

**Zeitschrift:** Revue économique franco-suisse  
**Herausgeber:** Chambre de commerce suisse en France  
**Band:** 53 (1973)  
**Heft:** 4

**Artikel:** Les causes du déclin et de la renaissance du Marais  
**Autor:** Minost, M.  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-887440>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 17.04.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

## Les causes du déclin et de la renaissance du Marais

Délaissé dès le milieu du XVIII<sup>e</sup> siècle par ses habitants les plus fortunés, voué dès ce moment à une déchéance qui s'accroît au XIX<sup>e</sup> siècle avec la naissance de l'industrie et l'existence d'une population ouvrière besogneuse, ce quartier, il y a quarante ans, était pour l'opinion courante un lot de vieilleseries insalubres justiciables d'opérations radicalement destructrices, afin de le rendre habitable, « circulaire »... hygiénique ! Et les Administrations étaient de cet avis... On consentait à reconnaître qu'il y avait là quelques édifices assez extraordinaires, mais le reste... ?

Plus près de nous, dans les années 50, on admettait, au plus, que l'on pourrait rassembler en un lieu privilégié ce qu'il y avait de plus intéressant à glaner, et créer là, par démontage et remontage, un quartier de vieilles pierres... le reste étant sacrifié à la circulation en réalisant les multiples arrêtés d'alignement patiemment accumulés depuis le roi Louis XVIII.

Et lorsque nous avons entrepris dès 1960 une suite d'enquêtes sociales dans ce quartier, que de fois n'avons-nous pas entendu — et noté — les désirs les plus vifs de la majorité des habitants de se voir logés tout autre part que dans ce quartier de misère, surpeuplé, sans confort, sans hygiène, sans espaces verts !

D'où vient-il donc, maintenant, que le nombre de ceux qui veulent venir y vivre croît tout autant que le nombre de ceux qui ne veulent plus le quitter ? Pourquoi l'opinion publique se dresse-t-elle, maintenant, devant telle opération qu'elle imagine désastreuse pour le respect des « vieilles pierres » ?... Pourquoi, maintenant seulement, ces sourcilieuses critiques, cette curiosité, cet intérêt légitime ?

C'est qu'il a fallu des lustres et des lustres, (depuis Victor Hugo), pour que les idées, les observations de quelques esprits lucides soient enfin perçues. C'est qu'il a fallu les dévastations des guerres modernes pour que ces pensées soient le départ d'une prise de conscience qui n'est pas seulement nationale ; celle de l'extraordinaire valeur humaine que représente l'héritage des siècles passés.

C'est que les premiers efforts tentés depuis des années ont porté leurs fruits.

C'est que ces efforts ont été rendus possibles par la pensée déterminante d'André Malraux lançant l'idée de sauvegarde des villes anciennes, en 1962, sous la forme d'une action législative applicable à toute la France. La phrase clé qui ouvre cette nouvelle voie de l'avenir du passé, il me paraît indispensable de la rappeler ici :

**Les nations ont découvert qu'en architecture un chef-d'œuvre isolé risque d'être un chef-d'œuvre mort...**

Ainsi, de la conception, étroite, du monument historique considéré comme une pièce de musée isolée, en arrivent-on à le rendre inséparable de son cadre : et dans les villes anciennes ce cadre c'est souvent tout un quartier où se côtoient et se pressent somptueux palais et modestes demeures, églises et marchés, maisons d'artisans et nobles hôtels...

Et le Quartier du Marais en est l'illustration complète, concrète. Bien qu'il ne puisse ravir à l'Île de la Cité le titre de « cœur de Paris », il évoque une grande partie de l'Histoire de la Capitale, il contient une somme inégalable de



60, rue des Archives, Hôtel de Guénégaud restauré de 1966 à 1968  
Le premier hôtel remis en état sur les prescriptions du Plan de Sauvegarde  
Un garage est construit sous le jardin

cinq siècles d'architecture urbaine. Il est encore l'un des seuls quartiers de Paris qui ait gardé une précieuse ambiance humaine.

D'abord, son nom : Le Marais. C'était dans le Haut-Moyen-Age les derniers vestiges d'un marécage laissé par le retrait des eaux de la Seine préhistorique, sur la rive droite.

