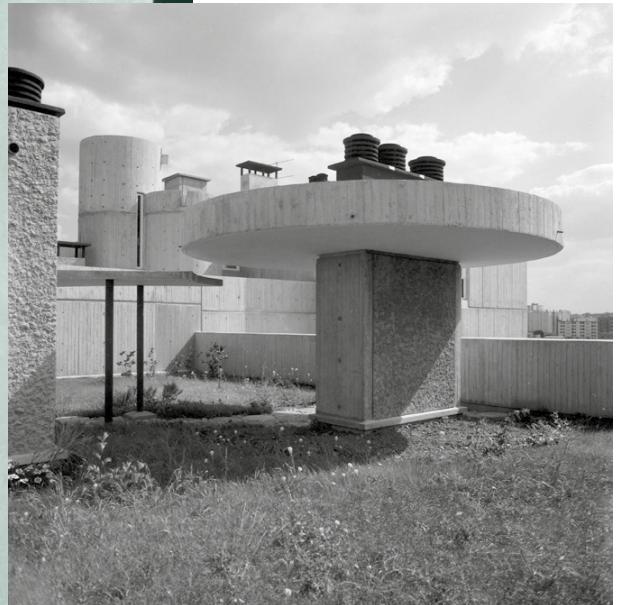


# PARTIES COMMUNES

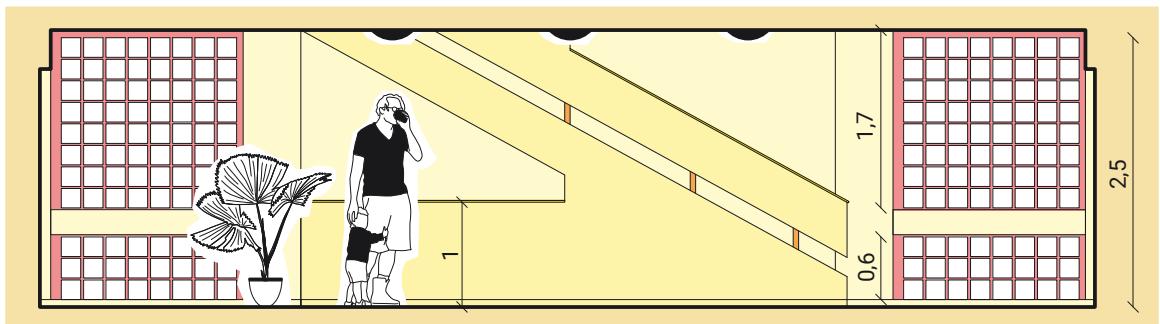
## une aventure collective



PAVILLON DE L'ARSENAL  
hors les murs



Dossier  
de presse



Une exposition partagée...  
dans une nouvelle partie commune !

En collaboration avec Plateau Urbain et l'association Aurore

Parce qu'elles sont au cœur de la vie collective, les parties communes sont aussi des lieux d'inclusion, d'échanges et de rencontres.

Dans le cadre de son hors les murs métropolitain, le Pavillon de l'Arsenal a le plaisir d'installer l'exposition *Parties communes* en partenariat avec Plateau Urbain, coopérative d'urbanisme temporaire, au cœur du site de l'ancien hôpital La Rochefoucauld.

Transformant temporairement le site en tiers-lieu solidaire en attendant la création du futur projet qui viendra compléter les bâtiments historiques existants, Plateau Urbain s'associe aux promoteurs Giboire et Galia ainsi qu'à l'Assistance publique – Hôpitaux de Paris (AP-HP) pour assurer une période d'occupation transitoire prévue pour une durée de 18 mois et visant à expérimenter des usages écologiques, inclusifs et ancrés localement avant la réhabilitation complète du site. Le jardin sera ouvert pour la première fois aux Parisiens et Parisiennes et devient un laboratoire écologique, social et pédagogique.

Le site accueille dans ses locaux, des actrices et acteurs de l'économie sociale et solidaire. L'association Aurore, acteur majeur de l'insertion sociale, l'ESAJ (École Supérieure d'Architecture des Jardins), l'ESA (École Spéciale d'Architecture) et l'association Le Récho, traiteur humaniste, coopèrent avec 48 structures occupantes pour faire de ce lieu un espace de préservation écologique, de création et de mixité des publics.

Cette collaboration est l'opportunité pour le Pavillon de l'Arsenal d'aller à la rencontre de nouveaux publics, notamment à travers un programme de médiation en partenariat avec l'association Aurore engagée dans l'accueil et l'accompagnement des personnes en situation de précarité.

L'exposition *Parties communes* donnera lieu à une programmation culturelle partagée également avec le grand public : visites commentées, jeu de construction par le coloriage pour le jeune public et les familles, temps de rencontres et projections de films. L'exposition devient ainsi un espace d'expérimentation et de dialogue, à l'image des lieux qu'elle explore.

Le Pavillon de l'Arsenal

Couverture

Identité graphique : LOOK SPECIFIC Jad Hussein

Crédits images :

Lot E, Village Olympique (2024) Lambert Lénack avec SOA, architectes  
© Giaime Meloni

Tour Raspail (1968) Renée Gailhoustet, architecte  
© Centre Pompidou, MNAM-CCI Bibliothèque Kandinsky, Dist. GrandPalaisRmn  
/ Fonds Cardot et Joly / ADAGP, Paris 2025

Immeuble de logements, 28, rue Chardon-Lagache (1952) André Ilinski, Jean  
Ginsberg architecte François Heep, architectes  
© Aldric Beckmann Architectes

Exposition créée  
par le Pavillon de l'Arsenal

Commissariat scientifique :  
Aldric Beckmann, architecte  
et Jean-Philippe Hugron, historien de l'architecture et critique  
avec la complicité de Rosa Naudin, architecte

Exposition hors les murs  
Ancien hôpital La Rochefoucauld  
15 avenue du Général Leclerc, Paris 14  
26 novembre - 8 mars 2025

# PARTIES COMMUNES

## une aventure collective

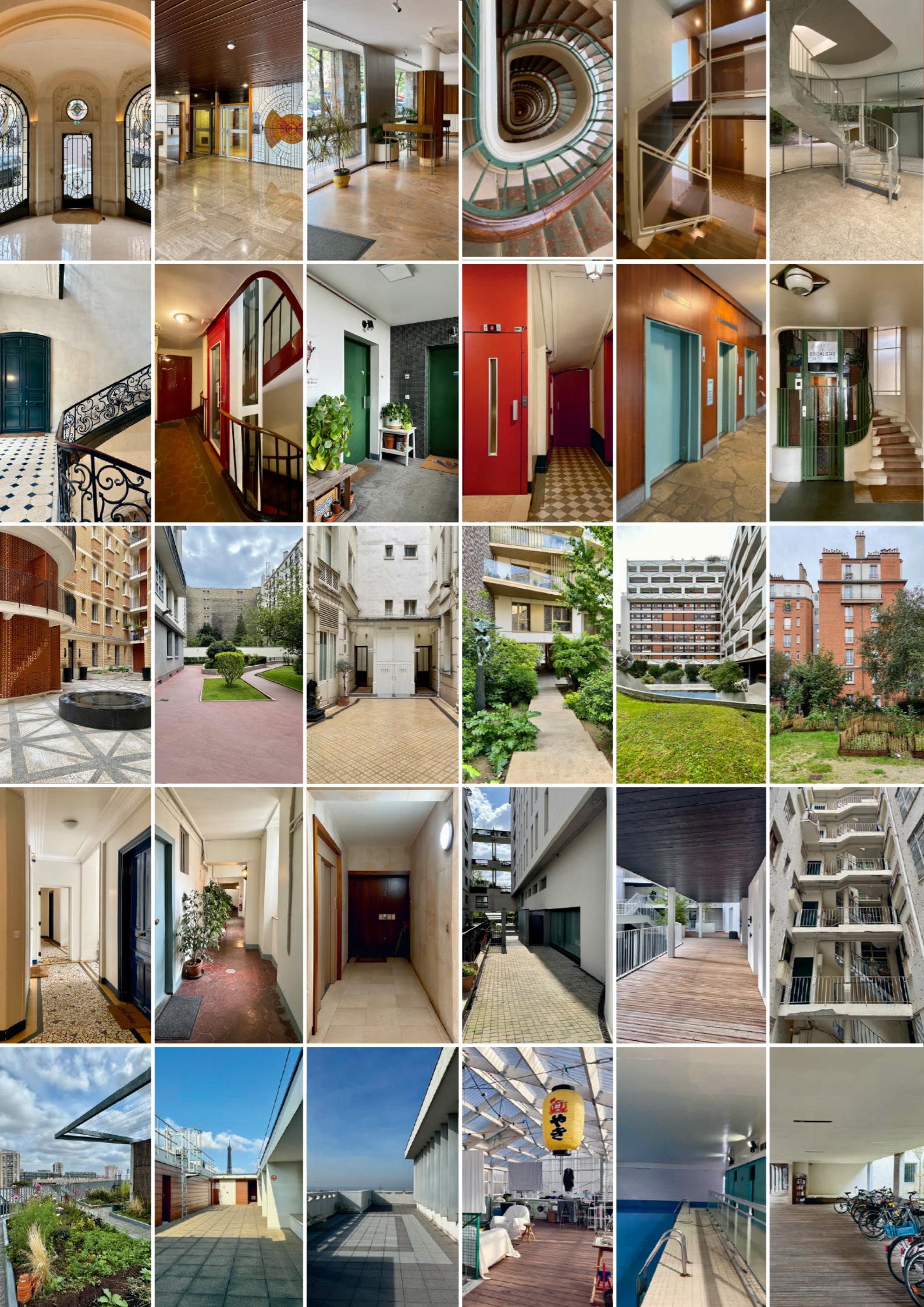
Des films, des romans, des tableaux, des caricatures... et le quotidien de toutes celles et tous ceux qui vivent dans des immeubles collectifs.

Les parties communes constituent un sujet éminemment populaire et affectif. Qui ne prend pas un malin plaisir à conter ses propres histoires et souvenirs – bons et mauvais – liés à ces espaces partagés ? Ils constituent l'un des réseaux sociaux les plus incontournables de nos vies.

