuisinière à gaz grand modèle à 4 réchauds, 2 fours avec régulateur, grillade, lèche-frite...; placards sous éviers entièrement revêtus de céramique; armoires à matériel culinaire; placards d'office à 3 corps contenant un réfrigérateur et un timbre d'étain; baignoire, lavabo et bidet à deux eaux, coffre à linge à revêtement intérieur en céramique, chasse d'eau par valve "Sloan", etc... La modernité des espaces de service et de l'appareillage domestique laisse même planer un doute sur les utilisatrices réelles: la bonne convoquée par le "timbre d'étain", ou la maîtresse de maison bourgeoise ?

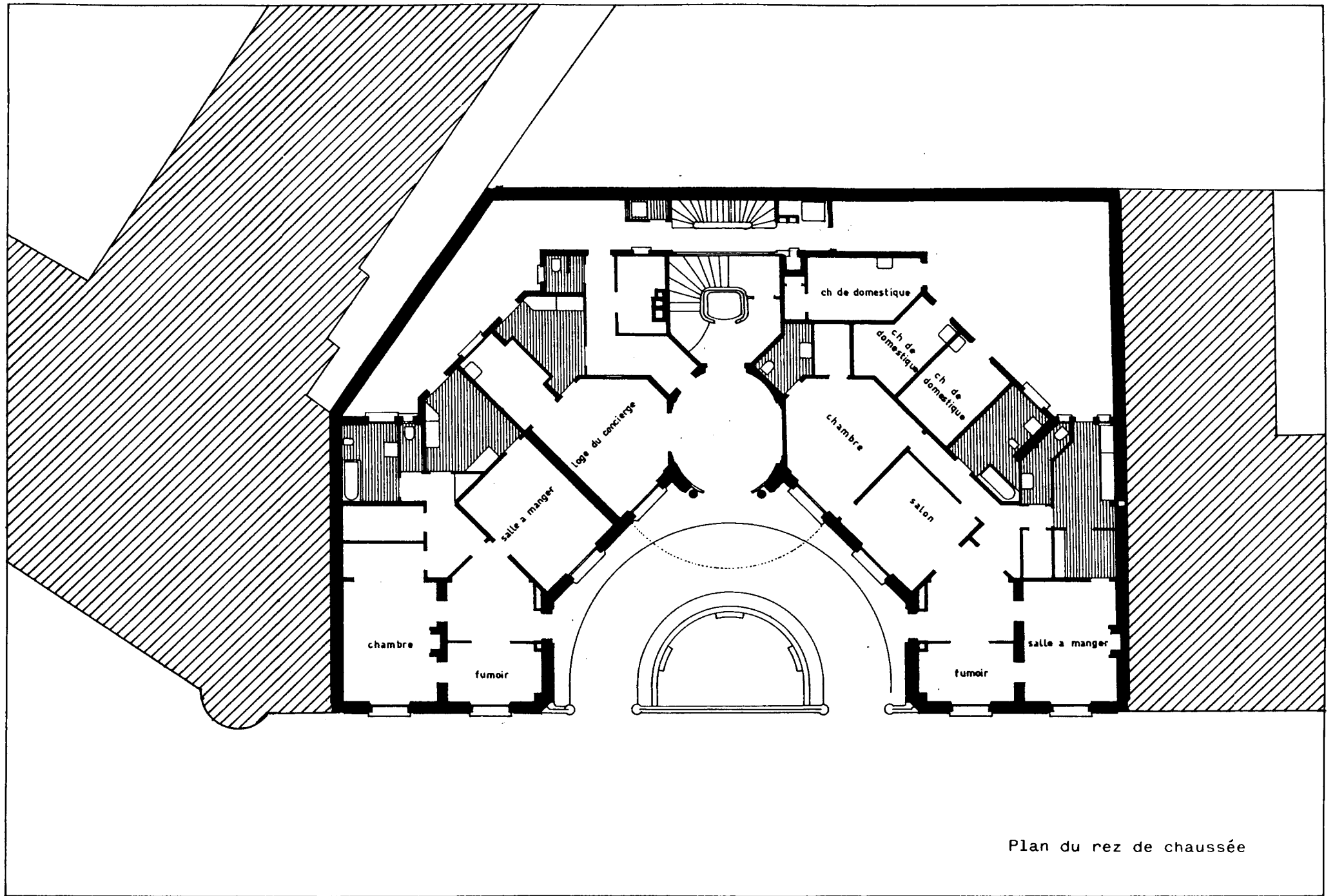
L'expression architecturale est celle d'une modernité assagie greffée sur la tradition Beaux-Arts. Plus d'un demi-siècle après sa construction le 14 rue Chomel dresse toujours face au 35 rue de Sèvres (l'atelier de Le Corbusier aujourd'hui démoli) la sévérité bon chic bon genre de sa façade. Un peu désorienté dans l'expression interne des nouveaux rapports sociaux, Boursier s'est révélé parfaitement capable en façade de donner à sa clientèle exactement ce qu'elle attendait. Le succès de l'immeuble ne se dément pas aujourd'hui.



RUE CHOMEL

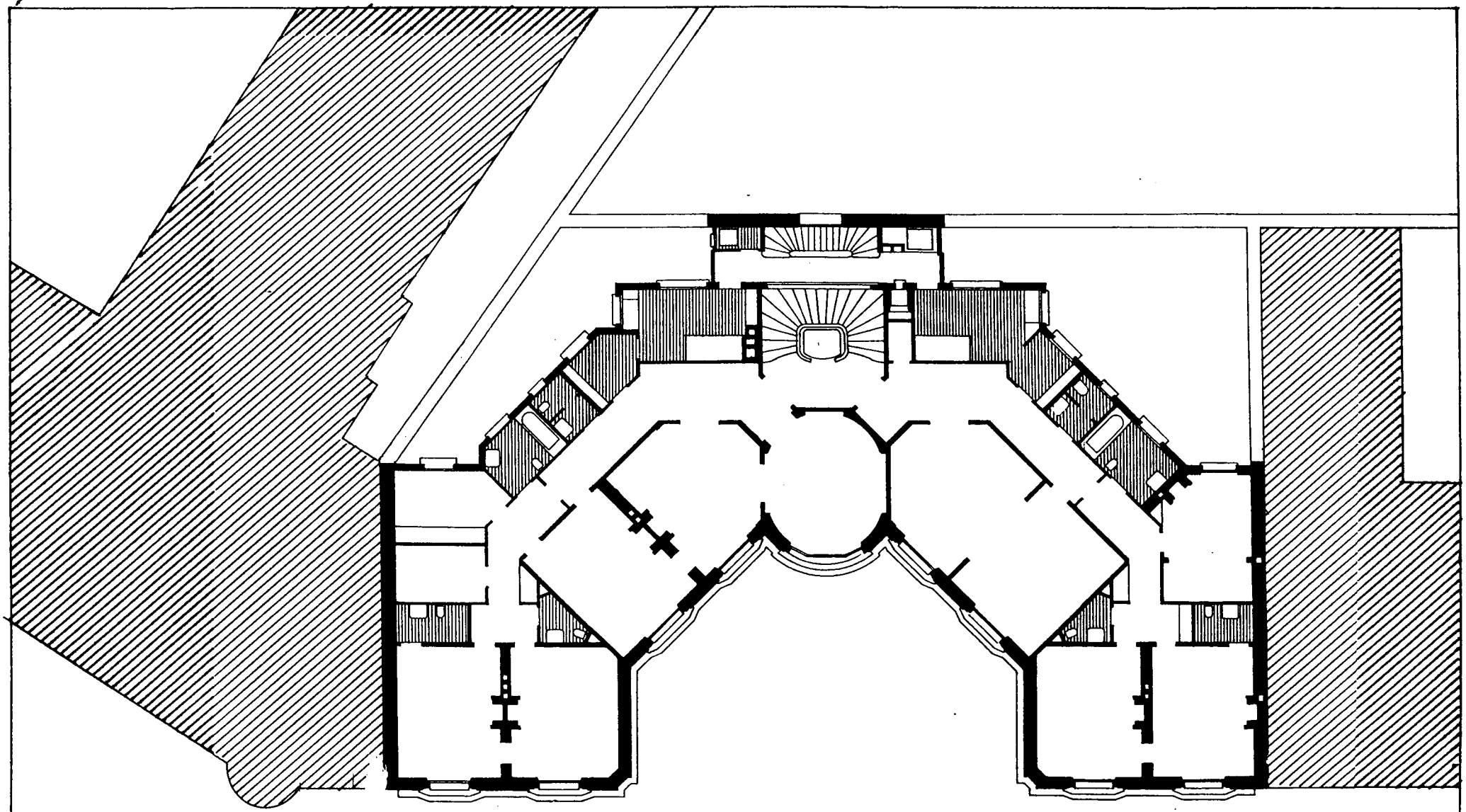


14 rue Chomel, 75007



Plan du rez de chaussée

14 rue Chomel, 75007



Plan étage courant

14 rue Chomel, 75007



17 rue Jouvenet, 75016

1934

G. Jodart architecte, A. Zaccagnino décorateur

L'Architecte 1934

Sur une parcelle de 678 m², toute en profondeur, et dont le petit côté donne sur la rue Jouvenet, le problème posé à l'architecte était de maximiser l'ensoleillement et les vues des "locations" de son immeuble de rapport. Il semble que des négociations aient été engagées avec les services de la ville de Paris afin d'obtenir des dérogations au règlement de 1902, selon le principe donnant-donnant: l'architecte et les promoteurs acceptent de se reculer par rapport à l'alignement (cour ouverte), et les services d'urbanisme acceptent de calculer la "distance réglementaire" en partie centrale et sur un "gabarit moyen" fictif.

"Le programme consistait à élever un immeuble de rapport, dont toutes les pièces recevraient le soleil, sur un terrain en profondeur, dont la façade sur la rue Jouvenet, voie de 8 mètres, se présentait de biais et était exposée presque au Nord; et ceci le plus rapidement possible puisque la Société propriétaire avait été fondée par les Entrepreneurs-Constructeurs. Il fallait, de plus, trouver la possibilité d'élever le bâtiment sur rue à la même hauteur que celui sur cour et changer l'orientation."

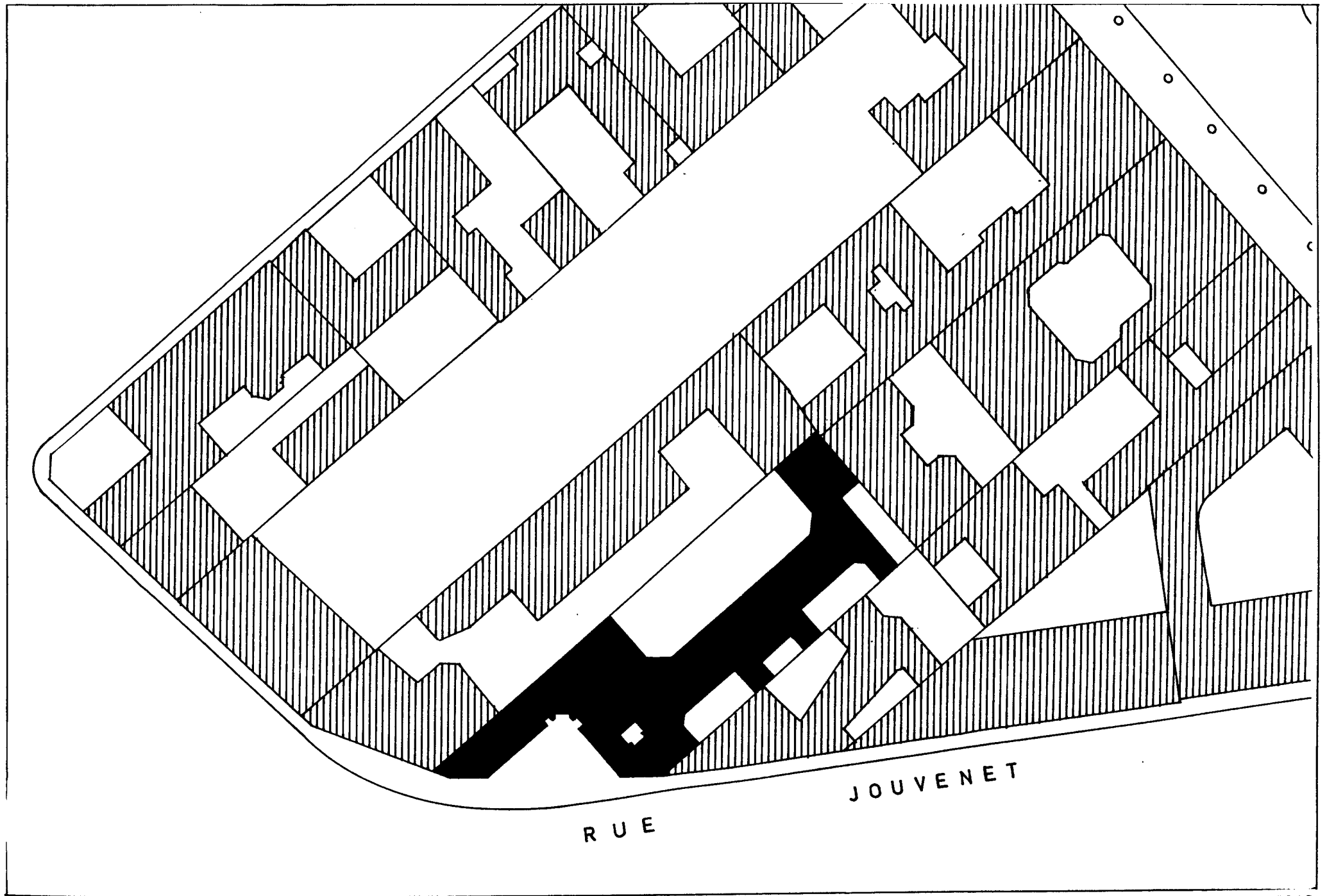
La cour ouverte est donc de dimensions modestes (44 m²), et clairement subordonnée à la cour intérieure de 150 m². On obtient comme à l'accoutumée un rapport surface bâtie/surface totale de 0,63. La cour ouverte permet un faible gain en développé de façade: 31 mètres contre 25 à l'alignement. L'immeuble se développe sur 8 niveaux (R + 7) et ne comprend que des petits logements: 11 par étage. On trouve ainsi 8 "studios" de 25 m² environ, comportant tous une alcôve où loger un lit à deux places une kitchenette et une salle de bains minimale: lavabo

d'angle et baignoire sabot, voire lavabo seul. Sur la rue Jouvenet à gauche un appartement placard est désigné comme "living-room": sur ses 30 m² environ il comporte entrée, WC, kitchenette, pièce unique commandant la salle de bains, de dimensions "normales" cette fois. Le lit contre le mitoyen est protégé par une sorte de comptoir. Donnent enfin sur la "cour-jardin" deux "chambres" de 15 m² environ, avec entrée, kitchenette, WC-lavabo. Les architectes-promoteurs semblaient donc viser une clientèle petite-bourgeoise, personnes seules ou jeunes couples.

La circulation verticale se fait par 3 cages d'escalier-ascenseur plus ou moins hiérarchisées: vestibule, loge de concierge et entrée sur rue Jouvenet; parcours de 20 mètres le long de la "cour-jardin" pour atteindre l'entrée minimale des "chambres"; et à nouveau 15 mètres pour parvenir en fond de parcelle à l'entrée légèrement plus vaste des "studios". L'ensemble est chauffé par un calorifère central, sans cheminées.

