



# Master de spécialisation inter-universitaire en **Conservation** et **Restauration** du **Patrimoine** culturel immobilier

 UCLouvain

 UNIVERSITÉ  
LIBRE  
DE BRUXELLES

 LIEGE  
université

 UMONS  
Université de Mons

 UNIVERSITÉ  
DE NAMUR

 heCh  
CHATELAIN

 WALLONIE-BRUXELLES  
ENSEIGNEMENT

 CENTRE DES MÉTIERS  
DU PATRIMOINE  
« LA PAIX-DIEU »

 PÔLE  
DE LA  
PIERRE

 Wallonie

 Wallonie  
patrimoine  
AWaP

## TITRE : LE FAÇADISME EST-IL UNE ALTERNATIVE PERTINENTE À LA RÉHABILITATION DANS LE CONTEXTE DUNKERQUOIS ?

TFE réalisé pour l'obtention du Master de spécialisation inter-universitaire  
en conservation et restauration du patrimoine culturel immobilier  
par

POUILLY OCÉANE

Promoteurs : JÉRÉMY CENCI  
CHRISTIAN OST

Année académique : 2025/2026

 FÔAL  
Un éventail de formations, une multitude d'horizons

 UCLouvain

Toute reproduction du présent document, par quelque procédé que ce soit, ne peut être réalisée qu'avec l'autorisation de l'auteur et de l'autorité académique<sup>1</sup> du MSC.

Le présent document n'engage que son auteur.

---

<sup>1</sup> Dans ce cas, l'autorité académique est représentée par le(s) promoteur(s) membre(s) du personnel enseignant du MSC.

TRAVAIL DE FIN D'ÉTUDES

MASTER DE SPÉCIALISATION  
CONJOINT EN CONSERVATION  
ET RESTAURATION DU  
PATRIMOINE CULTUREL  
IMMOBILIER

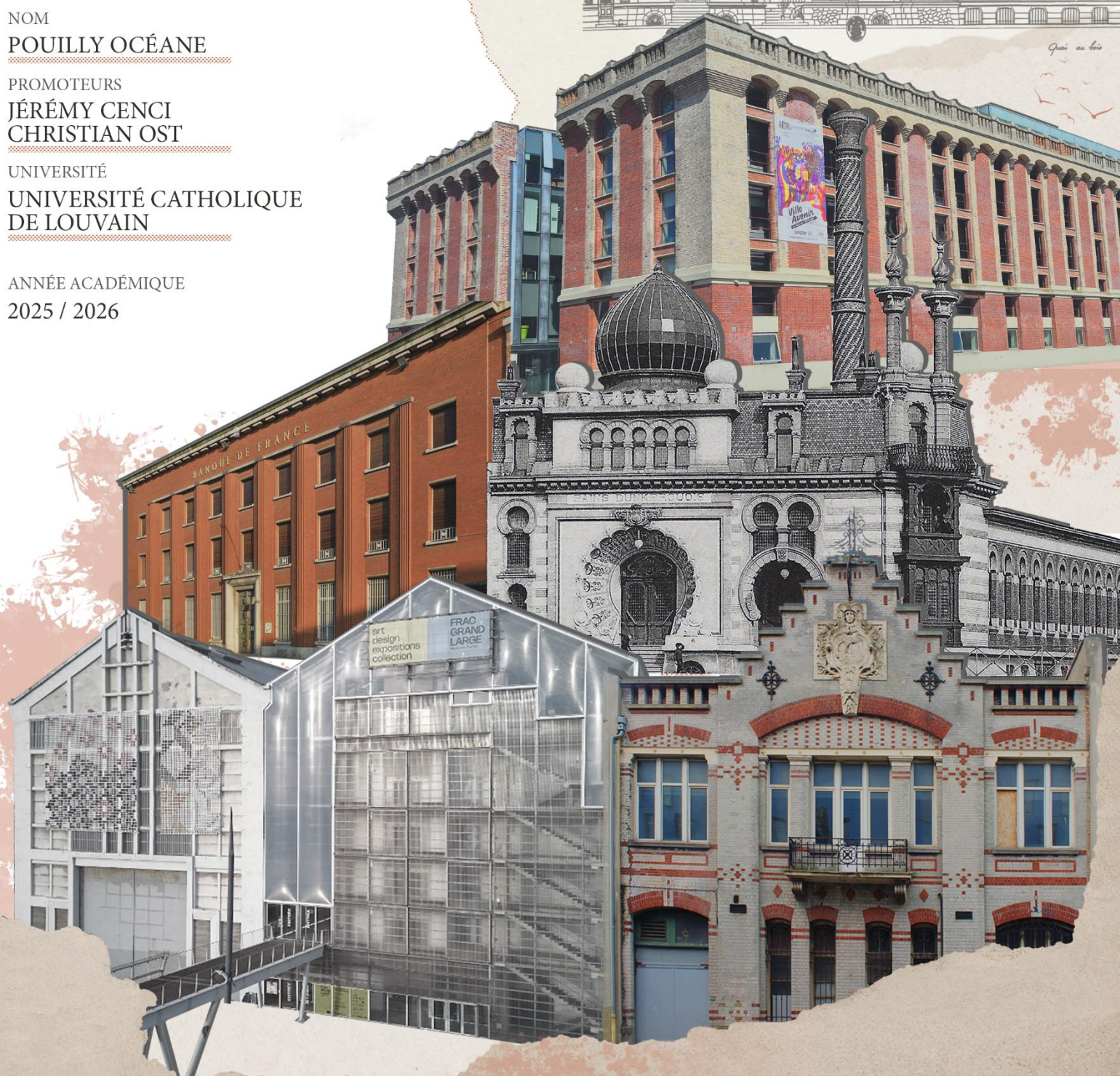
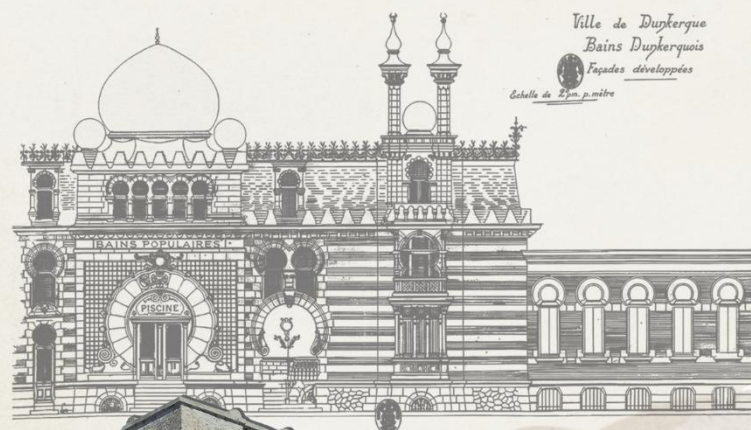
# LE FAÇADISME EST-IL UNE ALTERNATIVE PERTINENTE À LA RÉHABILITATION DANS LE CONTEXTE DUNKERQUOIS ?

NOM  
POUILLY OCÉANE

PROMOTEURS  
JÉRÉMY CENCI  
CHRISTIAN OST

UNIVERSITÉ  
UNIVERSITÉ CATHOLIQUE  
DE LOUVAIN

ANNÉE ACADÉMIQUE  
2025 / 2026





## **Déclaration sur l'honneur, mémoires/TFE de la Faculté de philosophie, arts et lettres, UCLouvain**

Je déclare qu'il s'agit d'un travail original et personnel, que toutes les sources référencées ont été indiquées dans leur totalité et ce, quelle que soit leur provenance, et que l'utilisation des outils d'intelligence artificielle est conforme aux consignes générales d'utilisation publiées par l'UCLouvain et disponible à cette adresse :

<https://cdn.uclouvain.be/groups/cms-editors-p1/portail/reglement/Consignes-ChatGPT-version-etudiante.pdf?itok=SebXXm87>

Je suis conscient·e que le fait de ne pas citer une source, de ne pas la citer clairement et complètement, de ne pas annoncer dans une partie spécifique en début du mémoire l'utilisation que j'ai faite des outils d'intelligence artificielle ou de les utiliser de manière contraire à ce qui est prévu dans la note institutionnelle constituent des irrégularités graves au regard du Règlement général des études et des évaluations | Université catholique de Louvain (Chapitre 4, section 7, article 107 à 114) au sein de l'Université. J'ai notamment pris connaissance des risques de sanctions académiques et disciplinaires encourues.

Au vu de ce qui précède, je déclare sur l'honneur ne pas avoir commis de plagiat ou toute autre forme de fraude et de n'avoir pas utilisé les outils d'intelligences artificielles en dehors de ce qui est accepté à l'UCLouvain.

Nom, Prénom : Pouilly Océane

Date : 21 mai 2026

Signature de l'étudiant·e :

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Pouilly', with a large, sweeping flourish extending from the bottom right.

## **Remerciements**

Avant toute chose, je souhaiterais remercier plusieurs personnes.

Je tiens tout d'abord à remercier Monsieur Cenci. Merci pour votre aide, vos relectures, vos conseils et votre accompagnement en tant que promoteur. Merci également de m'avoir fait découvrir, il y a deux ans, cette spécialisation dans un domaine qui m'intéressait depuis longtemps et de m'avoir ainsi permis de découvrir un autre aspect de l'architecture.

Je tiens également à remercier sincèrement Axel Amaz pour sa disponibilité et ses réponses à mes questions. Cette année marque nos dix ans d'amitié, et je suis particulièrement heureuse qu'un architecte aussi passionné que toi puisse contribuer à la conservation du patrimoine à Dunkerque.

Mes remerciements vont également à Monsieur Bernard Verbauwen, architecte conseil de la ville, aujourd'hui à la retraite, qui m'a grandement aidée et m'a apporté de nombreuses informations indispensables à ce travail.

Je remercie également Monsieur Steve Abraham, architecte conseil de la ville, qui a accepté de me recevoir et de répondre à mes questions concernant mes études de cas.

Un grand merci aux membres de ma promotion MSC16. Merci pour ces deux années, ce fût un honneur de faire partie d'une promotion aussi agréable, joyeuse et soudée.

Je tiens également à remercier l'ensemble des professeurs et intervenants du master de spécialisation. Ces deux années ont été extrêmement enrichissantes, tant sur le plan professionnel qu'universitaire et personnel.

Ce travail est la concrétisation de mes sept années d'études universitaires, et pour cela je tiens à remercier tout particulièrement ma famille. Merci pour votre soutien inconditionnel, pour vos très nombreuses relectures, pour m'avoir écoutée parler d'architecture pendant des heures, pour votre intérêt pour mes études et pour ce que j'accomplis. Merci de m'avoir soutenue pendant mes cinq années d'architecture - qui ne furent pas toujours simples - et pour votre soutien lorsque j'ai décidé de poursuivre mes études en me spécialisant. Merci de m'avoir ouvert les portes de mon avenir à travers les nombreuses visites d'architecture réalisées durant mon adolescence, notamment la Villa Cavrois à Croix, qui m'a donné envie de devenir architecte dans le domaine du patrimoine.

Merci également à mes amis pour leur soutien, leur présence et leur écoute tout au long de mon parcours universitaire.

Et pour terminer, merci à vous de lire ce travail. Je vous souhaite une bonne lecture et espère vous donner envie de visiter la ville de Dunkerque et son architecture hétéroclite.

Comme je l'écrivais déjà dans mon premier travail de fin d'études : L'architecture ne se limite pas aux bâtiments, elle est la création de rêves tangibles. Merci à tous d'avoir contribué à la réalisation du mien.

## **Préambule**

Depuis toujours, l'architecture me fascine. Pourtant, je n'avais jamais réellement porté attention à celle de la ville dans laquelle j'ai grandi, Dunkerque.

Grâce à des connaissances, j'ai eu la chance de devenir guide du patrimoine pour la ville de Dunkerque. Cette expérience m'a permis de redécouvrir un territoire que je traversais depuis des années sans en percevoir la richesse architecturale ni les détails. Par la suite, j'ai consacré mon premier travail de fin d'études, dans le cadre de mon diplôme d'architecture à l'UMONS, à l'exploration des bâtiments de la reconstruction d'après la Seconde Guerre mondiale à Dunkerque, leurs évolutions dans le temps et à leurs impacts sur les habitants. Forte de ces expériences, je porte aujourd'hui un regard beaucoup plus attentif sur cette ville qui m'a vue grandir et devenir architecte.

Depuis plusieurs années, le façadisme m'intéresse particulièrement, car je l'ai observé dans de nombreuses villes, notamment au Portugal, à Bruxelles, à Mons ou encore à Paris. Le constater également à Dunkerque, à plusieurs reprises ces derniers mois, a renforcé mon intérêt pour cette pratique et les questions qu'elle soulève dans le cadre des transformations du bâti existant. Ce travail sur le façadisme à Dunkerque s'inscrit dans la continuité de ce cheminement personnel et constitue une réflexion qui me tient à cœur, en interrogeant ses usages et les représentations qu'il développe.

C'est pourquoi ce travail de fin d'études, réalisé dans le cadre du Master de spécialisation interuniversitaire en conservation et restauration du patrimoine culturel immobilier, porte sur le façadisme comme alternative pertinente à la réhabilitation dans le contexte dunkerquois.

# **Tables des matières**

|                                                                           |             |
|---------------------------------------------------------------------------|-------------|
| <b>REMERCIEMENTS.....</b>                                                 | <b>VI</b>   |
| <b>PREAMBULE .....</b>                                                    | <b>VII</b>  |
| <b>TABLES DES MATIERES.....</b>                                           | <b>VIII</b> |
| <b>TABLE DES ABREVIATIONS :.....</b>                                      | <b>X</b>    |
| <b>INTRODUCTION GENERALE.....</b>                                         | <b>1</b>    |
| <b>Méthodologie.....</b>                                                  | <b>2</b>    |
| <b>I. PATRIMOINE, REHABILITATION ET FAÇADISME : NOTIONS ET ENJEUX....</b> | <b>5</b>    |
| <b>A. Définitions et notions patrimoniales .....</b>                      | <b>5</b>    |
| 1. Genèse de la notion de patrimoine .....                                | 5           |
| 2. Les différentes protections du patrimoine en France .....              | 7           |
| 3. Les différentes interventions possibles sur le patrimoine .....        | 9           |
| 4. Les différentes valeurs sociologique liées au patrimoine .....         | 10          |
| <b>B. La réhabilitation : principes et limites .....</b>                  | <b>11</b>   |
| 1. Définition, contexte et apparition .....                               | 12          |
| 2. Les principes de la réhabilitation.....                                | 12          |
| 3. Les limites de la réhabilitation .....                                 | 13          |
| <b>C. Contexte et apparition de la notion de façadisme .....</b>          | <b>14</b>   |
| 1. Contexte et historique .....                                           | 14          |
| 2. Fondements théoriques et critiques du façadisme .....                  | 20          |
| <b>D. Conclusion.....</b>                                                 | <b>35</b>   |
| <b>II. DUNKERQUE, UNE VILLE REINVENTEE .....</b>                          | <b>37</b>   |
| <b>A. Genèse et transformations de la ville .....</b>                     | <b>37</b>   |
| 1. Historique .....                                                       | 37          |
| 2. Cartographie de la ville .....                                         | 42          |
| 3. Impact du port sur la ville .....                                      | 44          |
| 4. La Seconde Guerre Mondiale et la reconstruction .....                  | 46          |
| <b>B. Le patrimoine à Dunkerque .....</b>                                 | <b>50</b>   |
| 1. La diversité des héritages .....                                       | 51          |
| 2. Le patrimoine à Dunkerque .....                                        | 54          |
| 3. La gestion du patrimoine .....                                         | 59          |
| <b>C. Conclusion.....</b>                                                 | <b>62</b>   |

|             |                                                      |            |
|-------------|------------------------------------------------------|------------|
| <b>III.</b> | <b>FAÇADISME ET REHABILITATION A DUNKERQUE .....</b> | <b>65</b>  |
| <b>A.</b>   | <b>Le façadisme : étude de cas .....</b>             | <b>65</b>  |
| 1.          | L'entrepôt réel des sucres indigènes.....            | 66         |
| 2.          | Nicodème .....                                       | 72         |
| 3.          | Atelier Coquelle-Gourdin.....                        | 77         |
| <b>B.</b>   | <b>La réhabilitation : étude de cas .....</b>        | <b>81</b>  |
| 1.          | Halle AP2.....                                       | 83         |
| 2.          | L'ancienne succursale de la Banque de France .....   | 87         |
| 3.          | Les bains dunkerquois.....                           | 92         |
| <b>C.</b>   | <b>Mise en perspective et conclusion .....</b>       | <b>98</b>  |
| <b>IV.</b>  | <b>CONCLUSION GENERALE.....</b>                      | <b>103</b> |
| <b>V.</b>   | <b>BIBLIOGRAPHIE .....</b>                           | <b>107</b> |
| <b>VI.</b>  | <b>TABLES DES FIGURES.....</b>                       | <b>115</b> |
| <b>VII.</b> | <b>ANNEXES .....</b>                                 | <b>119</b> |

## **Table des abréviations :**

ABF : Architecte des Bâtiments de France,

AGUR : Agence d'Urbanisme Flandres-Dunkerque,

AVAP : Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine,

CGT : Confédération Générale du Travail,

CNMH : Commission Nationale des Monuments Historiques,

CRMH : Conservation Régionale des Monuments Historiques,

CRPS : Commission Régionale du Patrimoine et des Sites,

CUD : Communauté Urbaine de Dunkerque,

DRAC : Direction Régionale des Affaires Culturelles,

FRAC : Fond Régional d'Art Contemporain,

ICOMOS : Conseil International des Monuments et des Sites,

MRU : Ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme,

PDA : Périmètre Délimité des Abords,

PLU : Plan Local d'Urbanisme,

PRA : Plan de Reconstruction et d'Aménagement,

PRO : Périmètre de Ravalement Obligatoire,

SPR : Sites Patrimoniaux Remarquables,

UDAP : Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine,

UNESCO : Organisation des Nations-Unies pour l'Education, les Sciences et la Culture.

## Introduction générale

Depuis plusieurs décennies, la manière de concevoir et de transformer la Ville a beaucoup évolué. Aujourd'hui, les interventions architecturales accordent une place de plus en plus importante au bâti existant et à sa réutilisation. Cette évolution s'explique par plusieurs enjeux actuels, notamment environnementaux, économiques et culturels, qui poussent à ne pas considérer la démolition comme une solution systématique (France Villes et territoires Durables, 2024).

Dans ce contexte, le bâti existant est de plus en plus considéré comme une ressource plutôt qu'un obstacle. Il porte une histoire, une mémoire et des usages qu'il est important de prendre en compte avant toute intervention. Pourtant, il n'existe pas une seule manière d'agir sur cet existant. Les pratiques sont multiples, allant de la réhabilitation légère à des transformations plus lourdes, voire à des reconstructions partielles. La question n'est pas uniquement de savoir s'il faut conserver ou transformer, mais plutôt comprendre et déterminer comment intervenir de manière juste sur les édifices (France Villes et territoires Durables, 2024).

Parmi ces différentes pratiques, le façadisme occupe une place particulière. Il consiste à conserver uniquement l'enveloppe extérieure d'un bâtiment, tout en détruisant et transformant complètement son intérieur. Cette approche est souvent présentée comme un compromis entre conservation et modernisation. Elle permet de garder une image du bâtiment dans la ville, tout en répondant à de nouveaux besoins. Mais elle soulève aussi des questions importantes. Peut-on encore parler de préservation quand seule la façade est conservée ? L'identité d'un bâtiment se limite-t-elle à son apparence extérieure ? Ou bien le façadisme réduit-il le patrimoine à une simple image ?

Ces questions prennent tout leur sens dans des villes marquées par des transformations fortes, où les bâtiments anciens et récents coexistent. Dunkerque constitue un exemple important de ce type de contexte. La ville a été largement détruite pendant la Seconde Guerre mondiale, puis très vite reconstruite. Cette reconstruction a profondément modifié son paysage urbain et introduit de nouvelles formes architecturales et urbaines, qui constituent aujourd'hui une grande partie du centre-ville. Il s'agit d'une ville marquée par son industrie, par le port, et par une architecture très hétéroclite, qui participe aujourd'hui à son identité.

Dans un tel contexte, les interventions sur le bâti existant occupent une place importante. Parmi elles, la réhabilitation constitue une réponse fréquente. Elle permet d'adapter les bâtiments aux usages et aux normes contemporaines, tout en conservant leurs qualités architecturales et patrimoniales. Elle s'inscrit ainsi dans une logique d'évolution progressive du bâti, entre transformation et conservation.

Cependant, depuis plusieurs années, les Dunkerquois assistent à la démolition de certains bâtiments, parfois accompagnée de la conservation d'une ou plusieurs façades. C'est dans ce contexte que la question du façadisme prend tout son sens. En tant que Dunkerquoise et architecte passionnée par les questions de patrimoine, cette pratique m'a semblé particulièrement importante à interroger.

Dès lors, une question se pose : pourquoi privilégier le façadisme au détriment de la réhabilitation ? C'est dans ce contexte et à partir de cette interrogation qu'est née la problématique de ce travail de fin d'études : **« Le façadisme est-il une alternative pertinente à la réhabilitation dans le contexte dunkerquois ? »**

La pertinence du façadisme par rapport à la réhabilitation sera ici envisagée à travers les valeurs et enjeux patrimoniaux ainsi qu'à travers plusieurs études de cas.

Ce mémoire s'inscrit dans cette réflexion. Il cherche à comprendre le façadisme non seulement comme une technique, mais aussi comme une manière d'intervenir sur le patrimoine et sur la ville aujourd'hui. L'objectif est d'analyser les logiques qui mènent à ce type de choix, ainsi que leurs conséquences sur le bâtiment et sur son sens.

La première partie de ce mémoire propose un cadre théorique autour des notions de patrimoine, de réhabilitation et des différentes formes d'intervention sur le bâti existant. Elle permet de définir le façadisme et de comprendre les enjeux patrimoniaux, urbains et architecturaux qui y sont liés.

La deuxième partie s'intéresse plus spécifiquement au contexte dunkerquois. À travers une analyse historique et urbaine de la ville, elle cherche à comprendre comment la reconstruction, l'industrie et les transformations successives du territoire ont influencé le rapport au patrimoine et aux interventions sur le bâti existant dans la ville.

La troisième partie, quant-à-elle, s'appuie sur plusieurs études de cas situées à Dunkerque. Elle permet d'analyser différentes interventions réalisées sur le bâti existant, entre réhabilitation et façadisme. À travers ces exemples, cette partie met en évidence les choix effectués, les logiques de conservation mises en place ainsi que les limites et les enjeux liés à ces pratiques dans le contexte dunkerquois.

## **Méthodologie**

La méthodologie adoptée dans ce travail repose sur une approche qualitative croisée entre recherche théorique et étude de cas, afin de confronter les notions liées au façadisme à la réalité du terrain.

L'étude débute par un travail de recherche bibliographique réalisé autour des notions de patrimoine, de réhabilitation et des différentes formes d'intervention sur le bâti existant. Cette étape permet de poser un cadre théorique et de comprendre les logiques qui structurent les pratiques contemporaines de transformation du bâti. Elle vise également à situer le façadisme dans un ensemble plus large de stratégies d'intervention.

L'analyse se focalise ensuite sur le contexte dunkerquois. Cette partie repose sur des recherches historiques et urbaines, ainsi que sur l'observation de la ville et de son évolution. Elle repose également sur des interviews et rencontres de certains acteurs importants agissant sur le bâti du Dunkerquois. Elle permet de comprendre les spécificités du territoire, fortement marqué par la présence d'un patrimoine architectural hétérogène.

Un travail de terrain a également été mené à travers des échanges et des entretiens avec des acteurs locaux, notamment des personnes impliquées dans les questions d'urbanisme et de patrimoine. Ces discussions ont permis d'enrichir la compréhension des enjeux actuels liés aux transformations du bâti et aux choix d'intervention réalisés sur certains bâtiments.

Enfin, une série d'études de cas a été réalisée afin de confronter les approches théoriques à des situations concrètes. L'analyse comparative des deux types d'interventions permet de

mettre en évidence leurs impacts sur le patrimoine, l'usage et l'identité architecturale des bâtiments. Cette démarche vise à nourrir la réflexion globale et à répondre à la problématique de ce travail.

La conclusion générale répondra à la problématique posée : « **Le façadisme est-il une alternative pertinente à la réhabilitation dans le contexte dunkerquois ?** »



# **I. Patrimoine, réhabilitation et façadisme : notions et enjeux**

Face aux transformations croissantes du bâti existant et aux enjeux de conservation du patrimoine, les pratiques architecturales contemporaines interrogent de plus en plus le rapport entre préservation et intervention. Dans ce contexte, certaines approches, telles que le façadisme, mettent en évidence les tensions entre mémoire du lieu et adaptation aux besoins actuels.

Cette première partie propose un état de l'art permettant de poser les bases théoriques nécessaires à la compréhension de ces enjeux. Cette recherche retrace d'abord la genèse de la notion de patrimoine, en examinant les différentes définitions et formes de protection qui lui sont associées. L'étude examine ensuite les interventions possibles sur le bâti existant, en se focalisant sur la réhabilitation. Elle se concentre enfin sur l'apparition et le développement du façadisme, afin d'en comprendre le contexte, les logiques et les controverses qu'il suscite. Enfin, une analyse critique des théories et textes d'auteurs sur le façadisme est réalisée.

Cette partie permet ainsi de mettre en lumière les tensions entre conservation et transformation, et d'interroger les positions théoriques qui encadrent aujourd'hui les pratiques architecturales liées au patrimoine.

