MAIRIE DE PARIS

Direction de l'Urbanisme
Sous-Direction des Études et des Règlements d'urbanisme

2012 DU 16 Mise en valeur des passages couverts parisiens. - Attribution de subventions aux propriétaires du passage couvert Choiseul (2e) en contrepartie de l'instauration d'une servitude de passage public et de la restauration de ce passage. - Signature d'une convention en vue d'instaurer une servitude de passage public en contrepartie de l'attribution de subventions liées à la restauration de la verrière du passage Choiseul (2e).

PROJET DE DÉLIBERATION

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mes Chers Collègues,

Constatant l'état souvent très délabré de nombreux passages couverts parisiens, dont l'architecture remarquable, l'intérêt historique et l'originalité urbanistique méritent une attention particulière, la Ville de Paris a tenté d'initier une démarche de restauration partenariale entre les propriétaires, la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) et le Fonds d'Intervention et de Sauvegarde pour l'Artisanat et le Commerce (FISAC) en procédant dans un premier temps à l'élaboration d'un diagnostic sur 12 passages couverts parisiens. Il s'agissait des passages Choiseul, du Caire, Vendôme, Verdeau, Brady, du Prado, Jouffroy, du Bourg l'Abbé, de la Madeleine, des Panoramas, Puteau et Ponceau.

Sans attendre l'engagement des autres partenaires, le Conseil de Paris a approuvé en séance des 27 et 28 septembre 2004, la mise en place d'un dispositif d'incitation à la mise en valeur des passages couverts parisiens, prévoyant l'attribution de subventions aux propriétaires en contrepartie de l'instauration de servitude de passage public et de leur restauration totale ou partielle.

Trois conventions ont ainsi été signées en 2004-2005 avec les propriétaires des passages du Ponceau, Vendôme et Brady.

Lors de sa séance des 12 et 13 novembre 2007, la Ville de Paris a voté l'augmentation de la subvention de 12 % à 25 % devant faciliter l'engagement des travaux sur les passages par leurs propriétaires.

Lors de cette même séance, une convention a été signée avec les propriétaires d'une partie du passage des Panoramas concernant les travaux de réfection des verrières et des accès des galeries Montmartre, des Variétés et Feydeau.

Parallèlement, les services de la Direction de l'Urbanisme ont effectué de nombreuses démarches auprès des syndics et propriétaires de trois autres passages dont les programmes de travaux de rénovation avaient été définis et chiffrés en vue d'aboutir à la signature de conventions.

Les modalités de mise en œuvre des programmes nécessitent en effet de convaincre les copropriétés d'approuver un cahier des charges architectural et d'engager les travaux nécessaires à la conservation et à la mise en valeur des passages.

Les difficultés rencontrées sont d'origines diverses :
- l'importance des travaux nécessités par le mauvais état des passages dont les propriétaires ne voient pas toujours l'intérêt ;

- les délais très longs de mise au point des dossiers de travaux et la nécessité de recueillir l'accord de l'ensemble des copropriétaires concernés ;
- l'inquiétude liée aux contraintes de la servitude de passage public contractualisée par la signature d'une convention ;

Le projet qui vous est présenté aujourd'hui concerne le passage Choiseul, dans le 2ème arrondissement.

À l'origine, la banque Mallet disposait d'un grand quadrilatère délimité par la rue Gaillon, la rue Neuve Saint-Augustin, la rue Sainte-Anne, la rue Neuve des Petits Champs. S'y trouvaient alors quatre hôtels et leurs jardins, dont l'hôtel de Gesvres, célèbre pour avoir abrité l'un des tripots de la régence.
Les quatre hôtels furent détruits, et seuls quelques éléments de l'hôtel de Gesvres furent conservés, dont le porche qui forme aujourd'hui l'entrée nord du Passage de Choiseul. L'entrée à pilastres et le fronton du passage ont été construits par l'architecte Tavernier en 1825.
D'après Geist, il est, de tous les passages parisiens, " celui qui incarne le mieux le caractère de la rue : deux rangées de maisons sont en vis-à-vis, reliées seulement par une verrière décrochée ".
Le théâtre et la littérature étaient les deux caractéristiques les plus marquantes du passage. Dans la grande allée déambulaient les habitués des théâtres alentour. Le premier éditeur de Paul Verlaine avait sa librairie dans le passage. L'enfant Ferdinand Céline y vécut de longues années.

Depuis le 7 juillet 1974 le passage est inscrit en totalité, façades et toitures sur rues des immeubles 23 rue Saint-Augustin, 40 rue des Petits Champs, 6 à 46 rue Dalayrac et 59, 61 rue Sainte-Anne comportant les entrées des deux passages, au titre des Monuments Historiques**.**

Le programme des travaux de restauration envisagé, évalué à 940.000 € TTC concerne la rénovation de la verrière, des fermes existantes et des deux marquises d'entrée vitrées en plein cintre.

En conséquence, le montant global de la participation financière de la Ville s'élève à 235 000 € TTC.

C'est pourquoi, le projet de convention qui vous est proposé vise à la fois à préserver ce passage par l'instauration d'une servitude de passage public et encourager sa restauration par l'engagement de la Ville de Paris à participer financièrement à hauteur d'une subvention qui est portée à 25 % maximum des travaux décrits ci-dessus relatifs aux immeubles.

Dès l'instauration de la servitude, la Ville s'engage également à réaliser un balayage quotidien dans le passage.

En conclusion je vous propose de bien vouloir :
- approuver l'attribution d'une subvention aux copropriétaires du passage Choiseul (2ème arrondissement) en contrepartie de l'instauration d'une servitude de passage public et de la restauration de ce passage ;
- m'autoriser à signer une convention en vue de la restauration du passage Choiseul (2ème arrondissement) et de l'instauration d'une servitude de passage public en contrepartie de l'attribution de subvention à ses propriétaires.

Je vous prie, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir en délibérer.

Le Maire de Paris