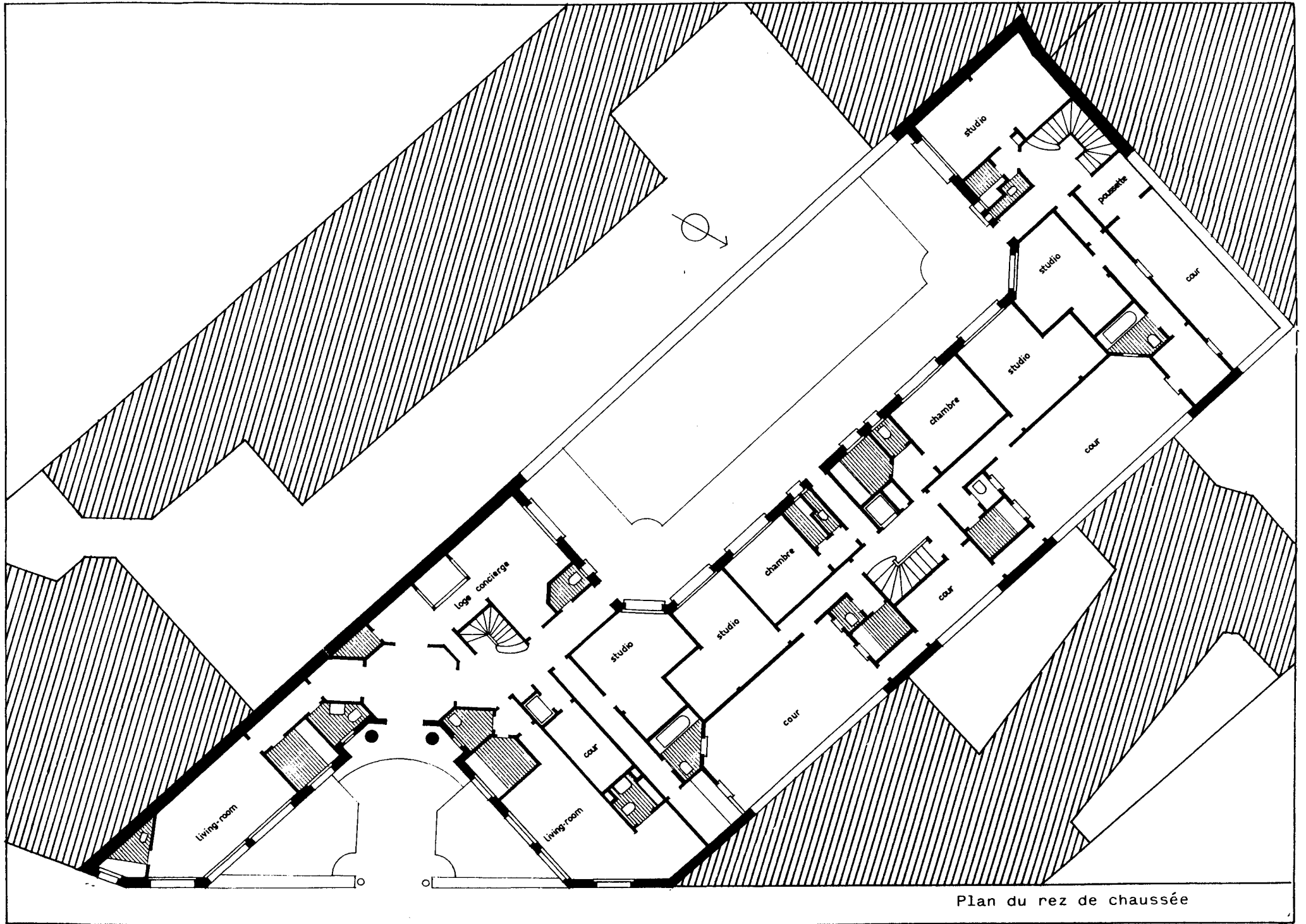
La construction reste traditionnelle: murs porteurs en briques de 45, 35 et 25 centimètres, pans de fer remplis en briques, planchers à fer hourdés en plâtre "suivant la vieille méthode", couverture en zinc pour les combles, en calandrite pour les terrasses. Un soin particulier semble avoir été apporté aux façades:

"Les façades enduites en partie, et passées au Stic B, ont donné la possibilité d'une coloration chaude et gaie. Le but a été atteint, la location s'est effectuée très rapidement, prouvant ainsi que les locataires ont su apprécier l'aspect clair et engageant de cette construction... Chose rare à Paris, la couleur vient heureusement mettre en valeur des formes élégantes, et réchauffer et égayer l'aspect de cette rue où, sans cela, comme dans beaucoup d'autres, rien n'attirerait l'attention."



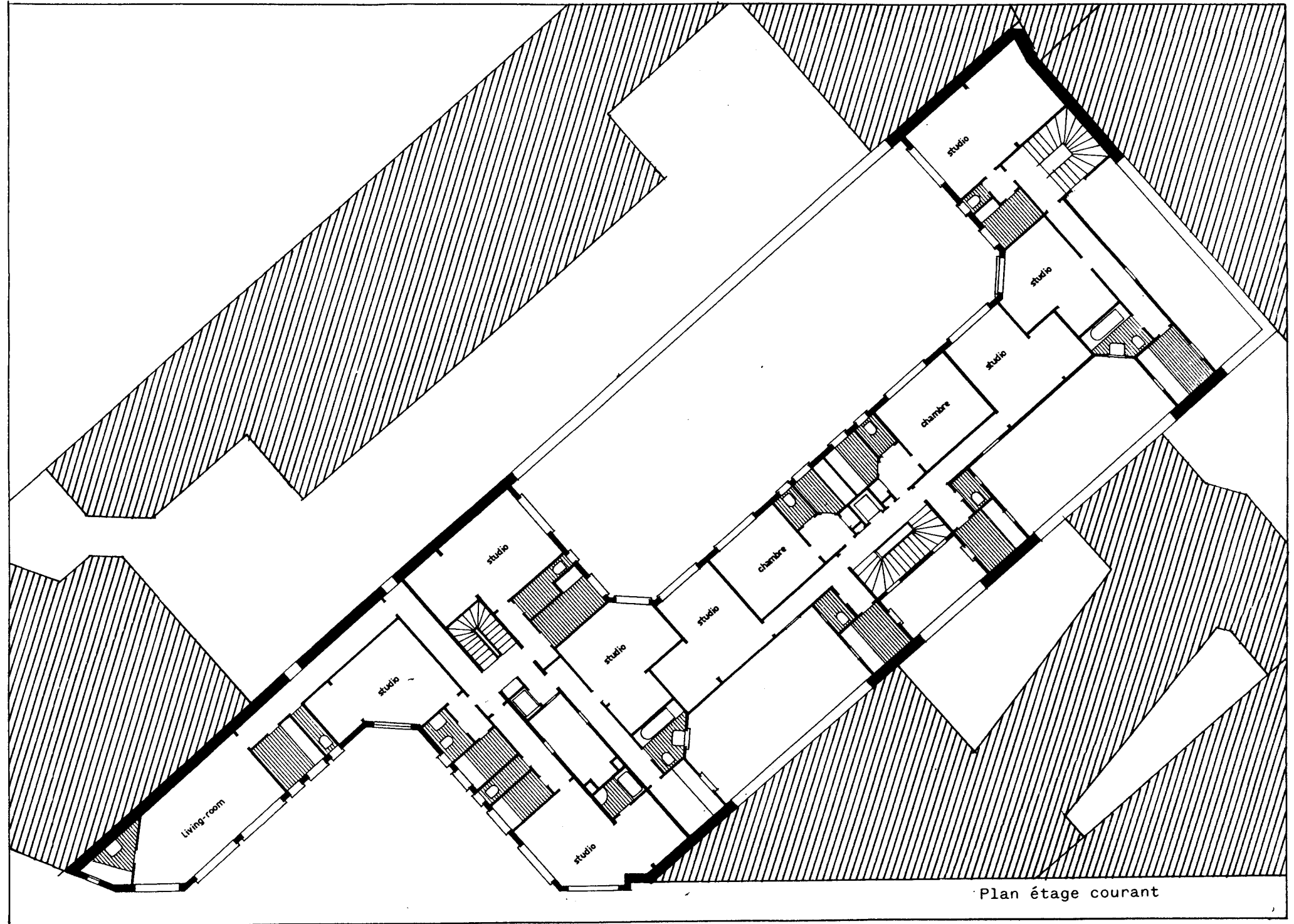
RUE

JOUVENET



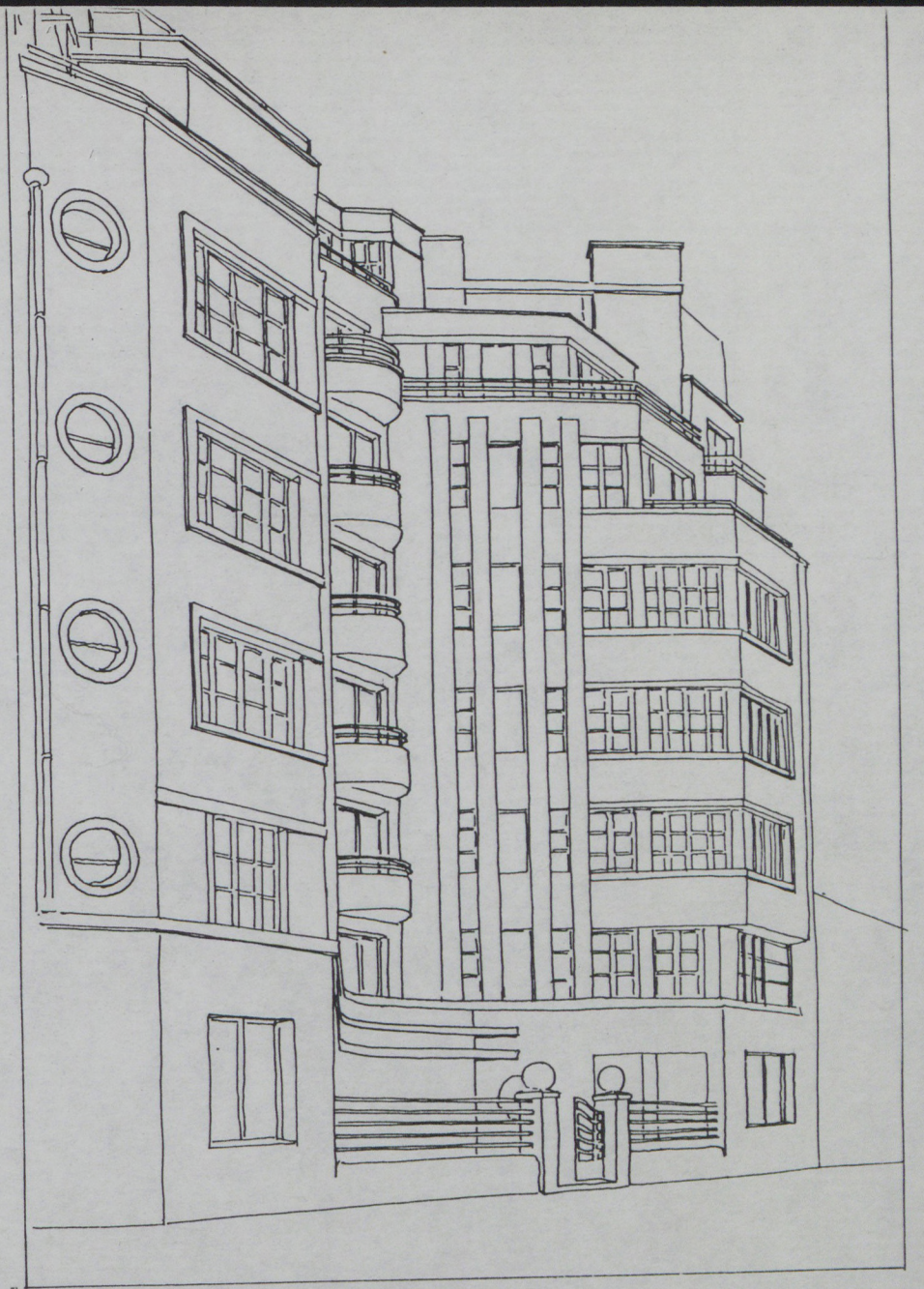
Plan du rez de chaussée

17 rue Jouvenet, 75016



Plan étage courant

17 rue Jouvenet, 75016



17 rue Jouvenet, 75016

32 rue de Varenne, 75007

1935

Raguenet et Maillard, architectes

L'Architecture d'Aujourd'hui, février 1936, La Construction Moderne, 26 avril 1936

A l'angle de la rue du Bac et de la rue de Varenne cette opération semble regrouper trois parcelles d'un découpage ancien, déjà remanié à l'époque haussmannienne, pour une superficie globale de 1.000 m². Dès l'abord la clientèle est clairement définie: couples bourgeois sans enfants, soucieux de "recevoir" à une adresse supposée prestigieuse. Charles Clément-Grandcour, critique à La Construction Moderne et lui-même architecte, développe même toute une théorie sur le quartier, et sur l'intégration du neuf (immeubles locatifs de qualité) à l'ancien (hôtels particuliers et jardins). De ce discours assez peu différent de celui d'un promoteur immobilier, retenons l'habituelle contradiction des renovateurs en quartier ancien: leur immeuble remplace bien évidemment des masures, et renforce donc la valeur des "hôtels" proches dont il tire dialectiquement sa valeur distinctive. Mais trop d'immeubles neufs nuiraient à l'ensemble...

"Parmi les quartiers les plus recherchés de Paris, le septième arrondissement garde plus que jamais sa place de faveur, et les immeubles locatifs qui y sont édifiés donnent toujours la garantie d'un placement excellent... En édifiant trop d'immeubles locatifs autour de ces jardins et de ces hôtels, on gâterait irrémédiablement un tel ensemble. Mais il est tout à fait possible de remplacer de vieux appartements devenus inhabitables par des neufs bien compris et sains... Bien souvent au lieu de se nuire les uns aux autres, ils se mettent en valeur par opposition."

Le parti adopté est celui de "la cour-jardin en façade". Il permet de faire passer à 85 mètres linéaires le développement de façade, qui ne serait que de 49 à l'alignement. La cour-jardin ouverte couvrant 130 m², et les cours intérieures 168, il reste 602 m² de surface construite, donc un rapport bâti-vidé de 0,60. Air, lumière, salubrité, esthétique, la cour-jardin se voit parée de toutes les vertus:

"Autour de cette cour ouverte où l'on peut trouver des effets d'eau, de fleurs, et même, le soir, de lumière, se groupent les pièces d'habitation qui pour la plupart sont exposées en plein midi, aussi bien naturellement que celles donnant sur la rue de Varenne."

Et de fait l'immeuble comporte 18 pièces sur rue, soit 5 salons et 5 salles à manger communicants, 1 "living room", et 7 chambres. Les espaces de service sur cour intérieure sont tous séparés des espaces de représentation par des couloirs et autres dégagements. Cet immeuble en sandwich (réception, couloir, service) se développe donc en forme de méandre depuis le mitoyen de la rue du Bac jusqu'au mitoyen de la rue de Varenne:

"S'il semble, en façade, qu'on ait affaire à un seul immeuble de rapport, en plan, bien au contraire, le parti adopté est d'avoir conçu trois immeubles ayant chacun leur escalier respectif."

