URBANISME | Dans une capitale en profonde mutation, une poignée de cabinets trustent les principaux projets. Nous les avons rencontrés.

Ces architectes tendance qui façonnent Paris

Dossier réalisé par
Paul Abran

ILS ONT LE POUVOIR de « changer la vocation » d'un bâtiment, pour « faire en sorte qu'il soit plus représentatif de Paris ». Voilà quelques mots de Jean Nouvel, célèbre architecte français aux références internationales, lorsqu'il évoque – dans un dossier de presse – son projet en cours place du Palais-Royal (Ier arrondissement). Le concepteur de la Fondation Cartier pour l'art contemporain a imaginé « cinq plateaux faits d'acier, en contraste avec l'architecture haussmannienne extérieure ». Un « super-théâtre » dont l'ouverture est prévue fin 2025.

L'homme de 79 ans a imaginé plusieurs bâtisses remarquables, dont certaines critiquées, de la Ville Lumière : l'Institut du monde arabe (1987, Ve), le musée du Quai-Branly (2006, VIIe), la Philharmonie de Paris (2015, XIXe) ou encore les tours Duo (2018, XIIIe). S'inscrivant ainsi dans la lignée de ceux qui ont façonné la capitale. Et ce dans une région qui compte pourtant pas loin de 10 000 architectes et agréés en architecture en date de février 2025.

Les nouvelles têtes de gondole

Mais lui fait partie des « mastodontes ». Ces grands noms de la profession, ceux de « l'ancienne génération qui a construit des bâtiments modernes à partir d'une feuille blanche », remarque un architecte actif à Paris. Comme l'Italien Renzo Piano, à qui l'on doit le centre Pompidou (1987, IVe) ou la Cité judiciaire (2012, XVIIe). Ou encore le duo formé par Michel Andrault et Pierre Parat, avec sa tour Totem sur le Front de Seine (XVe), son Palais omnisports de Paris-Bercy (XIIe) et son université de Paris-Tolbiac (XIIIe). La génération qui œuvre aujourd'hui dans la capitale a aussi ses têtes de gondole, dont les signatures s'apposent sur la plupart des réalisations majeures de ces dernières années. Mais « elle a été biberonnée à la réhabilitation », fait remarquer l'architecte Franklin Azzi, 50 ans, parisien dès sa naissance (lire ci-contre).

À l'image de son projet du L26, rue de Rivoli (Ier), immense écrin en cours de régénération. Une opération de haute couture dont la livraison est attendue en 2027, avec des commerces, un hôtel, des bureaux, un rooftop… « Un multiprogramme pour activer la rue dans un bâtiment sublime », confie Franklin Azzi, qui ne lésine pas sur les projets d'envergure.

Le lifting du 26, avenue des Champs-Élysées (VIIIe), dont l'institution marocaine Bacha Coffee vient d'investir 20 % de la superficie, s'ajoute à ses œuvres récentes, de même que le Défilé Renault, futur vaisseau amiral du constructeur automobile, en cours de réalisation sur le trottoir d'en face. Avec deux confrères, réunis sous l'appellation de Nouvelle AOM, il compte rénover la tour Montparnasse (XVe), un défi à plus de 400 millions d'euros.

Son agence, composée de 70 collaborateurs, fait partie des plus importantes de la capitale. Celle de Philippe Chiambaretta aussi (PCA-Stream), dont la notoriété sur la place parisienne émane en partie de la conception du #Cloud (IIe), centre d'affaires de la Société foncière lyonnaise inaugurée en 2016, qui séduit à l'époque Facebook et BlaBlaCar. « Un élément déclencheur », affirme l'architecte aux 100 collaborateurs, qui s'intéresse aussi à l'aménagement du territoire à travers des études récentes sur le devenir des avenues des Champs-Élysées et de la Grande-Armée. L'activité de PCA-Stream « est intense à Paris », atteste son fondateur, entre la livraison récente de la Fondation dans le XVIIe, la rénovation en cours du marché Saint-Honoré (Ier) ou la réhabilitation de l'ancien siège de BNP Paribas, rue Bergère (IXe).

Alors, dans une ville « en mutation profonde », avec ses bâtiments des années 1970 et 1980 « qui arrivent en fin de vie », poursuit un confrère, comment se faire une place au milieu d'une telle concurrence ? « Sur un même concours, on peut être 100 candidats », témoigne Donatien Dalous, chez PDA, agence d'une vingtaine d'architectes. « Il est difficile de l'emporter face aux stars, ce sont beaucoup d'heures investies. Pas le droit à l'erreur », poursuit le professionnel qui œuvre à Paris, en petites grande couronnes, principalement dans le privé. Exemple, cette réhabilitation d'un bâtiment haussmannien avenue Pierre-Ier-de-Serbie (XVIe), « avec une canopée bioclimatique », illustre Donatien Dalous.