Les parties communes incarnent même ce que certains désignent comme le « vivre-ensemble ». Pourtant, force est de constater que ces espaces sont sans cesse réduits à leur plus simple expression. « C'est tout ce que l'on ne vend pas ! » affirme un promoteur.

Poser un regard sur l'histoire des parties communes permet d'appréhender l'avenir avec justesse, plus encore à l'heure où l'immobilier traverse une nouvelle crise et alors que les prix atteignent parfois des sommets. Dans ces circonstances, les parties communes constituent-elles une opportunité nouvelle ? Revalorisées sous un angle architectural, ne sont-elles pas amenées à devenir le prolongement d'un habitat urbain qui, par la force des choses, se fait toujours plus exigu ?

Les parties communes pourraient être perçues comme une ressource de rencontres, de convivialité, d'attention à l'autre, d'entraide. Cette recherche a pour enjeu de révéler aux yeux de tous les viviers d'espaces disponibles, offerts à toute forme de sociabilité.



# INVENTAIRE

## De l'entrée à la terrasse en prenant l'ascenseur

Entrée, escalier, palier, ascenseur, cour, espaces verts, couloir, coursive, toit-terrasse, espaces en plus... Les parties communes offrent des aménités qui enrichissent ce que d'aucuns appellent le « cadre de vie ». Cette étude donne l'opportunité de retracer l'histoire de ces espaces partagés qui permettent de basculer de la sphère publique à l'environnement privé, autrement dit de la rue vers l'appartement.

Documents d'archives, extraits de revues professionnelles ou généralistes, publicités, plans, schémas, clichés anciens et photographies actuelles illustrent ce patrimoine – parfois exceptionnel – familièrement méconnu. Cet inventaire se veut vivant, et préfère la mise en perspective au classement définitif. Ce travail de recherche est complété d'une exploration photographique d'Odile van den Woldenberg qui donne à voir, à la manière des réseaux sociaux, la diversité architecturale des parties communes franciliennes.

Reportage photographique :  
Odile van den Woldenberg

- 1 L'entrée
- 2 L'escalier
- 3 Le palier
- 4 L'ascenseur
- 5 La cour
- 6 Les espaces verts
- 7 Le couloir
- 8 La coursive
- 9 Le toit-terrasse
- 10 Les espaces en plus

## L'entrée



Entrée d'un immeuble boulevard Arago et rue Léon-Maurice-Nordmann, Paris 13<sup>e</sup>, Pierre Pinsard, architecte, vers 1968-1975 © Fonds Pierre Pinsard – 58 IFA. SIAF / Cité de l'architecture et du patrimoine / Archives d'architecture contemporaine

Souvent réduite à sa plus simple expression – un sas, un seuil, un couloir de circulation –, l'entrée a pourtant, dans l'histoire du logement collectif parisien, connu des heures autrement plus fastes. De la porte cochère au hall traversant, des vestibules feutrés aux volumes en double hauteur des Trente Glorieuses, elle a longtemps conjugué les fonctions d'accueil, de transition, voire de représentation. D'aucuns y croisent le regard du gardien, y sentent le standing d'un immeuble. Pourtant, à mesure que les mètres carrés se font chers, l'entrée se rétrécie. Elle perd ses ornements, ses ambiances et, sans aucun doute, de sa fonction sociale. Dans la plupart des opérations récentes, elle n'est plus qu'un passage, point de contrôle sécurisé par digicode ou vigik. Mais à l'heure où les flux se croisent et où les usages se diversifient, l'entrée retrouve un rôle stratégique : elle reste certes l'interface entre la rue et le chez-soi, mais elle redevient un espace à penser, à dessiner notamment pour que les vélos puissent y circuler, autant que les pousettes et les poubelles. Au-delà, il s'agit de les rendre à nouveau

séduisante : la charte « 1 immeuble, 1 œuvre » est souvent l'occasion, au sein d'opérations résidentielles, de renouer avec la valeur symbolique et esthétique de ces espaces en y proposant des interventions artistiques. De quoi espérer de nouvelles promesses architecturales.

## L'escalier

Oubliez (si vous le pouvez) l'ascenseur, et grimpez ! Grimpez ! L'escalier, longtemps artère principale du logement collectif, n'a jamais été une simple addition de marches. Loin d'un équipement technique, il est un révélateur d'époque, de statut, de gestes et d'usages. Tour à tour hélicoïdal, suspendu, latéral ou monumental, il s'adapte aux styles, aux contraintes et aux idéaux. Il se niche en tourelle, se dissimule dans les constructions modestes, s'affiche dans les hôtels particuliers. Il se pare d'un vide central ou non.

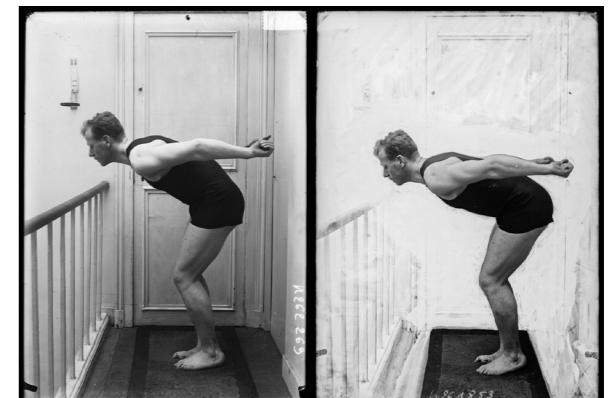


*L'Escalier*, Ossip Zadkine, artiste, eau-forte extraite de *Vingt eaux-fortes de la guerre 1914-1918*, édité et imprimé par la Maison Wittmann, 1918 © Paris Musées, musée Zadkine, Dist. GrandPalaisRmn / image ville de Paris / ADAGP, Paris

Cet espace se fait parfois la coulisse de la distinction sociale. Elle s'y opère ostensiblement dès le XVIII<sup>e</sup> siècle, avec l'avènement de l'immeuble de rapport. D'un étage à l'autre, le décor se simplifie jusqu'à la perte pure et simple du tapis dans des constructions bourgeoises érigées dès le milieu du XIX<sup>e</sup> siècle. La distinction sociale par le revêtement de sol ! Il peut aussi séparer les classes – l'un pour les maîtres, l'autre, appelé « escalier de service », pour les domestiques. Enfin, il se normalise dans une modernité plus égalitaire. Il est alors souvent standardisé par les dogmes et redessiné par la réglementation. Même relégué à un rôle de secours, il garde son pouvoir évocateur. Tout un chacun y croise l'ombre d'un voisin, le pas d'un déménagement, l'empreinte d'un retour. Espace « anonyme, froid, presque hostile », disait Perec ? Pas si sûr. Le voici désormais redécouvert, valorisé pour ses vertus écologiques, son potentiel d'usage et ses qualités plastiques. Il redevient lumineux et, par conséquent, désirable. L'architecture contemporaine y voit un terrain fertile : un entre-deux habité, une ascension revalorisée... et même un geste en faveur de la cause environnementale.

## Le palier

Plus qu'un espace de circulation, le palier est un espace de distribution. Le Larousse dit à son sujet : « Plate-forme qui sépare les volées d'un escalier et spécialement celle qui, de plain-pied avec les locaux de chaque étage d'un bâtiment, leur donne accès. » Que dire maintenant de son étymologie ? De l'ancien français *paelier* (« poêle ») et *poaillier* (« instrument qui soutient le mouvement »). À dire vrai, le palier est véritablement lié au mouvement. Il assure la transition jusqu'au logement, depuis la sphère publique vers l'espace intime, y compris depuis l'ascenseur.



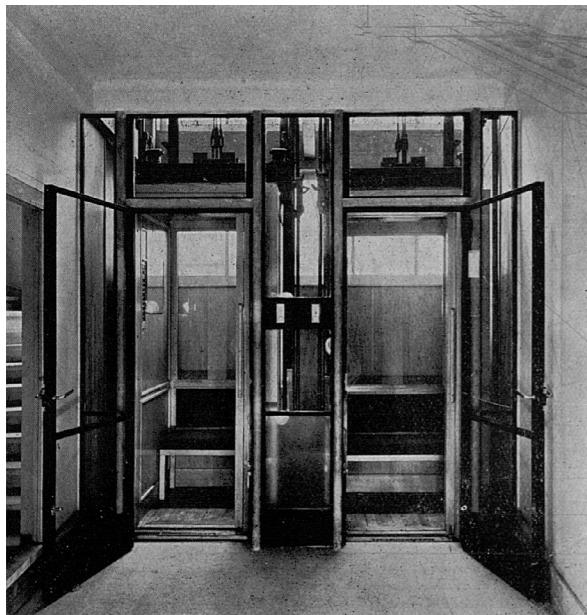
Albert Bougoin, nageur posant sur le palier (à gauche) et sur le palier effacé (à droite) de l'agence Rol, photographie de presse de l'agence Rol, 1906 © BnF

Et pour cause : l'avènement de ce dispositif conduit parfois à ce que le palier se trouve dissocié de l'escalier. Lieu de rencontre entre voisins, le palier trouve d'autres utilités ; hier comme aujourd'hui, au regard de l'exiguïté des appartements, il peut en former l'habile prolongement. Que dire de certaines de ses aménités ? Les « toilettes de palier » compensent la petitesse des « chambres de bonne ». Le palier est souvent l'endroit d'une première appropriation par l'habitant qui y met son vélo, ses chaussures, parfois dans l'irrespect du règlement de copropriété. Il reste enfin le lieu de la curiosité et de la surveillance. « C'est un marché où l'on ne gagne rien, mais où l'on perd, en revanche, le droit d'être soi-même : nul doute que la vie de famille ne soit épée et interprétée par les voisins de palier, d'en dessus et d'en dessous », affirme François Mauriac dans une description critique de son « immeuble blême » de la rue d'Auteuil.

## L'ascenseur

Machine verticale ou miracle suspendu, l'ascenseur a bouleversé l'habitat collectif. Il élève les corps, mais aussi les loyers, comme le dénonçait déjà Le Figaro en 1869 : « Cet ascenseur cache un piège. Sa véritable fonction c'est de coopérer à l'ascension des loyers ».