## **A. Définitions et notions patrimoniales**

### **1. Genèse de la notion de patrimoine**

Durant l'Antiquité et le Moyen-Age, une volonté de préserver les œuvres d'art anciennes voit le jour. Vitruve, architecte romain du 1<sup>er</sup> siècle av-JC, va notamment relater des mesures précises pour le transport de fresques. Dans l'art Antique, beaucoup d'œuvres vont être entretenues car l'esthétique de ces œuvres est importante. En opposition, un bâtiment ancien va être considéré comme une structure utilitaire, il n'est conservé que s'il est utile sinon il va être modifié, détruit et reconstruit. A cette époque, les matériaux des bâtiments détruits servaient pour reconstruire d'autres édifices comme les fortifications de Rome construites avec les pierres de théâtres et amphithéâtres antiques (Laurent Debailleux, 2023).<sup>2</sup>

A la Renaissance, l'humanisme crée de l'intérêt pour la condition humaine et pour le monde qui nous entoure. Cela va engendrer un intérêt pour la logique constructive et l'envie de surpasser les œuvres antérieures. Le traité de Philbert de l'Orme explique comment modifier une forteresse médiévale en forteresse Renaissance. L'apparition d'une nostalgie pour le passé et l'attrait pour les ruines va particulièrement être mis en avant par trois personnes : Filippo Brunelleschi, Leon Battista Alberti et Andréa Palladio. Ils incarnent l'émergence d'une architecture de la Renaissance fondée sur le retour aux modèles antiques et l'attractivité pour les perspectives. Ils vont faire émerger, pour certains architectes et théoriciens, une prise de conscience de la valeur artistique et historique des réalisations de l'Antiquité. Alberti va, en l'occurrence, être le plus grand écrivain sur l'architecture de la Renaissance et va montrer

---

<sup>2</sup> Issu de note basée sur le cours de (Laurent Debailleux, 2023).

l'intérêt architectural, didactique et historique créé par la conservation des bâtiments anciens (Laurent Debailleux, 2023).<sup>3</sup>

Au XVIII<sup>e</sup> siècle en France, la Révolution française entraîne de nombreuses destructions visant les symboles de la monarchie et de l'Église. Le saccage de ces monuments emblématiques et la disparition d'œuvres d'art marquent les esprits. Face à ces destructions, l'abbé Grégoire introduit les notions de « vandale » et de « vandalisme » et dénonce ces pratiques. Il joue un rôle majeur dans la prise de conscience patrimoniale en mettant en avant la nécessité de préserver les biens nationaux. Dans ce contexte, certains biens confisqués à l'Église et à la monarchie obtiennent le statut de biens nationaux et sont conservés dans une logique de transmission aux générations futures. Cependant, malgré ces premières mesures de protection, de nombreux édifices sont encore vendus, transformés ou démontés pour leurs matériaux. À la suite de ces événements, le gouvernement cherche à reconstruire une mémoire nationale, notamment à travers l'archéologie et l'étude des monuments anciens (Laurent Debailleux, 2023<sup>4</sup>; Ministère de la Culture, s. d.).

En 1830, le premier poste d'inspecteur général des monuments historiques va voir le jour. En 1837, une commission des monuments historiques va assister l'inspecteur général pour donner son avis sur les édifices à protéger et les travaux à engager pour la préservation. (Laurent Debailleux, 2023<sup>5</sup>; Ministère de la Culture, s. d.).

Jusqu'en 1887, la protection des monuments n'impose rien, les bâtiments peuvent être détruits même en étant classés monuments historiques. Une loi va voir le jour en 1887 obligeant une autorisation ministérielle pour une quelconque modification, réparation, ou restauration d'un bâtiment classé. Elle est cependant très restrictive : seuls les biens avec un intérêt national ou historique sont classés. Cette loi va être complétée par la loi de 1913 toujours en vigueur actuellement et intégrée en 2004 au code du patrimoine français. Cette dernière loi renforce la protection du patrimoine en permettant à l'État de classer des monuments historiques, même sans l'accord du propriétaire, et en créant différents niveaux de protection (Ministère de la Culture, s. d.-b, s. d.-a).

Le patrimoine est resté très européen jusqu'en 1972 avec l'adoption par l'UNESCO d'un traité international nommé « *Convention et recommandations relatives à la protection du patrimoine mondial culturel et naturel* ». Ratifiée par 21 pays en 1975, elle l'est par 196 états aujourd'hui (Unesco, s. d.).

Cette genèse montre que la protection des monuments n'est pas automatique : elle est le fruit d'une longue maturation historique, culturelle et juridique. Il a fallu attendre la Révolution industrielle pour voir un intérêt marqué pour les biens historiques. La loi de 1913 a permis de faire en sorte que l'intérêt historique prime enfin sur le droit de propriété et le droit de modification des bâtiments. Aujourd'hui, cette dynamique s'est mondialisée : le passage d'une vision centrée sur l'Europe à une protection internationale via l'UNESCO marque l'aboutissement d'un processus de reconnaissance vieux de plusieurs siècles. Toutefois, malgré cette reconnaissance internationale, le patrimoine reste vulnérable aux crises contemporaines. Les conflits géopolitiques et les guerres continuent de menacer de nombreux sites historiques, parfois jusqu'à leur destruction, comme ce fut le cas du temple de

---

<sup>3</sup> Issu de note basée sur le cours de (Laurent Debailleux, 2023).

<sup>4</sup> Issu de note basée sur le cours de (Laurent Debailleux, 2023).

<sup>5</sup> Issu de note basée sur le cours de (Laurent Debailleux, 2023).

Baalshamin à Palmyre, détruit en 2015 malgré son inscription au patrimoine mondial de l'UNESCO.



Figure 1 : Temple de Baalshamin à Palmyre avant - après l'attaque de DAECH (TF1 Info, 2016)

Cette étude porte exclusivement sur le patrimoine culturel matériel immobilier – *explication plus détaillées disponible en Annexe 1 : Les différentes notions de patrimoine page 120.*

## **2. Les différentes protections du patrimoine en France**

En France, la protection du patrimoine culturel matériel immobilier repose sur un ensemble de dispositifs juridiques et réglementaires qui s'appliquent selon la nature des biens et leur intérêt patrimonial.

La protection du patrimoine la plus connue est celle du classement au titre de monument historique. C'est la protection la plus forte en France et concerne les biens d'intérêt public majeur. Chaque intervention sur le bâtiment est encadrée. Pour qu'un bien soit classé, il faut créer un dossier auprès de la Direction Régionale des Affaires Culturelles - DRAC de la région concernée. Une fois validé, il est envoyé à la Commission Nationale des Monuments Historiques – CNMH qui après consultation de la Commission Régionale du Patrimoine et des Sites – CRPS délivre ou non le statut de monument classé (ANABF, s. d.).

La DRAC est, par ailleurs, constituée de l'UDAP – Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine – et la CRMH - Conservation régionale des monuments historiques. C'est à l'UDAP que travaillent les Architectes des Bâtiments de France – ABF.

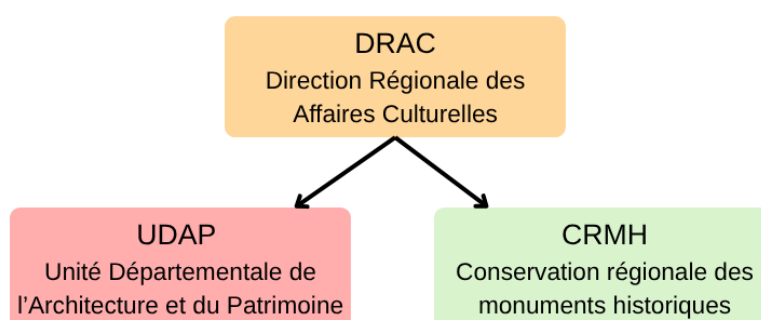


Figure 2 : Schéma de fonctionnement de la DRAC (Pouilly, O, 2026)

Ensuite, il existe le titre de biens inscrits au titre de monuments historiques. C'est une protection moins forte que le classement et géré régionalement par la DRAC. Ces biens ont un intérêt historique, artistique ou architectural plus local ou régional. Les propriétaires doivent

déclarer certains travaux à l'administration, mais les contraintes sont moins lourdes qu'un bien classé (ANABF, s. d.).

La protection des abords quant-à-elle, protège le monument historique sur un rayon de 500m autour de celui-ci. L'objectif est de protéger la cohérence visuelle et paysagère autour du bien. Tous les biens situés dans ce périmètre, qui introduisent une demande de permis ou une demande préalable, sont soumis aux contrôles des Architectes des Bâtiments de France – ABF qui travaillent pour l'UDAP – et qui peuvent accepter ou non le projet. Ce rayon est systématique pour les biens classés et au cas par cas pour les biens inscrits et date de la loi du 25 février 1943. Le Périmètre Délimité des Abords – PDA est très similaire sauf qu'il permet de créer une délimitation sur mesure pour chaque monument, c'est plus précis et cela prend en compte le contexte urbain et paysager. Il a été introduit dans la loi LCAP du 7 juillet 2016 et il est également soumis au contrôle de l'ABF mais il est encore peu utilisé (ANABF, s. d.).



*Figure 3 : Exemple de rayon de 500m autour d'un monument historique (Atlas des patrimoines, s. d.)*

Ensuite, il est possible de retrouver les Sites Patrimoniaux Remarquables – SPR, également introduit par la loi de 2016. Ce dispositif vise à sauvegarder des ensembles urbains ou paysagers dont l'intérêt public est reconnu. Qu'il s'agisse de quartiers entiers ou de petits villages, l'objectif est de garantir leur mise en valeur et leur restauration dès lors qu'ils possèdent une dimension historique, artistique ou archéologique majeure (Ministère de la Culture, s. d.-c).

Il y a également une protection des sites avec le code de l'environnement :

- Les sites classés : protection, préservation et conservation de lieux avec un caractère artistique, scientifique, historique ou pittoresque remarquable ou exceptionnel.
- Les sites inscrits : conservation d'un espace naturel ou bâti présentant un caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque.

Toute modification ou travaux des sites classés ou inscrits est soumis à l'autorisation du Ministère chargé des sites après avis de plusieurs institutions comme la DRAC. La procédure d'avis est moins lourde pour un site inscrit.

Et pour finir, il est possible de retrouver le label Architecture contemporaine remarquable qui concerne des bâtiments de moins de 100 ans et qui permet ainsi d'éviter des destructions prématurées de bâtiments importants mais plus récents ou encore le label jardin remarquable,

musée de France, petit patrimoine, architecture contemporaine remarquable, etc... (Ministère de la Culture, 2025). Il existe également la protection patrimoine mondial de l'UNESCO qui protège des sites, ou traditions avec une valeur universelle exceptionnelle, comme la Cathédrale Notre-Dame de Tournai, le Mont-St-Michel ou le bassin minier du Nord-Pas-de-Calais.



Figure 4 : Cathédrale Notre-Dame de Tournai (UNESCO, s. d.)



Figure 5 : Bassin minier du Nord-Pas-de-Calais (UNESCO, s. d.)

Ainsi, la protection du patrimoine en France repose sur un ensemble d'outils complémentaires, dont le niveau de contrainte varie selon l'intérêt patrimonial des biens et leur contexte.

### **3. Les différentes interventions possibles sur le patrimoine**

Intervenir sur le patrimoine, c'est trouver un équilibre entre préserver l'existant et l'adapter aux usages actuels. Selon l'état du bâtiment, les interventions peuvent prendre différentes formes, allant de la simple conservation à des transformations plus importantes. Voici les principales approches possibles sur le patrimoine culturel matériel immobilier :<sup>6</sup>

- La conservation : Ensemble des moyens mis en œuvre pour maintenir un bien en l'état et en évitant des dégradations.
- La restauration : Intervention permettant de retrouver un état antérieur du bâtiment considéré comme important.
- La rénovation : Travaux visant à améliorer l'état ou le confort d'un bâtiment - technique, esthétique - sans tenir compte de matière ou des traces anciennes.
- La reconstruction : Fait de rebâtir un édifice détruit ou très dégradé.
- La restitution : Recréation d'un état disparu du bâtiment à partir de documents historiques.
- L'anastylose : Reconstruction d'une ruine à partir de ses éléments d'origine retrouvés.
- L'extension : Construction de nouveaux espaces adjacents à la structure existante
- La reconversion : Transformation fonctionnelle d'un bâtiment pour lui donner un nouvel usage.

---

<sup>6</sup> Ces définitions correspondent à une synthèse personnelle issue de mes connaissances en architecture patrimoniale et ne sont issues d'aucune source directe.

- La réhabilitation : Adaptation d'un bâtiment ancien aux normes et aux usages contemporains, pouvant inclure un changement de fonction, tout en conservant au maximum sa structure existante.
- Le façadisme : Consiste à conserver une ou plusieurs façades d'un bâtiment ancien tout en reconstruisant ou en modifiant entièrement sa structure interne, afin de maintenir la continuité urbaine ou architecturale ou patrimoniale d'un ensemble.

Ces différentes approches témoignent de la diversité des outils à disposition pour assurer la pérennité du patrimoine bâti.

#### **4. Les différentes valeurs sociologique liées au patrimoine**

Le patrimoine bâti ne se limite pas à une réalité matérielle, mais porte en lui un ensemble de valeurs sociologiques. Il constitue à la fois un support de mémoire, un vecteur d'identité collective et un espace d'usages partagés, dont la signification évolue selon les contextes sociaux et historiques. Ces différentes dimensions révèlent la complexité du rapport que les sociétés entretiennent avec leur héritage, entre transmission, appropriation et transformation.

Ces notions s'inscrivent dans des travaux issus de la théorie du patrimoine et de l'architecture, notamment développés par des auteurs tels que Pierre Nora sur la mémoire collective, ou encore Kevin Lynch pour l'identité urbaine. Ces notions sont ici utilisées comme des outils d'analyse permettant de comprendre l'importance du patrimoine bâti et enrichie par une interprétation personnelle des enjeux liés à l'architecture et à la conservation.

La mémoire collective désigne l'ensemble des souvenirs et représentations partagées par un groupe d'individu, et qui se transmettent dans le temps. En architecture, elle se manifeste notamment par la conservation, la restauration ou la reconstruction de bâtiments porteurs d'histoire. Par exemple, après les destructions de guerre, certaines villes ont choisi de reconstruire à l'identique des édifices emblématiques afin de préserver cette mémoire collective et de maintenir un lien avec leur passé. Pierre Nora l'évoque d'ailleurs dans son ouvrage « *Les lieux de mémoire* » en indiquant que ce sont des endroits matériels ou immatériels qui jouent un rôle dans l'identité et la mémoire collective (Pierre Nora, 1984).

L'identité urbaine désigne l'ensemble des caractéristiques qui permettent de reconnaître et de distinguer une ville ou un espace urbain. En architecture, elle se caractérise à travers la cohérence du tissu bâti et des éléments qui composent le paysage urbain. Les formes architecturales, les alignements, les gabarits ou encore les matériaux utilisés participent à définir le caractère d'un lieu. La transformation ou la disparition de ces éléments peut alors modifier la perception et la reconnaissance de cette identité. Les reconstructions à l'identique d'après-guerre sont aussi un moyen de restaurer l'identité urbaine de la ville. Kevin Lynch aborde la question de l'identité urbaine dans son ouvrage « *The Image of the City* », dans lequel il montre que l'identité urbaine ne repose pas uniquement sur les bâtiments, mais également sur la manière dont les habitants perçoivent l'espace urbain et l'urbanisme de la ville.

L'authenticité désigne le caractère de ce qui est considéré comme vrai, original ou conforme à son état d'origine. Elle renvoie à la capacité d'un objet ou d'un élément à conserver ses qualités premières, ainsi que les traces de son histoire et de son évolution dans le temps. En architecture, celle-ci est présente dans la conservation des caractéristiques d'origine d'un

bâtiment, telles que ses matériaux, sa structure ou ses détails constructifs. Elle peut également s'exprimer à travers la préservation des traces du temps, qui témoignent de l'histoire et de l'évolution de l'édifice. Françoise Choay, dans « *L'Allégorie du patrimoine* », analyse le patrimoine comme une construction culturelle et sociale, dont la valeur dépend des regards et des choix portés par la société soulignant ainsi les tensions entre conservation, transformation et usages contemporains.

La valeur sociale reflète la manière dont un lieu est investi, approprié et utilisé au quotidien par ses usagers, contribuant ainsi à la vie collective. Cette valeur évolue en fonction des besoins de la société et des usages qui s'y développent. En architecture, elle se traduit par les fonctions et les usages d'un bâtiment. Un espace public, un équipement collectif ou un lieu de rencontre possèdent une forte valeur sociale lorsqu'ils sont largement investis et utilisés par les habitants. Le sentiment d'appartenance évoque la même chose mais de manière individuelle et collective et non plus seulement collective car cela dépend du vécu de l'individu unique.

La valeur patrimoniale se manifeste par l'intérêt porté à la conservation, à la restauration ou à la mise en valeur de bâtiments existants. Certains édifices sont protégés ou réhabilités en raison de leur importance historique ou architecturale, afin de préserver les traces du passé et de les transmettre aux générations futures.

L'héritage bâti désigne l'ensemble des constructions et des éléments architecturaux transmis du passé, qui constituent un témoignage des modes de vie, des techniques et des cultures d'une époque. Il s'inscrit dans le temps long et participe à la construction de la mémoire et de l'identité d'un territoire.

Ces approches permettent ainsi de mieux appréhender les différentes dimensions des valeurs patrimoniales et leurs rôles dans les processus de conservation et d'intervention sur le bâti.

Cette première partie met en évidence que la notion de patrimoine s'est construite progressivement, en s'enrichissant au fil des époques et des évolutions culturelles et juridiques. Elle permet également de comprendre la diversité des formes de patrimoine, des dispositifs de protection et des interventions possibles, ainsi que les valeurs qui lui sont associées. Cet ensemble constitue un cadre important pour comprendre les enjeux liés à l'intervention sur le bâti existant.

## **B. La réhabilitation : principes et limites**

La réhabilitation du bâti existant repose sur un ensemble de principes visant à concilier la préservation du patrimoine avec les exigences contemporaines. Si cette démarche permet de prolonger la vie des bâtiments et de valoriser leurs qualités existantes, elle comporte également certaines limites. Cette sous-partie s'attachera à présenter les principes de la réhabilitation ainsi que les limites auxquelles elle peut être confrontée.

## **1. Définition, contexte et apparition**

Dans le contexte architectural et patrimonial, la réhabilitation désigne une démarche consistant à moderniser, réaménager et adapter un bâtiment existant aux normes et aux besoins contemporains, notamment en termes de confort, de sécurité ou de performance énergétique, tout en préservant son caractère historique, son identité ainsi que sa structure d'origine (Nicolas de RencontreUnArchi, 2015). Contrairement à la rénovation, qui implique souvent des transformations lourdes, voire des démolitions partielles, sans nécessairement prendre en compte la valeur patrimoniale du bâti, et à la restauration, qui vise à restituer fidèlement un état antérieur en s'appuyant sur des techniques et des matériaux d'époque, la réhabilitation se positionne comme une approche intermédiaire. Elle repose sur un compromis visant à valoriser les qualités existantes du bâtiment tout en permettant son adaptation aux usages contemporains (Brown & Malbrel, 2024). Ainsi, une réhabilitation patrimoniale repose sur la valorisation et la préservation des éléments historiques du bâtiment, tout en permettant son adaptation aux exigences et aux modes de vie contemporains.

La réhabilitation est apparue au moment des guerres, notamment après la Seconde Guerre mondiale. À la suite des destructions massives, l'État français tente d'y répondre en construisant des barres et des tours de logements afin de reloger les populations ayant vu leur habitat détruit lors des bombardements. Ce type de construction, inspiré des préceptes modernes, crée dans la majorité des cas une rupture avec les bâtiments encore existants. La France est d'ailleurs l'un des rares pays à reconstruire de cette manière.

En 1973, la crise pétrolière éclate et remet en question le modèle des constructions neuves à grande échelle, jugé énergivore et coûteux. Une nouvelle manière d'envisager le bâti émerge alors : la réutilisation des structures existantes. Le terme « *réhabilitation* » apparaît pour la première fois dans la circulaire Guichard en 1974 (la rédaction, 2023). Il marque un tournant sémantique et politique majeur : on ne parle plus de rénovation, qui sous-entendait souvent une démolition partielle à l'époque, mais de réhabilitation, c'est-à-dire la conservation de l'enveloppe existante accompagnée d'une amélioration de l'intérieur.

## **2. Les principes de la réhabilitation**

La réhabilitation repose sur plusieurs principes fondamentaux visant à concilier la préservation du bâti existant avec son adaptation aux exigences contemporaines. Elle implique d'abord la conservation et le respect de l'existant, en préservant l'identité architecturale du bâtiment à travers le maintien de sa structure principale. Cela suppose de conserver, au minimum, les façades, les murs porteurs, la charpente ainsi que les éléments significatifs qui contribuent à son caractère. Dans cette logique, les interventions privilégient la réparation, le réemploi *in situ* des éléments authentiques ou leur remplacement par des matériaux identiques et compatibles (CREBA, s. d.).

La réhabilitation vise également à maintenir le bâtiment vivant et fonctionnel en l'intégrant au tissu urbain contemporain. Cela passe fréquemment par l'attribution d'une nouvelle fonction au bâtiment (*La réhabilitation des bâtiments anciens*, s. d.).

Par ailleurs, il est indispensable d'adapter le bâtiment aux standards actuels en matière d'accessibilité, de sécurité, ainsi que d'installations électriques et sanitaires. Ces mises aux normes doivent être réalisées à l'aide de techniques et de matériaux compatibles avec le

fonctionnement du bâti ancien. Les exigences applicables aux bâtiments anciens peuvent en effet différer de celles des constructions modernes (CREBA, s. d.).

Dans un contexte marqué par les enjeux environnementaux, la réhabilitation intègre également une dimension écologique visant à réduire l'empreinte carbone et les consommations d'énergie. Elle tend à améliorer la performance énergétique du bâtiment, notamment par une isolation adaptée et une bonne étanchéité à l'air, tout en privilégiant l'utilisation de matériaux locaux ou biosourcés (CREBA, s. d.).

Enfin, dans les interventions contemporaines sur le bâti ancien, il est souvent recommandé de recourir à des ajouts ou à des structures légères et/ou démontables, pouvant être retirées ultérieurement sans altérer, ni endommager la structure d'origine (Artchitectours, 2025). Avant d'engager toute intervention, une réhabilitation responsable nécessite la réalisation d'une étude préalable approfondie, croisant plusieurs dimensions : patrimoniale, historique et technique.

### **3. Les limites de la réhabilitation**

La réhabilitation s'appuie sur le bâtiment existant et, dans un contexte patrimonial, vise à en conserver au maximum les éléments afin de préserver les traces de son passé et de son histoire, tout en permettant si possible la réversibilité. La réversibilité permet de conserver les qualités premières du bâtiment tout en ne modifiant pas sa structure interne.

Cependant, elle peut se heurter à des contraintes techniques importantes. Certains bâtiments présentent en effet un état de dégradation avancé ou une structure difficilement adaptable aux exigences contemporaines. Ces contraintes peuvent limiter les possibilités d'intervention ou nécessiter des transformations lourdes, parfois incompatibles avec la conservation de l'existant.

Les aspects économiques constituent également une limite majeure. Dans certains cas, en fonction du bâtiment, le coût de la réhabilitation peut s'avérer supérieur à celui d'une démolition suivie d'une reconstruction, orientant ainsi les choix vers des solutions plus rentables économiquement, au détriment du maintien du bâti existant.

Enfin, la réhabilitation peut entraîner une perte de valeur patrimoniale lorsque les interventions sont trop importantes. Des transformations excessives peuvent altérer l'authenticité du bâtiment, en modifiant sa structure, ses matériaux ou son identité, conduisant ainsi à un éloignement de l'esprit du lieu malgré une intention initiale de conservation.

Face à ses contraintes techniques et économiques parfois difficiles à mettre en place pour redonner vie à des bâtiments anciens, certaines approches nouvelles ont vu le jour pour faciliter la réhabilitation de certains lieux. C'est dans ce contexte marqué par les changements et les réorganisations urbaines que le façadisme voit le jour comme une alternative à la réhabilitation des bâtiments.

## **C. Contexte et apparition de la notion de façadisme**

Le façadisme, comme nous le connaissons aujourd'hui, est un principe qui consiste à conserver une ou plusieurs façades d'un bâtiment ancien tout en reconstruisant ou modifiant entièrement sa structure interne pour conserver une continuité dans le paysage urbain. Mais comment cette pratique a-t-elle vu le jour ?

### **1. Contexte et historique**

Le façadisme n'a pas toujours existé. Cette pratique a particulièrement vu le jour lors de la « *bruxellisation* » qui date des années 1960/1970. Mais comment le principe que nous connaissons aujourd'hui est-il apparu ? Comment cela s'est-il manifesté aux différentes époques ? Et comment cela s'est-il démocratisé pour devenir un phénomène international ?

#### **a) De l'Antiquité à la Renaissance**

Dès l'Antiquité et jusqu'au XVe siècle, certaines mesures de protection, notamment à Rome, visaient déjà à préserver et valoriser des vestiges anciens. Mais bon nombre d'entre eux ont notamment servi pour reconstruire de nouveaux édifices, on retrouve des traces de réutilisation de matériaux notamment sur le temple de Fortune Auguste à Pompéï (Louis Garance, 2025, p. 27).

Au Moyen-Âge, les maisons riches des Cordes présentaient des fenêtres multiples en façade. Après des analyses, la façade n'avait aucun lien direct avec le cloisonnement intérieur ne respectant pas les codes de l'époque pour les hôtels particuliers (Editions du patrimoine, 2001, p. 64).

À la Renaissance, sous l'impulsion de Léon Battista Alberti, l'intégration et la protection d'anciens bâtiments ou de vestiges sont encouragées dans le cadre de nouvelles constructions. À cette époque, tout ce qui relève de l'activité humaine, présente ou passée, acquiert un sens particulier, et l'homme porte un regard nouveau sur les monuments anciens. En effet, une valeur historique vient s'ajouter à leur valeur esthétique (Nassima Iles, 2018, p. 18). Cependant, malgré l'essor de la conservation des vestiges, il y a une grande modification des façades pour les mettre au goût du jour tout en gardant les vestiges pour rappeler l'histoire du bâtiment et de la famille (Editions du patrimoine, 2001, p. 64). C'est le cas, par exemple, de l'hôtel d'Assézat à Toulouse où l'architecte a réalisé une façade tirée du Louvre sur un intérieur archaïque avec des escaliers hors-d'œuvre, galerie extérieure et entrée latérale (Editions du patrimoine, 2001, p. 91). La Renaissance est marquée par une volonté de préserver l'histoire tout en modernisant les façades.



Figure 6 : Hôtel d'Assézat cour intérieure (Wikimedia Commons, 2008)

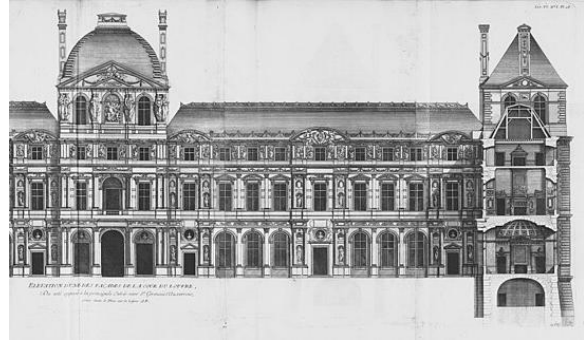


Figure 7 : Élévation d'une des façades de la cour (Pierre Lescot et al., 1659)

## b) Les prémices du XVII au XIXe siècle

Bien que le terme de façadisme n'existe pas encore à cette époque, l'importance accordée à la façade est souvent qualifiée de culture de la façade ou bien la façade comme décor. Cette culture trouve ses origines dans de grands projets urbains de développement des villes aux XVIIe et XVIIIe siècles. Ces grands projets se caractérisent par l'expansion, l'homogénéisation et l'embellissement des villes, avec la création de façades en série qui mettent en valeur les nouveaux espaces publics tout en modernisant le paysage. (Editions du patrimoine, 2001, p. 42). Certains de ces projets créent tout de même un lien entre la façade et l'intérieur à travers la décoration et la hiérarchisation (Gillet Nathalie, 1999, p. 33).