Le critique de 1936 a fort bien perçu la modernité de cette disposition: économie de concierge d'une part, meilleur isolement des appartements répartis à deux par palier de l'autre, et surtout économie d'escaliers. Car Raguenet-Maillard osent franchir le pas devant lequel avaient hésité tant de leurs collègues: ils suppriment l'escalier de service et gagnent donc 3 fois 15 m² sur ce projet. A cette innovation sociale inouïe ils trouvent bien sûr un précédent: les USA.

"MM. Raguenet et Maillard ont adopté pour les escaliers un parti très en faveur en Amérique. Chacun de ces trois immeubles fondus en un seul est desservi par un seul escalier qui est à la fois escalier de maîtres et de service. Ces escaliers sont absolument impeccables et éclairés de la façon la plus large... L'on trouve deux ascenseurs pour chaque escalier, l'un pour les maîtres, l'autre pour le service... Nous arrivons donc bien à la solution américaine sous toutes ses formes où l'escalier ne sert qu'accidentellement."

Conscient de l'audace du procédé, le chroniqueur de La Construction Moderne conseille d'aller voir sur place que l'escalier sert fort peu.

L'immeuble triple se développe sur R + 8. Au dernier étage en retrait on trouve la majorité des chambres de bonnes; au septième l'agence Raguenet et Maillard, dont "la vue s'étend par dessus les toits jusqu'au dôme des Invalides" et qui bénéficie "d'un jour excellent pour le dessin". Du sixième au premier on trouve 6 appartements par étage: 1 deux pièces de 65 m² contre le mitoyen de la rue du Bac, puis 1 quatre pièces de 95 m² à l'angle des rues, puis 4 trois pièces de 85 m² symétriques par rapport à l'axe de la cour ouverte. De part et d'autre de cet axe enfin, accessible par coursive, une chambre de bonne avec lavabo et un WC de domestiques. Tous ces appartements semblent conçus pour des réceptions en petit comité: toujours indiquée sur les plans, la table rectangulaire reprend les proportions de la salle à manger. Dans le 4 pièces le salon comporte une cheminée, et donne en enfilade sur les deux chambres, disposition la plus traditionnelle de l'immeuble. Dans les 3 pièces en fond de cour ouverte, le salon donne symétriquement dans la salle à manger et la chambre, pourvue d'une cheminée et d'une mini-alcove:

"Du côté de ce salon se trouve une chambre à coucher d'une composition également heureuse et simple. La tête du lit se loge dans une grande niche plate au mouvement accueillant et suivant le même axe sur le mur opposé se trouve une cheminée flanquée de deux portes."

Ce souci de symétrie se retrouve d'ailleurs imparfaitement dans la disposition des cheminées: celle du 2 pièces est dans la chambre, contre le mitoyen de la rue du Bac; celle du 4 pièces dans le salon; celles des 3 pièces du fond dans les chambres; celles des trois pièces d'angle dans le salon et en façade, où elles renforcent la verticalité du mur pignon, un peu à la manière de Madeline dans la cour de service rue Notre-Dame des Champs. Curieusement, elles ne sont jamais couplées.

Au rez de chaussée l'accès aux "trois immeubles" se fait par la rue de Varenne (l'angle Bac-Varenne étant occupé par une vaste boutique) grâce à "deux porches ou entrées couvertes qui longent la cour jardin". La loge est dans l'axe de la cour, et bénéficie d'un confort modeste: WC accessibles de l'intérieur comme de l'extérieur, mais pas de salle de bains:

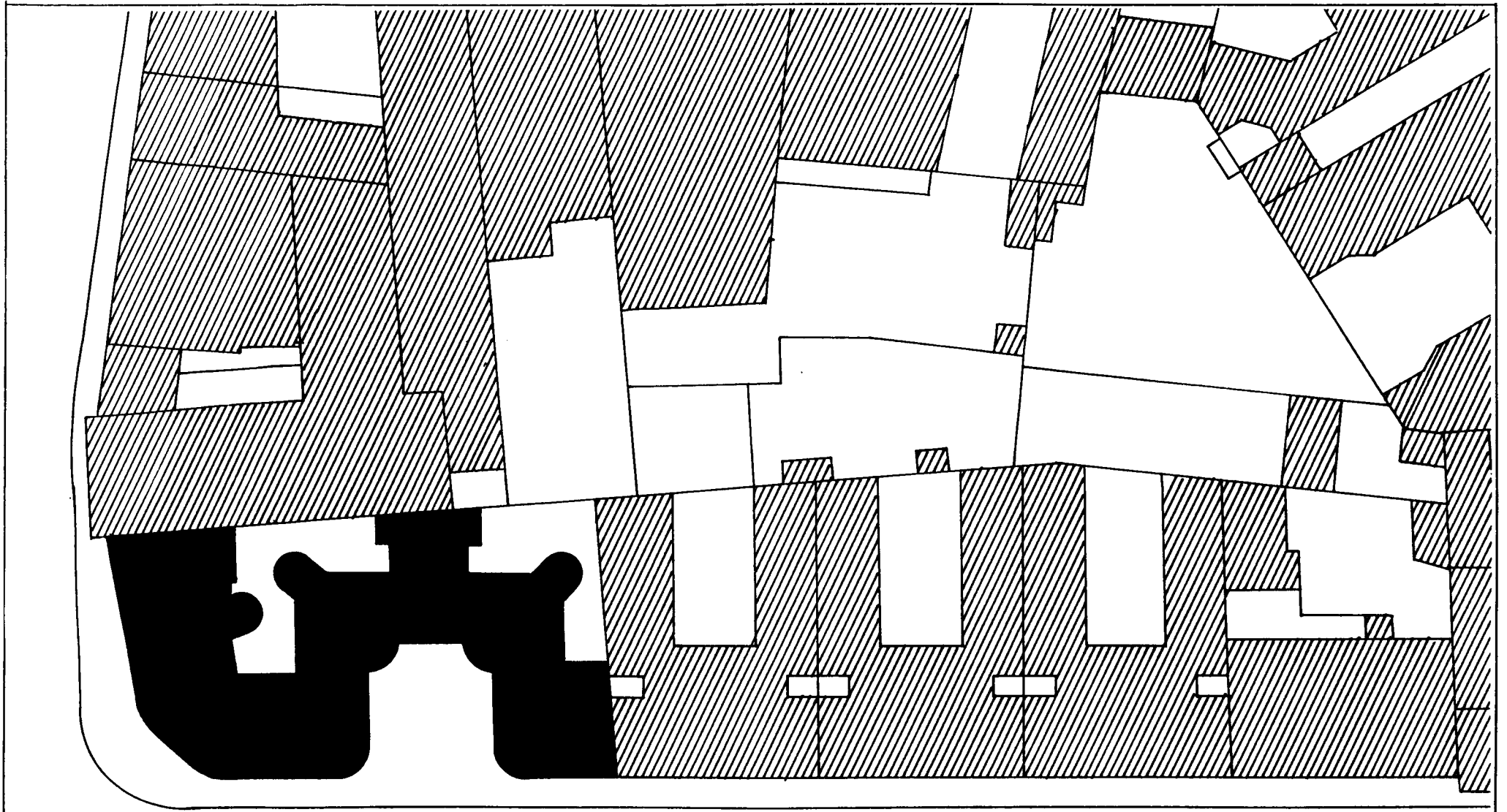
"Il faut avouer que c'est avec satisfaction que l'on voit les concierges convenablement logés, et dans cet immeuble on peut même dire qu'ils sont très bien logés."

La "loge-salon" surveille à droite et à gauche les grands vestibules à colonnes.

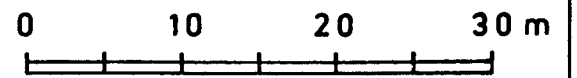
L'ossature est en béton armé, le remplissage en briques de Vaugirard doublées avec vide d'air de 5 cm, le revêtement en céramique ("fragments de carrelage cassé disposé en opus incertum") que le chroniqueur de 1936 admire beaucoup:

"Une façade si lisse est peu faite pour retenir la poussière en suspension dans l'air, et par conséquent, elle reste propre, contrairement aux façades surchargées du siècle dernier. Vu la nature du revêtement et la qualité des matériaux, la question de ravalement ne se pose pas."

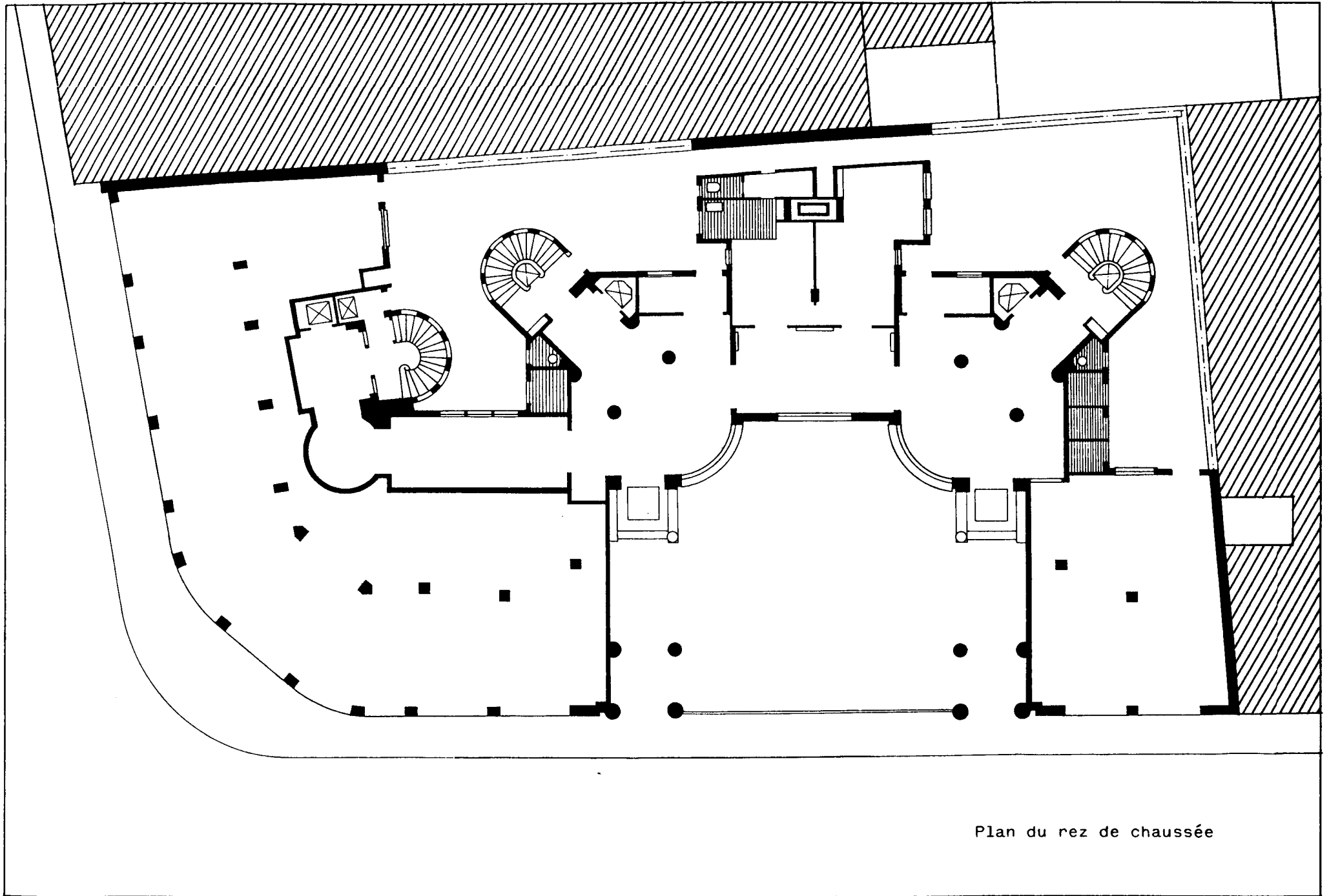
Les fenêtres sont à menuiserie métallique et s'ouvrent mécaniquement par un système de guillotine. Toiture terrasse en "Seuralite Deschamps", chauffage au mazout, électricité partout.



RUE DE VARENNE

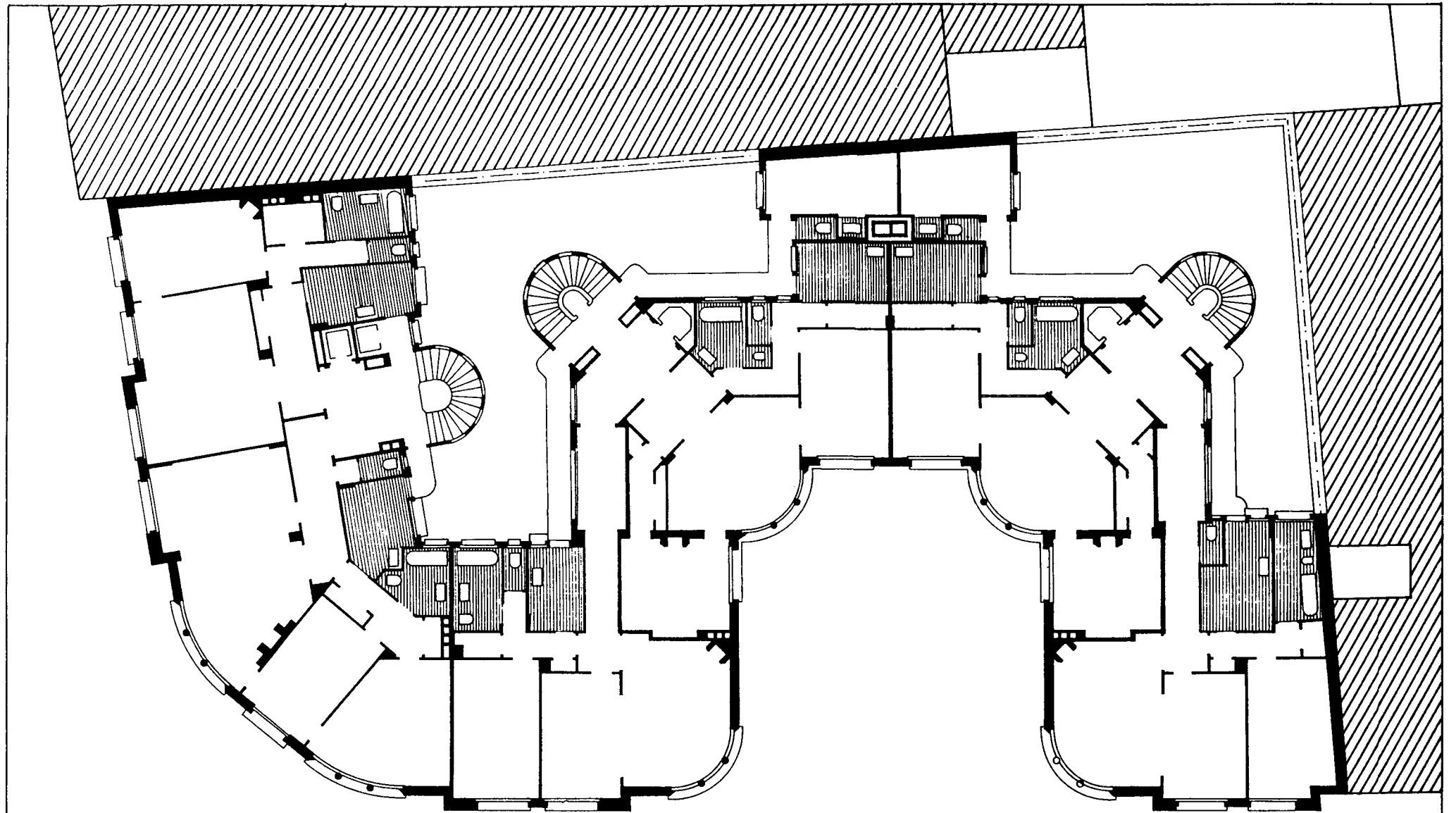


32 rue de Varenne, 75007



Plan du rez de chaussée

32 rue de Varenne, 75007



Plan étage courant



12-12 bis rue de l'Etoile, 75017

1936

Marcel Macary, architecte

La Construction Moderne, 1936-37, chronique de Jean Favier

Ce terrain rectangulaire de 675 m² orienté à l'ouest sud-ouest résulte de l'agrégation de 2 parcelles. Avec ses 31 mètres sur rue, et dans un quartier prestigieux, il "se prêtait bien à une opération immobilière". Le promoteur semble avoir immédiatement raisonné en termes de "petits logements pratiques", d'un "caractère assez luxueux et confortable", mais excluant le recours au travail domestique à demeure, et libérant donc l'architecte des chambres et de l'escalier de service. Les restrictions de gabarit d'une part, les arguments de marketing de l'autre, exigeaient des étages et des appartements fortement différenciés:

"En raison de la nature des locations, il était nécessaire de donner à chaque logement une possibilité de personnalité... De leur caractère dépendrait la valeur du loyer qui pourrait être appliqué."