Il faut dire que cette invention, d'abord expérimentée au Crystal Palace de New York puis perfectionnée à Paris par l'ingénieur Félix Léon Edouard et ses pairs, a fini par réorganiser entièrement l'immeuble d'habitation : ce n'est plus le dernier étage qui est bon marché, mais le rez-de-chaussée. Plus qu'un engin, l'ascenseur est aussi un révélateur et les « cages » autant que les « cabines » s'ouvrent au décor : ferronneries, boiseries, parfois assises intégrées. Auguste Perret ose même en 1932 une nouveauté au sein de son immeuble de la rue Raynouard dans le XVI<sup>e</sup> arrondissement : l'ascenseur vitré et panoramique, faisant de l'ascension un spectacle sensationnel.



Les ascenseurs de l'immeuble du 51, rue Raynouard, Paris 16<sup>e</sup>, Auguste Perret, architecte, photographie de Salaün extraite de *L'Architecture d'Aujourd'hui*, n° 7, Paris, 1932 D.R. / Source portaildocumentaire.citedelarchitecture.fr / Bibliothèque d'architecture contemporaine Jean-Louis Cohen – Cité de l'architecture et du patrimoine

Toutefois, l'après-guerre lui ôte son aura : devenu simple gaine technique, l'ascenseur quitte le champ du regard. Il reste pourtant essentiel, convoquant à lui seul toutes les questions du logement : accessibilité, confort, cohabitation. Et lorsque l'ascenseur fait défaut dans des immeubles plus anciens, le débat devient vif : faut-il l'intégrer dans la construction, l'accrocher à la façade, rogner les escaliers ?

## La cour

La cour traverse l'histoire du logement collectif en changeant sans cesse de visage. Héritière des fermes – où elle peut être « basse » – et des hôtels particuliers – où elle est « d'honneur », elle passe du statut d'espace utilitaire ou d'espace de représentation à celui de lieu relégué, entre hygiénisme contrarié et spéculation foncière. À la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, elle constitue un reste d'espace, un interstice sans qualité, là où s'entassent les ordures et là même où se trouvent les toilettes. La III<sup>e</sup> République dans ses élans régulateurs promeut, par l'intermédiaire d'Eugène Poubelle, de bonnes pratiques, dont l'obligation d'une « boîte à ordures » ainsi que le raccordement à l'égout collecteur de la rue. En 1902, la surface des cours intérieures est, dans ce même élan sanitaire, définie à la fois par la hauteur maximale du gabarit sur cour autorisé et selon l'usage des pièces qui s'ouvrent sur elles : pièces principales ou cuisines.



Cour de l'hôtel de Joncquières, 46, rue de Sévigné, Paris 3<sup>e</sup>, photographie d'Eugène Atget, 1911 CC0 Paris Musées / Musée Carnavalet – Histoire de Paris

Les courettes sont, quant à elles, réglementées pour donner jour uniquement aux toilettes et aux salles de bains. La modernité développée durant l'entre-deux-

guerres tente d'abolir la cour. L'urbanisme des grands ensembles lui préfère les vides paysagers. La cour, pourtant, revient. À bas bruit d'abord : dans les opérations postmodernes des années 1980. Puis, plus franchement, lorsque les architectes redécouvrent la cour comme figure de convivialité. Car la cour, si elle peut n'être qu'un résidu, peut aussi devenir une ressource. Le Covid n'a-t-il pas réactivé ce potentiel d'espaces discrets et partagés ? La cour intrigue encore. Elle dit l'envers de la ville, son dedans collectif, son architecture ordinaire, à ciel ouvert.

## Les espaces verts

Ils semblent discrets, mais leur présence structure un imaginaire entier : celui d'un habitat où le sol respire et où le végétal apaise. Les espaces verts, lorsqu'ils existent, font partie des rares respirations du logement collectif dense. D'aucuns les devinent derrière une grille, un hall vitré, ou nichés en fond de parcelle. Leur statut est ambigu. Ce sont des parties communes, certes, mais rarement vécues comme telles. Trop souvent assignés à une fonction ornementale, ils sont parfois perçus comme un coût de plus dans les charges de copropriété. L'histoire prouve néanmoins leur importance. Dans les cités-jardins du début du XX<sup>e</sup> siècle, ils sont au cœur du projet social. Dans les grands ensembles des années 1960-70, ils dessinent la trame verte d'un urbanisme voulant réconcilier la densité avec la nature. Dans les années 1990, la théorie de l'ilot ouvert portée par Christian de Portzamparc fait des cours, des sentes et des passages mi-publics mi-privés l'opportunité de recherches paysagères. Tous ces jardins constituent aujourd'hui un enjeu primordial pour répondre aux impératifs du Plan Local d'Urbanisme bioclimatique adopté par la Ville de Paris en novembre 2024. Désormais, tout projet de construction sur une parcelle supérieure à 150 m<sup>2</sup> doit inclure des espaces

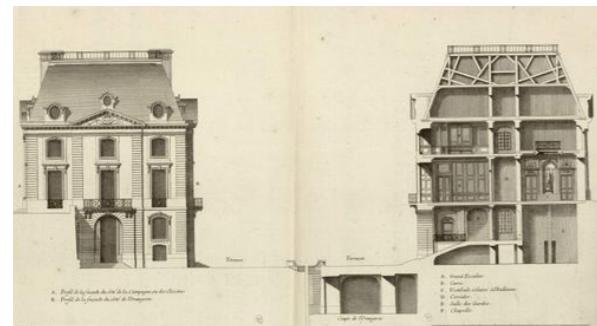
de pleine terre, végétalisés, pouvant aller jusqu'à 65 % de la superficie du terrain. Ce document recommande aussi 10 m<sup>2</sup> d'espace vert au minimum par habitant et encourage, dans le cadre de rénovations énergétiques, la végétalisation des cours d'immeubles existants.



Cour-jardin de l'immeuble rue Raynouard, Paris 16<sup>e</sup>, Marcel Julien et Louis Duhayon, architectes, 1931, photographie extraite de *L'Architecture d'Aujourd'hui*, n° 6, Paris, 1933 D.R. / Source portaildocumentaire.citedelarchitecture.fr / Bibliothèque d'architecture contemporaine Jean-Louis Cohen – Cité de l'architecture et du patrimoine

## Le couloir

Couloir ou corridor ? D'un mot à l'autre, les connotations glissent. Le premier, particulièrement familier, est un dérivé de « couler » qui, par extension, donne « coulisse » et « couloire ». Le second est, quant à lui, issu de l'italien *corridore*, littéralement « coureur » et qui désigne de prime abord « une galerie où on court », autrement dit, un « passage ». Certains voudraient croire à une nuance sémantique : le couloir distribuerait les pièces d'un appartement et le corridor les logements d'un même étage. Longtemps absent des traités d'architecture, ce passage plus ou moins large, souvent sans qualité, mérite qu'on s'y attarde. Le couloir était tout d'abord suspecté de diviser et d'assombrir. Mais dès lors qu'il devient nécessaire, il se fait organe discret de distribution. Le couloir – en tant que partie commune – apparaît sur le tard dans l'immeuble collectif ; il se généralise avec l'essor de l'électricité.



Coupe par le corridor du Château neuf de Meudon, Jules Hardouin-Mansart, architecte, gravure Jean Mariette, XVIII<sup>e</sup> siècle © CD92 / Château de Sceaux, musée départemental

Réduit à sa plus simple expression dans l'immeuble post-haussmannien, il s'élargit dans les grands ensembles, se rêve même en rue intérieure chez Le Corbusier, ou en labyrinthe chez Yona Friedman. Aujourd'hui, le couloir est modifié par les normes d'accessibilité, interrogé par les enjeux énergétiques, et concurrencé par la coursive. On le traverse sans y penser... mais les artistes, eux, y voient un espace à investir et à magnifier. Ólafur Elíasson, François Morellet, Bruce Nauman s'en sont emparé. Et si, au lieu de courir, on s'y arrêtait ? Si le couloir devenait un lieu de rencontre, de pause, peut-être même de contemplation ?

## La coursive

Entre « courtine » et « couverture », Eugène Viollet-le-Duc ne laisse aucune place, dans son *Dictionnaire raisonné de l'architecture*, à la « coursive ». L'oublie-t-il ? Pas vraiment. La figure est évoquée sous le nom de « galeries ». Aujourd'hui, les encyclopédies définissent la coursive comme un « passage étroit établi dans le sens de la longueur d'un bâtiment ». Figure de l'habitat populaire, puis de l'habitat ouvrier, la coursive est un moyen économique de distribuer des logements. Elle permet de gagner de la place à l'intérieur de la construction en rejetant cette circulation à l'extérieur. Pas d'escalier central, pas de couloirs partagés, peu de surfaces perdues ! Voilà donc la ratio-

nisation poussée à son paroxysme. La coursive répond, suivant cette logique, à un désir de rentabilité.



Coursives de l'HBM du 17, boulevard Bessières, Paris 17<sup>e</sup>, Louis et Alfred Feine, architectes, 1911  
D.R. / Source Charles Lucas, *Les habitations à bon marché en France et à l'étranger*, Librairie de la Construction moderne, [s.d.], nouvelle édition augmentée, [1913]

Au début du XX<sup>e</sup> siècle, elle constitue une figure de l'hygiénisme triomphant, et les HBM de la capitale font la part belle à ces circulations extérieures : les architectes y voient notamment le moyen de ventiler parfaitement ces espaces. Le modernisme en fait ensuite un élément central en référence aux ponts des paquebots transatlantiques. Le mot coursive vient d'ailleurs du « parler des gens de mer ». Aujourd'hui, la coursive est « réinventée » pour servir une intensification des usages : lieu de passage, certes, mais aussi espace extérieur appropriable, dans le prolongement de l'appartement, à l'image d'un balcon. Ventilées et éclairées naturellement, elles servent aussi la cause environnementale.

## Le toit-terrasse

Les toits de Paris ? Inscrits au patrimoine mondial de l'Unesco, rêvent certains !

Typiques de la capitale, couverts de zinc ou d'ardoise, ils font partie intégrante de l'identité de la ville. La statistique pour autant détonne : 24 000 toitures comportent une surface plate d'au moins 50 m<sup>2</sup>, soit 18 % des toitures parisiennes (équivalent à 12,5 millions de m<sup>2</sup>).