L'exemple le plus célèbre de façade en série est celui de la place des Vosges à Paris : la destruction d'une manufacture de soie (BEAUMONT, 2014) a permis la construction de pavillons aux façades aux décors uniformes, prestigieuses et identiques, derrière lesquelles des bâtiments furent édifiés sans lien direct avec la façade, dans un objectif d'embellissement du quartier.

De même, la place Vendôme à Paris constitue un autre exemple marquant : les architectes de Louis XIV y ont conçu des façades destinées à composer et hiérarchiser la place, sans pour autant construire les bâtiments à l'arrière, laissant aux futurs acquéreurs la liberté d'édifier leurs constructions à leur guise de manière hétéroclite.



Figure 8 : Place des Vosges (BEAUMONT, 2014).

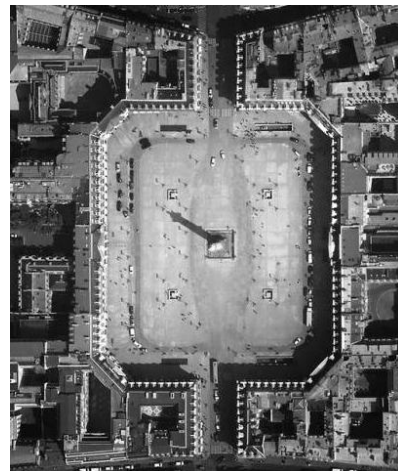


Figure 9 : Place Vendôme à Paris (Anido, 2018).

Les petites villes comme Aire-sur-la-Lys ou Autun en France n'y échappent pas. Certains permis de construire datant du XVII et XVIIIe siècle comportent des plans de façades et des demandes d'autorisation pour les modifier mais aucun plan intérieur. Le propriétaire pouvait alors faire ce qu'il souhaitait de l'intérieur mais la façade était soumise un contrôle strict pour conserver l'ensemble urbain (Editions du patrimoine, 2001, p. 64).

Dans certains cas, des nouvelles façades étaient construites pour masquer l'aspect hétéroclite des constructions existantes. Ce façadisme d'embellissement se retrouve dans de nombreux exemples emblématiques : l'aménagement par Jules Hardouin-Mansart devant le palais des Ducs à Dijon, le Capitole de Toulouse qui masque une multitude de bâtiments disparates, la place des Barricades et la place Royale à Bruxelles, la place du Commerce à Lisbonne, ou encore la place Sainte-Cécile à Albi. (Editions du patrimoine, 2001, p. 42, 65 et 91)

Dans ce système d'embellissement des villes, l'architecture ancienne n'est pas protégée et est moins importante que la cohérence urbaine. C'est l'ordonnancement public qui prime.

### **c) Le XIXe siècle, l'haussmannisation et la façade décorative**

Avec la révolution industrielle et le mouvement hygiéniste, la culture de la façade comme décor devient encore plus présente, notamment à travers les travaux de grande ampleur menés par le baron Haussmann à Paris. À la demande de Napoléon III, Georges-Eugène Haussmann modifie le centre-ville en créant de grands boulevards et en modernisant, embellissant et assainissant la capitale. Pour ce faire, près de 20 000 immeubles anciens sont détruits. Il reconstruit ensuite de grands immeubles de six étages maximum, aux façades alignées, dotées de balcons filants aux deuxièmes et cinquièmes étages, de toitures en ardoise, et dont chaque niveau correspond à une classe sociale bien définie visible en façade. Lors de ces travaux, la façade devient un enjeu en soi : c'est elle qui définit le caractère de la ville et structure les grands boulevards. (Editions du patrimoine, 2001, p. 42; Nassima Iles, 2018, p. 22)

Le travail d'Haussmann, majoritairement mis en place sur la façade, crée ainsi un véritable décor de rue homogène et privilégiant l'ensemble urbain plutôt que l'objet architectural. Il en résulte une séparation manifeste entre un extérieur public surreprésenté et décoré et un intérieur privé plus sobre.

Les architectures classiques dotées de colonnades et de frontons comme les palais de justice, banques, parlements, etc.... utilisaient leurs imposantes façades pour proclamer des vertus telles que « *la probité, la rectitude, la solidité et la durabilité* » (Editions du patrimoine, 2001, p. 55). La façade affichait ainsi la fonction morale de l'institution, même si la structure intérieure et la fonction ne correspondaient plus à la façade.

Paradoxalement, c'est au cours de ce même XIXe siècle, en réaction directe aux destructions et aux bouleversements urbains engendrés par la révolution industrielle, qu'apparaît une véritable prise de conscience patrimoniale. Poussés par le courant romantique qui modifie les consciences et apporte une nouvelle sensibilité à la nature et aux vestiges anciens, les pays européens commencent à institutionnaliser la conservation physique des édifices du passé, donnant naissance au concept de « *monuments historiques* » (Nassima Iles, 2018, p. 19). C'est à cette époque que s'affrontent les premières grandes idéologies sur la restauration et la conservation de l'architecture, menées par des figures comme Viollet-le-Duc en France et

Ruskin en Angleterre, théoriciens de la restauration, posant ainsi les jalons des futurs débats sur la légitimité du façadisme.

#### **d) Le XXe siècle, le modernisme, les guerres et la bruxellisation**

Au début du XXe siècle, le courant moderniste modifie légèrement la vision de l'architecture en travaillant de l'intérieur vers l'extérieur et en utilisant les vides et les pleins pour composer ses façades. Mais le basculement vers la conservation exclusive de la façade, au détriment de l'intérieur, s'opère au milieu du XXe siècle, sous l'impulsion de deux chocs majeurs : les guerres mondiales et l'urbanisme fonctionnaliste (Editions du patrimoine, 2001, p. 65).

Après la Seconde Guerre Mondiale, le maintien ou la reconstruction des façades répond plus à un impératif de réparation et d'identité urbaine. Dans des villes lourdement détruites comme Varsovie, les façades historiques sont reconstruites à l'identique pour panser les blessures du conflit par une reconstitution démonstrative et identitaire, afin d'offrir aux habitants un cadre de vie familial. Elles gardent l'apparence d'avant la guerre tout en abritant de nouvelles fonctions. (Editions du patrimoine, 2001, p. 43). Cette démarche vise une relecture de la ville à des fins mémorielles et identitaires, et non décoratives. Comme le souligne Anne Van Loo (Editions du patrimoine, 2001, p. 43), la reconstruction des façades ou leur maintien en place est dicté par l'attention particulière portée à l'identité de la ville, ce qui n'est pas nécessairement le cas du façadisme actuel, qui obéit à d'autres motivations. Dans les années 1960-1970, ces reconstructions ont vu le jour grâce aux pouvoirs publics qui voulaient ainsi conserver la mémoire collective de la ville. C'est d'ailleurs à cette période que la réhabilitation va apparaître.

Entre les années 1950 et 2000, la ville de Bruxelles a subi de très gros changements urbanistiques comme la construction des tunnels routiers de la petite ceinture, des immeubles-tours en plein centre-ville, la démolition partielle du quartier Léopold, quartier résidentiel qui abrite dorénavant les institutions européennes... Et c'est dans les années 1960 que le façadisme, tel que nous le connaissons aujourd'hui, apparaît. La ville de Bruxelles en devient le symbole, donnant naissance au terme Bruxellisation, qui désigne la destruction sauvage du tissu urbain historique sous la pression des promoteurs immobiliers aux profits d'immeubles modernes (Nassima Iles, 2018, p. 16).

En 1958, l'Exposition universelle de Bruxelles a lieu. À cette occasion, d'importants travaux d'infrastructure sont réalisés dans le centre-ville, notamment entre la gare du Nord et la gare du Midi. Commencée plusieurs décennies plus tôt, en 1903, la jonction entre la gare du Nord et la gare du Midi nécessite des destructions monumentales dans le centre de Bruxelles, y compris à proximité immédiate de la Grand-Place. Arrêté en raison des deux guerres mondiales, le projet re voit le jour après la Seconde Guerre mondiale, notamment dans le contexte de l'Exposition universelle. Des quartiers populaires sont alors détruits, des expropriations ont lieu, et un patrimoine architectural et social disparaît. La jonction est inaugurée en 1952 sous la forme d'une voie ferroviaire souterraine destinée à la circulation des trains ; en surface, des immeubles de bureaux et de grandes institutions sont édifiés (Editions du patrimoine, 2001, p. 44).

Afin de temporiser les destructions massives et de protéger le reste du centre-ville historique, le plan de l'Îlot Sacré est mis en place. Ce plan concerne le quartier de la Grand-Place et ses alentours, son objectif est de conserver ou de restituer le caractère ancien et folklorique de ce quartier, qui comprend 691 immeubles. Certains bâtiments sont alors considérés comme étant

en mauvais état et comme nuisant à l'importance et au prestige que la ville de Bruxelles souhaite donner à la Grand-Place. Ce plan vise à traiter toutes les parties visibles des immeubles concernés, notamment les façades donnant sur la voie publique. 46 % d'entre elles sont « à conserver et maintenir », et 28 % doivent « être édifiées dans les styles des XVIIe et XVIIIe siècles », sans tenir compte de leur état (Scholz, 2024).

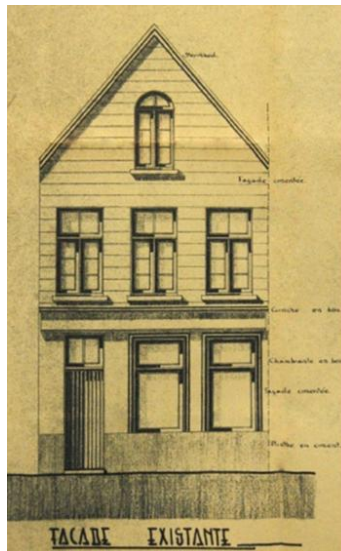


Figure 10 : Façade située rue des Bouchers, 21. Situation en 1955 à gauche et en 1957 à droite avec la façade tel qu'elle a été réalisée (Scholz, 2024).



Figure 11 : Façade située rue de la Violette, 24. Situation en 1956 à gauche et à droite la façade tel qu'elle a été réalisée (Scholz, 2024).



Le plan de l'Îlot Sacré n'imposait pas les travaux aux propriétaires. Cependant, si ces derniers introduisaient un permis pour modifier un châssis ou consolider des murs, ils étaient alors contraints de refaire l'ensemble de la façade dans un style des XVIIe et XVIIIe siècles (Scholz, 2024).

Le raccord entre le quartier de l'Îlot Sacré et les immeubles de bureaux posait problème. Les immeubles à cheval sur les deux zones ont été confiés à un architecte qui a réalisé des immeubles modernes d'un côté et néo-baroques de l'autre, l'ensemble étant en béton armé. (Editions du patrimoine, 2001, p. 44). C'est la pression immobilière et une réglementation patrimoniale et urbanistique inadaptée qui a incité de nombreuses démolitions à Bruxelles pour rentabiliser les espaces et accroître l'attractivité. Parmi les nombreux exemples de destructions de bâtiment patrimoniaux à Bruxelles, on retrouve la maison du peuple réalisé par Victor Horta et de style Art Nouveau. Malgré de très nombreuses contestations, elle fût détruite en 1965 pour y faire bâtir une tour de bureau de 26 étages (« Maison du Peuple (Bruxelles) », 2024).

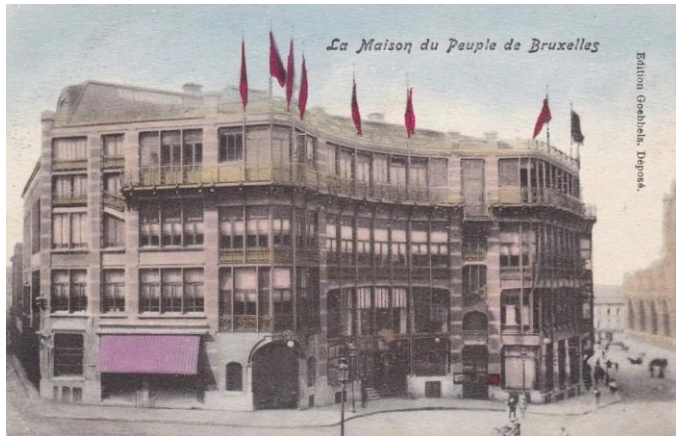


Figure 12 : La maison du peuple de Victor Horta (Victor Horta, s. d.)



Figure 13 : La tour Sablon se dressant à l'emplacement de l'ancienne maison du peuple (« Bruxellisation », 2026)

Dans ce contexte, l'aspect de l'espace public et des façades avait plus d'importance que l'intérieur. C'est ce principe de séparation entre l'intérieur et l'extérieur, ainsi que l'utilisation de la façade comme décor, qui a créé et constitué le façadisme tel que nous le connaissons aujourd'hui.

Dans les années 1960 et 1970, face aux protestations des citoyens et l'émergence d'une conscience patrimoniale, des comités de quartiers voient le jour et sous leurs réclamations, une consultation préalable au permis d'urbanisme fût mise en place (Editions du patrimoine, 2001, p. 44). Le façadisme s'impose alors comme un compromis stratégique. Il permet aux promoteurs de vider intégralement les bâtiments pour rentabiliser l'espace intérieur, tout en concédant le maintien de la façade ancienne pour rassurer l'opinion publique et conserver le décor de la rue et l'harmonie urbaine (Nassima Iles, 2018, p. 28).

C'est au début des années 1980 que le phénomène se mondialise et que le mot façadisme, néologisme d'origine nord-américaine, apparaît. Issu de la contraction des termes « *façade* » et « *sadisme* », le terme s'impose progressivement dans le vocabulaire architectural (Huppen, Marcy, 2019, p. 16).

La pratique explose sous la pression d'une immense fièvre spéculative et du phénomène de tertiarisation (Nassima Iles, 2018, p. 35). L'évolution vers une économie de services entraîne la création de vastes plateaux de bureaux et de parkings souterrains, souvent incompatibles avec les structures anciennes. À Paris, par exemple, certaines réglementations urbanistiques ont favorisé ce phénomène en avantageant les promoteurs qui conservent la façade sur rue tout en démolissant le reste du bâtiment. En procédant ainsi, ils peuvent reconstruire des volumes plus importants, avec des hauteurs et des surfaces supérieures, sans s'acquitter de surtaxes, tout en dérogeant aux règles de gabarit et aux limitations imposées aux constructions neuves. Ce mécanisme a ainsi contribué à généraliser des opérations où seule la façade est préservée, renforçant une dissociation entre l'enveloppe visible et la structure réelle du bâtiment (Nassima Iles, 2018, p. 38).

C'est à la fin du siècle que le phénomène s'institutionnalise et qu'il est formellement identifié comme une menace patrimoniale majeure. Le débat européen se cristallise notamment avec l'implication de l'ICOMOS à partir de 1989, puis lors du grand colloque international de Paris en 1999. Durant cette décennie, la pratique cesse d'être vue comme un simple remaniement pour être sévèrement jugée par les experts : l'architecte Portugais José Aguiar la définira en 1999 comme « *la peur architecturale de son propre temps* » (José Aguiar, s. d.).

Malgré les réactions et la prise de conscience d'une partie de la profession et des autorités, des exemples de façadisme se constatent encore aujourd'hui. Loin de disparaître, la pratique s'est au contraire diffusée à l'échelle mondiale.

## **2. Fondements théoriques et critiques du façadisme**

### **a) Les approches du façadisme**

Le façadisme ne se limite pas à une simple pratique architecturale : il résulte de plusieurs logiques qui se croisent et évoluent dans le temps. Pour mieux le comprendre, il est nécessaire de l'aborder à travers différentes approches, qui mettent en évidence ses origines, ses motivations et ses implications dans la ville contemporaine.

Approche historique : Le façadisme a pris différentes formes selon les époques. Aux XVIIe et XVIIIe siècles, il répond surtout à une logique d'embellissement de la ville, où la façade joue un rôle de décor. Après les guerres, il devient un moyen de reconstruire, avec des enjeux identitaires et mémoriels. Le façadisme actuel, développé après la Bruxellisation, est différent : les façades sont souvent conservées non pour leur valeur patrimoniale, mais pour éviter les contestations et permettre la construction de bâtiments neufs derrière, sans modifier l'image de la ville (Editions du patrimoine, 2001, p. 12).

Approche culturelle : Le façadisme reflète une société où l'image et le statut prennent une place importante. Le paysage urbain est parfois privilégié au détriment de l'usage et de la structure du bâtiment, ce qui peut créer une ville décor, plus théâtrale que réelle. Son développement s'explique aussi par un rejet de l'architecture moderne et un manque de culture architecturale du grand public. Le faux ancien ou la simple conservation de façade suffit alors à rassurer, en offrant des repères dans une ville difficile à imaginer. Plus récemment, une autre logique apparaît : limiter la démolition. Face aux enjeux environnementaux, conserver une partie des bâtiments permet d'économiser des ressources et de réduire les déchets (Editions du patrimoine, 2001, p. 13 et 14).

Approche sociale et économique : La transformation de bâtiments anciens en bureaux ou en équipements de prestige entraîne souvent le départ des habitants. Les centres-villes deviennent plus touristiques ou tournés vers les affaires et le tertiaire, au détriment de la vie locale. Certaines politiques mises en place tentent de limiter ce phénomène, notamment par des aides ou des équipements destinés à maintenir la population. Le façadisme se développe fortement dans les années 1980, avec la spéculation immobilière. La ville devient un produit, et la demande en bureaux entraîne une densification importante. Pour rentabiliser les opérations, des immeubles plus hauts sont construits derrière des façades conservées, afin de compenser les coûts liés à leur maintien (Editions du patrimoine, 2001, p. 14).

Approche législative : Les lois de protection du patrimoine se concentrent souvent sur l'enveloppe extérieure des bâtiments, en laissant de côté les intérieurs. Les règles d'urbanisme comme les hauteurs, les parkings souterrains, les contraintes techniques et la fiscalité poussent alors les promoteurs à ne conserver que la façade (Editions du patrimoine, 2001, p. 15).

Approche technique : Il est généralement plus simple et moins risqué de démolir entièrement un bâtiment pour creuser des parkings souterrains, plutôt que de réaliser des reprises en sous-œuvre. Les normes actuelles en termes d'incendie, de stabilité et d'isolation sont aussi difficiles à appliquer aux structures anciennes, ce qui encourage leur remplacement, à l'exception de la façade. Par ailleurs, le secteur de la construction privilégie aujourd'hui la rapidité pour réduire les coûts. Cela favorise les techniques industrielles au détriment des méthodes traditionnelles. Les matériaux d'origine sont souvent introuvables, et certains savoir-faire ont disparu, rendant une conservation complète plus difficile et plus coûteuse (Editions du patrimoine, 2001, p. 16).

Ainsi, le façadisme apparaît comme une pratique complexe, à la croisée d'enjeux historiques, culturels, économiques, législatifs et techniques. S'il peut répondre à certaines contraintes ou attentes, il soulève aussi des limites, notamment en termes d'authenticité et de cohérence architecturale. Cette diversité d'approches permet de mieux comprendre les tensions qu'il génère dans la manière de concevoir et de transformer la ville.

### **b) Cadre théorique**

Ce passage s'appuie sur un travail de recherche réalisé dans le cadre d'un premier travail de fin d'études, dont certains éléments théoriques sont ici réinvestis afin d'éclairer la réflexion actuelle.<sup>7</sup>

De nombreux auteurs ont écrit sur le sujet de la conservation et de la restauration du patrimoine. Parmi eux, on retrouve Aloïs Riegl avec son livre « *Le culte moderne des monuments* ». A. Riegl identifie dans son livre plusieurs valeurs de remémoration et de contemporanéité qui déterminent les priorités en matière de conservation. Les valeurs de remémoration sont principalement liées à la mémoire collective et à la manière dont les monuments permettent aux usagers de se souvenir de leur passé. Les trois valeurs sont : (Riegl Aloïs, 1903)

- La valeur d'ancienneté : reconnaître l'âge du monument, son apparence ancienne et son rôle témoin du passé.
- La valeur historique : capacité des monuments à représenter des périodes spécifiques de l'histoire et permet aux observateurs de ressentir cette époque comme appartenant encore au présent.
- La valeur de remémoration intentionnelle : monuments érigés dans le but de commémorer des événements ou des personnes et de garder des souvenirs pour les futures générations.

Les valeurs de contemporanéité sont quant à elles liées à la pertinence actuelle des monuments et leur capacité à répondre aux besoins et aux goûts modernes. Les deux valeurs sont :

---

<sup>7</sup> « *Évolution dans le temps des bâtiments de la reconstruction d'après la Seconde Guerre Mondiale, états des lieux, impacts et enjeux sur l'habitat et le mode de vie des habitants. Étude de cas : Dunkerque centre-ville, îlot Sainte-Barbe.* » Pouilly Océane, 2024.

- La valeur d'usage : utilisation pratique des monuments dans le présent. Les monuments sont conservés non seulement pour leur signification historique mais aussi pour leur utilité contemporaine.
- La valeur d'art : appréciation esthétique des monuments en tant qu'œuvres d'art, indépendamment de leur âge ou de leur contexte historique.

Riegl explique également dans son livre que souvent les différentes valeurs peuvent rentrer en conflit quand il s'agit de la conservation des monuments. Il affirme que les choix de conservation doivent souvent équilibrer les besoins de préservation de l'ancienneté avec les exigences contemporaines (Riegl Aloïs, 1903).

Le travail de Aloïs Riegl est fondamental pour les professionnels de la conservation des monuments. Il montre la complexité de la notion de monument historique et la nécessité de considérer diverses valeurs et perspectives pour une approche plus nuancée de la conservation (Riegl Aloïs, 1903).

Françoise Choay dans son livre « *L'allégorie du patrimoine* » examine l'évolution et l'expansion du concept de patrimoine. Elle décrit comment le patrimoine historique, initialement limité aux monuments et aux œuvres d'art, s'est élargi pour inclure des ensembles bâtis, des tissus urbains, des paysages culturels et des biens immatériels. Depuis les années 1960, la notion de monument historique s'est considérablement élargie pour inclure une variété plus vaste de constructions, telles que les architectures urbaines, rurales, industrielles, savantes et populaires (Choay Françoise, 1992).

Françoise Choay aborde aussi les défis contemporains de la conservation, tels que les impacts négatifs du tourisme de masse et les coûts de maintenance. Elle souligne les tensions entre la préservation des monuments historiques et la nécessité d'innovation dans les espaces urbains : les nouvelles architectures « *invoquent le droit des artistes à la création* » (Choay Françoise, 1992) et veulent, comme leurs prédécesseurs, marquer l'espace urbain dans les villes sans devoir construire hors des murs ou loin du cœur de ville.

Françoise Choay souligne également l'importance du patrimoine dans la construction de l'identité culturelle et la transmission des valeurs historiques. Le patrimoine est perçu comme un vecteur de mémoire collective, fondamental pour comprendre et préserver l'histoire et la culture d'une société (Choay Françoise, 1992). Cependant, elle critique la notion de conservation purement muséale qui figerait les espaces urbains et les constructions empêchant ainsi une utilisation adéquate par les usagers et habitants. Pour elle, la modernisation ne doit pas être vue comme une menace mais plutôt comme une opportunité de revitaliser et de redonner vie aux espaces historiques tout en respectant leurs caractères patrimoniaux. Françoise Choay soutient ainsi une gestion patrimoniale dynamique, intégrant les besoins contemporains et les aspirations futures des communautés, tout en honorant le passé (Choay Françoise, 1992).

Le livre de Françoise Choay, comme celui d'Aloïs Riegl abordent la difficulté de combiner conservation du patrimoine et modernisation, et les tensions que cela engendrent (Choay Françoise, 1992; Riegl Aloïs, 1903).

Les apports théoriques de Aloïs Riegl et Françoise Choay mettent en évidence la complexité des choix dans les interventions sur le patrimoine, notamment face aux tensions entre valeurs de remémoration et exigences contemporaines. Dans ce contexte, certaines pratiques architecturales peuvent apparaître comme des réponses simplifiées à ces conflits.

Le façadisme, en particulier, peut être interprété comme une forme de compromis radical, préservant l'image urbaine à travers la conservation des façades, tout en transformant complètement les structures internes. Cette approche semble ainsi privilégier certaines valeurs identifiées par Aloïs Riegl — comme la valeur d'ancienneté ou d'image — au détriment d'autres, telles que la valeur historique ou la cohérence du monument dans son ensemble.

De ce point de vue, le façadisme peut être rapproché d'une pratique muséale de la façade, tout en transformant son intérieur qui rejoint les critiques formulées par Françoise Choay à l'égard d'une conservation muséale ou réduite à une mise en scène du patrimoine. Cette approche interroge l'utilisation du patrimoine dans les pratiques contemporaines, et soulève la question de l'authenticité et du sens accordé à la conservation du bâti.

Ces réflexions peuvent être mises en perspective avec les positions de plusieurs théoriciens de la restauration, qui proposent des visions différentes de l'intervention sur le patrimoine.

Eugène Viollet-le-Duc est un grand architecte et théoricien du XIXe siècle. Il est particulièrement connu pour avoir restauré le château de Pierrefonds ou encore Notre-Dame de Paris. Dans le domaine de l'architecture, Viollet-le-Duc est aussi très connu pour avoir mis en place une approche qualifiée de restauration stylistique : « *Restaurer un édifice, ce n'est pas l'entretenir, le réparer ou le refaire, c'est le rétablir dans un état complet qui peut n'avoir jamais existé à un moment donné.* » (CMN, s. d.; Viollet-le-Duc, 1869). L'objectif de la restauration stylistique, et concrètement de la philosophie de Eugène Viollet-le-Duc, est de retrouver la pureté originelle et une parfaite unité au sein du monument. Sa doctrine privilégiait l'unité de style plutôt que l'authenticité historique : il n'hésitait pas à recréer des éléments disparus ou à supprimer des éléments postérieurs sur base d'une étude archéologique et historique du bâtiment. À Notre-Dame de Paris, par exemple, vers 1843, il recréa la flèche monumentale, supprimée des décennies plus tôt en raison d'une instabilité, et il reconstitua la galerie des rois détruite à la Révolution. Au-delà de reconstruire ou de supprimer des éléments antérieurs, E. Viollet-le-Duc va également réinventer certains décors extérieurs et intérieurs, comme le mobilier liturgique, les décors peints ou encore les vitraux (Luc Menapace, 2024). Il ne se limite pas à une restauration de l'édifice, mais procède à une véritable recreation, lui attribuant une unité, une splendeur et un style qui relèvent davantage d'une vision idéalisée que de son état historique réel.