Ce sont ces innovations qui peuvent faire la différence, mais aussi « la végétalisation, le confort, la mixité, la réouverture sur la ville et la sobriété architecturale ». De cette manière, « j'ai déjà gagné contre des stars, sourit le jeune architecte et ingénieur. Cela donne espoir de réussir avec des gros acteurs du milieu ». Prime à l'expérience, mais les grandes agences « invitent aussi les plus jeunes à collaborer », souligne-t-on chez PCA-Stream.

« La notoriété joue »

« Certaines agences ont acquis une expertise, de la technicité, mais il n'y a pas de monopole, observe Émilie Meunier, président écologiste de la commission chargée de l'urbanisme et membre de la commission du Vieux Paris, le suis très sensible à la jeune génération », citant l'agence Déchelette Architecture installée dans le Xe. De jeunes cabinets challengés par les défis « d'insertion urbaine, de préservation de l'existant ».

« La notoriété joue, et sur certains projets, un minimum de chiffre d'affaires est requis », complètent Anne-Cécile Comar et Philippe Croisier, fondateurs en 1997 de l'agence Atelier du Pont (45 collaborateurs), engagée actuellement sur une quarantaine de projets. Le binôme – qui a signé la rénovation de l'ESA (Agence spatiale européenne) dans le XVe – a réalisé un nouveau « camp de base » performant au parc de la Villette (XIXe) pour l'exploitant des lieux. Une opération à plus de 8 millions d'euros à laquelle les deux associés ont apporté leurs compétences en matière d'architecture d'intérieure.

Réinventer l'ancien

Un argument qui peut faire pencher la balance lors des concours. « En finale face à trois ou cinq concurrents, tous sont doués », relatent Anne-Cécile Comar et Philippe Croisier. Ils transforment un parking du VIIe en école, réhabilitent et agrandissent le siège de l'Oppic, avenue du Maine (XVe), reconstruisent un îlot avec logements sociaux, bureaux et commerces au Marais (IIIe). Des projets « dans des bâtiments souvent vides et datant de toutes les époques ».

« Tout ce qui on dessine est lié à l'ancien », remarque Franklin Azzi. « Il y a une fierté d'apporter notre expertise sur un immeuble qui a connu plusieurs architectes par le passé, reprend Donatien Dalous. Nous sommes amenés à faire des choix lourds de conséquences, voués à durer une trentaine d'années. » Et un élu de conclure : « Ce n'est pas donné à tout le monde de bâtir, rénover, dans la plus belle ville du monde. »

Philippe Chiambaretta est le fondateur de l'agence PCA-Stream, à l'origine notamment de la réhabilitation de l'ancien siège de BNP Paribas, rue Bergère (IXe, ci-contre), qui doit être livré début 2026.

Les architectes Anne-Cécile Comar et Philippe Croisier (Atelier du Pont) travaillent sur une quarantaine de projets en simultané, comme la rénovation du siège de l'Agence spatiale européenne, dans le XVe.

> Certaines agences ont acquis une expertise, de la technicité, mais il n'y a pas de monopole. Je suis très sensible à la jeune génération.
> **Émilie Meunier**, président écologiste de la commission du Conseil de Paris chargée de l'urbanisme

La rampe de l'ex-parking de la rue Legendre (Paris, VIIe) sert désormais d'accès piéton à des bureaux ultra-modernes.

CHANTIERS | Priorité à la rénovation

PLUS DE DIX ANS que le projet était en cours. De l'acquisition de ce parking à niveaux de la rue Legendre (XVIIe arrondissement), à moitié vide au début des années 2010, à la livraison au printemps 2025 d'un écrin de plus de 10 000 m²; à l'architecture remarquable et aux usages divers. Baptisé la Fondation, le projet réunit un hôtel 5 étoiles (58 chambres), des bureaux décorés, un restaurant, une salle de sport (avec un mur d'escalade, une piscine de 25 m) ou encore un rooftop.

« Le plus simple et rentable aurait été de ne réaliser que des bureaux. Mais non, l'ambition était de créer un lieu de vie et des synergies », souligne Brice Errera, président de la foncière familiale Galia, spécialisée dans « la restructuration sur mesure de bâtiments insalubres », propriétaire des lieux. L'hôtel, le restaurant et le bar sur le toit ouvrent en cette fin avril. Chiffrée à plus de 100 millions d'euros, cette opération illustre un phénomène inhérent à la rénovation du bâti à Paris : la réhabilitation.