Mais en fait le problème essentiel posé à Macary était celui du gabarit: le décret du 13 août 1902 régissant la construction neuve à Paris, s'il renforce l'importance des étages en retrait, réduit étrangement pour les voies étroites la "verticale" autorisée. Pour les 8 mètres de la rue de l'Etoile la verticale ne peut atteindre que 14 mètres, soit 5 étages, ce qui réduit singulièrement la rentabilité de l'opération (1). Macary résout le problème par le recours à la cour ouverte, afin de maximiser développement en façade, volumes et vues:

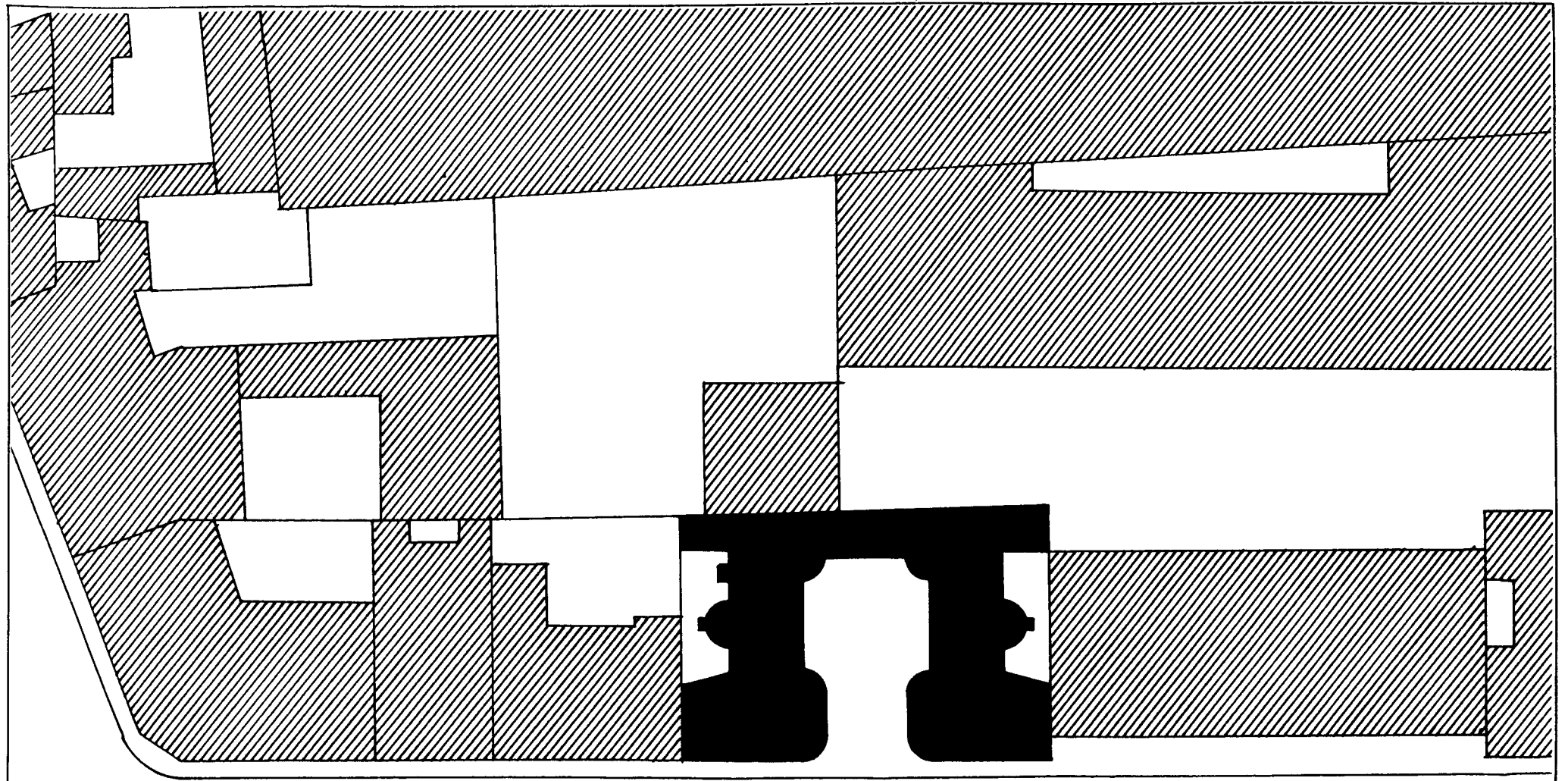
"Le parti adopté par l'Architecte, parti que l'on peut considérer comme typique de l'utilisation maximum du volume constructible, avec maximum de jouissance de la vue et de l'air, consiste essentiellement en la construction de deux immeubles, jumelés et symétriques, autour d'une cour centrale faisant partie de la rue et sur laquelle elle est largement ouverte." (souligné par nous)

Ce parti permet un développé de façade sur rue et cour ouverte de près de 70 mètres sur R + 8. A l'étage courant pas moins de 14 pièces principales (6 salles à manger, 6 chambres, 2 studios), 4 salles de bains et 4 cuisines donnent sur rue. Mais toute l'ambiguïté du dispositif éclate dans la description du chroniqueur qui, après avoir parlé de cour "centrale", "ouverte", "faisant partie de la rue", finit par admettre que chacun des deux immeubles comporte deux 2 pièces "sur rue", un studio "sur cour", et un 2 pièces "au fond de la cour". Aux 6 ème et 7 ème étages, le gabarit impose un retrait important et les "locations" sont beaucoup plus petites, tout en jouissant de grandes terrasses et de vue sur l'Arc de Triomphe.

La construction est comme à l'accoutumée composite: ossature en béton armé avec "plancher en corps creux", remplissage en briques, enduit en "ciment pierre", toitures terrasses. Les finitions sont simples: parquets dans toutes les pièces de réception, escalier en pierre avec palier "en carrelage grès deux tons", menuiseries en bois, porte d'entrée en fer forgé "traitée simplement", une cheminée par "location":

"Il convient aussi de remarquer qu'un conduit de fumée ou une cheminée a été disposée (sic) par logement. C'est là un des points essentiels du confort, et l'on doit constater que les expériences tentées par de prétendus novateurs qui estimaient que le chauffage central était amplement suffisant, et par là permettait l'économie des conduits de fumée, se sont vu mettre en échec par les protestations des usagers."

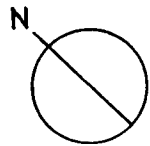
Cet immeuble (double) de la rue de l'Etoile nous semble donc caractérisé par une tension entre modernité et tradition constructive. Au chapitre de la modernité citons le parti d'ensemble, la suppression des bonnes et de leurs espaces spécifiques, ou "le grand window qui vient couper l'angle de la salle à manger": on voit ainsi que les attributs du style paquebot des années 30 ne sont pas déduits métaphoriquement, mais sont aussi imposés par le programme et le contenu social. Quant à la tradition, on en retrouve les effets dans la symétrie parfaite de la composition, ou la disposition haussmanienne des courettes de service. Conformément au processus d'homogénéisation de l'espace induit par le renforcement du zoning social, toutes les "locations" ont effectivement vue directe ou latérale sur rue, grâce à cette "trouée en façade".