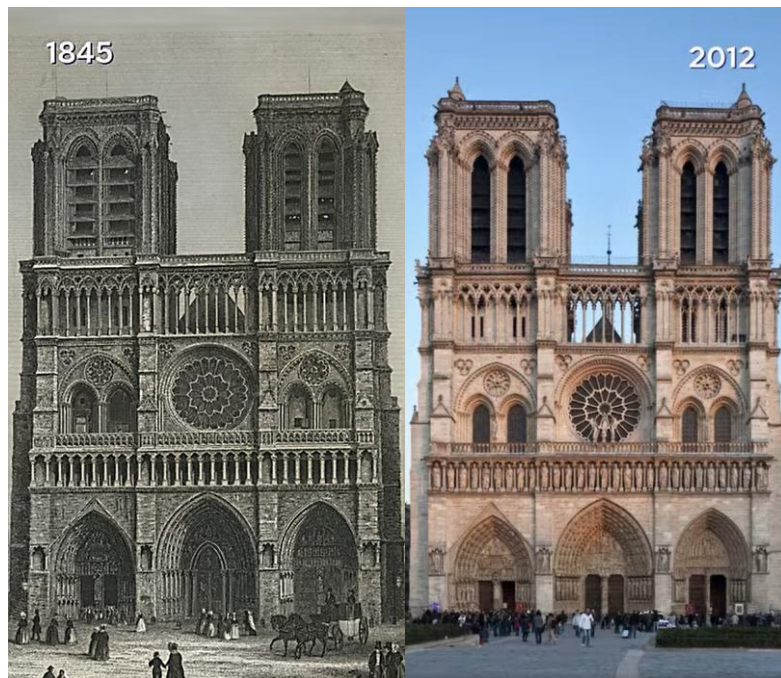


Figure 14 : Cathédrale Notre-Dame de Paris en 1845 avant la restauration de Viollet-le-Duc et en 2012 bien des décennies après sa restauration – ajout et modification importante : galerie des rois, flèches, statues, rosace, porte, vitraux, etc...  
(AVANT - APRÈS : La restauration de la façade par Viollet-le-Duc, s. d.)

En opposition avec la vision de Eugène Viollet-le-Duc, John Ruskin développe une pensée radicalement différente, qualifiée de théorie de la non-restauration. Grand critique d'art et théoricien britannique du XIXe siècle, il a profondément marqué le domaine de l'architecture, notamment en matière de conservation du patrimoine. John Ruskin s'oppose fermement à toute forme de restauration stylistique, qu'il considère comme une falsification du passé. Il défend une conception de l'architecture qui ne se limite pas à une fonction utilitaire, mais qui révèle une dimension émotionnelle et symbolique (Bernard Zumthor, 2012). Pour J. Ruskin, restaurer un bâtiment revient à en altérer l'authenticité. Il énonce, dans son ouvrage « *Les Sept Lampes de l'architecture* » (John Ruskin, 1849), que la restauration constitue une forme de mensonge, et que l'architecture doit avant tout émouvoir plutôt que simplement répondre aux besoins humains. La restauration apparaît dès lors comme une atteinte à l'authenticité matérielle, à l'histoire et à l'intégrité du bâtiment. Dans cette logique, J. Ruskin oppose à la restauration une démarche fondée sur la conservation, visant à maintenir le bâtiment dans son état existant le plus longtemps possible, en limitant l'intervention à l'entretien. Il ne s'agit toutefois pas de prolonger artificiellement sa durée de vie à tout prix : lorsque les possibilités d'intervention sont épuisées, il accepte que l'édifice disparaisse progressivement et devienne ainsi une ruine. Cette vision reconnaît le caractère inévitable du vieillissement et de la fin des constructions, envisagées comme faisant pleinement partie de leur existence (Bernard Zumthor, 2012). William Morris, souvent associé à Ruskin, privilégie comme ce dernier l'authenticité du bâtiment et lutte contre les démolitions brutales réalisées sur les édifices (Phalip, 2021).

Dans la continuité des débats opposant Eugène Viollet-le-Duc et John Ruskin, Camillo Boito, architecte et écrivain italien du XIXe siècle, développe une position intermédiaire à travers le concept de restauration philologique. Dans son ouvrage « *Conservare o restaurare* » (Camillo Boito, 1893), rédigé sous forme de dialogue entre théoriciens de l'architecture, il élabore une approche visant à concilier les apports des différentes doctrines précédentes. Il reprend ainsi

de John Ruskin et de William Morris le respect de l'authenticité du bâtiment, de sa patine et des transformations historiques, tout en conservant de E. Viollet-le-Duc l'attention portée à l'intervention contemporaine. La restauration philologique repose sur le principe de distinction entre les éléments anciens et les ajouts nouveaux : toute intervention doit être identifiable et porter la trace de son époque. C. Boito insiste également sur la nécessité d'une documentation précise du bâtiment, notamment à travers des relevés, des photographies et des publications et sur la conservation des éléments enlevés et déposés à proximité de l'édifice. Les interventions doivent rester limitées, tout en assumant leur caractère contemporain par des traces visibles de modification (Georges Brunel, s. d.).

Quelques décennies plus tard, ces théories trouvent un écho avec Cesare Brandi. Critique d'art et historien italien, il n'est pas architecte mais devient une figure centrale de la conservation au XXe siècle. Dans son ouvrage majeur « *Teoria del restauro* » (Cesare Brandi, 1963a), il pose les bases de la restauration moderne. C. Brandi explique que toute intervention doit respecter l'intégrité de l'œuvre en prenant en compte deux dimensions principales : sa valeur historique, en tant que témoin du temps, et sa valeur esthétique. Selon lui, la restauration doit assurer la transmission de l'édifice tout en garantissant une lisibilité claire des interventions. L'ajout ne doit jamais chercher à imiter le passé ou à tromper le regard, mais doit bien rester identifiable et respecter ce qui existe déjà. Dans cette logique, la restauration doit préserver l'unité de l'œuvre sans produire de faux. Comme il le précise dans son ouvrage : « *la restauration doit viser à rétablir l'unité potentielle de l'œuvre d'art, à condition que cela soit possible sans commettre un faux artistique ou un faux historique, et sans effacer la moindre trace du passage de l'œuvre d'art dans le temps.* » (Cesare Brandi, 1963a). Ainsi, si les approches antérieures témoignent d'une certaine prudence, Brandi en propose une véritable conceptualisation théorique, transformant cette prudence en une discipline rigoureuse fondée sur le respect de l'authenticité. (Cesare Brandi, 1963b)

|                              | Époque                       | Philosophie                                                                                           |
|------------------------------|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Aloïs Riegl</b>           | Fin XIXe siècle              | Approche fondée sur les différentes valeurs du monument (ancienneté, historique, usage, etc.)         |
| <b>Françoise Choay</b>       | XXe et XIXe siècle           | Analyse critique du concept de patrimoine et de son évolution, réflexion sur ses usages contemporains |
| <b>Eugène Viollet-le-Duc</b> | XIXe siècle                  | Restauration stylistique (restaurer en recréant un état idéal, qui n'a parfois jamais existé)         |
| <b>John Ruskin</b>           | XIXe siècle                  | Refus de la restauration, défense de la conservation et de l'authenticité                             |
| <b>Camillo Boito</b>         | Fin XIXe et début XXe siècle | Restauration philologique (interventions mesurées, lisibles, respect de l'existant)                   |

|                      |            |                                                                                                    |
|----------------------|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Cesare Brandi</b> | XXe siècle | Théorie critique de la restauration, respect de l'œuvre dans sa dimension historique et esthétique |
|----------------------|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|

Ce tableau reprend les principaux auteurs abordés dans ce cadre théorique. Il permet de situer leurs travaux dans le temps et de synthétiser leur philosophie en matière de conservation et de restauration du patrimoine.

Ces différentes approches théoriques et pratiques mettent en évidence la complexité des interventions sur le patrimoine. Entre restauration, conservation ou reconstruction, chaque courant traduit une manière différente de concevoir le rapport entre passé et présent.

Les tensions entre authenticité, usage, esthétique et mémoire, mises en lumière par A. Riegl et F. Choay, traversent l'ensemble de ces positions, qu'elles soient radicales ou nuancées. C'est dans ce contexte que les architectes sont confrontés à des choix où chaque intervention implique de prendre position face à ces valeurs parfois contradictoires.

Ces réflexions constituent ainsi un socle clé pour aborder les approches contemporaines de l'intervention sur le patrimoine, et introduire la notion de façadisme. Notion qui sera développée dans la partie suivante.

### **c) Analyse critique et mise en perspective**

Le façadisme, tel qu'il est pratiqué aujourd'hui, consiste à conserver l'enveloppe d'un bâtiment ancien tout en transformant profondément son intérieur. Souvent présenté comme un compromis entre préservation et renouvellement, il s'inscrit pourtant dans une logique plus complexe. Sur quelles idées repose réellement cette pratique ? Traduit-elle une volonté de conservation du patrimoine ou une mise en scène de celui-ci ? En interrogeant les principes qui la fondent, cette sous-partie vise à dépasser la simple définition du façadisme pour en analyser les fondements théoriques, mais aussi les tensions et les limites qu'il révèle. Cette partie est essentiellement basée sur le colloque international de 1999 portant sur le façadisme et l'identité urbaine qui a permis l'écriture d'un livre du même nom arborant l'avis des experts dans le domaine.

#### *1. Approche positive du façadisme*

Jean-Louis Luxen, ancien Secrétaire général de l'ICOMOS, aborde le façadisme non pas comme une condamnation stricte, mais à travers des compromis. Il relativise le dogme de l'authenticité stricte mis en place dans la Charte de Venise – qui ne donne d'ailleurs aucune définition stricte de la notion. En s'appuyant sur la conférence de Nara, il prône un « *relativisme dans la définition actuelle du concept d'authenticité* » (Editions du patrimoine, 2001, p. 27), interpellant sur le fait qu'il faut tenir compte de la diversité des cultures pour définir l'authenticité. Il admet qu'une conservation rigoureuse devrait inclure les structures internes, l'agencement des espaces intérieurs ainsi que les éléments décoratifs pour mettre en avant les valeurs patrimoniales du bâtiment. Cependant, si l'on donne une importance à la ville, à l'harmonie du paysage urbain ainsi qu'au cadre de vie, il affirme que certaines opérations de façadisme peuvent être justifiées (Editions du patrimoine, 2001, p. 27, 28).

Il ne conçoit pas le patrimoine comme une relique sacrée, mais comme une « *ressource, facteur de développement économique et social* » (Editions du patrimoine, 2001, p. 28). Selon lui, il faut faire un « *bon usage du patrimoine* » (Editions du patrimoine, 2001, p. 28) en mettant en avant l'importance de l'identité urbaine. Il reproche aux professionnels de la conservation de trop se focaliser sur les aspects historiques et esthétiques du patrimoine, il faut donc accepter les interventions radicales sur les bâtiments qui n'ont pas une valeur primordiale. Il pose une question très juste « *Comment concilier la fidélité au passé, l'authenticité de l'héritage bâti et la prise en considération de ce patrimoine au service d'une société contemporaine en mutation ?* » (Editions du patrimoine, 2001, p. 28) qui interroge sur la manière de conserver le patrimoine tout en l'adaptant aux besoins actuels de la société (Editions du patrimoine, 2001, p. 28).

La vision de David Lowenthal prend clairement le contre-pied des critiques classiques du façadisme. Son écrit s'intitule d'ailleurs « *défense du façadisme* » (Editions du patrimoine, 2001, p. 54 à 56). Il ne le considère pas comme une dérive, mais plutôt comme une pratique qui s'inscrit dans une continuité historique. Il remet en question l'idée qu'une façade doit forcément refléter l'intérieur, en montrant que cette séparation a déjà existé dans certaines périodes et dans certains contextes. Cette approche permet de nuancer la vision d'une architecture qui devrait toujours être « *honnête* ». D'après lui, la façade occupe une place centrale. Il la considère comme un élément à part entière, avec sa propre valeur, et surtout une valeur symbolique. Elle ne sert pas seulement à protéger ou à fermer un bâtiment, mais aussi à donner des repères dans la ville et à maintenir une certaine image du paysage urbain. Dans ce sens, elle joue un rôle qui dépasse celui de simple enveloppe architecturale (Editions du patrimoine, 2001, p. 54 à 56).

D. Lowenthal met également en avant l'idée que la façade appartient davantage à l'espace public qu'à l'intérieur du bâtiment. Elle agit comme une interface entre le bâtiment et la rue, et participe à la manière dont on perçoit et comprend la ville. À travers cette lecture, il montre que le façadisme peut être compris comme une pratique liée à la fois à l'histoire, à la symbolique et à l'organisation du paysage urbain (Editions du patrimoine, 2001, p. 54 à 56).

Ces approches permettent d'apporter une lecture plus ouverte du façadisme, en remettant en question une vision rigide de l'authenticité et de l'architecture. En valorisant la façade comme élément à part entière et en prenant en compte la diversité des contextes culturels et urbains, la vision de J-L. Luxen et D. Lowenthal permettent de dépasser une conception fixe du patrimoine. Elles offrent ainsi une réflexion un peu plus souple, capable de s'adapter aux transformations contemporaines, tout en intégrant des enjeux économiques, sociaux et liés à l'image de la ville. Cette lecture permet aussi de mieux comprendre l'attachement aux façades comme repères visuels et symboliques dans l'espace urbain.

Cette ouverture constitue également une limite. En relativisant la notion d'authenticité et en accordant une place centrale à la façade, ces approches tendent à minimiser l'importance de l'intérieur du bâtiment, de sa matérialité et de ses usages. Le risque est alors de réduire l'architecture à une simple image, en conservant l'enveloppe au détriment de la substance. En restant volontairement flexibles, leurs visions peuvent conduire à des interprétations trop larges du patrimoine et à la justification d'interventions importantes, parfois éloignées d'une véritable logique de conservation. Cette position peut apparaître comme ambiguë, en légitimant le façadisme comme compromis sans toujours en interroger clairement les limites, notamment dans des

contextes où les transformations sont davantage guidées par des logiques économiques que par une réflexion patrimoniale globale.

## 2. *Approche négative ou critique du façadisme*

Par la suite, Anne Van Loo, architecte, urbaniste et ancienne secrétaire de la Commission royale des Monuments et Sites, adopte une posture extrêmement critique, qualifiant d'emblée le façadisme contemporain d'outil de déstructuration des villes. Pour asseoir son propos, elle le distingue des efforts d'embellissement historiques, notamment aux XVII<sup>e</sup> et XVIII<sup>e</sup> siècles, où la création de façades d'apparat restait indissociable et cohérente avec l'organisation de l'espace intérieur ; le contenant et le contenu formaient alors un tout. À l'inverse, elle dénonce la culture de la façade du XVII<sup>e</sup> et XVIII<sup>e</sup> siècle avec l'arrivée des façades en attente comme au palais des Ducs-et-des-Etats-de-Bourgogne où les façades étaient édifiées bien avant le bâtiment et son intérieur. Elle dénonce également le façadisme moderne comme une pratique marquant une rupture brutale : il s'attaque au tissu urbain ordinaire et traduit une surexploitation du centre-ville, avec la création de zones monofonctionnelles, de parkings et un afflux de trafic. L'édifice est ainsi détruit pour n'en conserver qu'une enveloppe vidée de sens, sous l'effet de la spéculation immobilière (Editions du patrimoine, 2001, p. 42 à 44).

En s'appuyant sur l'exemple de Bruxelles, marqué par des destructions massives dès l'Exposition universelle de 1958, elle montre que le façadisme ne naît pas d'une volonté de conservation. Il apparaît plutôt comme une « *solution ultime* » (Editions du patrimoine, 2001, p. 44), un compromis incohérent entre, d'une part, la pression de comités de citoyens cherchant à préserver des vestiges et, d'autre part, les projets de promoteurs nécessitant de vastes espaces. Selon A. Van Loo, les causes profondes du façadisme résident dans un déficit de culture urbaine, l'incapacité des décideurs politiques à fixer un cadre qualitatif aux interventions, ainsi que dans la permissivité des plans d'urbanisme favorisant de fortes plus-values foncières. Le façadisme n'est donc pas une idéologie architecturale protectrice, mais le symptôme d'un laisser-faire politique et spéculatif (Editions du patrimoine, 2001, p. 42 à 44).

L'historien de l'art et archéologue Gian Giuseppe Simeone propose une interprétation du façadisme qui dépasse la simple dimension économique. Il s'appuie sur le cas de Bruxelles, en montrant que cette pratique s'inscrit à la fois dans des logiques de spéculation immobilière et dans un contexte culturel spécifique. Selon lui, le développement du façadisme dans les années 1980/1990 est surtout lié à un phénomène de tertiairisation, marqué par l'implantation massive de bureaux au détriment des fonctions résidentielles. Cette transformation s'accompagne de politiques urbaines permissives, qui tolèrent la destruction des intérieurs tout en imposant le maintien des façades afin de préserver une continuité urbaine (Editions du patrimoine, 2001, p. 46 à 49).

L'apport principal de Gian Giuseppe Simeone réside dans son interprétation culturelle du phénomène. Il avance que l'architecture traditionnelle bruxelloise présente une certaine autonomie entre intérieur et extérieur, principalement liée à la morphologie des parcelles étroites et profondes. Les façades, souvent conçues comme des écrans, n'entretiennent pas de lien direct avec l'organisation interne du bâtiment. Cette dissociation historique aurait ainsi facilité l'émergence du façadisme, en rendant acceptable la séparation entre contenant et contenu. Malgré cette analyse, Gian Giuseppe Simeone adopte une position critique. Il considère le façadisme comme un compromis trompeur, qui maintient des repères visuels tout

en accompagnant la disparition de l'architecture. En s'appuyant sur la notion de « *non-lieux* » (Editions du patrimoine, 2001, p. 46 à 49), il souligne que cette pratique tend à produire des espaces appauvris, où la complexité historique est réduite à une image bidimensionnelle. Le façadisme apparaît alors comme un simulacre, vidant les bâtiments de leur substance tout en donnant l'illusion de leur préservation (Editions du patrimoine, 2001, p. 46 à 49).

Sherban Cantacuzino est un architecte et théoricien britannique, connu pour ses prises de position assez critiques sur les transformations du patrimoine. Dans ses écrits, il s'oppose clairement au façadisme, qu'il ne considère pas comme une véritable forme de conservation, mais plutôt comme une destruction du bâtiment, déguisée derrière le maintien de l'apparence. Pour lui, l'architecture doit être pensée comme un ensemble cohérent, presque indissociable. La façade n'est pas un simple élément décoratif : elle est liée à la structure et à l'organisation intérieure du bâtiment. Dès lors, conserver uniquement la façade revient à garder une image, tout en supprimant ce qui fait réellement le bâtiment, ce qui pose question dans la manière d'intervenir sur le patrimoine (Editions du patrimoine, 2001, p. 58 à 60).

Sherban Cantacuzino met en avant les logiques économiques qui se cachent derrière ce type de pratique. Selon lui, le façadisme permet souvent de justifier des constructions plus importantes tout en donnant une impression de conservation. Créant une forme de décalage et d'hypocrisie, où la façade sert davantage de façade au sens propre que de véritable choix architectural. Il inscrit sa réflexion dans une perspective plus large, notamment écologique. Il associe le façadisme à une période de démolition et de gaspillage, et plaide au contraire pour une approche plus responsable de l'architecture. S. Cantacuzino met en avant la valeur des bâtiments anciens, qu'il considère comme durables et adaptables, capables d'évoluer sans être vidés de leur sens (Editions du patrimoine, 2001, p. 58 à 60).

Yves Robert adopte une position clairement critique et humaniste face au façadisme, qu'il considère comme une dérive majeure dans la manière de penser la ville et le patrimoine. Il ne dénonce pas le façadisme qui consisté à refaire une façade par devant un bâtiment afin de l'harmoniser. Il condamne la pratique du façadisme « *généralisée et appliquée de manière systématique, comme forme extrême de réhabilitation urbaine* » (Editions du patrimoine, 2001, p. 84). Il dénonce une vision purement contemplative de l'architecture, qui réduit les bâtiments à leur façade et transforme la ville en décor. Dans cette logique, les intérieurs historiques sont sacrifiés au profit de la spéculation, ce qui conduit à une forme de muséalisation superficielle du patrimoine, vidé de sa substance réelle.

À l'inverse, il défend une approche globale et anthropologique de l'architecture, où le patrimoine ne se limite pas à l'apparence mais inclut les usages, les espaces intérieurs et les relations sociales. Pour lui, un bâtiment est un ensemble vivant qui participe à la mémoire collective et à l'identité des habitants. En détachant la façade de son contenu, le façadisme détruit cette continuité et produit une simple illusion du passé.

Enfin, Yves Robert rejette tout compromis : le façadisme n'est jamais une solution acceptable. Il y voit plutôt un échec des politiques urbaines et une incapacité à adapter réellement les bâtiments anciens aux usages contemporains, masquant un manque de volonté d'intégration du patrimoine dans la vie actuelle.

Ces approches ont en commun de proposer une lecture forte du façadisme, en dépassant largement l'architecture et le patrimoine mais révèlent des logiques plus fortes que cela. Elles mettent en évidence que le façadisme n'est pas une simple technique de conservation, mais que c'est une pratique liée à des dynamiques plus profondes comme la spéculation et les pressions immobilières, la transformation des centres urbains ou encore le manque d'encadrement politique. Elles apportent une compréhension plus complète du phénomène et déplacent le débat vers des enjeux contemporains : environnementaux, sociaux et urbains. Leurs théories sont encore plus cohérentes qu'elles insistent sur la perte de substance architecturale, la réduction du bâtiment à une image et l'effacement progressif de la mémoire et des usages, en proposant, dans certains cas, des alternatives plus durables basées sur l'évolution du bâti existant.

Ces positions restent globalement très marquées par une vision négative du façadisme. Elles tendent à le présenter comme une pratique surtout destructrice, laissant peu de place à des situations plus nuancées ou à des formes d'intervention pouvant établir un dialogue avec l'existant. Certaines analyses, surtout lorsqu'elles s'appuient sur des contextes comme celui de Bruxelles, peuvent également conduire à des généralisations qui ne rendent pas compte de la diversité des pratiques à une échelle plus large. Si ces approches sont particulièrement efficaces pour dénoncer les dérives du façadisme, elles proposent rarement un cadre d'intervention concret. Entre refus du compromis et critique des logiques actuelles, elles fonctionnent souvent davantage comme des postures théoriques que comme des outils réellement mobilisables dans des projets architecturaux ou urbains, où les contraintes techniques, économiques et réglementaires imposent des arbitrages plus difficiles.

### 3. *Approche nuancée du façadisme*

François Barré, ancien directeur de l'architecture et du patrimoine au ministère de la Culture française, dédramatise le débat en replaçant la notion de façade dans l'histoire de l'architecture. Il rappelle que la séparation entre intérieur et extérieur n'est pas une invention du façadisme moderne. L'architecture a souvent utilisé la façade comme une ruse : elle a régulièrement servi à masquer la réalité constructive ou à exprimer un statut social déconnecté de l'usage interne. Pour Barré, la façade est polysémique ; elle s'adresse à l'espace public et n'a pas toujours vocation à refléter fidèlement ce qu'elle abrite (Editions du patrimoine, 2001, p. 30 à 34).

Il affirme qu'il n'est ni pour, ni contre le façadisme, mais qu'il convient d'en éviter les excès. Il dénonce ainsi deux positions opposées : d'une part, l'idée d'une séparation absolue entre intérieur et extérieur, qui justifierait des transformations radicales, et d'autre part, une insécabilité imposant une lisibilité entre contenu et contenant. Pour lui, la ville relève avant tout d'un art de l'imbrication. Le maintien des façades ne relève donc pas d'une logique passéiste, mais d'une volonté contemporaine de pérenniser la ville tout en répondant aux besoins actuels. Selon lui, le façadisme, comme la réhabilitation, coûte tout de même moins chère qu'une démolition et reconstruction, ce qui donne une raison supplémentaire pour la conservation des façades (Editions du patrimoine, 2001, p. 30 à 34).

François Barré souligne également que, dans la majorité des cas, le façadisme ne s'inscrit pas dans une véritable volonté de transformation, mais plutôt dans une fixation des décors urbains. Il met en garde contre le risque d'une « *architecture mise à plat* » (Editions du patrimoine, 2001, p. 34), où la ville ne serait plus qu'une succession d'écrans et de façades

bidimensionnelles, vidées de leurs épaisseurs et de leurs substances (Editions du patrimoine, 2001, p. 30 à 34).

Alexandre Melissinos, architecte et urbaniste, propose une lecture plus nuancée du façadisme, en se concentrant surtout sur le rôle de la façade dans la ville. Il ne cherche pas vraiment à se positionner pour ou contre, mais plutôt à comprendre comment la façade fonctionne dans l'histoire de l'architecture. Selon lui, elle a toujours eu une certaine autonomie par rapport à l'intérieur du bâtiment. En s'appuyant sur des exemples historiques, il montre que l'organisation interne ne correspond pas forcément à ce que l'on perçoit en façade. Comme, par exemple, à Aire-sur-la-Lys ou Autun où chaque parcelle faisait l'objet d'un permis uniquement pour la façade, l'intérieur étant libre de construction par le propriétaire. La gare Montparnasse à Paris, quant-à-elle, fût modifier pour interrompre le long linéaire, une trame diverse a été mise en place en façade alors que les mêmes locaux sont développés à l'arrière.

A. Melissinos évoque un autre exemple : celui d'Adolf Loos. Grand architecte autrichien du XXe siècle, il accordé beaucoup d'importance à la composition géométrique de ces façades qui n'était pas le reflet des dispositions intérieures, créant ainsi une dissociation entre intérieur et extérieur. L'auteur définit ainsi la façade comme une sorte d'interface entre l'espace intérieur et l'espace public. Elle peut porter plusieurs significations et ne se limite pas à refléter fidèlement la fonction du bâtiment. Cela amène l'idée d'un double langage en architecture, entre logique de composition extérieur/intérieur ou logique de mise en scène strictement fonctionnel (Editions du patrimoine, 2001, p. 64 à 68).

À partir de là, Alexandre Melissinos remet en question les approches trop rigides héritées du fonctionnalisme. Il insiste sur le fait que les bâtiments évoluent avec le temps, et que leur transformation ne doit pas être bloquée par une vision trop stricte du lien entre forme et fonction. Il met aussi en avant l'importance de l'échelle urbaine, en montrant que la façade participe à la cohérence de la ville dans son ensemble, notamment à travers les alignements et la perception globale de l'espace urbain (Editions du patrimoine, 2001, p. 64 à 68).