Toit-terrasse sauvage d'un immeuble avenue Trudaine, Paris 9<sup>e</sup>, Topager, paysagistes, 2022 © Luc Boegly / Bruno Rollet Architecte

Avant que l'ascenseur ne se popularise, les étages élevés n'étaient pas les plus appréciés. Au détour des années 1900, dans une logique hygiéniste d'accès à l'air et à la lumière, la terrasse est promue comme un agrément. Elle est présentée, au sein de l'habitat social, comme un solarium utile à la prévention de la tuberculose. L'évolution des matériaux et des techniques d'étanchéité favorise, un peu plus tard, l'avènement du toit-jardin, dont Le Corbusier fait, durant l'entre-deux-guerres, l'un des cinq piliers de l'architecture moderne. Dans cet élan, certaines méga-copropriétés corrigent, dans les années 1970, une hiérarchie sociale qu'impose irrémédiablement l'immeuble de grande hauteur : le bénéfice de la vue est ainsi offert à tous par l'intermédiaire de terrasses panoramiques. Aujourd'hui, l'exiguïté des appartements parisiens réclame, en guise de compensation, des parties communes plus étendues. Dans ce schéma, la toiture constitue une réserve intéressante pour développer de nouveaux usages, parmi lesquels, au bénéfice d'un agenda environnemental réclamant, une toiture végétalisée ou un potager urbain.

## Les espaces en plus

Depuis quelques années, l'immobilier connaît à Paris certaines évolutions positives : la surface moyenne des logements a sensiblement progressé, passant de 50 m<sup>2</sup> en 1973 à 59 m<sup>2</sup> en 2013. Dans le même temps, la surface moyenne par personne est passée de 26 m<sup>2</sup> à la fin des années 1970 à 31 m<sup>2</sup> en 2013. Pour autant, ces surfaces restent modestes si elles sont comparées aux habitations en région parisienne ou dans le reste de la France. Afin de compenser l'exiguïté des logements parisiens, des solutions sont imaginées : parmi elles, des « locaux » – poussettes, poubelles et vélos – mais aussi des « pièces en plus » : une chambre, un bureau, une buanderie, une bricothèque... Et une piscine ? L'avènement de copropriétés XXL dès les années 1960 sous forme de barres, tours ou « résidences de standing » – versant chic du grand ensemble – a permis d'y intégrer un bassin de natation. Dans le cas des tours, elles peuvent profiter de vues panoramiques ; elles forment surtout un réservoir d'eau utile dans le cadre de la sécurité incendie de ces adresses. La présence de ces piscines comme de ces locaux et de ces « pièces en plus » peut augmenter la valeur d'un bien immobilier, tout autant qu'alourdir les charges mensuelles. Plus que toute autre partie commune, ces espaces interrogent nos seuils d'acceptabilité et de possibilité – notamment économique –, de désir et de responsabilité. Autrement dit, ces lieux collectifs ne se décrètent pas : ils s'organisent, se financent et se vivent.



Salle de sport, sauna et piscine au 26<sup>e</sup> étage de la résidence Le Belvédère, Gérard Escande, architecte, dessins anonymes extraits de la plaquette de vente, vers 1969-1972  
D.R. / Source Conseil Syndical du Belvédère

# ÉTUDES DE CAS

## Radioscopie de 18 architectures

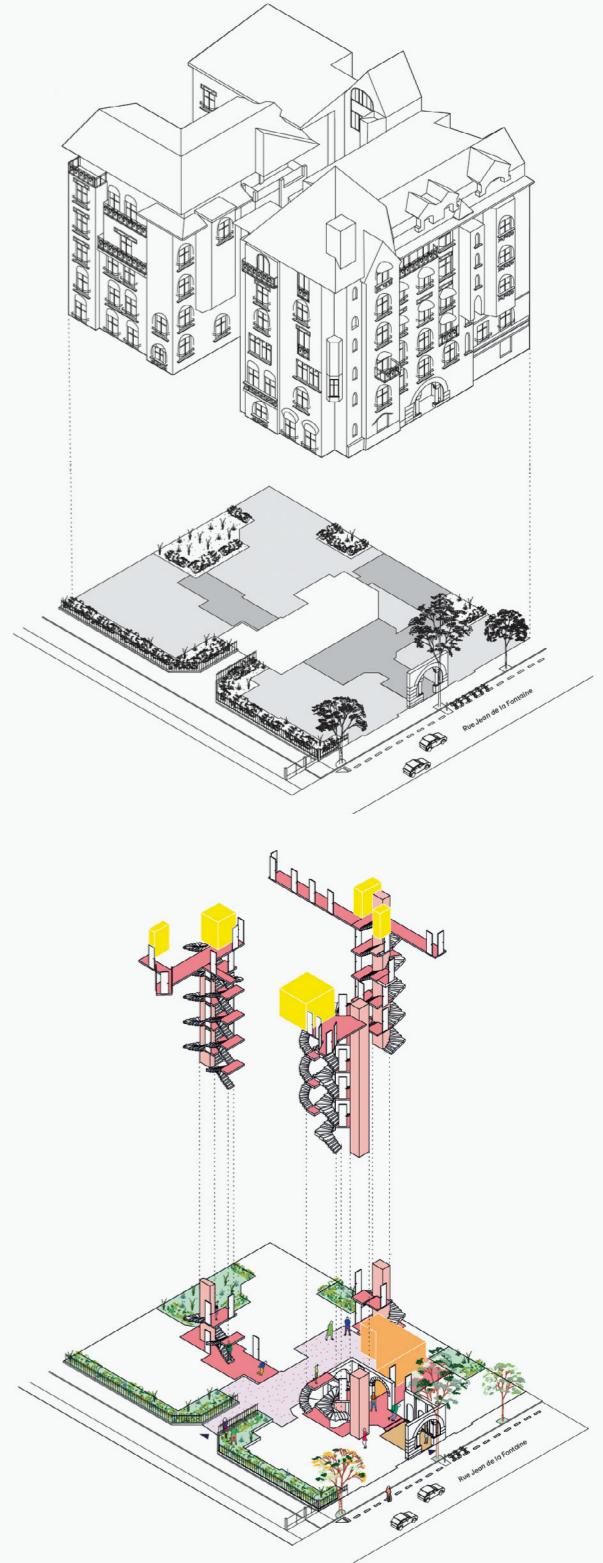
Dix-huit adresses, dix-huit récits. Ces études de cas explorent en détail une sélection d'immeubles franciliens, choisis pour la diversité de leurs configurations et pour leur valeur exemplaire. Chacun d'eux donne à voir une manière particulière de concevoir et d'ordonner les parties communes : dans un bâtiment Art nouveau, une résidence des années 1970 ou un immeuble contemporain. Tous appartiennent à un tissu urbain dense, celui de Paris et de sa proche banlieue, où les espaces partagés se négocient au mètre carré près mais jouent un rôle essentiel dans la distribution du bâti. Pour chaque étude de cas, un dessin en axonométrie met à nu l'organisation intérieure, révélant la place dévolue aux circulations, aux seuils et aux interstices.

- 1 **Cité Napoléon**
- 2 **Castel Béranger**
- 3 **Saïda**
- 4 **Amiraux**
- 5 **Méchain**
- 6 **Chardon-Lagache**
- 7 **Évasion 2000**
- 8 **Belvédère**
- 9 **Pierre-Nicole**
- 10 **Cité d'artistes**
- 11 **Ourcq**
- 12 **Paris Oberkampf**
- 13 **Masséna**
- 14 **Michel-le-Comte**
- 15 **Montreuil**
- 16 **Edison Lite**
- 17 **Maison Commune**
- 18 **Nudge**

### Castel Béranger

12-14 rue Jean-de-La-Fontaine  
75016 Paris

Date de livraison : 1898  
Architecte : Hector Guimard  
Maîtrise d'ouvrage : Élisabeth Fournier  
Statut d'occupation : Copropriété –  
Accession  
Programme : 36 logements  
Hauteur de construction : R+6



Premier immeuble de rapport de style Art nouveau à Paris, le Castel Béranger, marque une rupture audacieuse avec les conventions de l'architecture haussmannienne, en mêlant inspirations médiévales, gothiques et organiques. Commandé par la veuve Élisabeth Fournier, qui souhaite édifier un immeuble d'habitation destiné à la location pour la classe moyenne, il est construit par l'architecte Hector Guimard entre 1895 et 1898. Cette œuvre d'art totale incarne pleinement l'émergence d'un nouveau langage esthétique. L'immeuble remporte le premier concours de façades de la Ville de Paris en 1898.

Dès l'entrée, l'orchestration minutieuse et la richesse décorative des parties communes frappent le visiteur. Le portail en fer forgé, aux lignes végétales sinuées, donne le ton : ici, l'art s'infiltra partout. Le vestibule, aux mosaïques colorées et aux boiseries sculptées, intègre une cabine

téléphonique, commodité très rare à l'époque, et un casier à courrier. L'escalier central, exigu mais baigné de lumière par ses vitraux, s'affranchit des canons classiques, et la rampe en fer forgé semble vivante. Les murs et plafonds sont décorés de stucs et de céramiques aux motifs floraux, créant une atmosphère enveloppante et onirique.