Et ensuite, la présence en ce lieu d'ordres religieux « défricheurs », et surtout celle du Temple et de son enclos, pépinière de commerçants et d'artisans qui ont fait la renommée de cette Ville du Temple située au nord, hors les murs jusqu'à Charles V.

Et enfin la présence Royale. On oublie trop souvent que le développement de la région sud est lié à l'installation des monarques en ce lieu depuis Charles V. Jusqu'à Henri II, pendant deux siècles, les rois de France vécurent au Marais, au milieu du petit peuple de l'ancien Bourg Saint-Paul. Et Henri IV, en construisant la Place Royale en 1610 a donné un nouvel et magnifique essor au quartier où vivaient, mêlés, nobles et roturiers, grands seigneurs et gens du peuple... Mais dans la première moitié du XVIII<sup>e</sup> siècle la mode réclame des parcs à l'anglaise : on ne peut les trouver ici, on va les planter au Faubourg St-Germain ; ils entourent les demeures plus modernes qu'au Marais. On connaît la suite, le nombre de pauvres augmente en mê-

me temps que celui des riches diminue. L'industrie naissante envahit cours et jardins ; on loge la main-d'œuvre dans les bâtiments, aux moindres frais et aux grands dépens des immeubles, nobles ou modestes. Et c'est l'indifférence... Et c'est Paris divisé en quartiers bourgeois, en quartiers populaires, en quartiers « chics ».

... Voilà où nous en étions au cours des années que j'ai évoquées au début de mon propos...

L'application de la loi Malraux (1) à cet ensemble permet d'espérer la réparation de plus de cent cinquante années de misères et d'erreurs. Dresser le bilan de celles-ci, c'était en même temps tracer le programme d'action : en 1965, au début des études entreprises pour l'établissement du Plan permanent de sauvegarde et de mise en valeur, par l'équipe des Architectes chargés de mission (2), sur ce territoire de 126 hectares vivaient 80 000 personnes, soit une densité moyenne de 900 habitants à l'hectare bâti, alors que celle de la ville entière n'atteint pas 600 habitants ! Dans cet impact, on dénombre plus de 2 000

(1) Loi du 4-8-1962, qui permet d'affecter à la conservation et l'aménagement des villes anciennes tout l'appareil financier qui était réservé jusque-là aux opérations « bull-dozzer ».

(2) L. Arretche, architecte en chef, B.C.P.N. ;  
B. Vitry, architecte en chef M.H. ;  
M. Marot, architecte en chef B.C.P.N. ;  
M. Minost, architecte collaborateur.

immeubles anciens en médiocre état à conserver à tout prix dont 180 seulement sont protégés au titre des Monuments historiques. Mais les constatations suivantes cerrent encore mieux le problème :