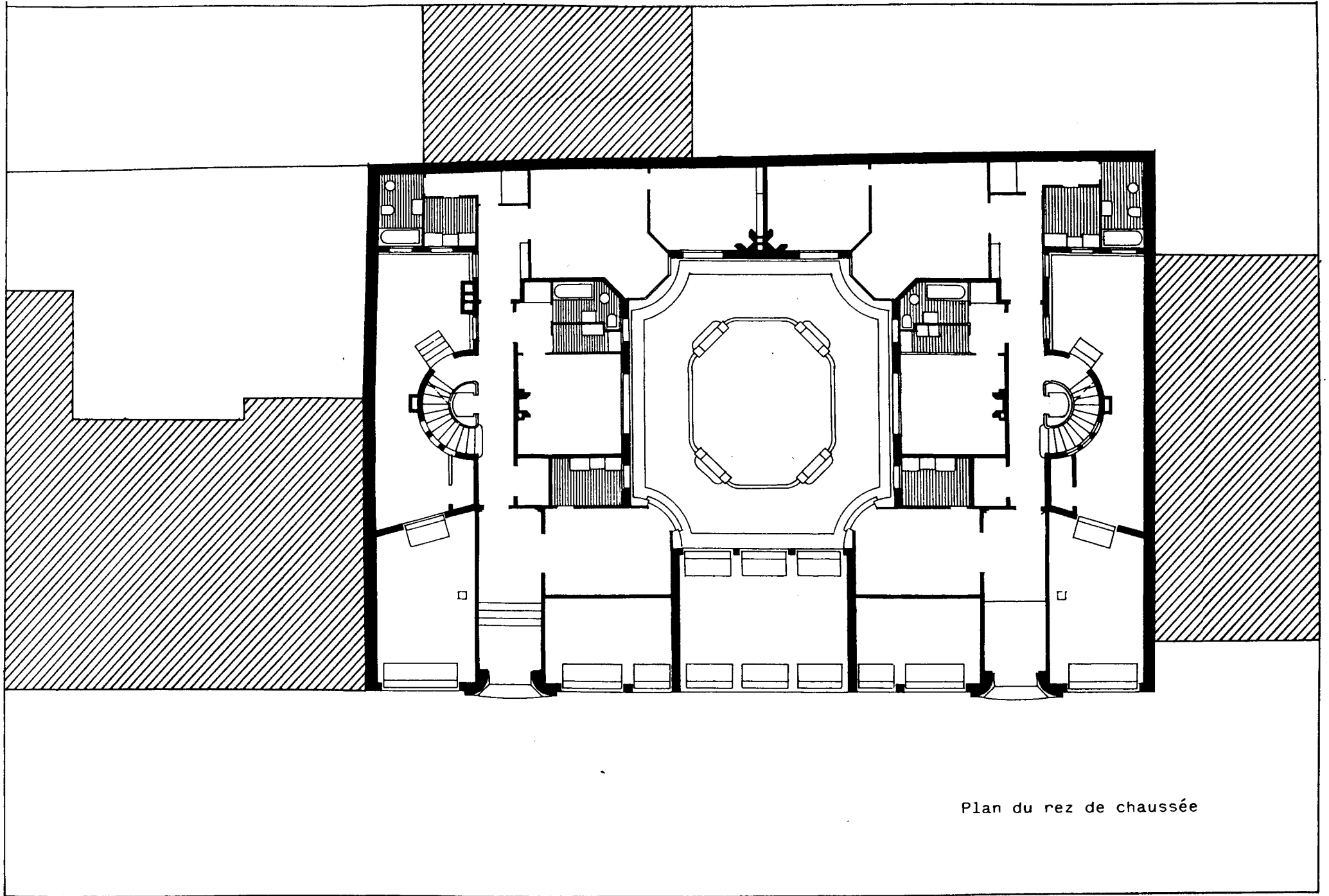
R U E

D E

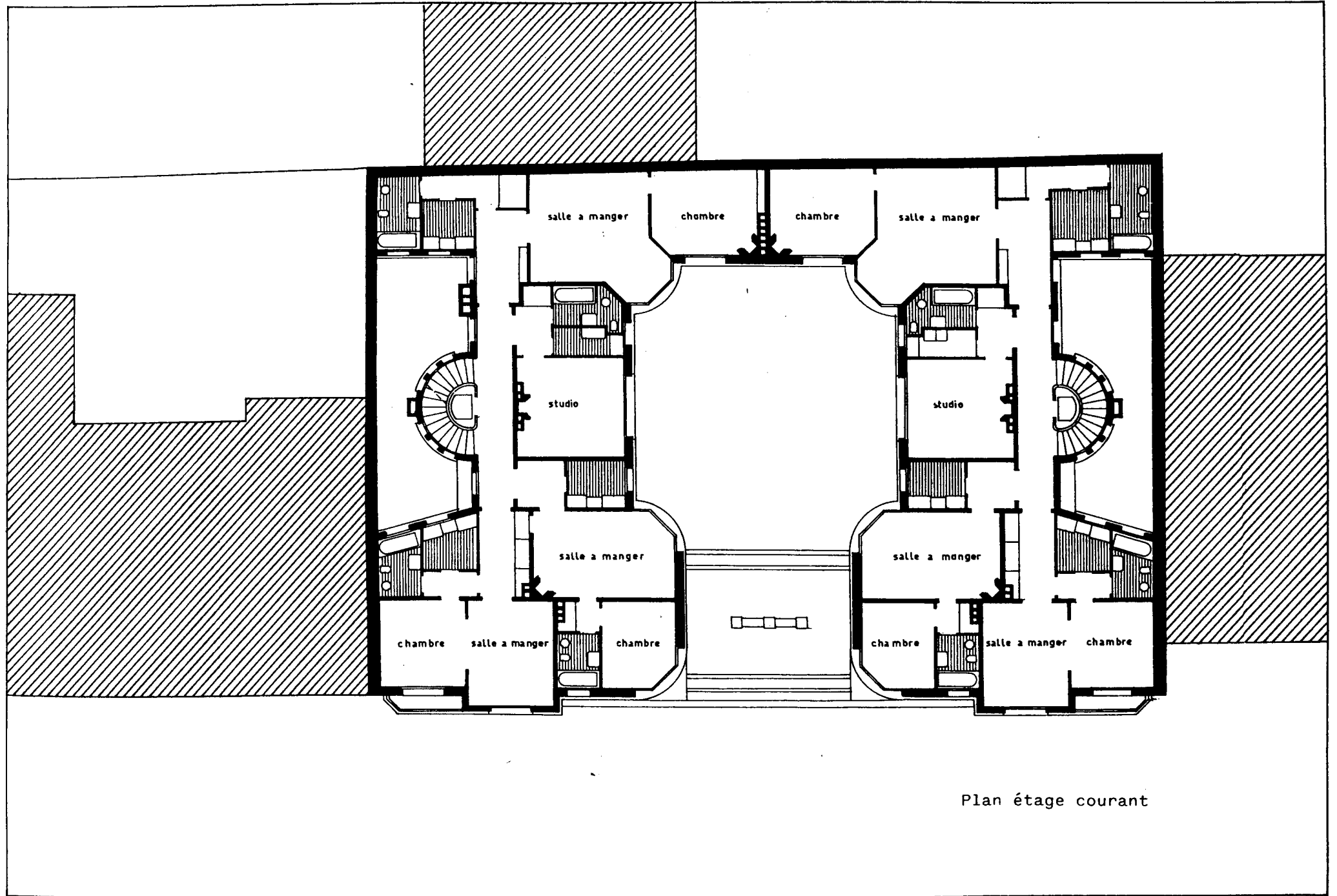
L ' É T O I L E

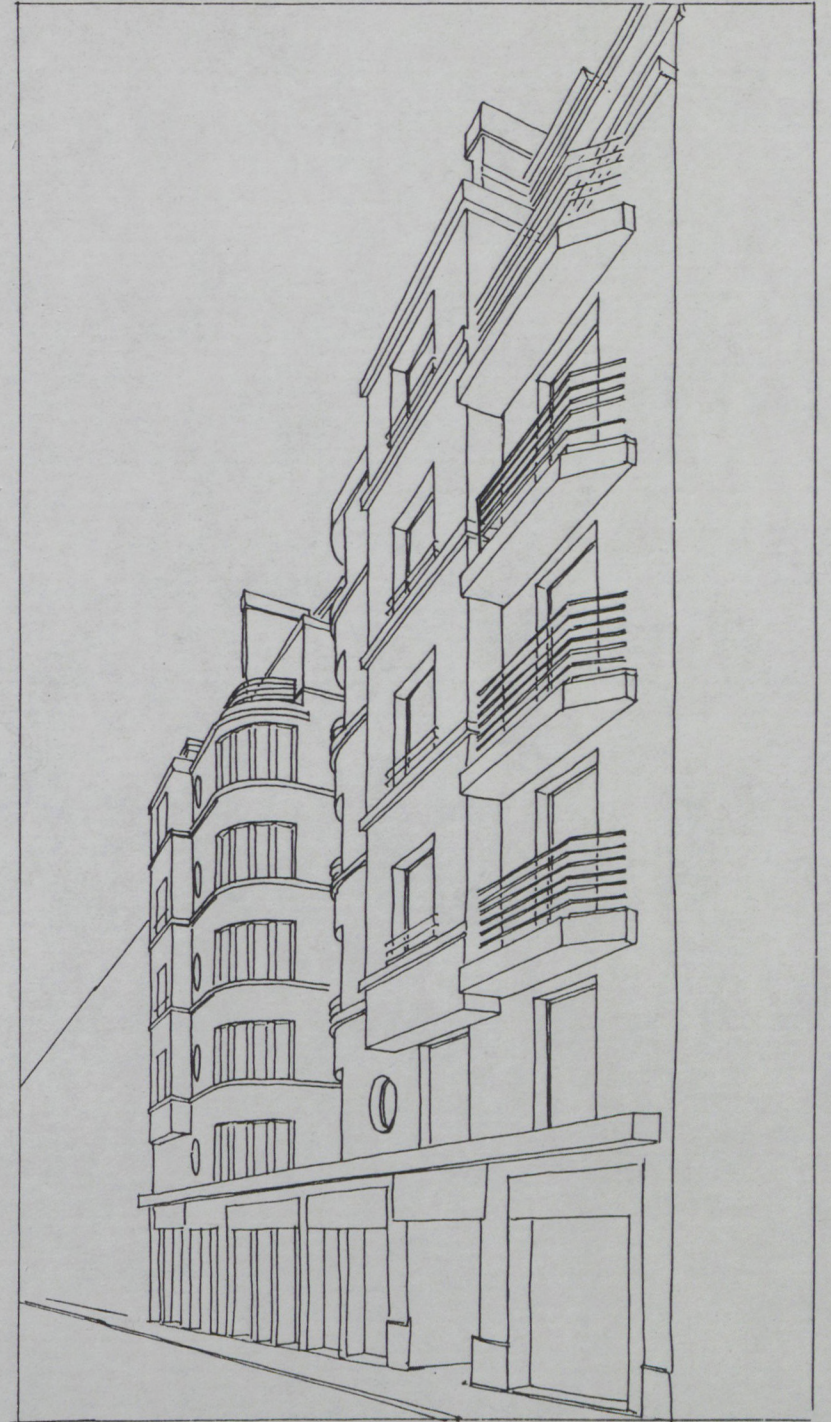


0 10 20 30m



Plan du rez de chaussée





12-12 bis rue de l'Etoile, 75017

1 rue Falguière

1936

Léon-Joseph Madeline, architecte

L'Architecture d'Aujourd'hui, N°3, mars 1937

L'opération regroupe plusieurs parcelles traditionnelles à l'angle des rues Falguière et de Vaugirard. La critique contemporaine parle d'ailleurs d'un "groupe d'immeubles, amorce d'une cité-jardin future", conception assez extensive de la cité-jardin. Sur les 1.305 m² de l'énorme parcelle, la cour ouverte aussi appelée "square" couvre 335 m². Deux cours ont été ménagées en fond de parcelle pour un total de 150 m², mais elles jouent des rôles très différents: inférieure à 80 m², la cour de droite donne uniquement jour à des pièces de service; supérieure à 80 m² la cour de gauche éclaire des pièces d'habitation secondaires (chambres) et des pièces de service. Le ratio surface bâtie/surface parcelle est de 0,62 environ. La façade sur rue et cour ouverte développe 108 mètres, un peu moins du double de l'alignement sur les rues de Vaugirard et Falguière (59 mètres).

La clientèle visée semble être la petite bourgeoisie. Sur R + 7 sans comble et sans pièces de service on trouve à chaque étage deux 3-pièces, sept 2-pièces et un "studio". Les 3-pièces sont disposés en rotonde à l'entrée de la cour ouverte, le "studio" tout à fait en fond de parcelle, et les 2-pièces dans le reste du méandre. Au dernier étage, les chambres des 2-pièces dans l'axe ont été supprimées au profit d'une pergola; les rondes sont également en retrait de près de 3 mètres afin de respecter le gabarit. Il est remarquable que ce retrait soit amorcé au 6ème étage (50 cm environ), et surtout marqué par une corniche continue, comme dans la construction parisienne traditionnelle héritée des

règlements du XVIIIème siècle. Le même dispositif se retrouve au 32 rue de Varenne. Les circulations verticales sont assurées par 3 escaliers-ascenseurs en fer à cheval, dans le rattrapage desquels ont été ménagées les gaines.

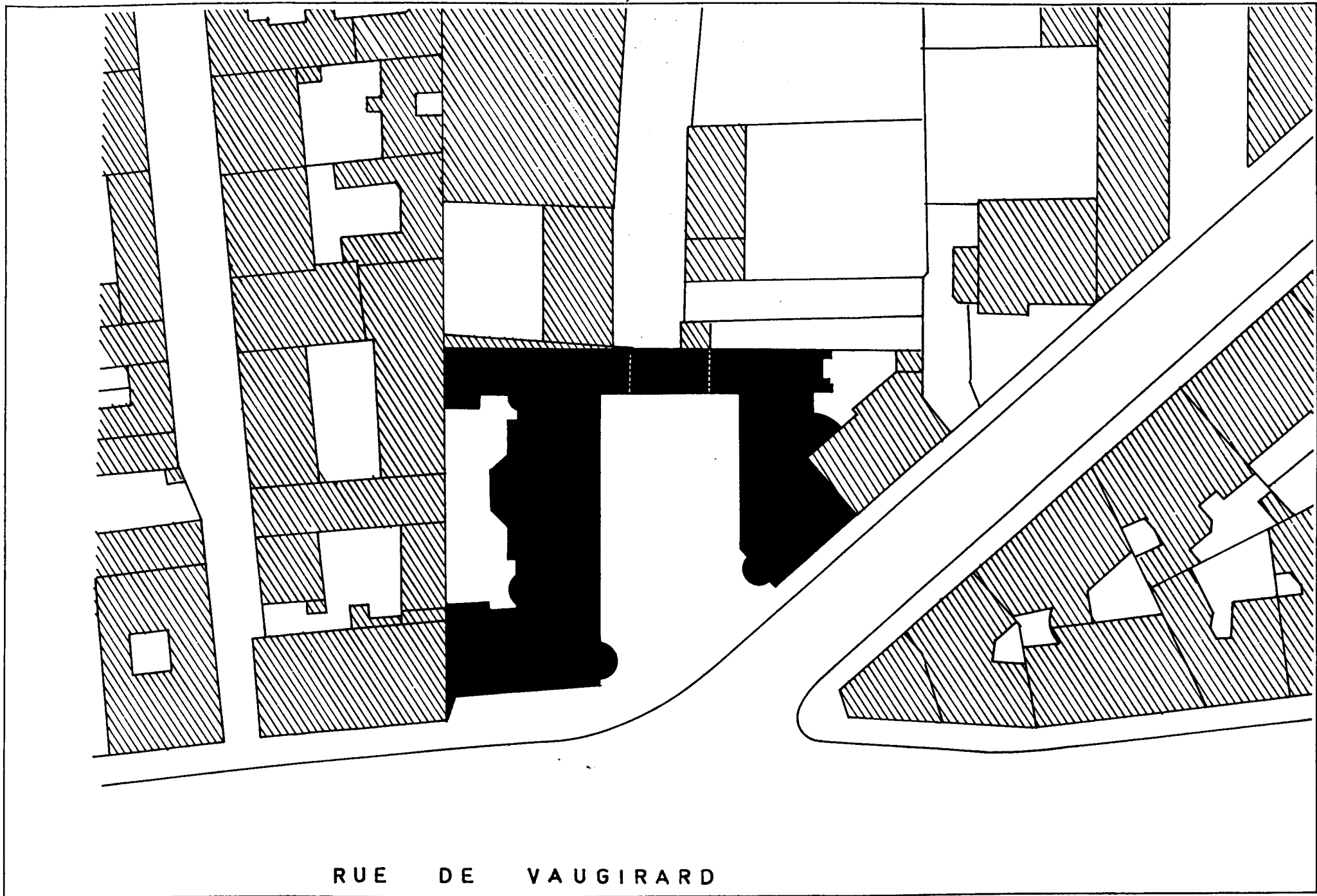
A en croire la littérature promotionnelle de l'époque, l'ensemble jouit d'un grand confort: chaufferie centrale, 360 radiateurs, "profusion d'eau chaude dans chaque bâtiment", ce qui indique par ailleurs que Madeline raisonnait en termes de symétrie par rapport à l'axe de la cour-square.

"Les principes les plus modernes ont présidé à l'aménagement intérieur de tous ces logements, largement éclairés, munis de salles de bains et de cuisines spacieuses."

Presque tous les logements disposent de ces équipements modernes, la hiérarchie entre eux étant justement renforcée par la disposition des éléments de salle de bains. Le "studio" en fond de cour dispose d'une cuisine et de WC, mais pas de salle de bains, ce qui semble en faire l'intermédiaire entre "une location" et une chambre de service. Les 2-pièces en fond de parcelle disposent tous de lavabo, bidet, baignoire et WC, mais dans la même pièce. Seuls les 3-pièces et le 2-pièces sur rue de Vaugirard ont des WC séparés, indiquant leur statut social et locatif légèrement supérieur. La disposition en méandre adoptée par Madeline lui permet certes d'afficher sa modernité par les porte-à-faux des rotondes à l'entrée de la cour ouverte, et des bow-windows en fond de cour. Mais elle le contraint aussi à certaines contorsions dans la disposition des pièces en façade. La rotonde de gauche correspond à un salon, lié à la salle à manger par une cloison amovible, tandis que la rotonde de droite correspond à une chambre, dans laquelle il faut fermer pas moins de 4 "stores roulants en bois vernis" pour faire l'obscurité. De la même façon la symétrie des ouvertures sur cour est trompeuse, puisqu'elle correspond tantôt à des chambres, tantôt des cuisines, des salles de bains ou même des WC.

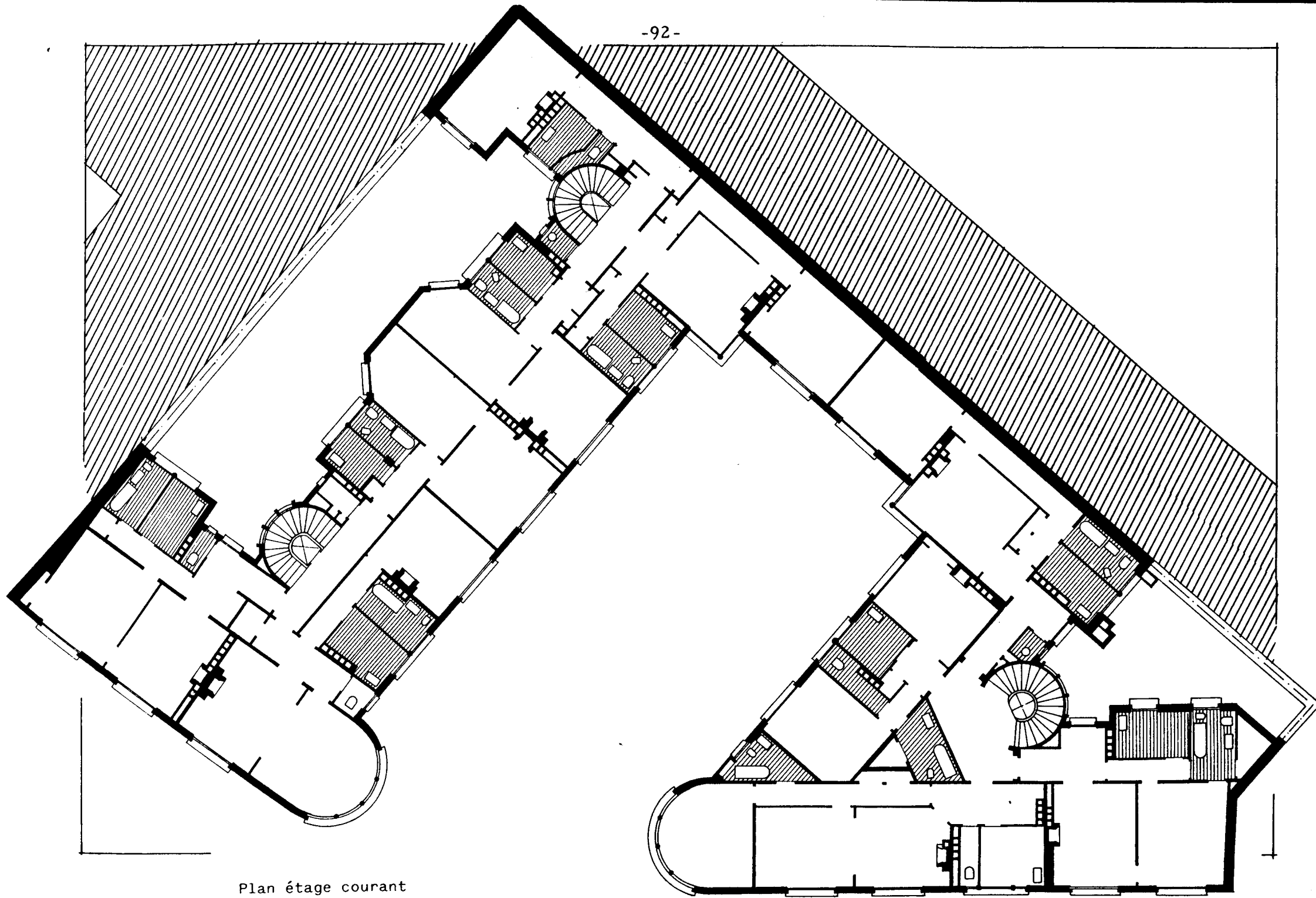
Moderne par le contenu social et par certains aspects constructifs, cette opération conserve cependant quelques traits traditionnels: enfilade salon-salle à manger pour les 3-pièces, cheminées dans toutes les salles à manger, "escaliers en dalles de comblanchien égrisé avec ascenseur aménagé dans la cage". Les murs extérieurs sont porteurs en briques pleines, l'ossature intérieure est "en pan de fer avec remplissage en briques". L'emploi du béton armé est limité aux porte-à-faux ou "bascules" des bow-windows. Les fenêtres ont des châssis à guilotine en fer, dédoublés pour les pièces de service en façade; seuls les WC et la salle de bains en façade près des rotondes sont éclairés par des hublots basculants de style nautique. La caractéristique la plus novatrice de cette opération pourrait bien être son revêtement et le jeu de couleurs recherché:

"Le revêtement de la façade sur rue est constitué d'un mélange de carreaux cassés de grès cérame donnant une tonalité générale jaune paille. Chaque baie est cernée d'un chambranle volontairement saillant en grès flammé brun foncé avec joints blancs. Ce même matériau accuse le cours des trois bandeaux des étages supérieurs. Pour parfaire l'harmonie des couleurs de la façade, les balcons apportent une note vert clair, tandis que les menuiseries métalliques des baies sont de couleur blanche."