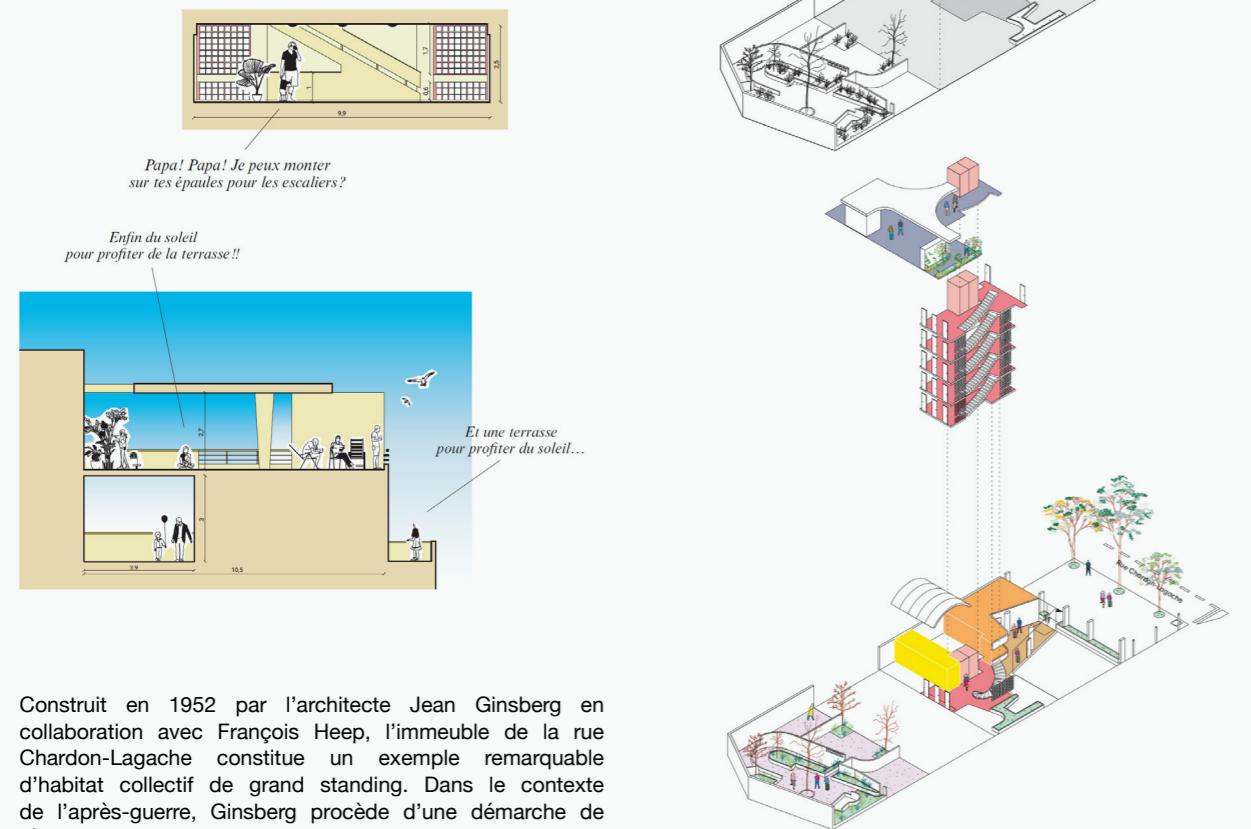
Malgré leur étroitesse, chaque palier est traité comme une œuvre à part entière, mêlant textures, teintes et formes inattendues pour marquer le passage vers l'espace privé des appartements. Dessinés avec une minutie remarquable, les pitons de tringles des tapis d'escalier, les poignées de portes, les plaques de sonnettes et les grilles d'aération témoignent de la volonté d'Hector Guimard d'intégrer pleinement le décor à l'architecture et de proposer un manifeste habité de l'Art nouveau.

## Chardon-Lagache

28, rue Chardon-Lagache  
75016 Paris

Date de livraison : 1952

Architectes : André Ilinski, Jean Ginsberg,  
François Heep  
Statut d'occupation : Copropriété – Accession  
Programme : 20 logements  
Hauteur de construction : R+6

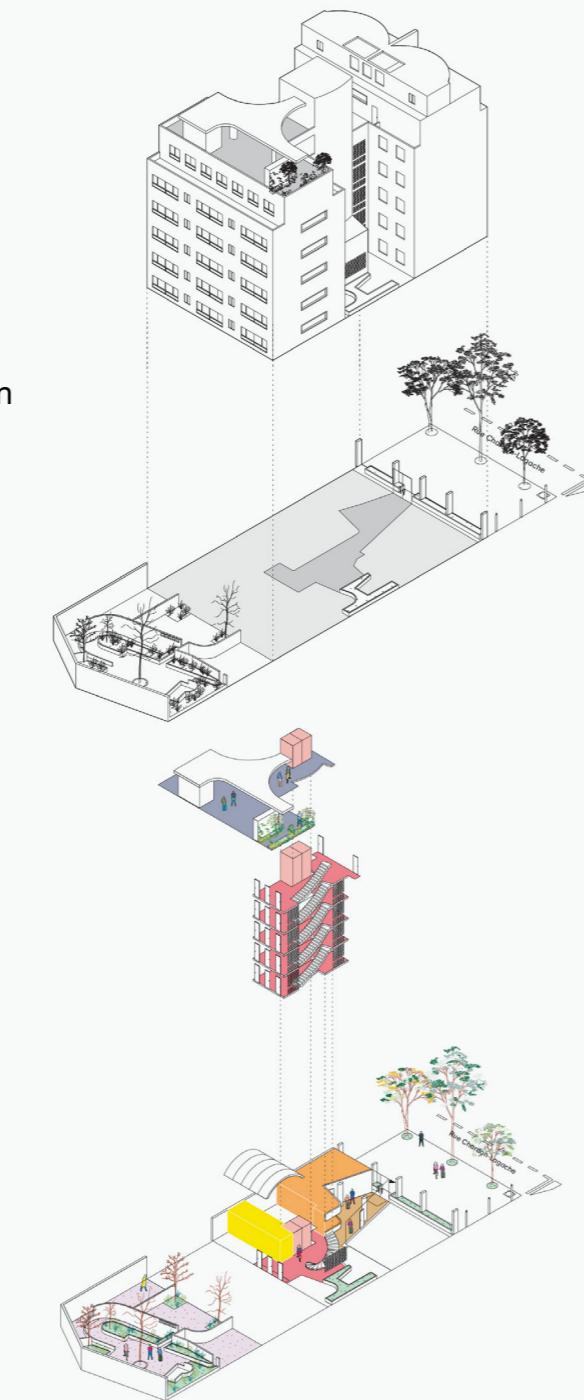


Construit en 1952 par l'architecte Jean Ginsberg en collaboration avec François Heep, l'immeuble de la rue Chardon-Lagache constitue un exemple remarquable d'habitat collectif de grand standing. Dans le contexte de l'après-guerre, Ginsberg procède d'une démarche de réflexion sur l'immeuble parisien, en livrant une quinzaine de réalisations dans le 16e arrondissement, où la standardisation des éléments constructifs, l'hygiénisme et la qualité des espaces intermédiaires s'inscrivent dans le sillage des principes du Mouvement moderne.

Organisé dans la profondeur de la parcelle, l'immeuble adopte un plan en H entre la rue et un jardin à l'arrière. Il est constitué de deux corps de bâtiment parallèles reliés au centre par le bloc des circulations (hall, escalier et double ascenseur), ménageant deux courettes intérieures qui optimisent l'éclairage et la ventilation naturelle des logements. Lieux de médiation entre l'espace public et l'espace privé, ces parties communes traduisent une volonté affirmée de qualité spatiale et une attention particulière accordée aux détails.

Au rez-de-chaussée, des jardinières installées de part et d'autre de l'entrée dessinent un espace intermédiaire en retrait de la rue, sous un léger porte-à-faux de la façade.

Le hall d'accueil se distingue par sa luminosité, et l'utilisation de matériaux simples et épurés : carrelage de grès cérame vert pour le sol, granito noir pour les plinthes et marches, tôle laquée grise pour les ascenseurs, frêne clair pour les portes. Faisant face aux deux ascenseurs, l'imposant escalier principal s'enroule dans les étages baignés de lumière. Les



détails s'intègrent à une conception rigoureuse et réfléchie : jeu de couleurs vives, porte en bois massif, poignées en laiton, lustre suspendu.

Le jardin, équipé d'un terrain de jeux pour les enfants, est orné d'une grande fresque colorée en mosaïque signée Wifredo Arcay. Jean Ginsberg s'inscrit ainsi dans une tradition des années 1950 et 1960 d'associer des artistes et plasticiens à la réalisation des parties communes et des espaces extérieurs des immeubles de logements.

Le toit-terrasse, aménagé au 7<sup>e</sup> étage du second bâtiment, avec des plantes, des assises et un auvent en béton courbe, offre aux résidents une vue imprenable sur Paris.

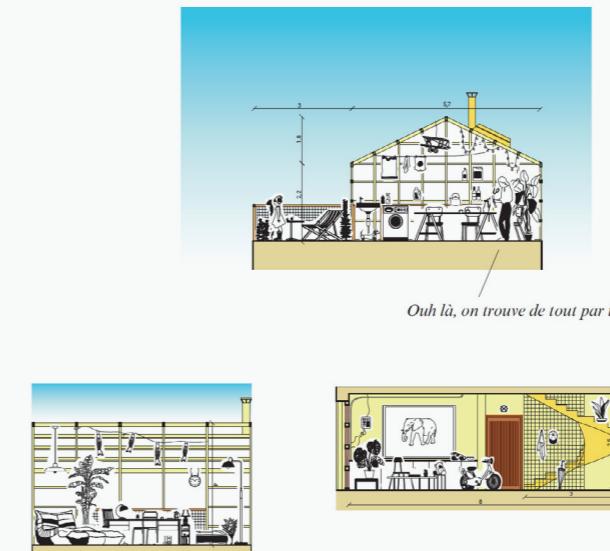
L'immeuble du 28, rue Chardon-Lagache témoigne ainsi de la capacité de Ginsberg à conjuguer confort bourgeois, innovations techniques (chauffage central, gaines techniques intégrées, local fermé pour le vide-ordures prévu à chaque étage) et modernité stylistique, dans un esprit de rigueur et de discrétion. Les parties communes, loin d'être de simples espaces fonctionnels, participent pleinement de cette architecture du quotidien pensée comme un tout cohérent, au service de la qualité de vie.