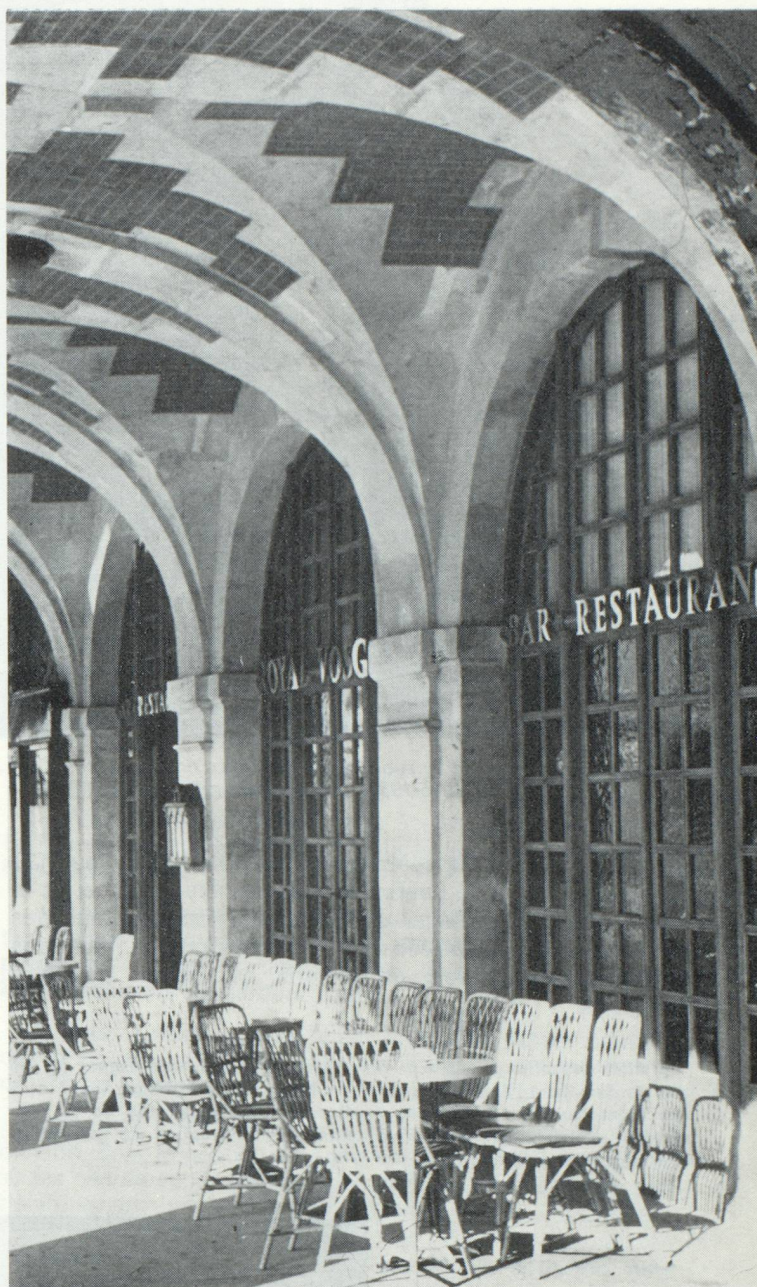
30 % des locaux n'avaient que l'eau courante commune... et 60 % en étaient encore au stade des w.-c. également communs. L'occupation au sol dépassait 85 % (55 % pour Paris !). Les espaces verts atteignaient à peine 1,70 % (3,50 % pour Paris)... soit 0 m<sup>2</sup> 30 par habitant !

On voit que la tâche fixée par ce bilan est un énorme devoir qui ne peut être rempli en quelques lustres.



Avant

25, place des Vosges, Réintégration d'une boutique dans les arcades anciennes



Après

Présenté en 1967, approuvé par le Conseil en 1969, le Plan a été soumis à l'enquête publique en 1970, mais n'a pas encore reçu sa consécration légale. Cependant du fait des dispositions transitoires, de la création d'un secteur opérationnel expérimental (3), et de la collaboration étroite entre la Préfecture et les Affaires culturelles, plusieurs opérations ponctuelles ont pu être menées à bien, et notamment la restauration d'hôtels acquis par la Ville (4). Ce programme se poursuit actuellement. On doit saluer surtout l'action des propriétaires privés et des

(3) De 3 ha 5, rues Elzévir, Payenne, Parc-Royal, Perle Thorigni, Sainte-Anastase, confié à la Société d'Economie mixte Sorema.