Anja K. Nevanlinna propose une lecture du façadisme basée sur un conflit entre différentes valeurs. En s'appuyant sur le livre d'Aloïs Riegl « *Le culte moderne des monuments* » elle explique que cette pratique naît d'une tension entre la valeur du passé – mémoire et ancienneté - et les exigences du présent – fonction et modernité. Le façadisme apparaît ainsi comme une tentative de concilier ces deux logiques souvent opposées (Editions du patrimoine, 2001, p. 80 à 83).

Elle identifie ensuite trois manières de voir l'architecture : une approche moderniste qui rejette le façadisme au nom de l'unité du bâtiment, une approche romantique qui l'accepte pour préserver l'image et l'harmonie de la ville, et une approche plus contemporaine qui le considère comme une manière de réinterpréter le passé dans un contexte actuel (Editions du patrimoine, 2001, p. 80 à 83).

Enfin, elle montre que le façadisme peut prendre plusieurs formes concrètes, allant de la conservation de façade avec transformation intérieure, à la reconstruction, ou encore à l'intégration de fragments anciens dans des projets récents. Pour elle, le façadisme n'est donc pas seulement une dérive, mais une réponse aux transformations de la ville, révélant la

difficulté à faire coexister mémoire du passé et besoins du présent (Editions du patrimoine, 2001, p. 80 à 83).

Ces approches intermédiaires ont surtout l'intérêt de ne pas enfermer le façadisme dans une opposition trop simple entre acceptation et rejet. En le replaçant dans une continuité historique, elles rappellent que la séparation entre intérieur et extérieur n'est pas une rupture propre à l'architecture contemporaine, mais un phénomène qui existe depuis longtemps, sous des formes très variées. Cette mise en perspective permet de relativiser le débat et d'éviter une lecture trop rigide du phénomène. La façade est alors comprise comme un élément autonome, qui participe pleinement à la construction de l'image de la ville, tout en jouant un rôle d'interface entre l'espace privé et l'espace public. Dans cette logique, ces approches permettent aussi d'intégrer des dimensions plus larges, comme l'évolution des usages, les transformations urbaines ou encore les contraintes économiques qui influencent fortement les projets architecturaux aujourd'hui.

Cette volonté de nuancée et de contextualisée peut également constituer une limite. À force d'expliquer le façadisme à travers l'histoire ou les logiques urbaines, ces approches tendent parfois à en adoucir la perception et à en rendre les effets de cette pratique moins visibles. Le risque est alors de banaliser la pratique, en la présentant comme une continuité presque naturelle de l'évolution architecturale, sans toujours interroger suffisamment ce qu'elle implique concrètement sur le bâtiment. La perte de matière, la transformation de l'architecture en simple image ou encore l'appauvrissement de la lecture du lieu peuvent alors être en partie relativisées.

Par ailleurs, même si ces approches soulèvent des questions importantes, notamment sur les limites des politiques de protection ou sur la difficulté à définir des règles claires, elles restent souvent assez prudentes lorsqu'il s'agit de poser des positions fermes. Elles expliquent le phénomène plus qu'elles ne le jugent, ce qui peut rendre leur lecture parfois difficile à mobiliser dans des situations concrètes, où des choix doivent être faits. Cette dimension plus théorique, centrée sur des cadres d'analyse ou des systèmes de valeurs, laisse ainsi parfois en suspens la question des limites réelles à poser face aux transformations du bâti existant.

#### 4. Synthèse

Afin de synthétiser ces différentes positions et de mettre en évidence leurs convergences et divergences, le tableau suivant propose une lecture comparative des approches développées.

| Auteur | Position sur le façadisme | Argument principal                                                                                          | Limites / critique                 |
|--------|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| Luxen  | Plutôt favorable          | Relativise l'authenticité, importance du contexte culturel et urbain. Accepte le principe dans certains cas | Risque de dérive et flou théorique |

|             |           |                                                                               |                                                               |
|-------------|-----------|-------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| Lowenthal   | Défense   | Valeur symbolique et urbaine autonome de la façade                            | Néglige l'intérieur et la matérialité du bâtiment             |
| Van Loo     | Critique  | Façadisme lié à la spéculation et à la dégradation du tissu urbain            | Vision assez radicale liée au cas Bruxellois                  |
| Simeone     | Critique  | Façadisme comme simulacre lié à des logiques économiques et culturelles       | Généralisation du cas de Bruxelles, approche surtout critique |
| Cantacuzino | Opposé    | Architecture comme ensemble indissociable, critique de la fausse conservation | Position rigide, peu adaptée aux contraintes actuelles        |
| Yves Robert | Critique  | Défense d'une approche humaine et globale du patrimoine                       | Difficulté d'application concrète, refus du compromis         |
| Barré       | Nuancé    | Façade autonome, continuité historique de la dissociation intérieur/extérieur | Banalisation du phénomène                                     |
| Melissinos  | Nuancé    | Façade comme interface historique entre bâtiment et ville                     | Risque de dérives spéculatives                                |
| Nevanlinna  | Théorique | Façadisme comme compromis entre valeurs du passé et du présent                | Approche théorique, peu opérationnelle                        |

À travers l'ensemble de ces analyses, le façadisme apparaît comme une pratique complexe, qui ne fait pas consensus et qui met en évidence différentes manières de concevoir le patrimoine, l'architecture et la ville.

Certains auteurs, comme François Barré, David Lowenthal ou Alexandre Melissinos, insistent sur le fait que la séparation entre intérieur et extérieur n'est pas propre au façadisme contemporain. Selon eux, la façade a toujours eu une certaine autonomie. Elle ne reflète pas forcément l'organisation intérieure du bâtiment et remplit avant tout un rôle dans l'espace public. Elle participe à l'image de la ville, à son identité et à sa lisibilité. A partir de cela, le façadisme peut être vu comme une forme de continuité historique. Il permettrait de préserver une cohérence urbaine, même si les intérieurs sont transformés pour répondre aux besoins actuels. Cette approche tend donc à relativiser les critiques trop radicales, en montrant que l'architecture a toujours joué avec cette dissociation.

À l'inverse, d'autres auteurs comme Anne Van Loo, Gian Giuseppe Simeone, Sherban Cantacuzino ou Yves Robert développent une critique beaucoup plus forte du façadisme. Ils considèrent que cette pratique réduit l'architecture à une simple image, en ne conservant que l'apparence extérieure du bâtiment. Pour eux, il ne s'agit pas d'une véritable conservation, mais plutôt d'une illusion de patrimoine. Le bâtiment est vidé de sa substance, de ses

espaces, de ses usages et de sa mémoire. Ces auteurs mettent également en avant le rôle des logiques économiques et politiques dans le développement du façadisme. Ils montrent que cette pratique est souvent liée à la spéculation immobilière, à la transformation des centres-villes ou encore à un manque de régulation des pouvoirs publics. Le façadisme apparaît alors moins comme un choix architectural que comme le résultat de contraintes extérieures.

Entre ces deux positions, certains auteurs adoptent une posture plus nuancée. Jean-Louis Luxen et Anja K. Nevanlinna montrent que le façadisme est souvent le résultat d'un compromis entre plusieurs exigences. Il s'agit de trouver un équilibre entre la conservation du passé et les besoins du présent. Cette lecture met en évidence un conflit entre différentes valeurs : l'authenticité, l'usage, l'économie, mais aussi l'image de la ville. Elle montre aussi que la notion d'authenticité est difficile à définir de manière claire, ce qui rend les interventions variables selon les contextes. Dans ce cadre, le façadisme n'est ni totalement rejeté, ni totalement accepté, mais apparaît comme une réponse possible, parmi d'autres, face à des situations compliquées.

Malgré ces différentes approches, plusieurs points communs ressortent. D'abord, de nombreux auteurs reconnaissent que le façadisme pose question dès lors qu'il se généralise ou qu'il est appliqué de manière systématique. Ensuite, même les positions les plus nuancées mettent en garde contre certaines dérives. Le risque le plus souvent évoqué est celui d'une architecture réduite à sa façade, où la ville devient une succession d'écrans sans profondeur. Dans ce cas, le patrimoine n'est plus réellement conservé, mais mis en scène, ce qui pose la question de la perte de qualité architecturale et de sens.

Enfin, l'ensemble de ces analyses montre que le façadisme ne peut pas être compris uniquement comme une technique ou une méthode d'intervention. Il s'inscrit dans des enjeux beaucoup plus larges liés à la transformation des villes. Il est lié à la pression foncière, à l'évolution des usages, aux contraintes économiques, mais aussi aux limites des outils de protection du patrimoine. Derrière la question de la façade, c'est donc la manière dont on définit la valeur du patrimoine qui est en jeu.

Ainsi, le façadisme ne peut pas être résumé comme une bonne ou une mauvaise pratique. Il constitue avant tout un sujet de débat, révélateur de tensions entre passé et présent, entre conservation et transformation. C'est précisément cette diversité de points de vue et ces contradictions qui permettent d'ouvrir une réflexion critique, et qui offrent une base pour formuler une position personnelle sur cette pratique.

Le façadisme peut, selon moi, être envisagé comme une solution de dernier recours dans certaines situations où aucune autre alternative n'est réellement possible. Il peut alors assurer de conserver une partie de l'identité urbaine et de maintenir une forme de continuité visuelle avec le passé, tout en accompagnant les transformations nécessaires de la ville contemporaine. Dans ce sens, il peut contribuer, de manière limitée, à la préservation de la mémoire collective et de certains repères architecturaux.

Cependant, cette pratique ne devrait pas être généralisée, ni utilisée comme une réponse systématique aux projets de transformation urbaine. Elle devrait être beaucoup plus encadrée et strictement réglementée. Les bâtiments encore structurellement viables et porteurs de valeur patrimoniale devraient, dans la mesure du possible, faire l'objet de véritables projets de réhabilitation, permettant de conserver

non seulement leur enveloppe extérieure, mais aussi leur organisation intérieure, leur matérialité et leur usage.

Ainsi, le façadisme ne peut être acceptable que dans des cas exceptionnels, lorsque la conservation intégrale n'est plus envisageable. Il ne doit pas devenir une facilité ou une solution de compromis par défaut, mais rester une pratique encadrée, pensée comme ultime alternative face à la disparition totale du bâti.

## **D. Conclusion**

Cette première partie a permis de poser les bases des enjeux liés à l'intervention sur le bâti existant. On voit bien que la notion de patrimoine s'est construite progressivement, à la fois sur le plan historique et législatif, en passant d'un objet avant tout utilitaire à un élément important de la mémoire collective.

L'analyse de la réhabilitation met en évidence une volonté actuelle de concilier usage et conservation. En pratique, cette approche se heurte à des limites, qu'elles soient techniques, réglementaires ou surtout économiques. C'est dans ce contexte qu'apparaît le façadisme, comme une réponse plus radicale, mais aussi plus controversée.

L'étude des approches théoriques et critiques du façadisme montre une vraie fracture dans la manière de penser l'architecture. D'un côté, une vision plutôt urbaine, qui considère la façade comme un élément autonome, participant à la continuité du paysage de rue et à l'identité visuelle de la ville. De l'autre, une vision plus patrimoniale, qui critique cette pratique en soulignant qu'elle vide le bâtiment de sa substance, au point de lui faire perdre son authenticité et son sens constructif.

Au final, le façadisme apparaît moins comme une simple technique que comme le reflet de tensions plus larges, entre logiques économiques, exigences de conservation et ambitions architecturales. Présenté comme un compromis, il pose en réalité une question plus profonde : celle de la valeur que l'on accorde à l'authenticité du bâti face aux transformations de la ville. Il met aussi en évidence les limites de notre capacité à intervenir sur l'existant sans en altérer le sens.

C'est dans ce contexte que ces réflexions prennent leur sens, en les confrontant à un cas concret. La ville de Dunkerque, marquée par plusieurs phases de reconstruction et par une identité portuaire forte, constitue un terrain d'étude particulièrement intéressant. Elle permet de voir comment ces tensions entre conservation et transformation se traduisent réellement, à l'échelle d'un territoire, et comment la réhabilitation et le façadisme s'inscrivent dans une réalité à la fois historique, économique et sociale.



## II. Dunkerque, une ville réinventée

Dunkerque constitue un territoire singulier pour interroger les transformations du bâti existant. Ville portuaire marquée par une histoire riche, elle a connu de profondes mutations qui ont façonné son paysage urbain actuel. Entre héritages anciens, destructions massives et reconstructions successives, son tissu bâti témoigne de différentes strates historiques dont la lecture permet de mieux comprendre les enjeux contemporains liés au patrimoine. L'analyse de ce contexte spécifique offre ainsi un cadre adéquat pour questionner les modalités d'intervention sur l'existant, notamment à travers des pratiques telles que la réhabilitation ou le façadisme.

Cette partie propose d'entrer dans la compréhension de ce territoire en articulant plusieurs niveaux de lecture. En commençant par une immersion au cœur de la cité de Jean Bart, à travers une mise en perspective de son évolution et de son patrimoine. Elle s'attachera ensuite à analyser les transformations majeures qu'a connue la ville, notamment à travers la reconstruction, afin d'en saisir les impacts sur sa morphologie et sa mémoire urbaine. Enfin, une attention particulière sera portée aux spécificités du patrimoine dunkerquois ainsi qu'aux modes de reconnaissance et de gestion qui en découlent aujourd'hui.



Figure 15 : Vue aérienne du port de plaisance, entre ville et port (Jean-Louis Burnod, s. d.)

### A. Genèse et transformations de la ville

#### 1. Historique <sup>8</sup>

"Duynderke", qui signifie église dans les dunes en Flamand, tient son nom de la chapelle Saint-Eloi. La ville maritime possède un passé riche et mouvementé. De ses origines modestes en tant que hameau de pêcheurs à son développement en un port commercial stratégique, Dunkerque a traversé des périodes de prospérité et de conflits. (Curveiller, S et al., 2001, p. 10)

---

<sup>8</sup> Tiré de « Évolution dans le temps des bâtiments de la reconstruction d'après la Seconde Guerre Mondiale, états des lieux, impacts et enjeux sur l'habitat et le mode de vie des habitants. Étude de cas : Dunkerque centre-ville, îlot Sainte-Barbe. » Pouilly Océane, 2024.

---

**800**

Les premiers habitants s'installent dans une crique naturelle avec des sols libérés par le retrait de la mer. À l'époque, ce n'était qu'un petit hameau de pêcheurs. (Curveiller, S et al., 2001, p. 9)



Figure 16 : Premier hameau de pêcheurs (Curveiller, S et al., 2001)

---

**960**

La première enceinte de la ville est construite. Plus semblable à une palissade qu'à un rempart, elle est, selon une légende, l'œuvre de Baudouin III de Flandres. (Curveiller, S et al., 2001, p. 10)

### Fin du XII<sup>ème</sup> siècle

Philippe d'Alsace permet à Dunkerque de s'ériger comme une commune à part entière. Il va stabiliser le cordon dune en créant des canaux. Ce sont les mêmes canaux qui sont toujours utilisés de nos jours. (Curveiller, S et al., 2001)



Figure 17 : Représentation de Philippe d'Alsace (Curveiller, S et al., 2001)

---

**1320**

La Flandre est devenue puissante grâce à une idée survenue deux siècles plus tôt : la construction d'un petit port à Dunkerque. Dunkerque évolue et un petit port de pêche voit le jour grâce à la construction d'un chenal et d'une jetée. Les marchands de Saint-Omer contribuent grandement à l'essor du port en important des laines anglaises et en exportant leurs draps en Angleterre. (Curveiller, S et al., 2001, p. 14)

---

**1400**

Une enceinte fortifiée est construite. La tour du Leughenear, qui existe encore de nos jours, est le dernier vestige de l'une des 28 tours de l'enceinte. (Curveiller, S et al., 2001, p. 18)

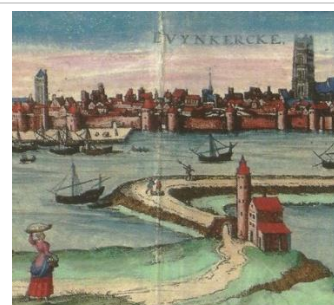


Figure 18 : Vue de Dunkerque au XV<sup>ème</sup> siècle (Archives de Dunkerque, 2018, p. 5)

---

**1662**

L'emplacement de Dunkerque fait de la ville une place très convoitée. Dunkerque redevient française avec l'arrivée de Louis XIV et après avoir été sous domination anglaise de 1658 à 1662. Dès ce moment, la ville fortifiée de 5000 habitants connaît un très grand essor. (Archives de Dunkerque, 2018, p. 7)

---

---

## 1694

Jean-Bart, célèbre corsaire sous Louis XIV, contribue grâce à ses différents exploits à la notoriété de Dunkerque, notamment grâce à son sauvetage du port et de la ville. Jean-Bart est encore aujourd'hui célébré lors du traditionnel Carnaval de Dunkerque et il est le symbole de la place principale de la ville. (Curveiller, S et al., 2001, p. 20)



Figure 19 : Statue de Jean Bart (Fond d'archive privé 2, s. d.)

---

## De 1668 à 1706

Louis XIV donne à Vauban, qui est commissaire général des fortifications de la France, la tâche de réaliser les fortifications de la ville. Dunkerque fut une étape importante dans les réalisations de Vauban. Pour répondre aux demandes du roi, des bassins seront creusés ainsi que plusieurs cales. Il crée de nombreux équipements tels qu'un hôpital, une caserne, et également le quartier de la Basse Ville. Malheureusement, en 1713, à la suite du traité d'Utrecht, Louis XIV est obligé de raser les fortifications de Vauban. (Curveiller, S et al., 2001, p. 27)



Figure 20 : Plan de Dunkerque après les constructions de Vauban (Curveiller, S et al., 2001, p. 27)

---

## 1721

C'est le début du commerce colonial, qui prend d'ailleurs une très grande ampleur dans la ville. Le port obtient une position stratégique et de nombreux bateaux ravitaillent la ville avec des denrées exotiques telles que le sucre, le café, le tabac, etc... (Archives de Dunkerque, 2018, p. 13)

---

## Vers 1750

Le commerce est florissant. De nombreux bâtiments publics sont construits dans Dunkerque. Celle-ci devient même la ville où l'on construit le plus de tout le royaume. (Archives de Dunkerque, 2018, p. 15)

---

## 1848

La mode des bains de mer et la création du chemin de fer vont faire rentrer Dunkerque dans l'aire du tourisme. Gaspard Malo rachète les terres des dunes et parvient à revendre des morceaux de terrain à la bourgeoisie. La revente de ces terrains permet la construction de maisons dans un style flamand et balnéaire très particulier. Il crée alors la station balnéaire de Malo-Les-Bains en 1891. (Archives de Dunkerque, 2018, p. 16)



Figure 21 : Carte postale des villas Malouines (Fond d'archive privé 1, 2023)

---

## 1880

L'intervention de Jean-Baptiste Trystram, député du Nord, auprès de Charles Freycinet, ministre des Travaux publics, va engendrer plus de vingt ans de travaux. La construction de mûles équipés d'entrepôts ainsi que de nouveaux bassins vont transformer le port et permettre à celui-ci d'être le troisième plus grand port de France. (Archives de Dunkerque, 2018, p. 19)

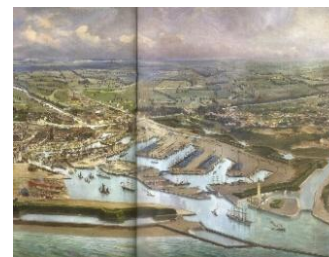


Figure 22 : Panorama de Dunkerque (Archives de Dunkerque, 2018, p. 19)

---

## 1899

Depuis des années, des chantiers de constructions navales existent à Dunkerque, mais ils prennent une nouvelle dimension lors de la création des Ateliers et des Chantiers de France. Pendant près de 85 ans, 325 bateaux sont construits, et au moment de leur lancement, ils figurent souvent parmi les plus imposants navires au monde. (Archives de Dunkerque, 2018, p. 20)



Figure 23 : L' "Adolphe", premier navire lancé en 1902 (Archives de Dunkerque, 2018, p. 20)

---

## 1914 à 1918

Dunkerque, qui se trouve à environ vingt kilomètres de la ligne de front, sert d'arsenal et de garde-manger pour les troupes alliées. La ville est toutefois bombardée plus de 200 fois autant par les airs que par la mer et les terres. Ces attaques causent beaucoup de destructions et entraînent plus de 15 000 pertes humaines. (Curveiller, S et al., 2001, p. 66)

---

## 1933

Dans certains quartiers, les cités ouvrières hébergent de grandes populations travaillant dans des entreprises voisines. Les conditions de vie difficiles créent de nombreux conflits sociaux et une mauvaise qualité de vie due à l'état insalubre des habitations. (Archives de Dunkerque, 2018, p. 23)



Figure 24 : Physionomie de la ville (Curveiller, S et al., 2001)

---

## 1939 à 1945

En mai 1940, la pression allemande et les bombardements s'intensifient. Les Allemands bombardent très fortement la ville et le port le 10 mai 1940, ce bombardement est celui qui causera le plus de dégâts dans la ville. Le 26 mai 1940, les Britanniques enclenchent l'Opération Dynamo : la plus vaste évacuation militaire de l'histoire. Plus de 330 000 hommes sont évacués sur tous types de navires mis à contribution par les autorités britanniques. Le 4 juin 1940, les troupes allemandes investissent Dunkerque et y resteront pendant près de cinq ans soit la plus longue occupation du territoire. La ville de Dunkerque sera libérée le 10 mai 1945. (Curveiller, S et al., 2001, p. 70)



Figure 25 : L'opération Dynamo en mai 1940 (Archives de Dunkerque, 2018, p. 24)

---

## Mai 1945

A la fin de la guerre, Dunkerque est un champ de ruines, complètement anéanti. La grande reconstruction urbaine de Dunkerque commence le 4 septembre 1949 et s'achève en 1961. (Curveiller, S et al., 2001, p. 77)



Figure 26 : Dunkerque en ruine après la guerre (Fond d'archive privé 1, s. d.)

---

## 1962

L'établissement de la sidérurgie et du complexe Usinor attirent une main-d'œuvre importante. Marquant l'entrée de l'agglomération dans les Trente Glorieuses, une période caractérisée par une très grande expansion économique (Archives de Dunkerque, 2018, p. 28)



Figure 27 : Photographie du développement de l'industrie (Archives de Dunkerque, 2018, p. 28)

---

## 1970

Dunkerque fusionne avec Malo-les-Bains, suivi par les villes de Rosendaël et Petite-Synthe en 1972, qui deviennent ainsi des quartiers de Dunkerque. (Archives de Dunkerque, 2018, p. 29) – voir Annexe 2 : Plan des quartiers page 121.



Figure 28 : Bâtiment de la Communauté Urbaine de Dunkerque (Pouilly, O, 2023)

---

## 1989

Après la fermeture des chantiers de France en 1987, qui occasionne des hectares de friches portuaires abandonnées, le projet Neptune voit le jour. Ce dernier a pour objectif de densifier le centre de Dunkerque, trop petit pour une ville de 200 000 habitants. Il vise également à orienter la ville vers le port en réutilisant les friches portuaires et industrielles. C'est Richard Rogers qui s'occupera de la mise en place et de la réalisation de la première phase du projet Neptune, qui durera de 1989 à 1999.

Cette première phase permettra notamment la création d'axes de circulation reliant le centre-ville au port et à la plage, ainsi que le comblement de plusieurs parties du bassin de la Marine afin de créer le bâtiment de la Communauté Urbaine de Dunkerque et un centre commercial, ce qui permettra de mettre au centre des attentions les bassins et l'eau. (Tiano, 2010)

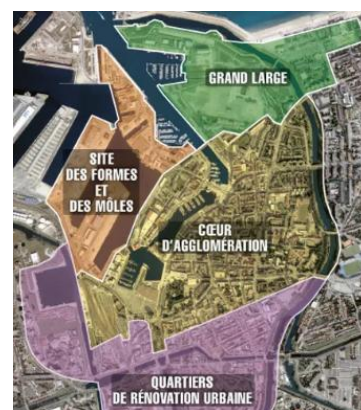


Figure 29 : Plan des quartiers du Projet Neptune (Dunkerque Grand Large, s. d.)

---

## 2000

La 2<sup>ème</sup> phase du projet Neptune commence. Joan Busquets crée un projet de réaménagement du centre-ville, notamment en ajoutant des équipements et de la végétation le long des voies de circulation, en modifiant la structure du paysage et des espaces publics, et en intégrant des activités économiques au cœur de la ville. (Busquets, J, 2012, p. 5)

---

## Dans les années 2010

A la suite du projet Neptune, Dunkerque continue sa reconquête des friches portuaires et industrielles. La ville s'étend de plus en plus avec l'aménagement de nouveaux quartiers tels que celui du Grand Large. La ville favorise les activités touristiques et culturelles : réouverture du musée du LAAC, projet de la Halle aux Sucres, création de la nouvelle patinoire sur un site portuaire, la gratuité des bus de ville, etc... (Archives de Dunkerque, 2018) En 2018, l'AVAP – Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine - est créée, elle permet la mise en valeur du patrimoine bâti. L'AVAP sera remplacée par le SPR – Site Patrimonial Remarquable. (L'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP), s. d.)

---

## De nos jours

Encore aujourd'hui, de nombreux projets voient le jour dans la même optique que le projet Neptune :

- Le projet de réhabilitation des anciens bains Dunkerquois (*Dunkerque : rénovation Bains Dunkerquois - La Voix du Nord*, s. d.).
  - La création de nombreux logements partout dans l'agglomération pour pallier les manques.
  - Le projet de la nouvelle Marina au Grand Large qui reconvertira toutes les friches des anciens chantiers de France en logements, commerces, nombreuses activités et agrandissement du port de plaisance (Ville de Dunkerque, s. d.).
  - Création d'une halle commerçante pour les produits locaux dans le centre-ville
  - Etc...
- 

Durant toute son évolution, Dunkerque a été façonnée par de nombreuses cultures car elle a été occupée par les Anglais, les Espagnols et les Allemands. Cette diversité a permis à la ville d'avoir de nombreuses marques urbanistiques des différentes occupations comme l'ajout des bassins, la destruction des remparts, etc... Des années 1970 à 2014, la ville a très peu évolué. L'élection d'un nouveau maire, urbaniste, a permis l'amélioration et la modification de la ville pour la rendre plus attractive, attrayante et vivante. Ces améliorations ont permis de faire progresser la ville, en préservant le patrimoine, créant de nouveaux logements et de nouvelles usines innovantes à l'échelle nationale, voire européenne permettant ainsi la création de nombreux emplois.