## Maison Commune

45, rue Jacques-Cottin  
93500 Pantin

Date de livraison : 2023

Architectes : Plan Común  
Maîtrise d'ouvrage : Autocommande/SCI Jack Co  
Statut d'occupation : Locatif libre  
Programme : 6 logements  
Hauteur de construction : R+3

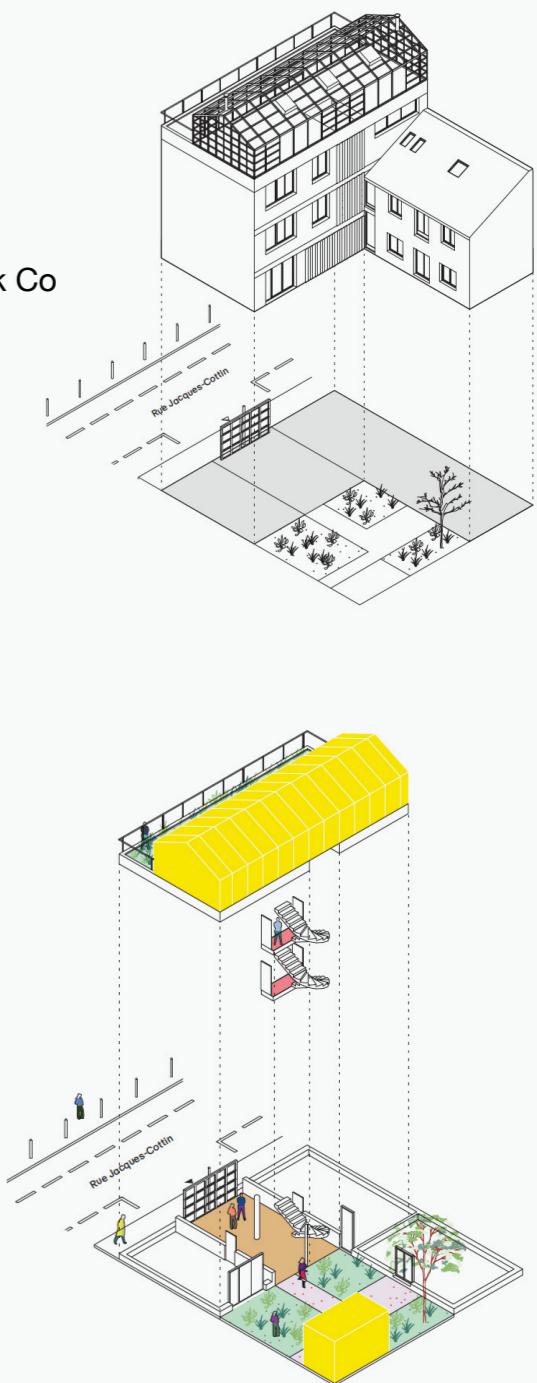


Située à Pantin, la Maison Commune conçue par l'agence franco-chilienne Plan Común se distingue par une démarche critique vis-à-vis de la production courante de logements. Ce projet en autocommande consiste en la réhabilitation d'une ancienne maison ouvrière et la construction de six logements et d'une serre partagée. L'ensemble s'articule autour d'un important dispositif d'espaces communs.

Pensé comme une alternative aux formes résidentielles standardisées, l'immeuble explore la dimension politique de l'architecture en plaçant le collectif au cœur du dispositif spatial. Suivant cette logique, les architectes renoncent aux prolongements extérieurs privatifs tels que les balcons ou terrasses, afin de privilégier les espaces partagés et d'affirmer la dimension sociale du projet. En proposant une structure ouverte qui favorise l'appropriation par les habitants, la Maison Commune incarne une nouvelle façon d'habiter.

Le projet se développe selon une séquence continue d'espaces partagés. Depuis la rue, une grande porte industrielle vitrée donne accès au généreux hall d'entrée traversant, ouvert sur le jardin au fond de la parcelle. Conçu comme un lieu de vie à part entière, ce hall brouille la frontière entre sphère publique et sphère privée.

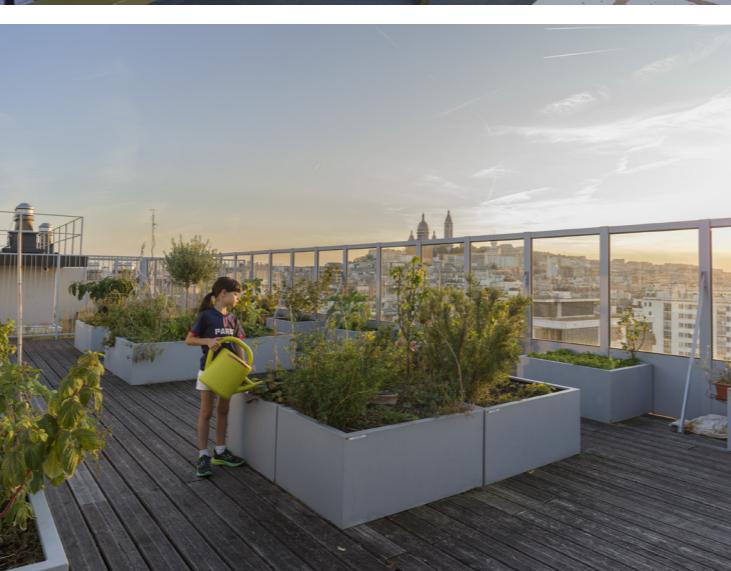
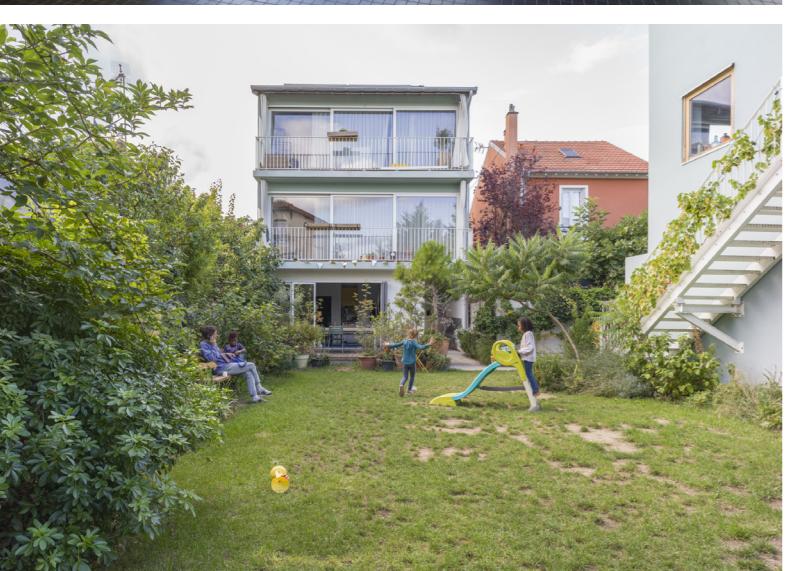
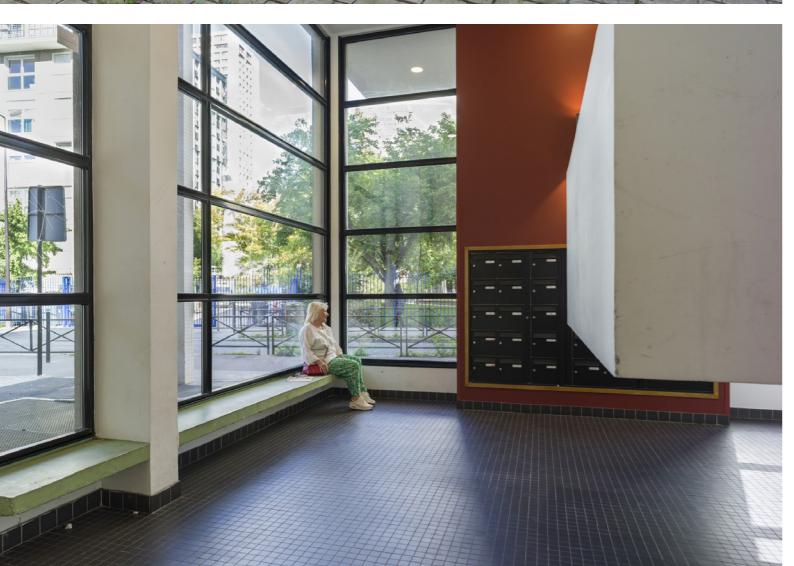
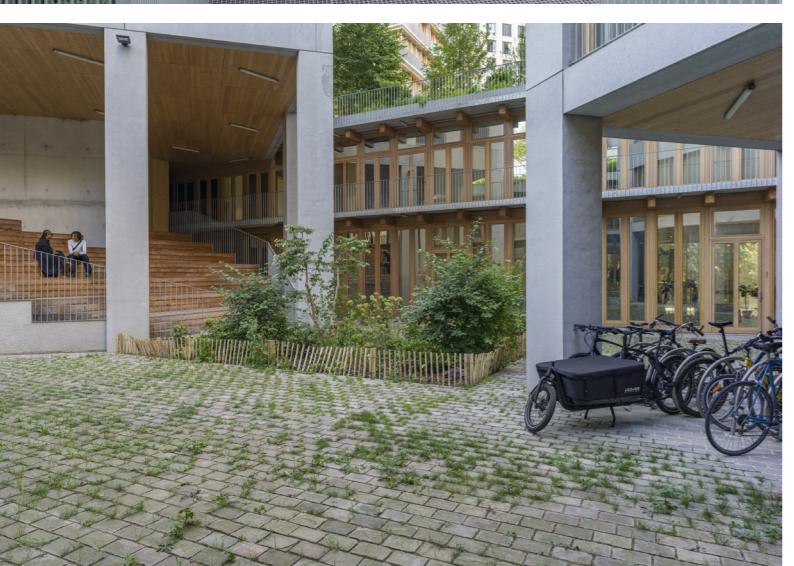
La circulation verticale, composée d'un escalier éclairé naturellement, est volontairement mise en scène pour privilégier les rencontres, à rebours des schémas résidentiels standardisés. Les paliers élargis deviennent de véritables



« seuils collectifs », des zones de transition qui peuvent accueillir des usages spontanés : conversations, dépôt d'objets ou événements improvisés.

En toiture, une terrasse-jardin et une serre équipée d'une cuisine commune et d'une buanderie partagée constituent le cœur de la vie collective. Cet espace offre une respiration, tout en permettant diverses activités, y compris simplement domestiques : travailler, cuisiner, jardiner, laver son linge...

L'économie constructive, marquée par la simplicité des matériaux et la rationalité structurelle, traduit une volonté de produire une architecture à la fois sobre et pérenne, centrée sur la valeur d'usage. Avec son rapport remarquable entre les surfaces domestiques et les espaces partagés, la Maison Commune se présente comme un manifeste pour une architecture de l'infrastructure sociale, où la forme bâtie devient un support d'interactions et de pratiques collectives.