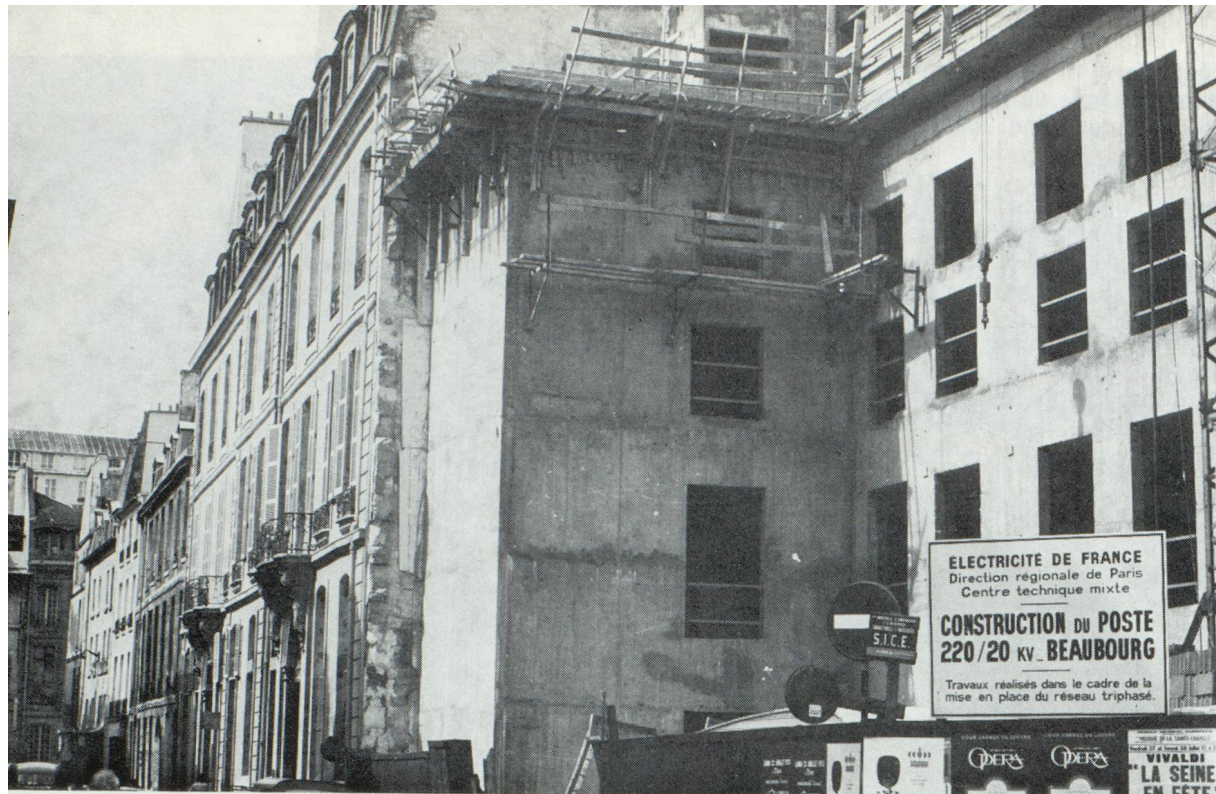
(4) Notamment l'Hôtel de Guénégaud, 60, rue des Archives. L'Hôtel Libéral Bruant, 1, rue de la Perle. L'hôtel de Sournay, 4, rue Elzévir. L'Hôtel de Marle, 11, rue Payenne (Etat suédois). On doit noter que la restauration de l'Hôtel de Sully a été assurée depuis 1945 par l'Etat, propriétaire.

commerçants qui a permis de réaliser des travaux de ravalement dont certains sont de véritables restaurations, et de renouveler le décor de la rue par la réalisation de boutiques à l'échelle des maisons.

Enfin, et surtout, on peut voir actuellement des opérations qui ne visent pas seulement l'esthétique : depuis quelque temps, déjà, fonctionne à merveille une Maison internationale d'accueil de jeunes étudiants, dans un immeuble bien restauré, qui était promis à une démolition certaine en 1964 (5). Dans quelques semaines s'ouvrira le premier des Foyers pour personnes âgées, sur les trois qui sont actuellement en chantier dans le Marais (6)... Et l'on

(5) 11, rue du Fauconnier.

(6) 13, rue de Fourcy, actuellement en cours de terminaison. 24, rue de la Perle, en cours de construction. Rue de l'Ave-Maria (îlot Saint-Paul), autorisation délivrée.



Avant...

49, rue des Archives et 2, rue Braque (travaux en cours par E.D.F.) 1973. Modification d'une centrale électrique construite en 1925-1930, qui déshonorait l'environnement des Archives de France

peut espérer que la restauration de l'îlot Saint-Paul (7) de type social va se poursuivre sur le même rythme, et le même objectif : reloger sur place les familles touchées par les évictions motivées par les restaurations, dans des conditions de confort et de prix qui seront peut-être jalosées.

(7) Îlot délimité par la rue Saint-Paul, la rue Charlemagne, la rue des Jardins-Saint-Paul, la rue de l'Ave-Maria. Sont terminés les 7 et 9 rue Saint-Paul, le 12, rue des Jardins. L'action concertée de la Ville et des ministres intéressés va permettre la création de jardins et cheminements intérieurs.

Finalement, ce sont des opérations de ce genre qui sont, psychologiquement, les plus importantes, car c'est le problème humain qui est le plus difficile à résoudre. S'il est absolument nécessaire d'apporter au Marais une clientèle aisée, il faut nécessairement éviter qu'il devienne un « quartier-musée », il faut y maintenir ce peuple d'artisans, d'ouvriers de qualité, de commerçants qui a fait sa réputation autant que les grands seigneurs et les beaux esprits.

(Les photos illustrant cet article ont été aimablement mises à notre disposition par M. Minost.)

Après...