## 2. Cartographie de la ville <sup>9</sup>

La ville de Dunkerque est une superposition de nombreuses "couches" historiques, dont chacune conserve les traces des évolutions urbaines qui l'ont façonnée. Le centre-ville de Dunkerque, bien que reconstruit presque entièrement, garde d'importantes traces de son rapport à l'Histoire, à travers sa forme urbaine et celle de ses canaux (Busquets, J, 2012). De plus, l'urbanisme de la ville a beaucoup évolué entre 1400 et 1949, année de la validation du plan de la reconstruction. Les sept cartes suivantes vous présentent cette évolution.

Les plans orange illustrent les configurations urbaines de la ville en 2012. Les plans noir dépeignent les aménagements à la date mentionnée (Busquets, J, 2012). <sup>10</sup>



Voici l'emplacement du Nord pour toutes les cartes ci-dessous.

---

<sup>9</sup> Tiré de « *Évolution dans le temps des bâtiments de la reconstruction d'après la Seconde Guerre Mondiale, états des lieux, impacts et enjeux sur l'habitat et le mode de vie des habitants. Étude de cas : Dunkerque centre-ville, îlot Sainte-Barbe.* » Pouilly Océane, 2024.

<sup>10</sup> Un point magenta sera positionné, tout au long de ce travail, sur le sommet du Beffroi Saint-Eloi pour qu'il soit plus simple de se repérer sur les différents plans et photos.

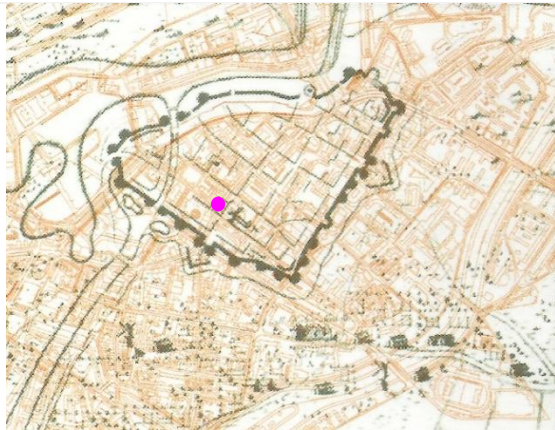


Figure 30 : Plan historique de 1400 (Busquets, J, 2012)

1400 : Création d'une enceinte fortifiée composée de 28 tours.



Figure 31 : Plan historique de 1556 à 1646 (Busquets, J, 2012)

1556 à 1646 : Les remparts de 1400 sont toujours debout. Le centre est légèrement densifié.

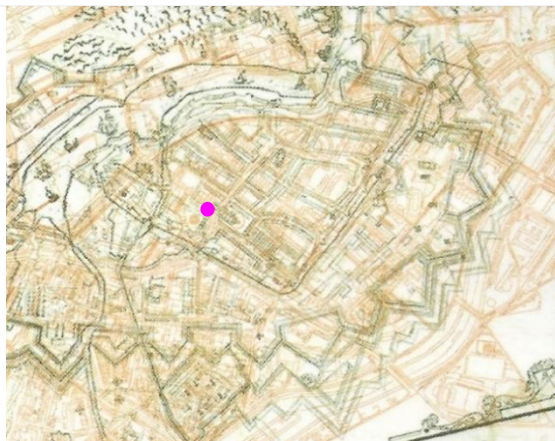


Figure 32 : Plan historique de 1658 (Busquets, J, 2012)

1658 : Les Espagnols renforcent les fortifications en créant 10 bastions avec de grands fossés remplis d'eau.

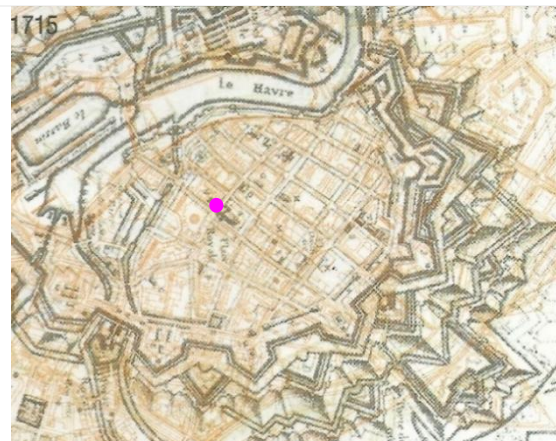


Figure 33 : Plan historique de 1668 à 1715 (Busquets, J, 2012)

1668 à 1715 : Ajout des fortifications de Vauban, Dunkerque devient une ville imprenable. Le centre s'agrandit et un bassin est créé.

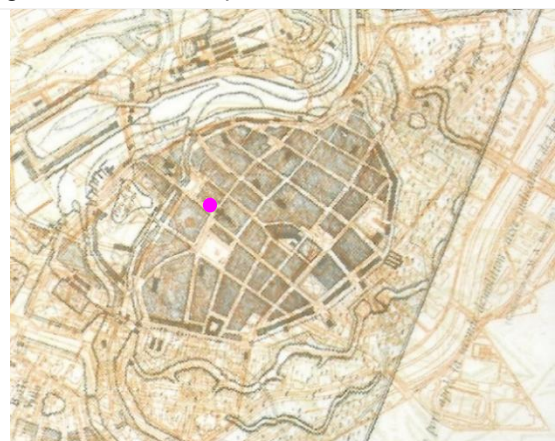


Figure 34 : Plan historique de 1725 (Busquets, J, 2012)

1725 : Les fortifications de Vauban ont été détruites mais il reste malgré tout le tracé de leurs existences.

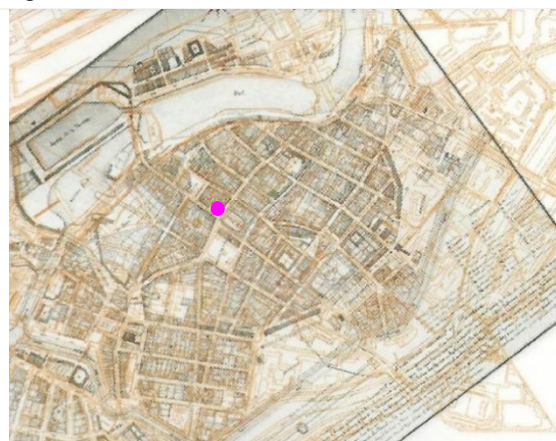


Figure 35 : Plan historique de 1827 (Busquets, J, 2012)

1827 : Le bassin de la Marine est agrandi. La ville s'étend de plus en plus au sud et au nord.

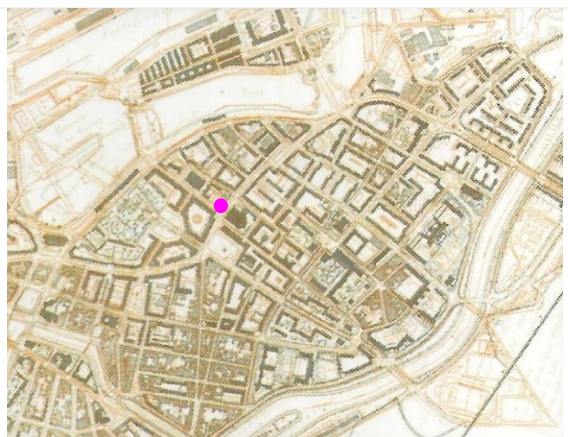


Figure 36 : Plan historique de 1949 (Busquets, J, 2012)  
1949 : Plan de la Reconstruction et de l'Aménagement de T. Leveau

L'agrandissement de la taille de la ville de Dunkerque est flagrant : en l'an 1400 la population était inférieure à 5000 habitants, en 2021, la cité de Jean-Bart compte 86 788 habitants juste pour la ville et 196 900 habitants pour l'ensemble de l'agglomération. Pour accommoder cette augmentation de population, il a fallu réinventer les infrastructures, les voies de circulations et les habitats. La ville continue sans cesse de s'agrandir.

Les anciennes voiries de Dunkerque sont importantes pour son patrimoine et son identité. Elles servent de repères pour les habitants et visiteurs, et favorisent la marche et le vélo. La conservation de ces voiries a été particulièrement prise au sérieux après la Seconde Guerre mondiale. Contrairement au concept moderniste de tabula rasa de Le Corbusier, qui prônait la démolition totale pour une reconstruction rationnelle, Dunkerque a évolué en conservant son tracé original, limitant ainsi les nouvelles constructions en raison du terrain marécageux et respectant les souhaits des habitants attachés à leur histoire.

L'absence de modification réalisée par Théodore Leveau sur l'urbanisme primaire de la ville illustre l'importance de la conservation, offrant des espaces piétonniers, de rassemblement et de loisirs, tout en préservant le caractère historique de la ville. Les cartes de Dunkerque montrent l'importance de conserver les anciennes voiries pour préserver la mémoire collective et les repères urbains, démontrant une évolution respectueuse de l'histoire locale.

### **3. Impact du port sur la ville**

Le port constitue un élément structurant majeur de Dunkerque. Plus étendu que le centre-ville, il a toujours joué un rôle déterminant dans le développement de la ville, tant sur le plan économique que spatial et architectural. Aujourd'hui encore, Dunkerque s'impose comme un port majeur à l'échelle nationale, étant le troisième port de commerce français. Cette position confirme son importance dans les échanges internationaux et son rôle stratégique dans les réseaux maritimes européens.

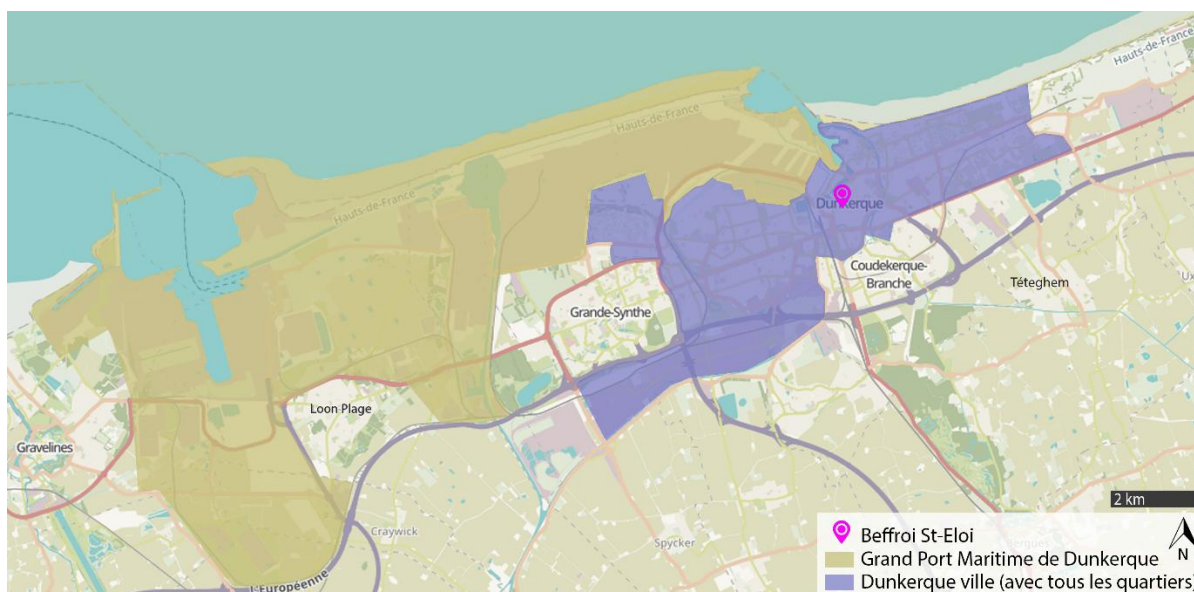


Figure 37 : Emprise du port par rapport à la taille de la ville (Pouilly, O, 2026) – Fond de plan OSM

Cette carte représente l'emprise au sol du grand port autonome de Dunkerque, en sachant qu'il est présent sur de nombreuses communes de la Communauté Urbaine de Dunkerque – CUD – comme Dunkerque et ses quartiers, Loon Plage, Gravelines, ...

Historiquement, la ville s'est développée autour des activités de pêche avant de s'ouvrir progressivement au commerce maritime. Son emplacement sur la mer du Nord a favorisé très tôt les échanges avec les pays voisins, inscrivant Dunkerque dans une logique d'ouverture et d'échanges à grande échelle. Cette évolution a progressivement transformé Dunkerque en un territoire très marqué par les activités portuaires.

La croissance du port a eu un impact direct sur l'architecture et l'organisation de la ville. Le développement du port a entraîné la création de nombreuses infrastructures spécialisées : bassins, quais, môles, entrepôts, ou encore hangars. Ces constructions, avant tout fonctionnelles, dessinent un paysage architectural spécifique lié aux contraintes industrielles et logistiques. L'architecture devient ici un outil au service de l'économie portuaire, adaptée aux besoins du commerce et de la circulation des marchandises.

Avec le temps, certaines zones portuaires ont cependant perdu leur fonction initiale, notamment avec l'évolution des activités industrielles et la modernisation des infrastructures. Cela a conduit à l'apparition de vastes friches portuaires, en particulier sur d'anciens sites industriels comme les Chantiers de France. Les anciens chantiers navals ont laissé place à de vastes espaces en friche, aujourd'hui concernés par des projets de reconversion urbaine et paysagère. Le projet du FRAC – Fond Régional d'Art Contemporain – de Lacaton et Vassal en est un très bon exemple : l'ancienne halle de construction des bateaux a été conservée et une réplique en termes de taille et forme a été construite accolée à celle-ci.



Figure 38 : Musée du FRAC réalisé par Lacaton et Vassal (Pouilly, O, 2023)

Ces transformations témoignent d'un changement profond : le port n'est plus seulement un espace de production, mais aussi un territoire à requalifier et à réintégrer dans la ville.

Dans cette logique d'amélioration urbaine, le projet Neptune, porté notamment par Richard Rogers, marque un tournant important dans la relation entre Dunkerque et son port. L'objectif de ce projet est de réorienter la ville vers la mer et le port, en rompant avec la séparation historique entre centre urbain et espaces portuaires. Il s'agit de reconnecter l'urbanisme de la ville à son histoire maritime en transformant les anciennes zones industrielles en espaces urbains accessibles, mixtes et ouverts. Le projet Neptune s'inscrit ainsi dans une démarche plus large de reconquête de la ville vers le port et la mer, où le port n'est plus perçu comme une limite mais comme une opportunité urbaine. Il propose une relecture du territoire dunkerquois, en valorisant les paysages portuaires et en intégrant de nouvelles fonctions urbaines dans des espaces auparavant industriels. Ce projet participe à recomposer la relation entre la ville et son front portuaire, en intégrant les anciens espaces industriels dans une nouvelle continuité urbaine.

Ainsi, le port apparaît comme un véritable moteur de transformation urbaine et architecturale à Dunkerque. Il structure la ville, façonne ses formes bâties et accompagne ses mutations successives. Entre héritage industriel et projets de reconversion, il continue aujourd'hui encore de redéfinir les relations entre la ville, son front portuaire et la mer.

#### **4. La Seconde Guerre Mondiale et la reconstruction**

La Seconde Guerre mondiale a profondément marqué la ville de Dunkerque, tant par l'intensité des bombardements que par la durée de l'occupation. À l'issue du conflit, la ville apparaît presque entièrement détruite : près de 90 % du centre-ville est anéanti, laissant place à un paysage fragmenté, composé de ruines, de terrains vagues et de quelques éléments bâtis subsistants.

Cette situation peut être mise en évidence à travers les vues aériennes pendant et après-guerre, qui illustrent clairement la disparition quasi totale du tissu urbain existant, ainsi que la transformation radicale de la morphologie de la ville.

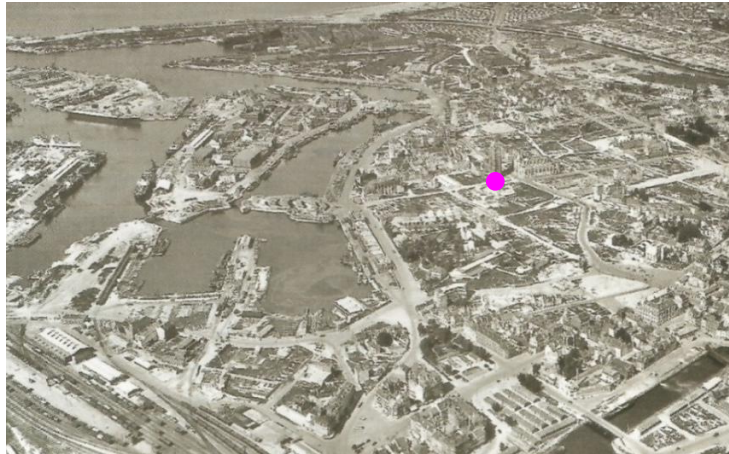


Figure 39 : Vue aérienne de Dunkerque en 1945 (Busquets, J, 2012, p. 28)



Figure 40 : Vue aérienne de Dunkerque en 1985 (Busquets, J, 2012, p. 29)

Face à cette destruction massive, la reconstruction s'impose comme une nécessité urgente, mais également comme une opportunité de repenser la ville dans son ensemble. Le port va aussi être assez fortement touché, mais c'est grâce à son importance commerciale à l'échelle de la France que la ville et son port vont être reconstruits.

Cependant, malgré ce contexte propice à une reconstruction radicale, le projet dunkerquois ne s'inscrit pas dans une logique de rupture totale avec le passé. Dès l'élaboration du Plan de Reconstruction et d'Aménagement – PRA (*disponible en Annexe 3 : Plan de Reconstruction et d'Aménagement page 122*) confié à l'urbaniste Théodore Leveau, une attention particulière est portée à la mémoire de la ville. Celui-ci s'appuie notamment sur le plan historique, cherchant à en conserver certaines logiques d'implantation et à maintenir des repères urbains existants.

Le plan des destructions réalisé à la fin de la guerre permet d'ailleurs de mesurer l'ampleur des pertes, tout en mettant en évidence les rares éléments conservés, qui vont servir de points d'ancrage pour la reconstruction.

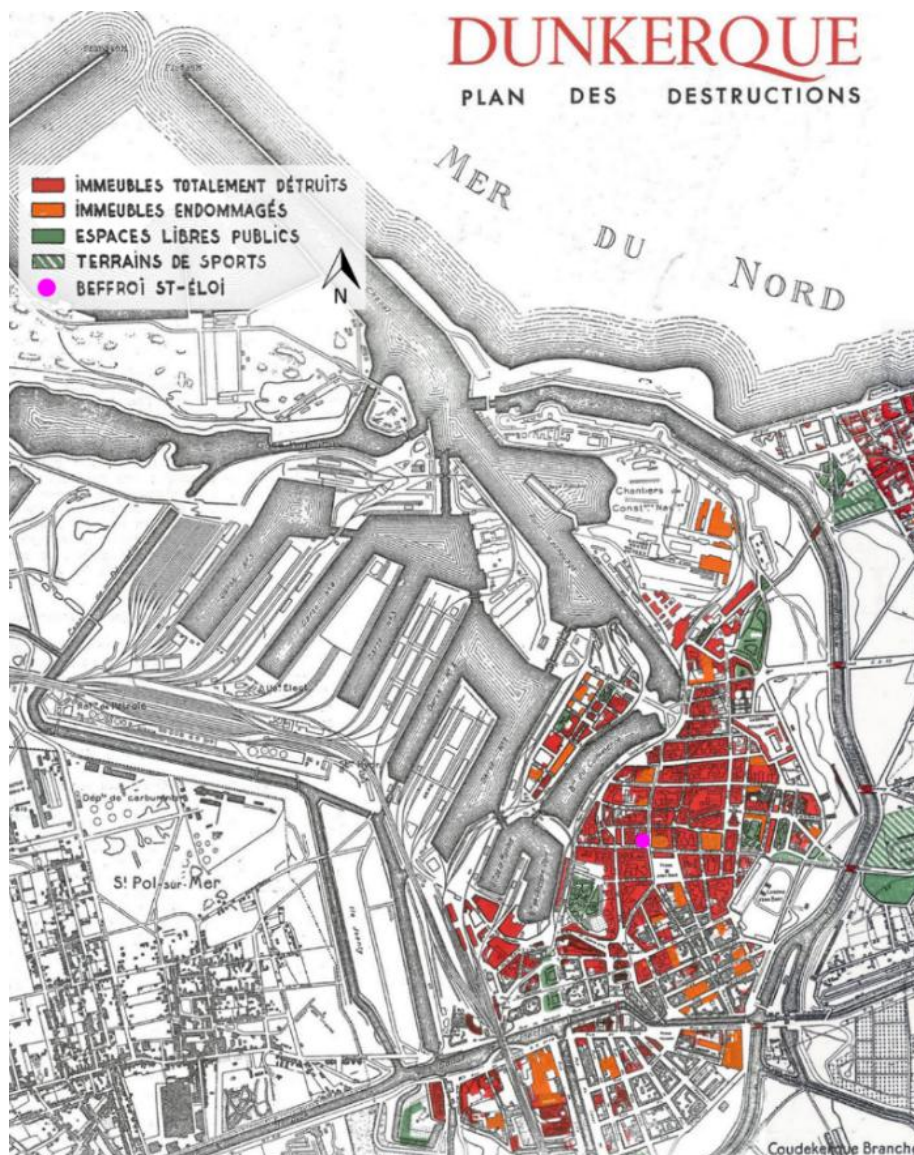


Figure 41 : Plan des destructions au lendemain de la Seconde Guerre Mondiale (Fond d'archive privé 2, s. d.)

Pour faciliter la lecture du plan, la couleur orange a été rajoutée à la place des hachures rouges qu'il y avait à l'origine.

Certains bâtiments partiellement sinistrés sont conservés lorsque cela est possible, traduisant une volonté de ne pas effacer totalement les traces du passé. De même, certains équipements emblématiques sont reconstruits sur leur emplacement d'origine, contribuant à maintenir une forme de continuité symbolique et urbaine.

Malgré ces intentions, la reconstruction introduit des transformations profondes qui modifient durablement l'identité de la ville. L'un des changements les plus marquants concerne les typologies d'habitat. Alors que la ville d'avant-guerre était majoritairement composée de maisons individuelles, la reconstruction privilégie des formes d'habitat collectif, organisées en îlots.

Cette mutation est particulièrement perceptible à travers les comparaisons de rues et de places avant et après-guerre, qui montrent le passage d'un tissu urbain dense, hétérogène et

marqué par une forte individualisation des constructions, à un paysage plus homogène, structuré par des immeubles aux formes répétitives.

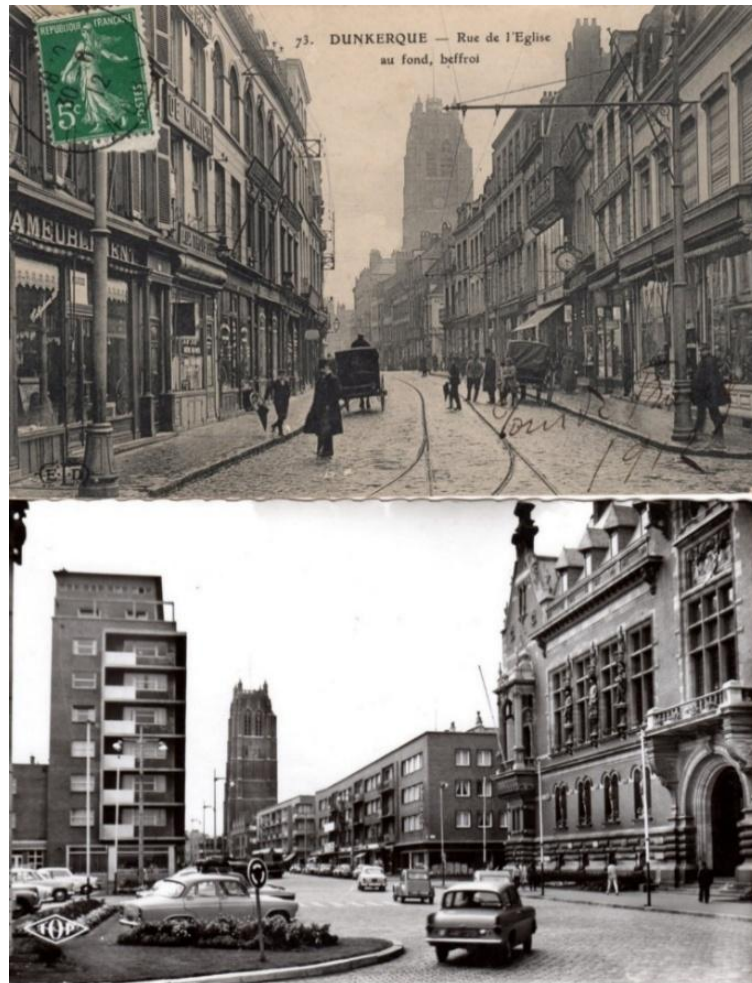


Figure 42 : Photo de la rue Clemenceau - de l'hôtel de ville jusqu'au Beffroi Saint-Eloi - avant et après-guerre (Fond d'archive privé 5, s. d.)

Ce changement de modèle d'habitat a des conséquences importantes sur la perception de la ville par ses habitants. La perte de la maison individuelle, associée à une mise en copropriété des logements, engendre un sentiment de rupture avec les modes de vie antérieurs. Cette transformation est d'autant plus difficile à accepter qu'elle s'accompagne d'une certaine uniformisation architecturale.

La reconstruction repose sur une rationalisation des procédés constructifs et une volonté d'harmonisation des façades. Les matériaux, les ouvertures et les dispositifs architecturaux sont standardisés, produisant un paysage urbain relativement homogène. Cette homogénéité, bien que cohérente à l'échelle urbaine, contribue à atténuer les singularités locales et à brouiller les repères sociaux et identitaires. Pour autant, réduire la reconstruction à une simple perte d'identité serait réducteur. Le projet urbain mis en place intègre également des qualités qui témoignent d'une réflexion approfondie sur les façons d'habiter avant la guerre.

Le plan de reconstruction permet ainsi de dédensifier la ville et d'améliorer les conditions de vie, notamment en apportant davantage de lumière, d'air et de nouvelles fonctionnalités aux logements, comme des toilettes, une salle de bain, une ventilation naturelle, etc...

Ainsi, la reconstruction permet de répondre à l'urgence de reloger et de reconstruire rapidement, en marquant une rupture profonde dans la manière dont la ville est vécue et perçue par ses habitants. La disparition presque totale du tissu ancien ne correspond pas uniquement à une perte matérielle, mais bien à la disparition d'un ensemble de repères : des rues, des ambiances, des façons d'habiter qui faisaient l'identité même de la ville avant-guerre.

Dans ce contexte de destructions massives, les rares bâtiments conservés ou partiellement épargnés prennent une importance particulière. Ils deviennent des points d'ancrage, des éléments de continuité qui permettent de maintenir un lien avec le passé. Qu'il s'agisse d'équipements emblématiques, de fragments de tissu urbain ou de bâtiments reconstruits sur leurs fondations d'origine, leur présence participe à la reconstruction d'une mémoire collective mise à mal par la guerre. L'identité urbaine ne disparaît pas complètement, mais elle est profondément modifiée. Elle ne repose plus sur les mêmes éléments, ni sur les mêmes expériences. La reconstruction produit alors une ville plus homogène, plus rationnelle, mais aussi plus distante par rapport au vécu d'avant-guerre.