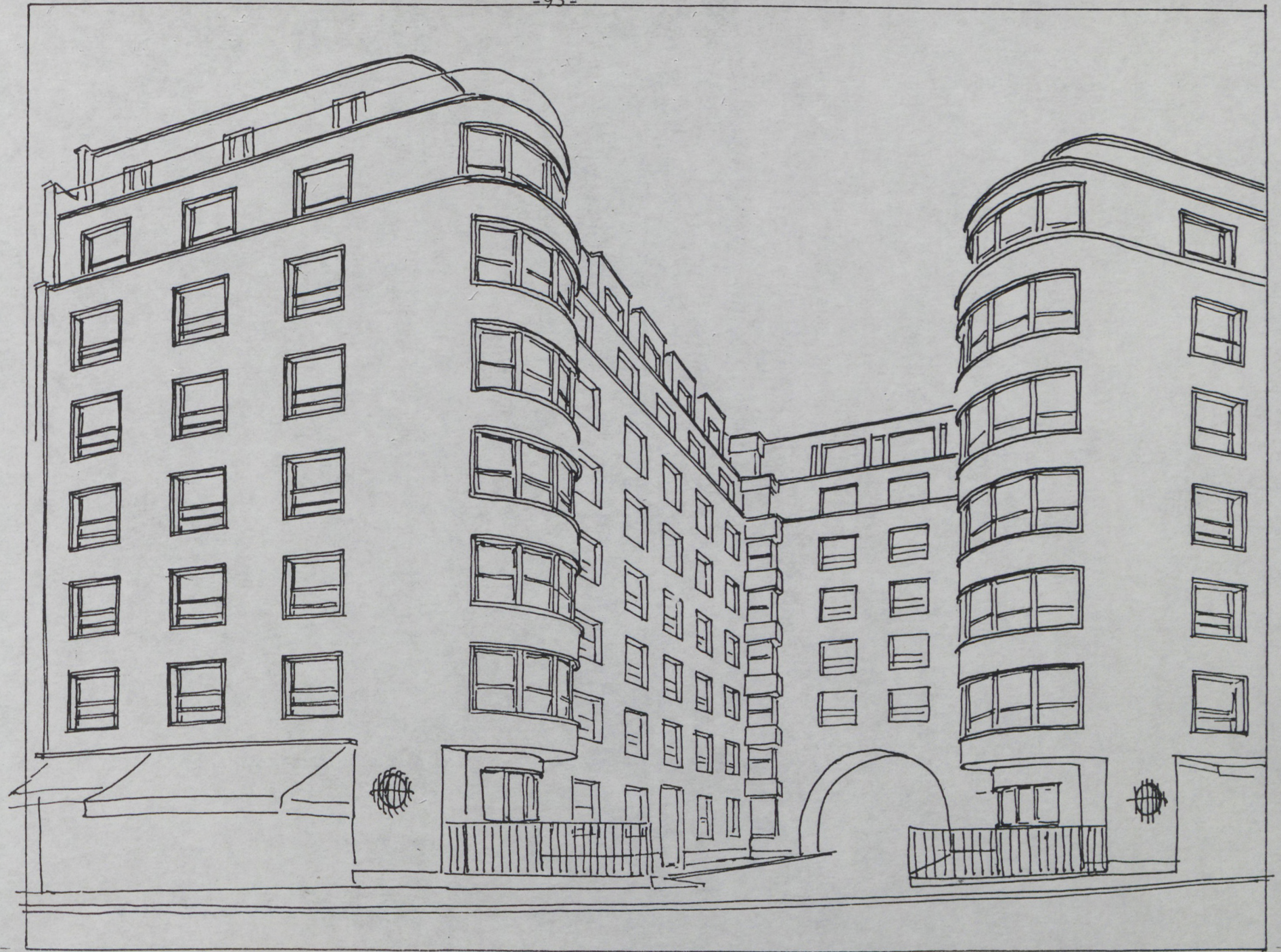
RUE DE VAUGIRARD

1 rue Falguière, 75015



Plan étage courant

1 rue Falguière, 75015



11 rue d'Odessa

1938

Messieurs Blanche, architectes

La Construction Moderne, 1938-39 (chronique de C. Clément-Grandcour)

L'immeuble du 11 rue d'Odessa occupe une parcelle de bonne taille (483 m²), probablement née du regroupement de deux parcelles traditionnelles, et en léger retrait par rapport à l'alignement. Proche de l'ancienne gare Montparnasse et du boulevard, cette opération vise à l'évidence une clientèle "bohême" et/ou petite-bourgeoise: 6 "studios" par étage desservis 3 à 3 par escalier et ascenseur, pas de chambres de bonnes ni d'escalier de service, une seule loge de concierge centrale surveillant les deux vestibules. Le rez de chaussée est exploité au maximum grâce à 6 boutiques et arrières-boutiques donnant sur rue. Les 10 mètres de large de la rue d'Odessa n'autorisant qu'une "verticale" de 14 mètres, les architectes ont eu recours à la cour ouverte, ou "en fer à cheval":

"... un immeuble de rapports (sic) très ingénieusement conçu, dans un terrain de forme incommode. Ils ont comme toujours trouvé la place d'un maximum d'appartements dans un minimum d'espace, tout en éclairant les pièces principales sur rue, grâce à un parti de plan en forme de fer à cheval."

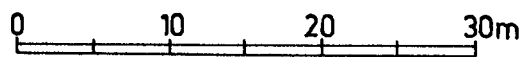
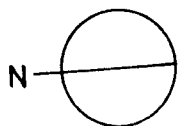
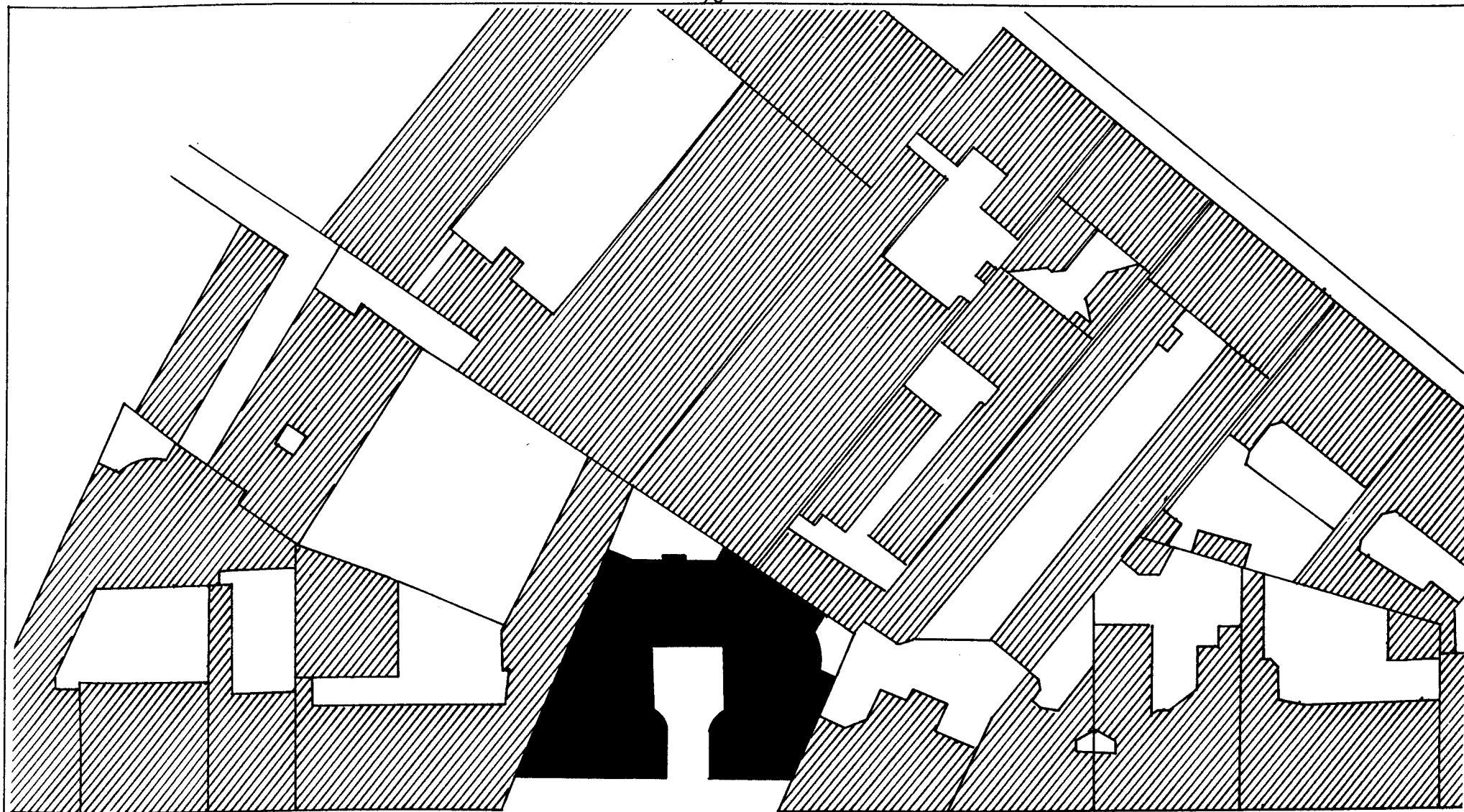
La cour ouverte couvrant 103 m², et les cours latérales de type haussmannien 48 m², l'immeuble fait 334 m² au sol, soit un rapport surface immeuble-surface parcelle de 0,68 environ. Alors que la parcelle fait 25 mètres sur rue, le "fer à cheval" permet d'obtenir un développé de façade de près de 50 mètres.

L'étage courant se compose donc de 6 petits appartements, du "studio" avec "alcôve" au "studio" simple. Il est significatif que le chroniqueur des années 30 raisonne en termes d'ailes, vaguement symétriques par rapport à la diagonale du terrain. Huit pièces principales (6 studios et deux "alcôves") et 8 de service (3 salles de bains, 4 cuisines et un WC) prennent ainsi le jour sur rue ou sur

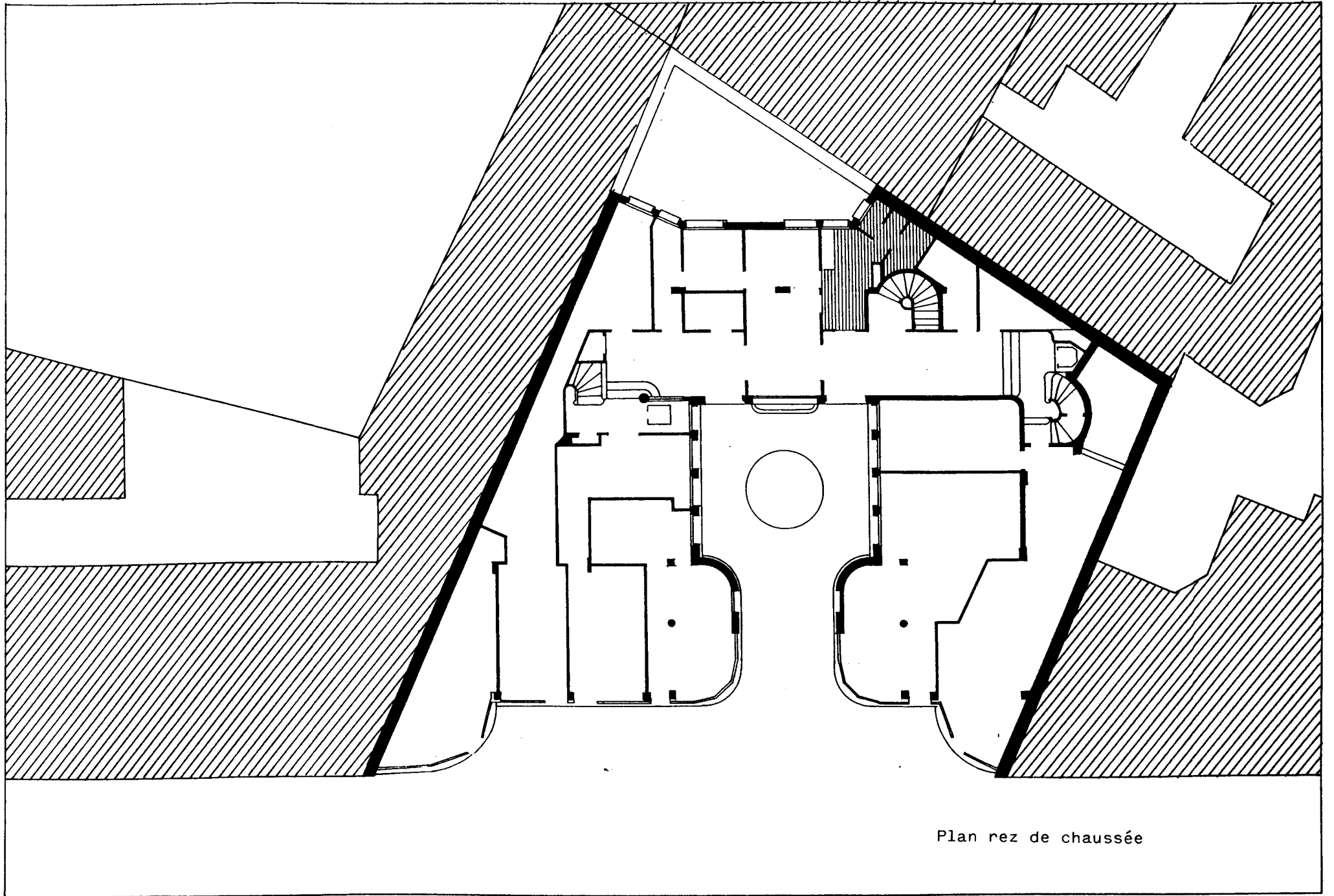
cour ouverte. Sur les courettes haussmaniennes donnent deux "alcôves", deux cuisines, trois salles de bains et deux WC. La moitié des studios disposent de cheminées, parfois bizarrement implantées, et qui semblent bien n'être qu'une survivance d'un mode de vie antérieur.