# USAGES

## Des tantièmes de chez-soi, chez-eux, chez-nous

Les tantièmes correspondent à la part de copropriété possédée par chacun des copropriétaires. Au regard de l'article 5 de la loi du 10 juillet 1965, qui fixe le statut de la copropriété des immeubles bâtis, leur nombre est généralement proportionnel à la valeur des parties privatives. Au-delà de ces règles, qu'en est-il des usages ? Les tantièmes sont à la fois un peu de chez soi, de chez eux et peut-être même... de chez nous. Cette partie dédiée aux usages ne cherche pas à imposer un discours théorique ou dogmatique, de toute façon impossible à constituer tant il dépend de l'intelligence collective et de ses humeurs. La méthode du collage a été préférée à toute autre : citations de sociologues, d'écrivains, extraits de textes réglementaires ou législatifs, entretiens menés auprès de professionnels de l'architecture, de la construction, de l'immobilier, séquences de reportages, souvenirs, photographies, documents techniques... et même avis personnels. Rien n'est ici linéaire. C'est un paysage intellectuel qui reflète ce qu'est, finalement, un espace commun : ni fermé, ni univoque, mais un lieu où cohabitent des points de vue. Ce travail est illustré d'un reportage inédit d'Hortense Soichet, sociologue et photographe, présenté à l'extérieur.

### Des tantièmes de chez-soi

Acquisition

Sécurité

Confort

Appropriation

Espaces autorisants

### Des tantièmes de chez-eux

Semi-public / Semi-privé

Bonne distance

Civilité

Voisinage

### Des tantièmes de chez-nous

Sociabilité

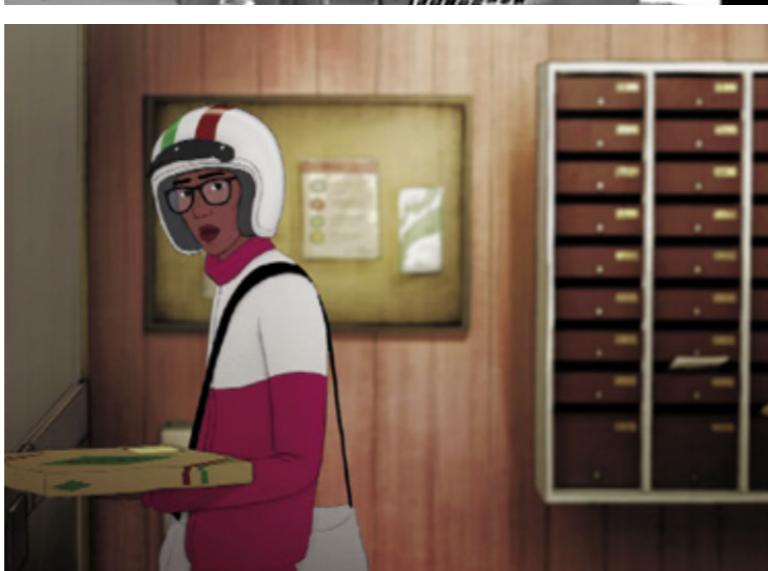
Partage

Gouvernance

Espaces ressources

Intensification des usages

Reportage photographique :  
Hortense Soichet



# FILM

*Au revoir là-haut* - Albert Dupontel - 2017  
*Mon Oncle* - Jacques Tati - 1958  
*Les Amants du Pont Neuf* - Leos Carax - 1991  
*Le jour se lève* - Marcel Carné - 1939  
*Bandes de filles* - Céline Sciamma - 2014  
*Les Nuits de la pleine lune* - Éric Rohmer - 1984  
*Belle de Jour* - Luis Bunuel - 1967  
*Ascenseurs pour l'échafaud* - Louis Malle - 1958  
*Paris* - Cédéric Klapisch - 2008  
*Le père noel est une ordure* - Jean-Marie Poiré - 1982  
*Salut l'Artiste* - Yves Robert - 1973  
*La Haine* - Mathieu Kassovitz - 1995  
*À bout de souffle* - Jean-Luc Godard - 1960  
*La Traversée de Paris* - Claude Autant-Lara - 1956  
*Paris Je t'aime* - Olivier Schmitz - 2006  
*Divine* - Houda Benyamina - 2016  
*Le Péril jeune* - Cédric Klapisch - 1993  
*Deux ou trois choses que je sais d'elle* - Jean-Luc Godard - 1967  
*Delicatessen* - Jean-Pierre Jeunet - 1991  
*Cléo de 5 à 7* - Agnès Varda - 1962  
*La Boom* - Claude Pinoteau - 1980  
*Les 400 coups* - François Truffaut - 1959  
*Le cave se rebiffe* - Gilles Grangier - 1961  
*Le Samouraï* - Jean-Pierre Melville - 1967  
*Le Fabuleux Destin d'Amélie Poulain* - Jean-Pierre Jeunet - 2001  
*Trois Couleurs : Bleu* - Krzysztof Kieślowski - 1993  
*Gare du Nord* - Jean Rouch - 1965  
*Falbalas* - Jacques Becker - 1945  
*Tchao Pantin* - Claude Berri - 1983  
*Antoine et Antoinette* - Jacques Becker - 1947  
*L'opérateur* - Buster Keaton - 1928  
*Dheepan* - Jacques Audiard - 2015  
*La vie de bohème* - Aki Kaurismaki - 1992

Réalisation et montage du film :  
Antoine Plouzen Morvan

# EXPOSITION

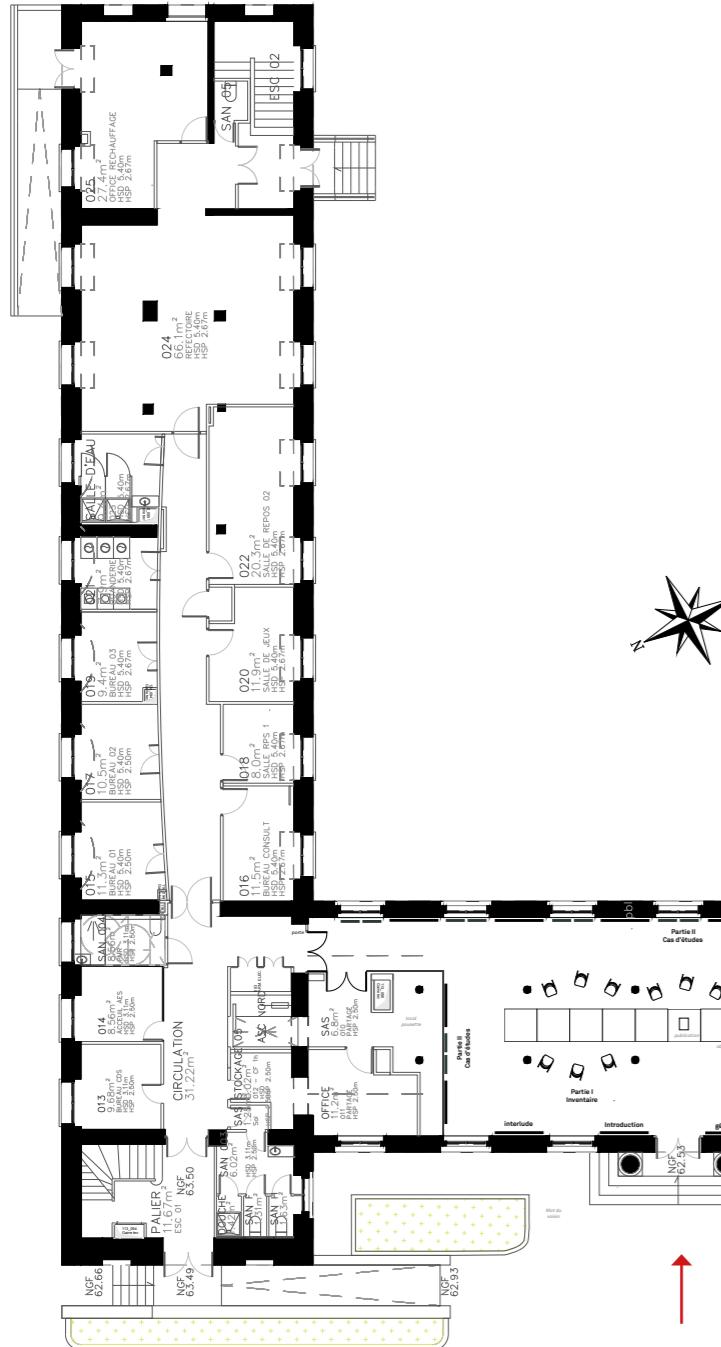
# Ancien hôpital La Rochefoucauld 15 Av. du Général Leclerc Paris 14

Situé au cœur du 14<sup>e</sup> arrondissement de Paris, l'ancien hôpital La Rochefoucauld est un bâtiment historique datant de la fin 18<sup>e</sup> siècle. Le groupement Giboire et Galia et l'Assistance publique – Hôpitaux de Paris (AP-HP) se sont associés à Plateau Urbain, coopérative d'urbanisme transitoire, pour y créer un nouveau tiers-lieu. L'occupation transitoire est prévue pour une durée de 18 mois visant à expérimenter des usages écologiques, inclusifs et ancrés localement avant la réhabilitation complète du site. Le jardin classé, véritable cœur vivant du projet, ouvre pour la première fois aux Parisiens et devient un laboratoire écologique, social et pédagogique.

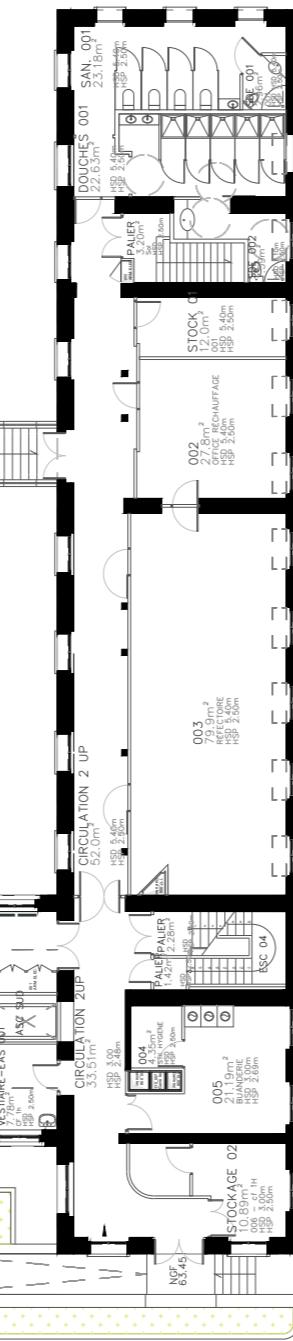
Le site accueille dans ses locaux, des acteur·ices de l'économie sociale et solidaire, des associations, des artistes et artisan·es. L'association Aurore, acteur majeur de l'insertion sociale, l'ESAJ (École Supérieure d'Architecture des Jardins), l'ESA (École Spéciale d'Architecture) et l'association Le Récho, traiteur humaniste, coopèrent avec 48 structures occupantes pour faire de ce lieu un espace de préservation écologique, de création et de mixité des publics.