Dans ce contexte, la question de la mémoire urbaine devient centrale. Elle ne se limite pas à ce qui est conservé matériellement, mais concerne aussi ce qui est perdu, transformé ou réinterprété. À Dunkerque, la reconstruction montre bien que même après une destruction massive, la volonté de maintenir une forme de continuité existe, mais qu'elle reste fragile.

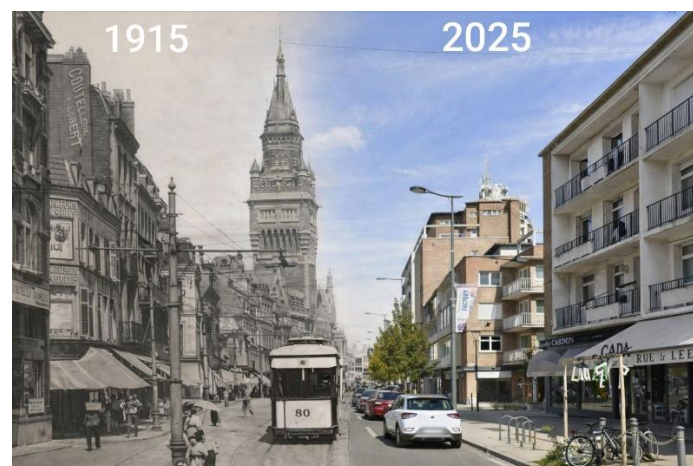


Figure 43 : Photo comparative (Patrick Grounch, s. d.)

## **B. Le patrimoine à Dunkerque**

Le patrimoine de la ville de Dunkerque ne peut pas se résumer à quelques édifices emblématiques ou à une lecture uniforme de son histoire. Il s'inscrit au contraire dans un territoire singulier, marqué par des transformations successives et des formes urbaines très variées. Dans cette partie, il s'agit donc de s'intéresser à ce patrimoine dans sa globalité, afin de comprendre comment il se compose, s'organise et s'exprime à travers la ville.

## 1. La diversité des héritages

Le territoire de Dunkerque se caractérise par une très forte hétérogénéité architecturale et urbaine, qui ne peut pas se lire à travers un style unique mais plutôt comme une accumulation de strates successives liées à son histoire, à son activité portuaire et aux transformations profondes qu'elle a connues. C'est une ville qui s'est construite par morceaux, par ajouts et par transformations. C'est ce qui frappe quand on traverse la ville, c'est justement ce changement permanent d'ambiance : on passe d'un quartier à un autre et on n'est plus du tout dans le même monde, ni dans les mêmes matériaux, ni dans les mêmes échelles. C'est cette diversité-là qui fait l'identité de Dunkerque, plus que n'importe quel style architectural unique.

Le centre-ville reconstruit constitue une première base de lecture. Même si la reconstruction a déjà été évoquée en amont, on obtient une ville assez lisible, avec des immeubles d'après-guerre, des alignements réguliers et une architecture sobre mais avec tout de même ses particularités. Mais ce qui est intéressant, c'est que cette reconstruction n'a pas totalement effacé ce qui existait avant. Dans certaines rues, on peut encore lire des contrastes très forts : des immeubles issus de la reconstruction se retrouvent en face de bâtiments beaucoup plus anciens, parfois du XVIII<sup>e</sup> siècle. Et cette confrontation directe entre deux époques donne une lecture assez particulière de la ville, parce qu'on voit les couches d'histoire côte à côte, sans transition.



Figure 44 : Photo de la rue Saint-Jean à Dunkerque : à gauche et sur le bout les bâtiments de la reconstruction – à droite des habitations datant du 18<sup>e</sup> siècle (Pouilly, O, 2026)



Figure 45 : Photo du centre-ville depuis le haut du beffroi (Pouilly, O, 2024)

En effet, malgré la reconstruction, plusieurs éléments patrimoniaux majeurs restent concentrés dans ce secteur central et jouent encore aujourd'hui un rôle de repère dans la ville. Le beffroi, l'église Saint-Éloi, l'hôtel de ville ou encore la tour du Leugheneur constituent des marqueurs forts de la mémoire urbaine. Ils ne sont pas isolés dans un paysage figé, mais intégrés dans un tissu urbain transformé, parfois reconstruit autour d'eux. Cette cohabitation entre bâtiments patrimoniaux et architecture d'après-guerre crée des contrastes très lisibles, où l'on perçoit encore les différentes temporalités de la ville au sein d'un même espace central.

Mais la diversité de Dunkerque ne vient pas seulement de ces traces historiques. Elle vient surtout de la coexistence de quartiers aux logiques totalement différentes. Le cas du quartier de Malo-les-Bains est très parlant. Ici, on change complètement d'ambiance. Ce quartier s'est développé à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle dans un contexte balnéaire, avec l'idée d'une station tournée vers la mer. C'est notamment Gaspard Malo qui va jouer un rôle important dans cette transformation, en rachetant des terrains et en les revendant par parcelles à la bourgeoisie. Cette logique de division foncière explique beaucoup la forme du quartier aujourd'hui : des parcelles relativement serrées, mais occupées par des maisons individuelles très décorées

en façade. C'est là qu'apparaissent les fameuses villas malouines. Elles ont un style très particulier, inspiré de l'architecture flamande, avec des pignons, des briques visibles, des façades colorées et beaucoup de détails décoratifs. On obtient donc un ensemble très vivant, très riche visuellement, qui contraste fortement avec le centre reconstruit ou les zones industrielles. Ici, on est dans une logique résidentielle, balnéaire, où l'architecture est aussi une manière d'affirmer un statut social. Le quartier de Malo-les-Bains a été plus épargnée par les bombardements des guerres que le centre-ville, c'est pour cela que de nombreuses villas malouines subsistent encore aujourd'hui.

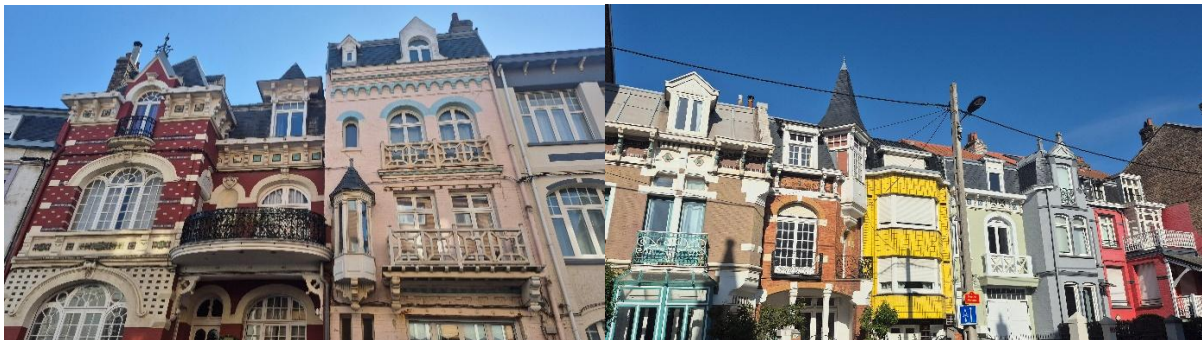


Figure 46 : Les villas Malouines (Pouilly, O, 2026)

À l'opposé de cet univers balnéaire, la ville est aussi marquée par des espaces liés à l'activité industrielle et portuaire. On retrouve des hangars, des entrepôts, des zones logistiques et industrielles qui occupent de très grandes surfaces. Ce sont des architectures très fonctionnelles, sans recherche décorative, où tout est pensé pour l'usage. Et ces espaces participent fortement à l'identité de la ville, parce qu'ils créent des paysages très ouverts, très industriels et bétonnés, avec des volumes importants et qu'ils cohabitent maintenant avec les habitations et le centre-ville.



Figure 47 : Chai à vin – hangar de stockage de vin (Pouilly, O, 2023)

Le quartier du Grand Large constitue un autre exemple important de la transformation du territoire. Anciennement occupé par les chantiers navals, ce secteur correspond à une vaste emprise industrielle liée à l'activité portuaire, laissée en friche après la fermeture des Chantiers de France en 1987. Cet espace, longtemps fermé et inutilisé, devient progressivement un enjeu de reconversion urbaine dans le cadre du projet Neptune. L'objectif est alors de réintégrer ces anciens espaces industriels dans la ville, en les transformant en un nouveau quartier mêlant logements, équipements et espaces publics. On y retrouve aujourd'hui une nouvelle forme de tissu urbain en bord d'eau, ainsi que des éléments issus du patrimoine industriel réinvestis. Ce secteur illustre ainsi une évolution importante du rapport entre la ville et son front portuaire, où l'ancien espace industriel devient progressivement un lieu de vie et de promenade.



Figure 48 : Quartier du grand large (Detam, s. d.)



Figure 49 : Les immeubles à gâbles (ANMA, s. d.)

Dans un autre registre, le quartier excentric situé à Rosendaël montre une autre forme de diversité urbaine. Il s'agit ici d'un ensemble construit de manière progressive par François Reynaert, entrepreneur, qui développe au fil du temps plusieurs habitations le long de la rue Martin Luther King durant les années 1930. À partir d'un premier projet individuel, il construit la rue peu à peu dans une même continuité architecturale, donnant naissance à un ensemble art déco. Ce quartier se distingue ainsi des autres quartiers, puisqu'il ne provient ni d'une logique industrielle, ni d'une reconstruction, mais d'une initiative individuelle qui vient enrichir la diversité des formes urbaines présentes à Dunkerque.



Figure 50 : Quartier excentric – Rosendaël (Pouilly, O, 2026)

Ainsi, ce qui ressort vraiment de l'ensemble, c'est que Dunkerque ne peut pas être lue comme une ville uniforme. Elle est faite de morceaux très différents : un centre reconstruit, des traces historiques encore visibles, un quartier balnéaire très identifié comme Malo-les-Bains, des zones industrielles et portuaires très fortes, et des espaces plus récents ou plus diffus. Cette diversité n'est pas un hasard, elle est directement liée à l'histoire de la ville, à ses destructions, à ses reconstructions et à son développement économique. Et c'est précisément cette accumulation de strates qui fait aujourd'hui la richesse de Dunkerque, mais aussi sa complexité, parce qu'elle oblige à lire la ville comme un ensemble fragmenté, où chaque morceau raconte une histoire différente.

## 2. Le patrimoine à Dunkerque

À Dunkerque, la question du patrimoine architectural ne s'est pas construite progressivement. C'est une notion qui apparaît relativement tardivement, à la suite d'événements marquants qui ont mis en évidence l'importance de certains éléments du paysage urbain.

L'entretien téléphonique réalisé avec Bernard Verbauwen, qui a travaillé à l'AGUR – Agence d'Urbanisme Flandres-Dunkerque – puis à la ville de Dunkerque en tant qu'architecte conseil, permet de replacer cette évolution dans son contexte. Arrivé en 1990, il décrit une période où la notion de patrimoine est quasiment absente des priorités locales. Les enjeux sont alors principalement liés au développement économique, à la modernisation du port et à la transformation urbaine. Le bâti existant n'est pas encore considéré comme un sujet en soi. Sous les mandats de Michel Delebarre, cette logique reste dominante : l'attention est portée sur l'essor de la ville et la dynamique portuaire, bien plus que sur la conservation du patrimoine bâti, y compris dans des secteurs identitaires et patrimoniaux comme Malo-les-Bains (Bernard Verbauwen, communication personnelle, 20 avril 2026).

Le véritable tournant intervient en 2004 avec la volonté de destruction du BCMO – Bureau central de la main-d'œuvre. Ce bâtiment occupe une place particulière dans l'histoire de Dunkerque. Très présent dans le paysage portuaire, il est surtout profondément lié à l'organisation du travail des dockers. Ce n'est pas seulement un bâtiment administratif, mais un lieu central du fonctionnement du port (Bernard Verbauwen, communication personnelle, 20 avril 2026). Construit en 1971, le BCMO constitue par ailleurs un des premiers exemples d'architecture brutaliste en France, caractérisé par une mise à nu des matériaux et influencé par des références japonaises, appréciées par son architecte Jean-Pierre Secq (« Jean-Pierre Secq », 2026; Jérôme Soissons, s. d.).



Figure 51 : BCMO en Février 2004 avant sa destruction (Bernard Cartiaux, 2004)



Figure 52 : BCMO (Lefebvre, 2023)



Figure 53 : BCMO durant sa destruction en 2004 (Lefebvre, 2023)

Pourtant, malgré cette importance, le Port autonome veut le démolir, car il est inoccupé et selon eux inutilisable pour d'autres fonctions. Cette décision provoque une réaction importante. Un collectif d'architectes se mobilise pour tenter de le sauver, rejoint par des acteurs du monde ouvrier, notamment les syndicats de dockers et la CGT. Le débat dépasse rapidement la seule question architecturale. Tout ceci a créé un gros conflit politique à l'époque. Malgré cette mobilisation, le bâtiment est détruit en 2004. Cet épisode marque un tournant. Comme le souligne Bernard Verbauwen, cet événement met en évidence l'absence d'outils de protection adaptés à Dunkerque, mais aussi le fait que ce type de bâtiment n'est pas encore reconnu comme patrimonial. À cette époque, la notion de patrimoine n'est pas encore vraiment construite et encore moins pour le patrimoine industriel. De plus, cette disparition n'est pas isolée. Elle s'inscrit dans un contexte plus large, marqué par la disparition d'autres éléments liés à l'activité industrielle et portuaire, comme certains chantiers navals. L'accumulation de ces pertes finit progressivement par poser question (Bernard Verbauwen, communication personnelle, 20 avril 2026).

À partir de là, une évolution se met en place. Tout cela participe à une prise de conscience progressive, aussi bien du côté des institutions que des habitants. L'idée de mieux encadrer les transformations du bâti commence à s'imposer. Dans ce processus, l'AGUR joue un rôle important. À cette période, Patrice Vergriete est directeur général de l'agence d'urbanisme entre 2000 et 2008, avant de devenir plus tard maire de Dunkerque et président de la communauté urbaine. Il va instaurer la création de nombreuses fiches patrimoniales, aujourd'hui ils en existent environ 430, dont certaines regroupent des typologies de quartiers comprenant plusieurs habitations. Celles-ci permettent d'identifier les bâtiments dans le contexte privé présentant un intérêt. Elles servent ensuite à encadrer les transformations : limiter certaines démolitions, imposer des conservations partielles, notamment des façades (Bernard Verbauwen, communication personnelle, 20 avril 2026).



Figure 54 : Imprimerie Landais actuellement en cours de travaux (Pouilly, O, Avril 2026)

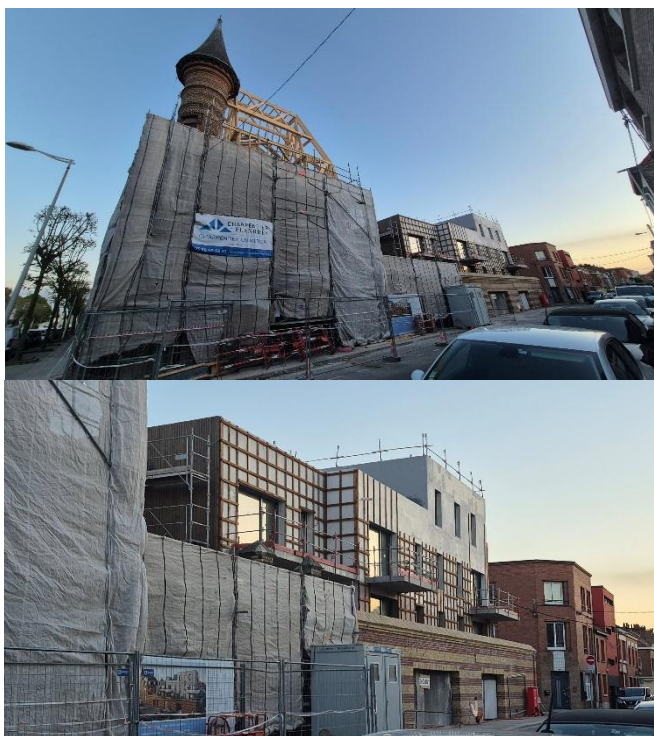


Figure 55 : Arrière de l'imprimerie Landais (Pouilly, O, Avril 2026)

| PLUI HD DE DUNKERQUE<br>INVENTAIRE DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL<br>ANNEXES FICHES ARTICLE L151-19 du C.U.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  | DUNKERQUE                                                                                                                                                              | MALO |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  | rue Gaspard Malo 52                                                                                                                                                    |      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  | BD 0120                                                                                                                                                                |      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  | Isolée<br>Eclectique                                                                                                                                                   |      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |   |      |
| <b>PHYSIONOMIE DU QUARTIER</b><br><p>Le quartier de Malo Les Bains se forme à partir de la fin du 19<sup>ème</sup>, quand l'engouement pour les bains de mer est naissant et que l'essor industriel permet l'édification de maisons de vacances ou de résidences. A Malo, l'éventail des typologies bâties est très riche, allant de la villa modeste, construite sur une trame étroite, à l'hôtel particulier exhibant la richesse de ses propriétaires.</p> <p>Toutes les tendances architecturales de l'époque sont présentes dans le quartier, éclectisme balnéaire, Art Déco, Art Nouveau, mais aussi pour les constructions plus récentes une écriture propre à cette architecture dite des « trente glorieuses ».</p> <p>Cette accumulation de styles est bien particulière du quartier de Malo les Bains qui s'est bâti suivant le principe du lotissement et exprime la permanence d'un esprit « balnéaire » associé à la couleur et à la diversité architecturale. Des jardins ou retraits viennent parfois aérer une trame parcellaire dense.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |                                                                                                                                                                        |      |
| <b>MOTIVATION DE LA PROTECTION</b><br><p>Ancienne imprimerie Landais , Hôtel particulier à valeur de signal urbain avec jardin et tour d'angle<br/> Ferreronnies de style Expressionniste (autres exemples probablement du même architecte au 22 rue Belle Rade)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |                                                                                                                                                                        |      |
| <b>PRESCRIPTIONS</b><br><p>Toute démolition du volume principal originel est interdite sauf état sanitaire ou technique l'imposant</p> <p>Les projets de reconstruction après démolition , seront examinés à l'aune de leur cohérence volumétrique et stylistique vis à vis du tissu urbain environnant et notamment de leur adaptation à la physionomie générale du quartier</p> <p>Les menuiseries, en cas de changement, reprendront le modèle ou le style de l'époque de la construction du bâtiment, et en particulier, la porte d'entrée ( matériau et accessoires compris pour celle ci )</p> <p>Les revêtements des débords de chéneaux, ou de couverture en matériau brillant, fin et présentant des joints verticaux visibles, sont interdits ( plastique par exemple) .</p> <p>Les coffres de volets roulants extérieurs sont interdits. Si leur présence s'avère nécessaire , ils seront intégrés à un élément d'architecture en accord avec le style de la construction</p> <p>Préserver la volumétrie générale et le principe du signal et de la ponctuation de la rue</p> <p>Préserver les matériaux en façade, les appareillages et modénatures , les formes et dimensions des ouvertures</p> <p>Préserver les ouvrages en ferronnerie ( matériau et dessins )</p> <p>Tuiles vernissées et épaississement de la toiture interdits</p> |  |                                                                                                                                                                        |      |

Figure 56 : Exemple de fiche inventaire patrimoine architectural – ici l'ancienne imprimerie Landais (Communauté Urbaine de Dunkerque, 2024)

Pour la fiche ci-dessus, le volume principal a bien été conservé avec sa structure interne. Les extensions, à l'arrière du volume principal, ont quant à elles été démolies, sauf le mur d'enceinte, pour construire du neuf. Conformément à la fiche d'inventaire architectural.

En parallèle, des dispositifs comme les Périmètres de Ravalement Obligatoire – PRO - sont mis en place dans les quartiers issus de la reconstruction. Ils permettent d'agir sur l'image urbaine et guide les copropriétés de la reconstruction pour refaire à neuf les façades de la reconstruction. D'autant plus qu'à l'époque, et même encore aujourd'hui, l'architecture de la reconstruction n'avait pas une bonne image auprès des habitants (Bernard Verbauwen, communication personnelle, 20 avril 2026).

La révision du Plan Local d'Urbanisme autour de 2012 renforce encore ce cadre, avec l'utilisation de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, qui permet d'identifier et de protéger des bâtiments ou éléments paysagers présentant un intérêt remarquable comme des arbres, haies, sites, parcs, etc... La ville va également répertorier les bâtiments publics présentant un intérêt. Dans ce contexte, le façadisme apparaît comme une réponse intermédiaire. Il se situe entre logique politique et logique économique. Il permet de conserver une image urbaine tout en autorisant des transformations profondes du bâti. Certains bâtiments montrent bien cette logique : sans ces outils de repérage et de protection, beaucoup d'architectures patrimoniales auraient probablement disparu (Bernard Verbauwen, communication personnelle, 20 avril 2026).

Au final, à Dunkerque, l'intérêt pour le patrimoine architectural ne relève pas d'une continuité historique. Il se construit dans le temps, à partir de conflits, de destructions et de prises de conscience successives. Ce n'est pas un héritage figé, mais un processus qui évolue avec les usages, les décisions politiques et les réactions qu'elles provoquent.

Cependant, cette reconnaissance tardive du petit patrimoine Dunkerquois n'a pas empêché la reconnaissance d'édifices plus importants et imposants dans la ville. Parmi les éléments les plus emblématiques, on retrouve les deux beffrois de la ville, celui de l'hôtel de ville et celui de l'église Saint-Éloi, inscrits en 1999 au patrimoine mondial de l'UNESCO dans le cadre du classement des beffrois de France et de Belgique, Dunkerque est par ailleurs la seule ville à posséder deux beffrois classés. Ces édifices renvoient à une histoire plus ancienne et à une reconnaissance patrimoniale déjà quelque peu établie.

D'autres bâtiments bénéficient également d'une protection au titre des monuments historiques, comme la tour du Leugheneur ou encore l'église Saint-Éloi. À cela s'ajoutent plusieurs édifices répartis sur le territoire communal, témoignant d'un patrimoine existant, mais relativement ciblé.



Figure 57 : Belfroi St-Eloi (Pouilly, O, 2025)



Figure 58 : Eglise St-Eloi (Pouilly, O, 2025)



Figure 59 : Tour du Leughenaer (Pouilly, O, 2024)



Figure 60 : Hôtel de ville et son belfroi (Pouilly, O, 2022)

Site classé ou inscrit -  
 Nord-Pas-de-Calais

 Classé  
 Inscrit

 Protection au titre des  
 abords de monuments  
 historiques (AC1) - Nord -  
 59

 Périmètres MH (intérieurs)  
 Périmètres MH

 Immeubles classés ou  
 inscrits - Nord - 59

 Classé  
 Partiellement classé-inscrit  
 Partiellement classé  
 Inscrit  
 Partiellement inscrit  
 En instance de classement  
 Par défaut

Fonds de carte

Unités administratives

Propriétaire : IGN

Ortho-imagerie

Propriétaire : IGN

Source : Ministère de la Culture,

© 2010 - IGN Géoportail

Belfroi St-Eloi

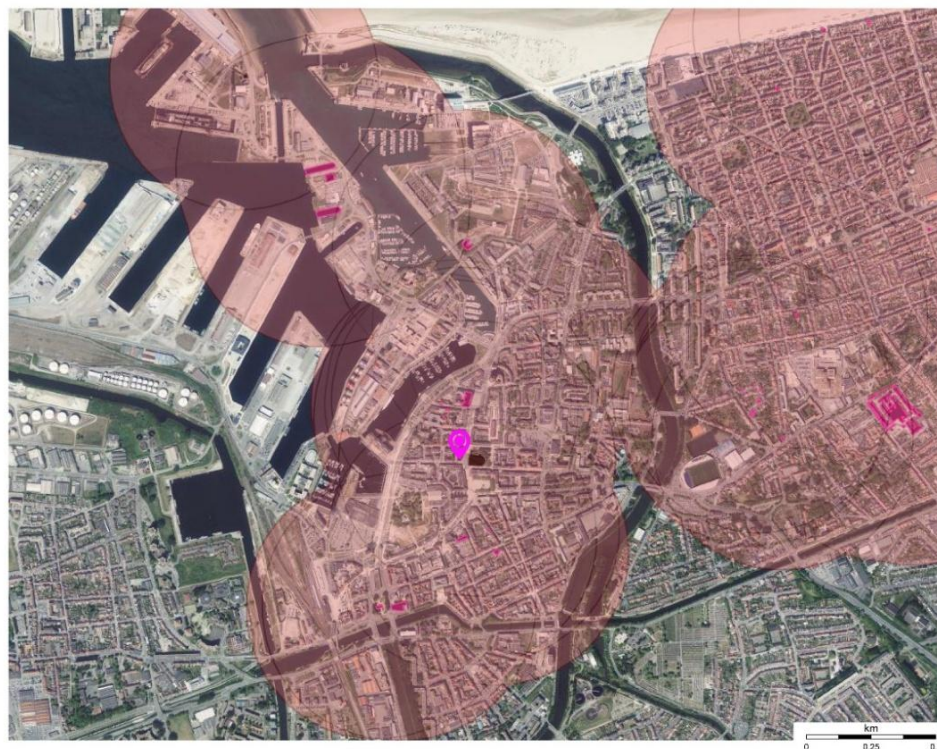


Figure 61 : Plan du patrimoine de Dunkerque centre-ville (Atlas des patrimoines, s. d.)

Cependant, ce patrimoine reconnu reste limité dans sa représentation. Il concerne principalement des bâtiments anciens, souvent monumentaux, associés à une histoire plus lointaine. À l'inverse, une grande partie du tissu urbain, notamment les architectures liées au port, à l'industrie ou à la reconstruction, restent et sont toujours en dehors de ces dispositifs de reconnaissance. Pour les bâtiments de la reconstruction, les modifications sont moindres uniquement grâce au fait que l'Architecte des Bâtiments de France de Dunkerque dispose d'un droit de décision sur les permis introduits dans son périmètre – ce qui est le cas pour une très grande partie du centre-ville.

Ces décalages permettent de mieux comprendre les dynamiques observées à Dunkerque. Alors que certains édifices sont protégés et valorisés, d'autres, pourtant porteurs d'une valeur historique ou sociale importante, ne sont pas identifiés comme patrimoniaux. C'est précisément dans cet écart que vont émerger, plus tardivement, des outils locaux de repérage et de protection, ainsi que des pratiques comme le façadisme.