La structure est probablement en poteaux-poutres, avec remplissage brique. La façade est en "brique blanche très soigneusement mise en oeuvre" sous forme de panneaux, principalement des carrés formés de trois briques. Bow-windows et balcons sont en pierre reconstitués. L'expression architecturale se veut résolument nautique. Le chroniqueur de 1939 parle de "style paquebot", et de "balustrades en forme de bastingages". L'ensemble n'en est pas pour autant "profilé" comme un navire; la façade est chahutée au contraire, avec des tribunes d'angle sur rue jusqu'au 5ème étage, puis un aplat au 6ème et une rambarde au 7ème.

"Les façades, dans leur ensemble, donnent une impression de netteté et de gaieté. Leurs différents décrochements, ressauts et retraits en font un ensemble très vivant... La recherche, en manière de construction, d'un style paquebot donne, d'une façon générale, des résultats très encourageants. Le style des immeubles de rapport n'a pas été jusqu'ici très heureux et il y a lieu de se réjouir de le voir s'orienter vers ce caractère esthétique... Dans l'ensemble cet immeuble présente un intérêt d'actualité vers ce style nouveau qui apparaît tant dans la façade que dans le plan."

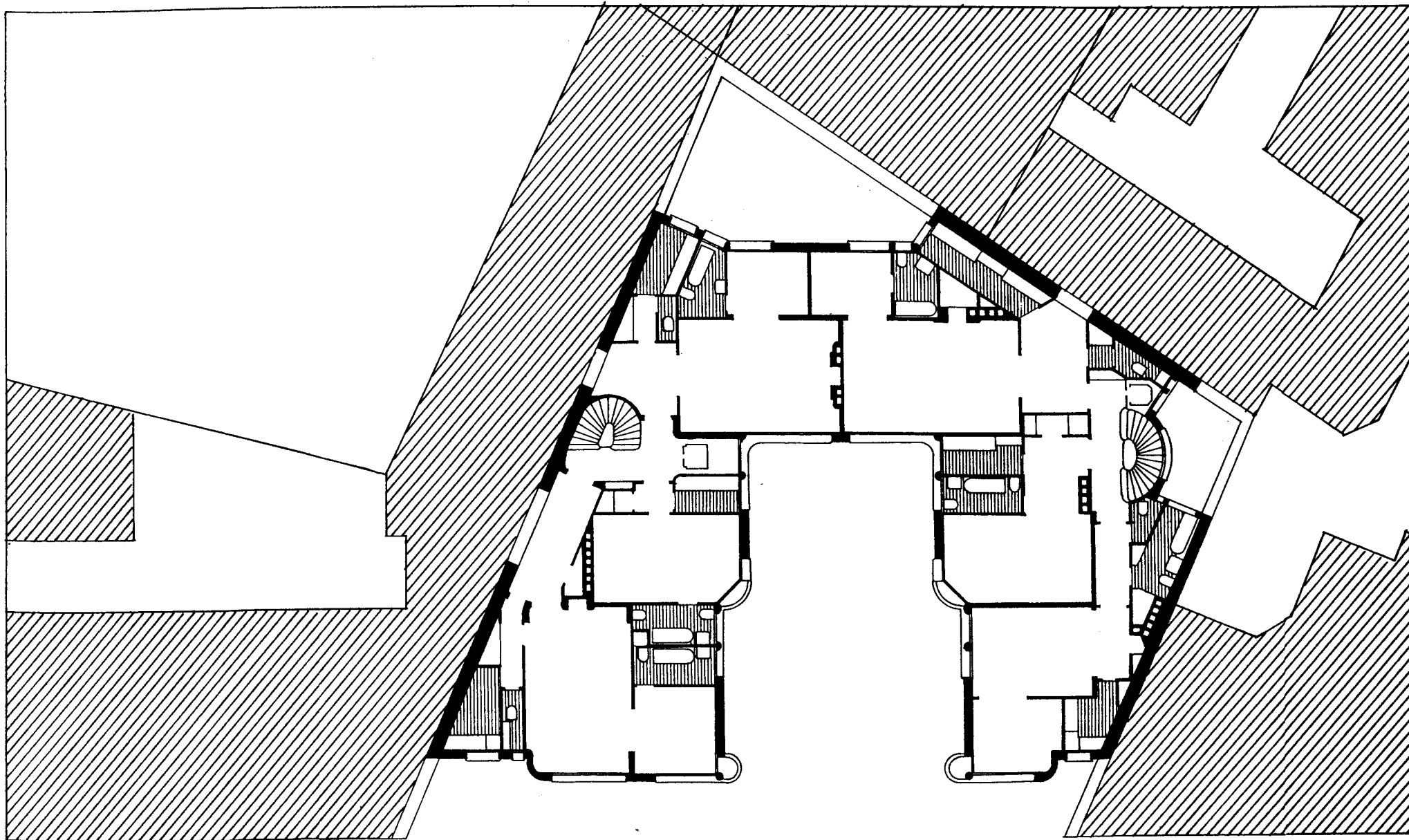


RUE D' ODESSA



Plan rez de chaussée

11 rue d'Odessa, 75014



Plan étage courant

11 rue d'Odessa, 75014



143 boulevard Montparnasse et 96 rue Notre Dame des Champs, 75006

1938

L.J. Madeline architecte

L'Architecture d'Aujourd'hui, N° 8, Août 1939

La parcelle de 302 m² semble provenir du regroupement de 2 parcelles anciennes entre le boulevard de 35 mètres de large et la rue de 8 mètres. Le programme s'apparentait assez (toutes proportions gardées) à celui de l'immeuble du 28 boulevard Raspail par Pol Abraham: il s'agissait dans les deux cas d'intégrer des locaux commerciaux et de stockage à un immeuble d'habitation. C'est ainsi que le rez de chaussée était originellement conçu comme siège social d'une entreprise de bâtiment, qui stockait en outre son matériel dans deux sous-sols accessibles depuis la rue N D des Champs. Mais à la différence du boulevard Raspail la cour ouverte est ménagée sur la façade postérieure:

"Cette dernière façade comporte une partie largement en retrait, laissant une cour ouverte sur la rue où s'éclairent les cuisines des appartements, et au fond de laquelle une coupole en béton translucide assure l'éclairage du deuxième sous-sol."

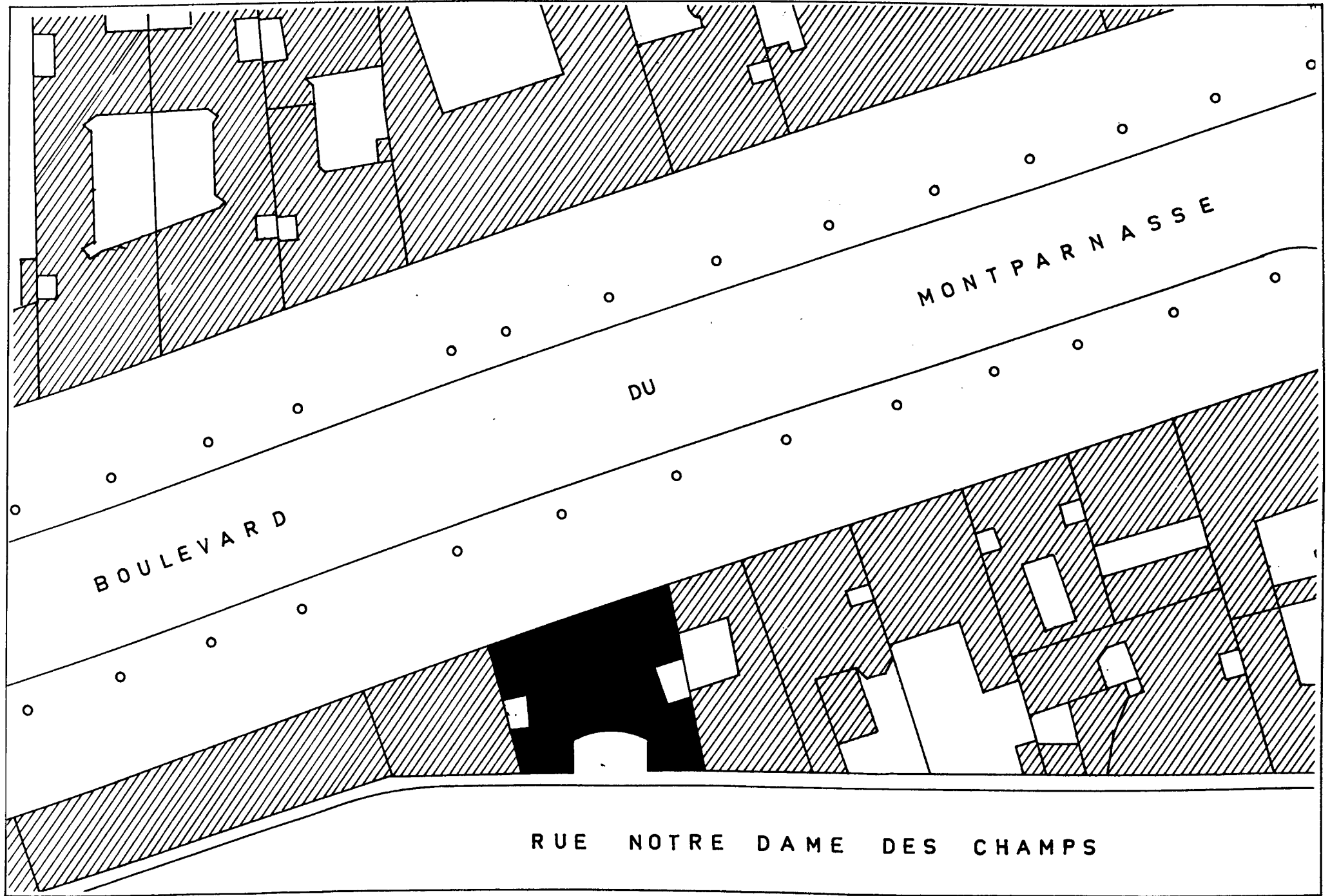
Cette cour ouverte de 30 m² seulement, et les courettes intérieures de 17 m² laissent donc 255 m² au sol pour l'immeuble, soit un coefficient bâti/parcelle de 0,84, le plus élevé des exemples étudiés. Le gain en développement de façade apporté par la cour ouverte est donc minime: 26 mètres au lieu de 19 à l'alignement. L'ambiguïté de cette solution fait que des éléments de statut différent prennent jour sur la rue ND des Champs: 2 chambres de bonne taille, 2 cuisines et la cage d'escalier-ascenseur de service, éclairant en second jour le palier des ascenseurs des maîtres. La distribution verticale des 7 étages d'appartements et du comble réservé aux domestiques présente en effet bien des traits curieux, "l'obliquité du terrain étant compensée du côté le plus large par la gaine des ascenseurs". Ce

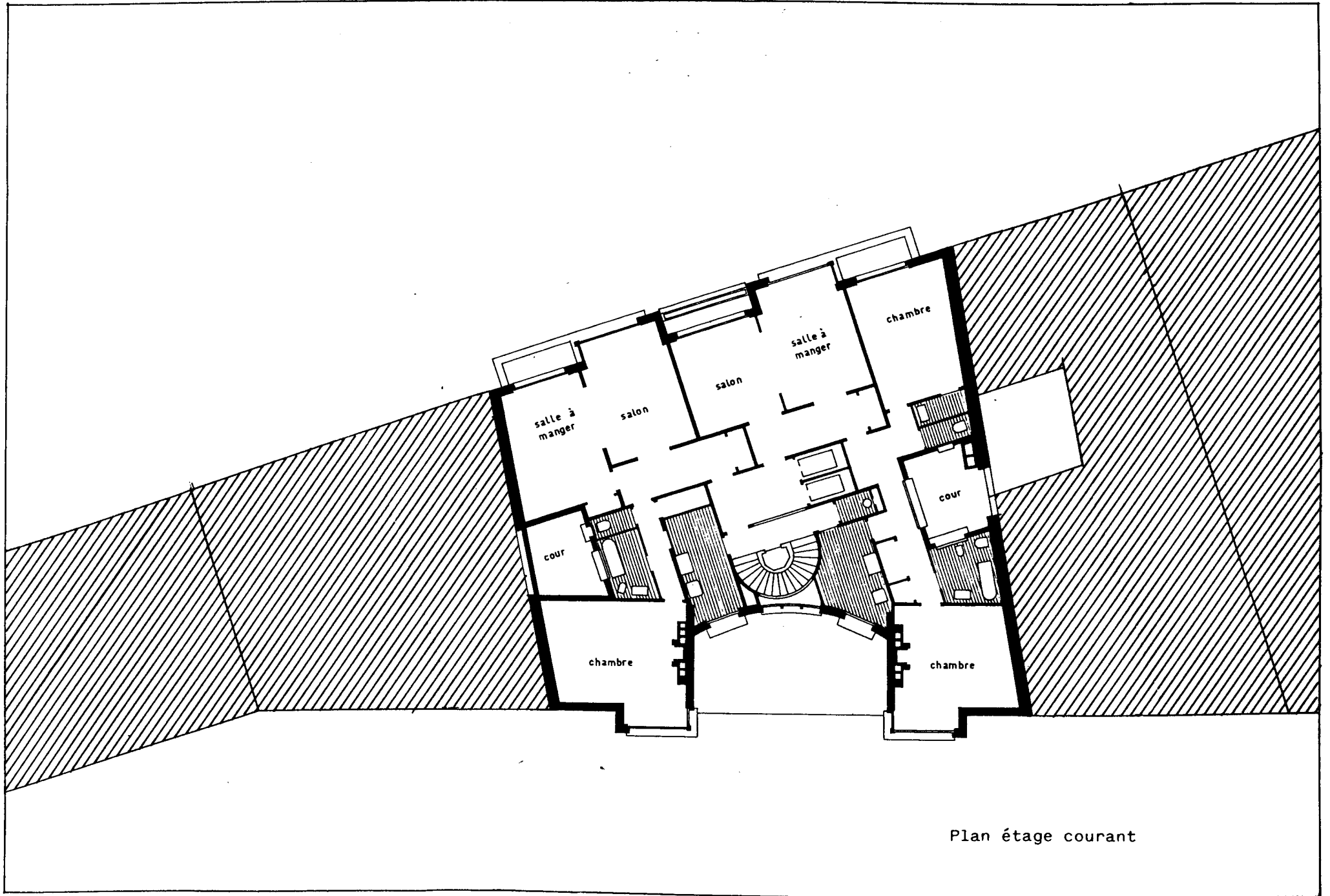
qui semble signifier que Madeline traite sa parcelle de façon traditionnelle, avec escalier semi-circulaire et ascenseur au centre comme dans un immeuble petit-bourgeois, mais qu'il profite de "l'obliquité" pour introduire les signes les plus évidents de la modernité (deux ascenseurs de maîtres et un vide-ordures séparés par une cloison en pavés de verre). Il renverse ensuite le dispositif social, laissant aux bonnes l'escalier et l'ascenseur centraux éclairés en premier jour par la cour ouverte, et contraignant les maîtres à prendre leurs ascenseurs à gauche dans le vestibule éclairé en second jour.