Réemploi et créativité

« Il y a plusieurs années, le réflexe aurait été de démolir le bâtiment vétuste », remarque Philippe Chiambaretta, architecte et urbaniste dont l'agence PCA-Stream, l'une des plus actives et importantes sur la place parisienne, a conçu le projet du groupe Galia aux Batignolles, accompagné par le studio newyorkais Roman and Williams. « Aujourd'hui, nous tricotons, privilégions le réemploi et la créativité. Et rendons ainsi désirable un lieu malgré ses défauts. » Une tendance suivie par tous, ou presque, les architectes amenés à intervenir à Paris.

Il faut dire que la réglementation a évolué ces dernières années. « Le nouveau plan local d'urbanisme (PLU) bioclimatique – voté fin 2024 – va dans ce sens et décide de tout », remarque Charles Ribak, spécialiste de ventes d'immeubles. D'après le document de la Ville de Paris, « la réhabilitation et la rénovation sont systématiquement privilégiées à la démolition ». Autre point, « les projets qui intègrent une mixité des usages » répondant aux enjeux du quartier et aux besoins des habitants « sont généralisés ».

La nécessité de lieux hybrides

« Ce n'est pas un effet de mode, mais une direction qui s'impose à nous quand on sait que le bâtiment représente 40 à 45 % des émissions de gaz à effet de serre », appuie Philippe Chiambaretta, qui a aussi pensé la transformation – en cours – du 14, rue Bergère (IXe), l'ancien siège social du Comptoir national d'escompte de Paris, datant du XIXe. Cet écrin remarquable a vocation, dès 2026, à proposer une expérience hôtelière, un restaurant, une salle de sport ou encore un laboratoire de streaming. Ces ensembles hybrides « n'existaient pas il y a quelques années », relate-t-il. Cette forme « d'hôtélisation du lieu de travail, nous y réfléchissons depuis quinze ans, c'est l'avenir de l'architecture ».

Mais il n'est pas toujours aisé de composer avec l'existant. À l'image de la rampe hélicoïdale de l'ancien parking de la rue Legendre. « Nous l'avons conservée, c'est l'identité des lieux », explique Brice Errera. D'un casse-tête, cette structure en spirale est devenue l'accès piéton aux étages transformés en bureaux ultramodernes et déjà occupés.

La monoactivité n'est ainsi plus à l'ordre du jour. « À Paris, les jeunes employés ont envie d'autre chose, que ce soit plus agréable, avec un rooftop par exemple. C'est fabuleux que le bureau devienne lifestyle, reprend Charles Ribak, spécialiste chez SCR Conseil. C'est une autre philosophie. » Le cœur de ville et la proximité avec les commerces et autres services sont privilégiées. « La Défense (*Hauts-de-Seine*), c'est très bétonné, sans verdure. Le vendredi, le quartier est vide… », remarque-t-il. En fait, à Paris, « la demande de bureaux dans un quartier vivant est énorme », atteste Philippe Chiambaretta.

Plus qu'une direction, l'évolution des pratiques architecturales résulte d'enjeux sociétaux : lutte contre le réchauffement climatique, généralisation du télétravail… Justement, fin mars, le Sénat a adopté en première lecture un texte qui « tend enfin à reconnaître la réhabilitation du bâti ancien comme une priorité », souligne l'institution parlementaire. Une priorité partagée par les ABF (architectes des Bâtiments de France), les architectes et les collectivités. Inscrivant ainsi cette notion à l'article Ier de la loi du 3 janvier 1977 sur l'architecture.

« Facile, abordable et sociale »

« Les règlements municipaux influent sur les lois nationales mais aussi européennes, conclut un autre architecte parisien. L'acte de bâtir a été sacralisé, celui de réhabiliter doit l'être aussi. » D'autant qu'« un bâtiment est démoli chaque minute », d'après l'initiative citoyenne européenne HouseEurope. Cette dernière appelle à une nouvelle législation sur le Vieux Continent, visant justement à « rendre la rénovation et la transformation plus faciles, plus abordables et plus sociales ».

Et une architecture qui gagne en qualité ? « Il y a une vingtaine d'années, les promoteurs détruisaient et reconstruisaient, avec une certaine paresse architecturale, remarque Émilie Meunier, conseiller écologiste de Paris. Là, de la contrainte va naître de la créativité. » Et d'observer des projets « de bien meilleure facture », un « tournant positif ».