Plateau Urbain est une coopérative d'immobilier solidaire et d'urbanisme transitoire et temporaire qui propose des espaces de travail abordables et, quand c'est possible, des solutions d'hébergement d'urgence dans des tiers-lieux à vocation sociale vivants, créatifs et solidaires dans les grandes métropoles. Elle mène également des activités de conseil et d'accompagnement partout en France. Depuis 2013, elle a permis de redonner un usage à 268 000 m<sup>2</sup> à travers 60 sites, accueillant près de 2500 structures et plus de 2000 personnes en situation de grande précarité avec les acteurs de la solidarité.

## Plan et vues de l'espace d'exposition



Hall d'accueil  
170 m<sup>2</sup>



# PROGRAMME CULTUREL

## Rencontres

### Maison de l'Architecture Île-de-France

Le Pavillon de l'Arsenal réunit architectes et chercheurs pour interroger la conception des espaces partagés : halls, escaliers, cours, jardins. Entre contraintes techniques, enjeux d'usages et ambitions collectives, cette rencontre explore comment l'architecture redonne sens et qualité à ces lieux du quotidien.

**Jeudi 29 janvier 2026 à 19h**

### Cinéma Majestic Bastille

Le Pavillon de l'Arsenal propose un ciné-débat autour de la figure du gardien d'immeuble, acteur essentiel de la vie collective. La projection d'un film permet de nourrir la conversation entre architectes, réalisateurs et gardiens sur le rôle social, discret mais central, de celles et ceux qui veillent sur nos espaces partagés.

**Mardi 17 février 2026 à 20h**

## Week-ends spéciaux

**30 janvier-1<sup>er</sup> février & 7-8 mars**

### Atelier familles «Isométries»

*Isométries* est un jeu de construction créatif inspiré par les ruelles tortueuses de Venise et son architecture unique. Le jeu propose de réaliser des vues d'architectures imaginaires et de se confronter au dessin d'espace de façon accessible et ludique. Une fois la composition terminée, le public peut figer sa création en plaçant une feuille sur son gabarit et en la grattant au crayon.

**Conception et animation :**  
**Julien Rodriguez**

### Atelier d'écriture créative

Cet atelier d'écriture invite le public à explorer les parties communes comme de véritables lieux littéraires. À partir de souvenirs, d'observations et de consignes créatives, les participants transforment ces espaces de passage en récits et fragments sensibles. L'expérience propose une traversée intime et collective où ces lieux du quotidien deviennent un terrain d'imagination.

**Conception et animation :**  
**Pavillon de l'Arsenal et Chloé Vivarès**

## Médiations & Librairie

Le Pavillon de l'Arsenal continue de proposer des visites guidées de l'exposition sur demande. En semaine, une médatrice est présente pour accueillir le public dans l'espace d'exposition, proposer des visites sur demande et assurer la vente des éditions.

# ÉDITION

Entrée, escalier, palier, ascenseur, cour, espaces verts, couloir, coursive, toit-terrasse, espaces en plus... Tout le monde s'y croise, s'y salue, s'y retrouve : les parties communes du logement collectif ne pourraient-elles pas incarner un nouveau type de réseau social ? Celui de la rencontre physique, de l'entraide et de la convivialité retrouvée. À travers documents historiques, dessins, plans et reportages photographiques inédits, *Parties communes* retrace l'histoire des espaces partagés, étudie leur articulation avec l'architecture et analyse leurs usages. En associant urbanisme et sociologie, patrimoine et création, histoire et cinéma, imaginaire collectif et culture populaire, cette recherche invite à reconsiderer la richesse et la nécessité des parties communes comme support des pratiques quotidiennes et d'expériences partagées.



# COMMISSARIAT

## **Aldric Beckmann, architecte**

Aldric Beckmann se définit comme un artisan architecte plasticien engagé. Il pense chaque projet selon le territoire au sein duquel il prend racine. En témoignent les réalisations très remarquées, comme le groupe de logements collectifs dans le Quartier Masséna à Paris ou encore la nouvelle gare RER d'Aulnay-sous-Bois dans le cadre du chantier du Grand Paris Express pour l'architecture, ainsi que la fresque récemment inaugurée dans le cadre de la consultation « Embellir Paris ». La singularité de ses projets résulte de parti pris assumés et enrichis, que ce soit en termes de lignes, de formes, de couleurs, de matérialité, qui se traduisent au gré de multiples détails afin de susciter l'émotion au fil du temps.

## **Jean-Philippe Hugron, journaliste**

Jean-Philippe Hugron, journaliste spécialisé et critique d'architecture, diplômé en histoire de l'architecture, reçoit en 2020 la Médaille des Publications de l'Académie d'Architecture pour ses publications, notamment pour *Le Courrier de l'Architecte*, hebdomadaire en ligne qu'il a cofondé en 2010 et qu'il a dirigé jusqu'en 2020. Il est l'auteur de deux guides d'architecture, l'un sur Paris et sa banlieue, l'autre sur Monaco parus chez DOM Publishers ainsi que de nombreuses monographies portant sur des bâtiments remarquables et des agences reconnues.

avec la complicité de **Rosa Naudin, architecte**

# PAVILLON DE L'ARSENAL

Le Pavillon de l'Arsenal est l'espace vivant de toutes les disciplines urbaines. Attentif à la fabrication de la métropole, pionnier des architectures émergentes, le centre d'urbanisme et d'architecture de Paris et de la Métropole du Grand Paris est un territoire d'échanges et d'apprentissage gratuit et accessible à toutes et tous. Producteur d'expositions et de documentaires, éditeur d'ouvrages et de contenus numériques, créateur de débats, le Pavillon de l'Arsenal publie, filme et diffuse celles et ceux qui pensent et dessinent la ville.

Depuis janvier 2025 et pour la première fois depuis sa création en 1989, le Pavillon de l'Arsenal connaît une période hors de ses murs du 21 boulevard Morland, Paris 4<sup>e</sup>, en raison d'importants travaux de rénovation. Cette rénovation, menée par DATA Architectes, est un projet global d'adaptation bioclimatique et améliorera l'accueil des publics, notamment en situation de handicap. Le Pavillon de l'Arsenal présente ses expositions dans différents lieux grands parisiens et profite de cette période pour aller à la rencontre de nouveaux publics, inventer de nouveaux formats et se métropoliser encore plus.

Lancé en 2017, le programme FAIRE, appel à projets dédié au design et à l'innovation urbaine, architecturale et paysagère qui accompagne et finance chaque année, une dizaine d'équipes pluridisciplinaires. Dans ce nouveau contexte d'ancrage métropolitain du Pavillon de l'Arsenal, FAIRE s'affirme plus que jamais comme l'accélérateur d'une recherche urbaine engagée, pour : faire face aux enjeux climatiques d'aujourd'hui et de demain ; faire émerger des démarches participatives, sociales et solidaires ; faire résonner la recherche et l'innovation à l'échelle métropolitaine.

# GÉNÉRIQUE

Exposition créée par le Pavillon de l'Arsenal  
présentée du 26 novembre 2025 au 8 mars 2026  
à La Rochefoucauld, Paris 14e

Pavillon de l'Arsenal  
Centre d'urbanisme et d'architecture  
de Paris et de la métropole parisienne  
Patrick Bloche, président  
Marion Waller, directrice générale  
Jean-Sébastien Lebreton, architecte,  
directeur des expositions  
Sophie Civita, designer, responsable  
de production  
Mathilde Charles, architecte, chargée  
de production  
Manon Marchand, architecte,  
chargée de production  
Alice Chirac, stagiaire  
Léa Baudat, directrice des éditions  
et de la documentation  
Lucía Viviani, architecte, chargée  
de recherche et de documentation  
Anna Koch, chargée de documentation  
et d'édition  
Estelle Sabatier, directrice développement,  
programmation culturelle, communication  
Éline Latchoumy, designer, responsable  
de la communication et du numérique  
Marie Gagnaire, chargée de communication  
et de production audiovisuelle  
Daniel Mebarek, chargé de programmation  
culturelle et de médiation  
Julie Herpin, stagiaire  
Carles Hillairet, responsable de la librairie  
Frédérique Thémia, comptable  
Bozena Schaal, assistante de la direction

Commissariat scientifique  
Aldric Beckmann, architecte  
Jean-Philippe Hugron, historien de l'architecture  
et critique  
avec Rosa Naudin, architecte  
ainsi que Clara Bello, Carmen Dominguez,  
Maëlle Lemaître, Cécile Mallet, Dan Ropert, Raphaëlle  
Thiolat, Emmanuelle Truelle et Déborah Yapi  
Reportages photographiques  
Hortense Soichet, Odile van den Woldenberg  
Design graphique de l'exposition et de l'ouvrage  
Look specific Jad Hussein  
avec Cécile Legnaghi  
Réalisation et montage du film  
Antoine Plouzen Morvan  
Secrétariat de rédaction  
Julie Houis  
Production  
Montage et accrochage  
Art Composit  
Impression & signalétique  
BSMD Avant-Garde, Upsize  
Sérigraphie  
Sacré Bonus  
Photogravure  
Fotimprim  
Bureau de contrôle  
Socotec  
Bureau d'étude structure  
Carrière Didier Gazeau  
Transferts  
Couleur & Com

## Contacts

Estelle Sabatier  
[estellesabatier@pavillon-arsenal.com](mailto:estellesabatier@pavillon-arsenal.com)

Eline Latchoumy  
[elinelatchoumy@pavillon-arsenal.com](mailto:elinelatchoumy@pavillon-arsenal.com)



Pavillon de l'Arsenal  
Centre d'urbanisme et d'architecture  
de Paris et de la métropole du Grand Paris  
21 rue des Blancs Manteaux, 75004 Paris  
[www.pavillon-arsenal.com](http://www.pavillon-arsenal.com)