On trouve 2 appartements par étage: un 3 pièces de 85 m², un 4 pièces de 105 m². La disposition en est "moderne" en ce sens que Madeline évite l'enfilade, regroupe les pièces humides et multiplie les sanitaires. Elle n'en reste pas moins traditionnelle dans la mesure où WC et salles de bains donnent sur des courrettes intérieures, et où les chambres sur rue, apparemment conçues comme chambres matrimoniales, comportent chacune une cheminée en façade, et qui plus est sur le retrait de la cour ouverte, dont la justification première est pourtant de maximiser l'ensoleillement. Disposition que l'on retrouve au 32 rue de Varenne, et qui présente l'avantage formel d'accentuer la verticalité de l'immeuble en projetant des souches puissantes à l'aplomb des 6 premiers étages, puis en saillie sur les retraits des 7ème et 8ème niveaux. Mais le trait le plus traditionnel de la composition de Madeline reste la symétrie, totale sur rue, quasi totale sur boulevard, contradictoire avec la disposition des deux appartements inégaux par étage. Il semble que l'architecte ait voulu donner l'impression d'une seule "location" par étage, donc de rehausser le standing de l'immeuble. La saillie de 80 cm qui règne sur le boulevard exprime tantôt le balcon à rambarde du salon du 4 pièces (au centre), tantôt le balcon plein de la salle à manger du 3 pièces et de la chambre du 4 pièces (aux ailes), tantôt l'avancée du salon du salon du 3 pièces ou de la salle à manger du 4 pièces. Réduite au 8ème étage cette saillie disparaît totalement à l'étage des chambres de bonnes, traditionnellement traité en chiens assis, et couvert en cuivre.

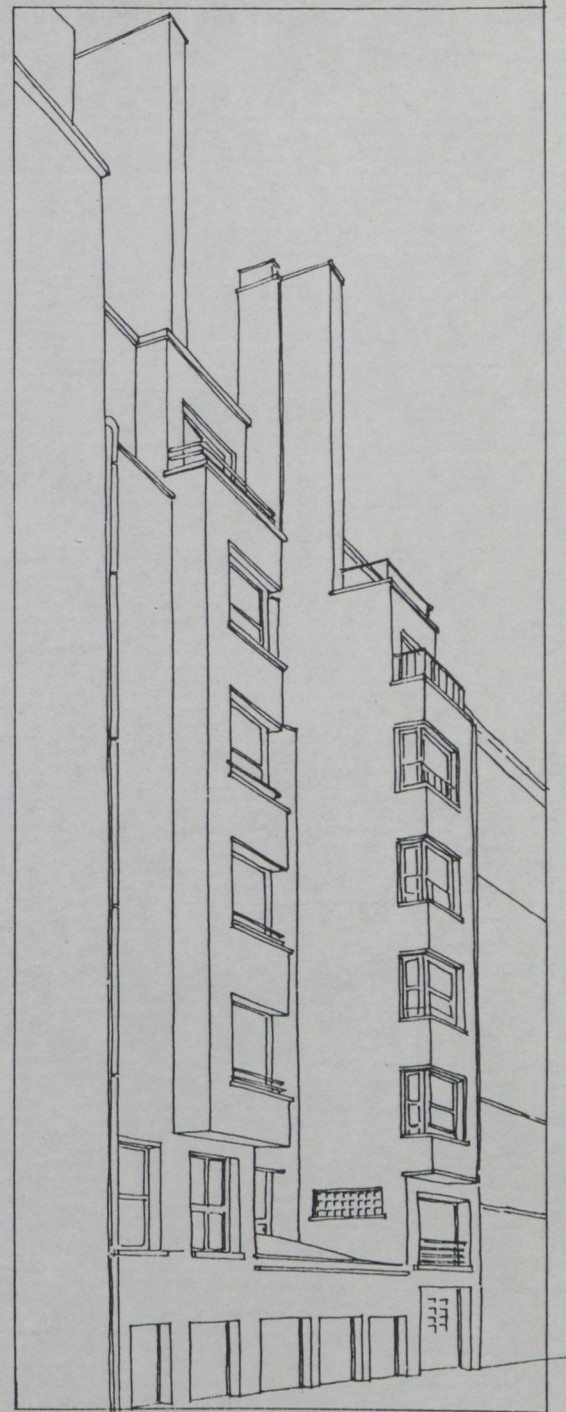
L'immeuble servant de publicité grandeur à une entreprise de maçonnerie, la construction est particulièrement soignée. L'ossature est en béton armé, avec un remplissage de briques pleines de 35 cm, et un revêtement de briquettes de 11 cm en panneresse, donnant ainsi aux façades une épaisseur quasi-traditionnelles. Les linteaux de béton sont "habillés de mulots", que l'on retrouve en sous-face des balcons: les mulots ont été dressés au plâtre sur le coffrage, formant ainsi faux coffrage avant le coulage du béton. Le même souci de qualité dans la mise en oeuvre se retrouve pour le soubassement, avec mattons en saillie, la porte d'entrée, avec briques rouges, cuivre rouge, marbre et céramique noirs, ou pour la façade arrière dont les pavés de verre sont disposés par rangs de 3 dans des meneaux de béton, qui font écho à la verticalité des souches de cheminées.

Cette construction relativement modeste (brique, menuiseries en bois, local commercial et entrepôt intégrés) a conservé jusqu'à ce jour toutes ses qualités constructives. Il manifeste toujours, sur boulevard comme sur rue, sa modernité bien tempérée.

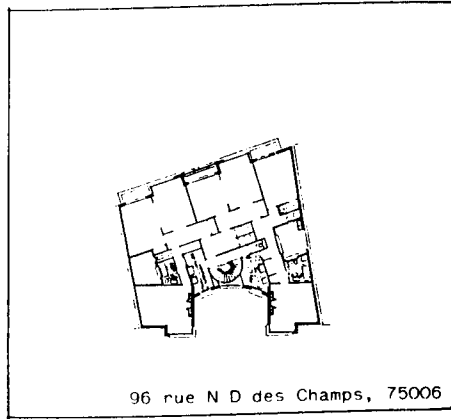




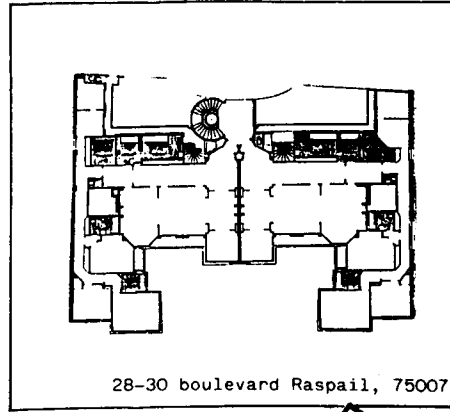
Plan étage courant



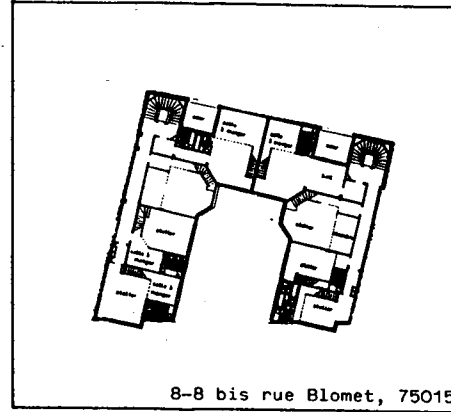
96 rue N D des Champs, 75006



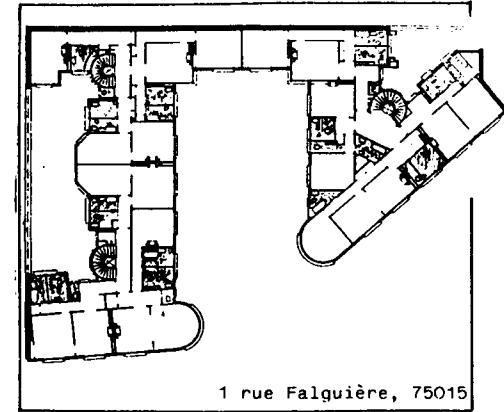
96 rue N D des Champs, 75006



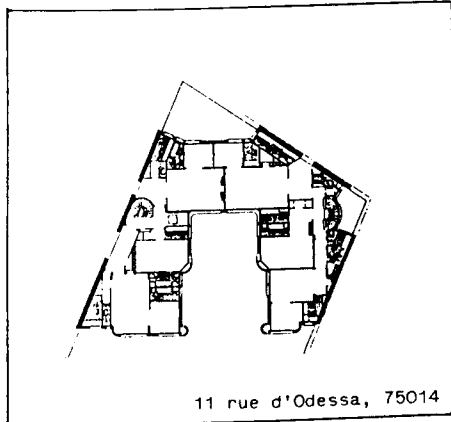
28-30 boulevard Raspail, 75007



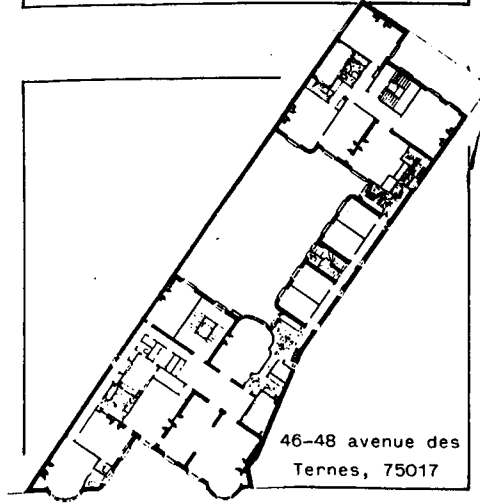
8-8 bis rue Blomet, 75015



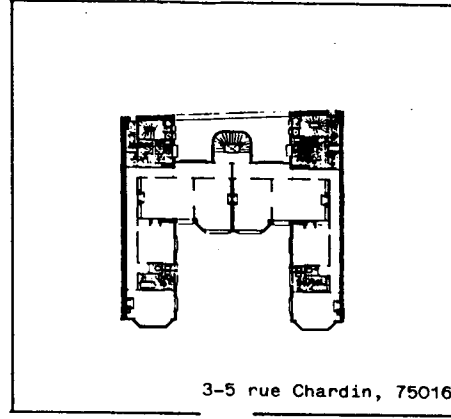
1 rue Falguière, 75015



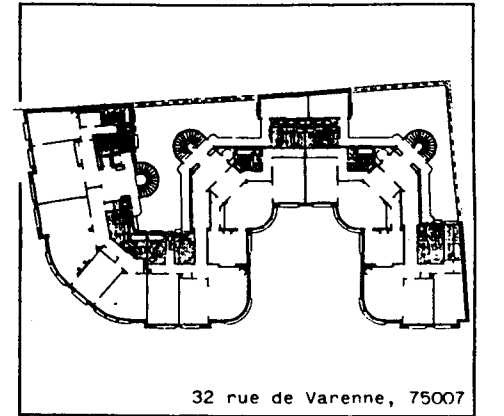
11 rue d'Odessa, 75014



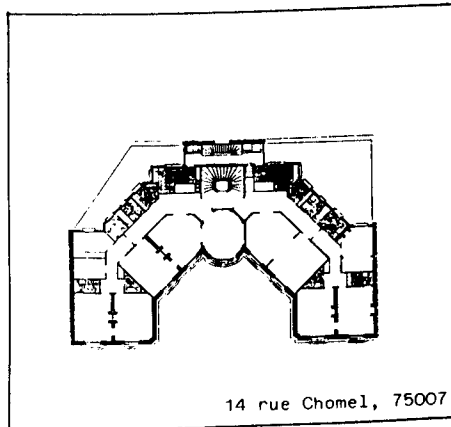
46-48 avenue des Ternes, 75017



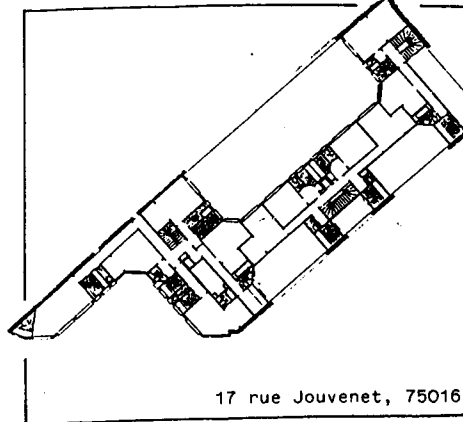
3-5 rue Chardin, 75016



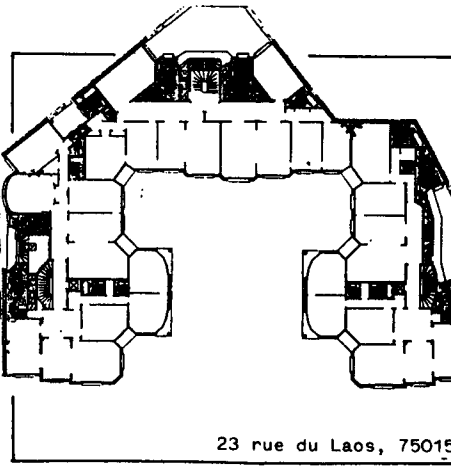
32 rue de Varenne, 75007



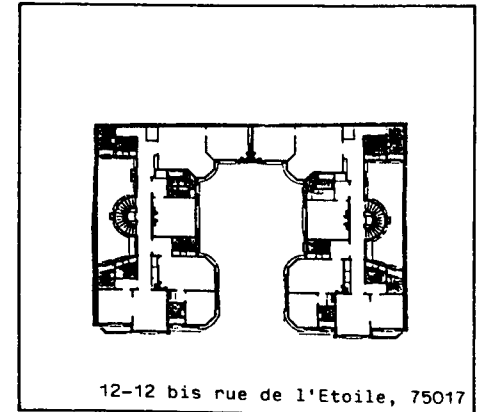
14 rue Chome1, 75007



17 rue Jouvenet, 75016



23 rue du Laos, 75015



12-12 bis rue de l'Etoile, 75017

Ouvrages cités

- Henri COING, Rénovation urbaine et changement social, Paris 1966
- Collectif, Annuaire Statistiques de la ville de Paris
- Collectif, Histoire de la France urbaine, Paris 1984
- M. LESCURE, Les sociétés immobilières en France au 19ème siècle, Paris 1980
- Georges PILLEMENT, La destruction de Paris, Paris 1941
- Collectif, Lubetkin, Liège 1983
- R. JULLIAN, Histoire de l'architecture moderne en France, Paris 1984
- Louis BONNIER, Les règlements de voiries, Paris 1903
- C. MAGNY, Les moyens juridiques de sauvegarder les aspects esthétiques de la ville de Paris, Paris 1911
- Charles LORTSCH, La beauté de Paris et la loi, Paris 1913
- CASTEX, DEPAULE, PANERAI, De l'îlot à la barre, Paris 1977
- Georges GROMORT, Traité d'architecture, Paris 1941
- Collectif, L'immeuble et la parcelle, Bruxelles 1983
- M. ELEB-VIDAL et A. DEBARRE-BLANCHARD, Architecture domestique et mentalités, Paris 1985
- G. MONNIER, L'architecte Henri Pacon, Aix-en-Provence 1982

Articles de revues cités

- E. FLAUSS, "Fluctuation de la construction des immeubles", Journal de la Société de statistique de Paris, 1949
- Paris-Projet, Numéro 13-14
- H. SANTELLI, "L'immeuble de rapport", Monuments Historiques, février 1980
- P. SADDY, "Perret et les idées reçues", AMC novembre 1975
- C. DEVILLERS, "Typologie de l'habitat et morphologie urbaine", AA N° 174, 1976
- L'Architecture d'Aujourd'hui, La Construction Moderne, L'Architecte