### 3. La gestion du patrimoine

La gestion du patrimoine à Dunkerque repose sur un système d'acteurs et de règles qui s'entrecroisent, mais aussi sur une pratique concrète, faite d'arbitrages au cas par cas. L'entretien réalisé avec un architecte de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) permet de comprendre comment cette gestion s'organise réellement sur le terrain. Axel Amaz, qui a été interviewé, est architecte pour l'UDAP mais n'est pas ABF – Architecte des Bâtiments de France - car pour obtenir le titre, il faut avoir fait l'école de Chaillot

en France. Cette partie va se baser sur l'interview réalisée auprès de lui - *Disponible en Annexe 4 : Interview Axel Amaz page 123.*

A. Amaz intervient sur un secteur géographique défini, incluant notamment le Dunkerquois. Son rôle consiste à instruire l'ensemble des projets situés dans un périmètre de protection autour des monuments historiques, classés ou inscrits. Comme il l'explique, cela concerne une grande diversité de situations, « *du dossier du particulier qui veut mettre un cabanon de jardin jusqu'au gros projet urbain* ». Ainsi, l'intervention des Architectes des Bâtiments de France ne se limite pas aux bâtiments patrimoniaux en tant que tels, mais s'applique à tout projet situé à moins de 500 mètres d'un monument classé ou inscrit. La gestion du patrimoine dépasse donc largement les édifices remarquables et concerne l'ensemble du tissu urbain dès lors qu'il s'inscrit dans un environnement protégé (Axel Amaz, communication personnelle, avril 2026).

Cependant, la gestion du patrimoine ne relève pas d'un cadre unique. À Dunkerque, la collectivité a mis en place des outils complémentaires, comme les fiches patrimoine intégrées au PLU - Plan Local d'Urbanisme. Celles-ci permettent de protéger des édifices présentant un intérêt patrimonial, même s'ils ne sont ni classés ni inscrits au titre des monuments historiques. Ces fiches relèvent du code de l'urbanisme et sont donc gérées par la collectivité, tandis que l'UDAP intervient, de son côté, au titre du code du patrimoine. Comme l'explique Axel Amaz, « *les fiches patrimoine, c'est au niveau de l'intercommunalité [...] eux agissent sur le code de l'urbanisme, nous on agit sur le code du patrimoine* » (Axel Amaz, communication personnelle, avril 2026). Concrètement, les architectes de l'UDAP n'interviennent pas sur l'ensemble des bâtiments concernés par une fiche patrimoine. Ils sont uniquement amenés à intervenir lorsque ces bâtiments se situent dans un périmètre protégé, comme les abords de monuments classés ou inscrits. Dans ces situations, le projet fait l'objet d'une co-instruction : la collectivité définit les prescriptions liées à la fiche patrimoine, et l'UDAP intervient en parallèle au titre du code du patrimoine. En revanche, en dehors de ces périmètres protégés, les projets sont instruits uniquement par la collectivité. La gestion du patrimoine apparaît ainsi comme un travail de coordination entre plusieurs acteurs.

Au-delà de ces aspects institutionnels, l'entretien met en évidence une manière spécifique d'appréhender le patrimoine à Dunkerque. Celui-ci est décrit comme « *hyper hétéroclite* », où « *chaque rue, chaque quartier [...] tout est différent* ». Cette diversité s'explique notamment par l'histoire de la ville et sa reconstruction. Le patrimoine ne se limite pas au bâti ancien, mais inclut également les paysages urbains et portuaires. Axel insiste sur le fait que « *le patrimoine, ce n'est pas que le patrimoine bâti mais aussi le patrimoine paysager* », en évoquant par exemple les darses, les môles ou encore les rues pavées. Cela a des conséquences directes sur la manière de le conserver. Selon Axel Amaz, « *conserver une façade, ce n'est pas conserver du patrimoine* ». Ce qu'il faut préserver, ce sont des logiques d'ensemble : « *une morphologie, une urbanité, une matérialité, jusque dans les détails* ». Le patrimoine à Dunkerque est donc envisagé comme un système cohérent, et non comme une simple image (Axel Amaz, communication personnelle, avril 2026).

Dans la pratique, cette approche se confronte toutefois aux réalités des projets. La majorité des interventions concernent des opérations modestes, souvent portées par des particuliers, comme des changements de menuiseries. Mais même à cette échelle, une tendance se dégage. A. Amaz observe que les habitants « *n'achètent pas une architecture, mais une surface* », ce qui conduit à des transformations parfois radicales, sans prise en compte de l'existant. Il cite d'ailleurs un exemple d'une maison typique du Dunkerquois que le propriétaire

veut entièrement refaire en façade dans un style rural (Axel Amaz, communication personnelle, avril 2026).

Cette logique est d'autant plus fréquente pour les gros projets urbains qui nécessitent de la place, et où les promoteurs préfèrent très fréquemment démolir l'existant influencés par des considérations économiques. Axel Amaz souligne que « *tout est géré par l'argent* » et que les porteurs de projet « *ne se demandent pas : qu'est-ce qu'on fait du bâtiment mais plutôt on a une parcelle, comment on la rentabilise ?* ». Dans ce contexte, la conservation du patrimoine devient secondaire (Axel Amaz, communication personnelle, avril 2026).

Ces conditions expliquent en partie certaines dérives, notamment autour de la notion de réhabilitation, qui apparaît comme un concept central mais largement détourné dans les pratiques actuelles. Axel Amaz en propose pourtant une définition claire, en rappelant que « *dans réhabilitation, il n'y a pas destruction. Réhabilitation c'est adapter le projet à l'existant et cela doit être au maximum réversible* ». Derrière cette définition, il défend une logique de continuité, où l'intervention architecturale doit composer avec le bâtiment existant, en respectant ses caractéristiques et son histoire (Axel Amaz, communication personnelle, avril 2026).

Par contre, dans la réalité des projets, cette notion est fréquemment vidée de son sens. Axel Amaz critique ainsi le fait que certains projets sont notés comme réhabilitation patrimoniale alors que seule la façade est gardée, et qu'il trouve cela triste, soulignant un décalage important entre le discours affiché et les pratiques réelles. Il précise que ces opérations servent souvent « *pour faire beau, pour faire "on a conservé du patrimoine" alors qu'ils s'en fichent* », montrant que le vocabulaire patrimonial devient un outil de valorisation, voire de communication, plutôt qu'un réel engagement de conservation. La réhabilitation est alors utilisée pour légitimer des projets qui relèvent en réalité de transformations importantes, voire de reconstructions partielles, où seul un fragment du bâtiment est conservé (Axel Amaz, communication personnelle, avril 2026).

C'est dans cette optique que s'inscrit le façadisme, qui peut être compris comme une forme de cette dérive. Définit comme le fait de « *vider le bâtiment pour en faire une coquille* » par Axel Amaz, ce qui revient à ne conserver que son enveloppe extérieure tout en supprimant sa structure et son organisation interne. Il critique fortement cette pratique, qu'il décrit comme un « *décor de théâtre* », réduisant le patrimoine à une simple image détachée de sa réalité constructive et historique (Axel Amaz, communication personnelle, avril 2026).

Malgré cette position très critique, Axel Amaz reconnaît que le façadisme s'impose parfois comme un compromis. Dans un contexte marqué par des pressions politiques, foncières et économiques, le façadisme devient « *la dernière étape de conservation qu'on arrive à avoir* ». Il ne s'agit donc pas d'un choix architectural assumé, mais d'une solution de dernier recours, lorsque la conservation globale du bâtiment n'est pas possible. Il critique fortement cette approche où le patrimoine devient alors une mise en scène, où seule l'apparence est conservée, au détriment de la cohérence globale du bâtiment (Axel Amaz, communication personnelle, avril 2026).

Cette situation montre que les Architectes des Bâtiments de France jouent un rôle crucial dans la défense du patrimoine, mais que leur action reste conditionnée par des rapports de force. Ils peuvent orienter les projets, négocier, proposer des alternatives, mais ne maîtrisent pas toujours l'issue finale. Malgré ces limites, l'entretien met en évidence certaines évolutions. Axel Amaz note une prise de conscience progressive, notamment vis-à-vis du patrimoine de

la reconstruction, même si celle-ci reste assez faible. Il souligne également que les projets de façadisme sont de plus en plus critiqués, étant perçus comme « *très années 90* » et comme une méthode « *archaïque* » (Axel Amaz, communication personnelle, avril 2026).

Enfin, les perspectives d'évolution semblent liées à des enjeux plus larges. Selon lui, la transformation des pratiques pourrait être portée par les contraintes économiques et matérielles, dans un contexte de raréfaction des ressources. Il estime ainsi que « *ce qui va enclencher [...] la modification des pensées [...] c'est l'économie et les matériaux* » (Axel Amaz, communication personnelle, avril 2026).

Ainsi, la gestion du patrimoine à Dunkerque apparaît comme un processus compliqué, situé à l'interface entre principes de conservation, pratiques professionnelles et contraintes extérieures. Si une volonté de préservation existe, elle se confronte en permanence aux logiques économiques et politiques, qui influencent directement la manière dont le patrimoine est considéré et transformé.

## **C. Conclusion**

L'analyse de Dunkerque met en évidence un territoire profondément marqué par les ruptures, mais aussi par une capacité constante de réinvention. De son développement initial lié à la mer jusqu'aux grands projets contemporains, la ville s'est construite par strates successives, où chaque période a laissé des traces, parfois visibles, parfois transformées ou réinterprétées. Cette accumulation d'héritages, loin de produire une unité, génère au contraire une ville fragmentée, hétérogène, dont la richesse repose précisément sur la diversité de ses formes urbaines et architecturales.

La reconstruction d'après-guerre constitue sans doute le moment le plus déterminant dans cette transformation. Elle marque une rupture forte dans les modes d'habiter, dans l'image de la ville et dans les rapports au patrimoine. Si elle répond à des enjeux urgents et introduit de réelles améliorations en termes de confort et de fonctionnement, elle entraîne également une forme d'uniformisation et une perte de repères pour l'époque. Dans ce contexte, la question de la mémoire urbaine devient centrale, non seulement à travers ce qui est conservé, mais aussi à travers ce qui a disparu.

Le rôle structurant du port renforce encore cette singularité. À la fois moteur économique et générateur de formes urbaines spécifiques, il a façonné durablement le territoire en termes d'urbanisme et de bâti. Aujourd'hui, les dynamiques de reconversion des friches industrielles traduisent une évolution importante : le passage d'un espace productif à un espace de projet, où se redéfinit la relation entre la ville, son patrimoine industriel et son front maritime.

Dans ce cadre, le patrimoine dunkerquois apparaît comme une notion en construction. Longtemps mis de côté, il émerge progressivement à travers des conflits, des pertes et des prises de conscience. Il ne se limite pas aux édifices emblématiques, mais englobe un ensemble beaucoup plus large, incluant la reconstruction, les paysages portuaires ou encore les formes urbaines du quotidien. Cette reconnaissance reste toutefois partielle et inégale, laissant de nombreux éléments en dehors des dispositifs de protection.

La gestion du patrimoine révèle ainsi des tensions fortes entre volonté de conservation et réalités économiques. Les outils existent, les acteurs sont impliqués, mais les arbitrages

restent souvent conditionnés par des logiques de rentabilité et de faisabilité. Dans ce contexte, certaines pratiques comme le façadisme apparaissent comme des compromis, témoignant des limites actuelles des politiques de préservation.

Au final, Dunkerque constitue un terrain particulièrement révélateur des enjeux contemporains liés à l'intervention sur l'existant. Entre mémoire et transformation, conservation et adaptation, la ville illustre la complexité des choix à opérer face à un patrimoine multiple, parfois fragile, et en constante évolution. Cette situation pose directement la question des interventions architecturales, qui seront explorées dans la suite de ce travail.



### **III. Façadisme et réhabilitation à Dunkerque**

À Dunkerque, les interventions sur le bâti existant s'inscrivent dans un contexte urbain marqué à la fois par le développement du port, les transformations successives du tissu urbain, ainsi que par la présence d'un patrimoine plus ancien ou hétérogène. Cette diversité rend les choix d'intervention très sensibles, puisqu'ils impliquent de composer avec des situations très différentes d'un bâtiment à l'autre.

Dans ce cadre, la transformation du bâti existant ne se limite pas à une opposition entre conservation et reconstruction. Elle mobilise en réalité plusieurs approches, parmi lesquelles la réhabilitation, qui consiste à travailler avec le bâtiment dans sa globalité, et le façadisme, qui se limite à la conservation de l'enveloppe extérieure tout en reconstruisant l'intérieur.

Le façadisme occupe aujourd'hui une place importante dans les opérations de transformation à Dunkerque. Souvent présenté comme une solution permettant de concilier maintien d'une image urbaine et adaptation à de nouveaux usages, il est régulièrement utilisé dans des contextes où la conservation intégrale du bâtiment apparaît difficile.

Cette approche fait toutefois l'objet de débats, notamment quant à la nature de ce qui est réellement conservé. Sans chercher à trancher ces positions théoriques, cette partie propose de s'appuyer sur des situations concrètes pour observer ce que ces interventions produisent : quels éléments sont maintenus, quelles transformations sont opérées, et dans quelles conditions ces choix sont réalisés.

L'objectif est ainsi d'évaluer la pertinence du façadisme dans le contexte dunkerquois, en le confrontant à des opérations de réhabilitation. À travers plusieurs études de cas, il s'agira de comprendre dans quels cas il constitue une réponse adaptée, et dans quels cas ses limites apparaissent.

#### **A. Le façadisme : étude de cas**

Le façadisme est une pratique qui consiste à conserver tout ou une partie de l'enveloppe extérieure d'un bâtiment, en reconstruisant entièrement son intérieur pour accueillir un nouveau programme. Il est souvent utilisé comme une forme de compromis, permettant de maintenir du patrimoine et une certaine continuité urbaine tout en répondant aux exigences contemporaines.

À Dunkerque, cette approche est loin d'être une pratique isolée. On la retrouve dans plusieurs opérations, comme la Halle aux Sucres, le bâtiment Nicodème ou encore l'atelier Coquelle-Gourdin. Ces projets montrent que le façadisme peut prendre des formes variées, selon le contexte, l'état du bâti ou encore le programme envisagé.

Au-delà de cette diversité, ces interventions amènent à s'interroger sur ce qui est réellement conservé dans chaque cas : quels éléments du bâtiment d'origine sont maintenus, quelles transformations sont opérées, et quelle place est laissée à l'existant dans le projet final.

L'analyse de ces études de cas permet ainsi d'observer concrètement ces choix, en mettant en évidence les logiques qui les sous-tendent et leurs effets à la fois sur le bâtiment lui-même et sur son environnement.

Le choix de ces trois études de cas permet également d'aborder le façadisme à différentes temporalités, à travers un projet déjà réalisé, un projet en cours de construction et un projet encore à venir, afin d'observer l'évolution des intentions et des méthodes d'intervention.



Emplacement des trois études de cas : 1 : la halle aux sucres, 2 : Le site Nicodème, 3 : Atelier Coquelle-Gourdin par rapport au centre-ville et le beffroi St-Eloi.

## 1. L'entrepôt réel des sucres indigènes



Figure 63 : La Halle aux sucres aujourd'hui (Pouilly, O, 2026)

L'entrepôt réel des sucres indigènes située sur le môle 1 du port de Dunkerque, est un témoin majeur de l'architecture portuaire industrielle de la fin du XIXe siècle. Construit en 1898, il porte aujourd'hui le nom de Halle aux sucres, il s'inscrit dans le contexte d'expansion du port de Dunkerque, alors en pleine croissance industrielle et commerciale, portée notamment par le développement de la production de sucre de betterave dans le Nord. Le bâtiment est conçu comme une infrastructure logistique stratégique, implantée en bord de quai afin d'assurer le stockage et la redistribution de cette marchandise (CMUA - Archives de Dunkerque, s. d.-a).



Figure 64 : Entrepôt réel des sucres indigènes en 1899 (CMUA - Archives de Dunkerque & Ville de Dunkerque, 2014)

Dès son origine, le bâtiment répond à une logique fonctionnelle de stockage. L'architecture, réalisée par les architectes Jules Denfer et Paul-Émile Friesé, repose sur un système associant maçonnerie porteuse en briques et ossature métallique, permettant de dégager de vastes plateaux libres sur plusieurs niveaux. L'organisation interne est structurée par une trame régulière de poteaux et de poutres métalliques, adaptée aux contraintes de manutention industrielle. Le bâtiment peut ainsi accueillir d'importants volumes de marchandises (CMUA - Archives de Dunkerque, s. d.-a; Maning, 2000). Un second entrepôt identique est construit en 1902 pour répondre à l'augmentation des besoins.



Figure 65 : Vue des deux entrepôts (CMUA - Archives de Dunkerque & Ville de Dunkerque, 2014)



Figure 66 : Intérieure du bâtiment (Maning, 2000)

Au-delà de leurs fonctions strictement logistique, les entrepôts s'imposent également comme des marqueurs forts de l'identité portuaire dunkerquoise. Par leurs implantations sur le môle 1, en interface directe entre la ville et les flux maritimes, les entrepôts participent à la structuration du paysage industriel du port et sont importants pour l'organisation du front portuaire au début du XXe siècle.



Figure 67 : Vue aérienne du port au début du XXe siècle (CMUA - Archives de Dunkerque & Ville de Dunkerque, 2014)

Les bâtiments sont toutefois affectés par les conflits du XXe siècle. Endommagé durant la Première Guerre mondiale, le premier entrepôt est réparé après 1919, ce qui témoigne de sa valeur stratégique persistante. En 1940, le second entrepôt est détruit par un incendie lié aux bombardements et ne sera pas reconstruit, modifiant durablement la composition et la lecture du site (CMUA - Archives de Dunkerque, s. d.-a; Halle aux sucres, s. d.).



Figure 68 : Premier entrepôt après les bombardements de la guerre, reconstruction de la charpente métallique (CMUA - Archives de Dunkerque & Ville de Dunkerque, 2014)



Figure 69 : Second entrepôt avec les bombardements de la seconde guerre mondiale (CMUA - Archives de Dunkerque & Ville de Dunkerque, 2014)

Après la guerre, le bâtiment restant conserve encore ses fonctions de stockage et est restauré. La Chambre de commerce s'y installe pendant une dizaine d'années, l'utilisant pour ses activités administratives. Le bâtiment continue également d'accueillir du sucre, ainsi que d'autres marchandises comme le café. A partir des années 1970, l'évolution des techniques logistiques et la modernisation des infrastructures portuaires rendent progressivement le bâtiment obsolète. Les activités sont transférées vers des nouvelles installations en 1978. Cette date marque un tournant décisif : la Halle aux sucres entre dans une phase de désaffectation (Halle aux sucres, s. d.).

Les années suivantes, le bâtiment est ponctuellement investi par des artistes et collectifs dans les années 1990 pour des expositions, performances et installations, révélant déjà un potentiel de réappropriation. Il reste, malgré ça, globalement sous-utilisé (CMUA - Archives de Dunkerque, s. d.-a; Halle aux sucres, s. d.).

Une étude de faisabilité est menée en 2000, suivie d'un appel d'offre en 2007 visant à l'intégration dans le bâtiment d'équipement culturel dédié à la ville et au territoire. Parmi les réponses à l'appel d'offre, le projet de Pierre-Louis Faloci est celui qui sera finalement approuvé et réalisé sur l'entrepôt réel des sucres indigènes (CMUA - Archives de Dunkerque, 2008b). Le document de consultation précise :

« **QUESTION 1 : Est-ce que le bâtiment est soumis à une protection particulière au titre de patrimoine architectural ? Quels sont les éléments à conserver impérativement ?**

**REPONSE :** Le bâtiment est recensé à l'inventaire général du patrimoine culturel. Il ne fait pas l'objet d'une protection au titre des monuments historiques. L'enveloppe du bâtiment est à conserver. Il n'est admis ni élévation, ni destruction d'un niveau, ni extension. (La structure interne peut être entièrement remaniée). » (CMUA - Archives de Dunkerque, 2008a).

Ce cadre traduit une conservation limitée à l'enveloppe, réduisant implicitement la valeur patrimoniale à l'image extérieure du bâtiment. La Halle aux sucres n'est ni classée ni inscrite au titre des monuments historiques et ne se situe pas dans un périmètre soumis à l'Architecte des Bâtiments de France. Elle est uniquement recensée dans l'inventaire général du

patrimoine culturel ce qui explique la liberté d'intervention dont a bénéficié le projet qui illustre une situation très fréquente dans le patrimoine.

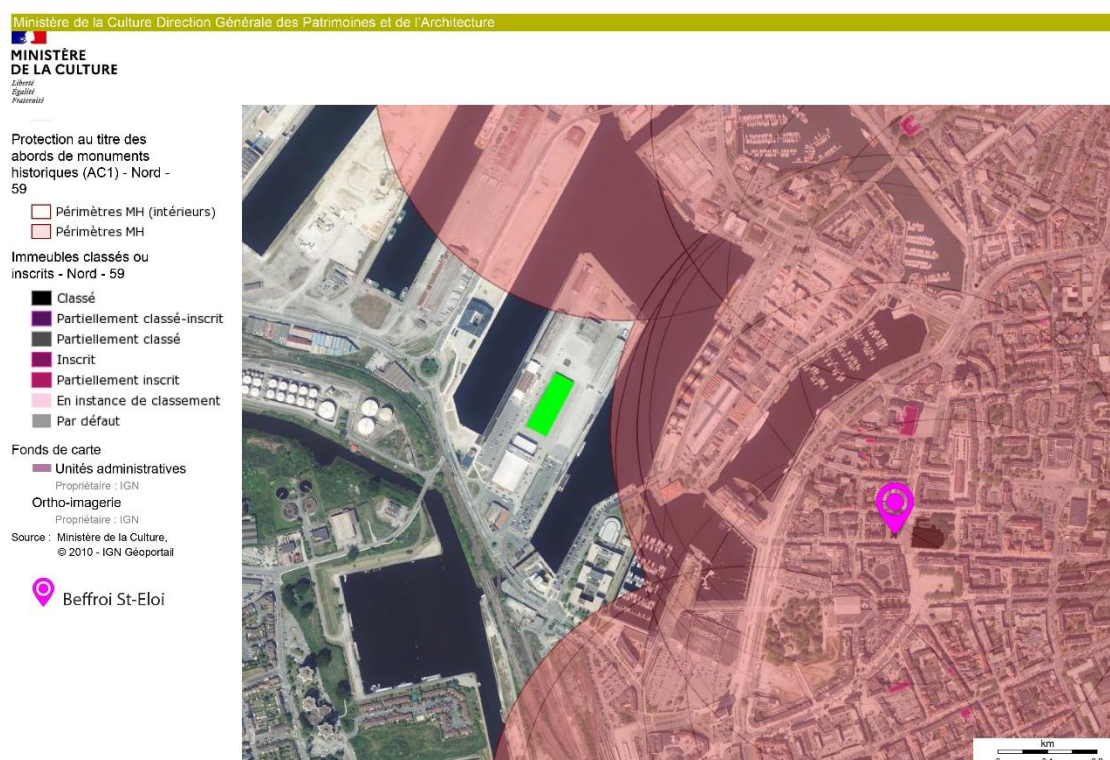


Figure 70 : Emplacement de la halle aux sucres par rapport au périmètre ABF et au centre-ville (Atlas des patrimoines, s. d.)

La construction commence à partir de 2011. Il ne vise pas à une réhabilitation mais bien à un procédé de façadisme. Toutes les façades sont conservées et l'intérieur va être détruit pour y construire un volume neuf dessiné par Faloci afin d'accueillir de nouvelles fonctions liées à la ville durable. Le bâtiment va faire l'objet d'un changement complet de programme passant d'un entrepôt à un lieu vivant pour la ville, accueillant des expositions, les archives de la ville et des programmes liés aux transitions urbaines (France ville durable, s. d.; Halle aux sucres, s. d.).

Pierre-Louis Faloci prend le parti de réaliser une faille longitudinale au centre du bâtiment afin d'y apporter de la lumière et de structurer l'ensemble du projet. L'évidement du volume existant permet également la création d'un niveau supplémentaire : le bâtiment, initialement composé de trois étages, en compte désormais quatre ainsi qu'un belvédère en toiture. Le programme est réparti en deux entités distinctes : d'un côté les fonctions professionnelles liées à la ville, notamment l'agence d'urbanisme ; de l'autre, les archives municipales, les espaces d'exposition ainsi qu'une bibliothèque. Un belvédère accessible est aménagé au sommet de la partie ouverte au public (MUUUZ, 2016).

La scénographie architecturale est tout de même bien pensée : le projet est, concrètement, une boîte en verre incorporée dans les façades. Les murs en briques d'origine restent visibles à de nombreux endroits et à différents niveaux et la faille centrale apporte lumière et majestuosité à l'entrée du bâtiment. Cependant, le bâtiment, bien qu'inoccupé depuis des années, avec quelques restaurations et renforcements, aurait été tout à fait en état de supporter le nouveau programme des archives, bureaux et halles d'exposition (Jerome Soissons, 2022; Nicolas Fournier, communication personnelle, juillet 2025). Le bâtiment aurait très bien pu être adapté pour apporter lumière et confort contemporain sans pour autant détruire tout son intérieur et son système constructif.



Figure 71 : Halle aux sucres - vue du haut (Anteale, 2016)



Figure 72 : Halle aux sucres – vue globale (Pouilly, O, 2026)



Figure 73 : Halle aux sucres – vue de l'entrée et de la faïlle (Pouilly, O, 2026)

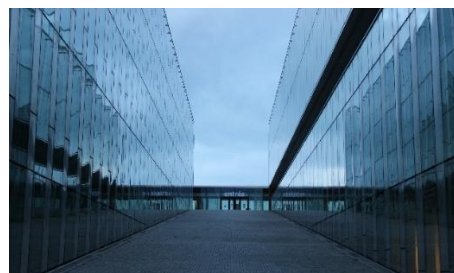


Figure 74 : Halle aux sucres – vue de l'intérieur de la faïlle (Pouilly, O, 2021)



Figure 75 : Halle aux sucres – vue sur la coupe de la façade pour créer la faïlle



Figure 76 : Halles aux sucres – vue en façade

L'analyse de ce projet peut être enrichie par le regard d'Axel Amaz architecte à l'UDAP du Nord. Axel remet en question la réduction du patrimoine à sa seule enveloppe, selon lui, « la conservation d'une façade ce n'est pas conserver du patrimoine », celui-ci devant être compris dans sa globalité, incluant morphologie, matérialité et détails constructifs. Il définit ainsi le façadisme comme une pratique consistant à « *vider le bâtiment pour en faire une coquille* », produisant un « *décor de théâtre* » qui altère l'entité architecturale. Interrogé sur la Halle aux sucres, il souligne le décalage entre la qualité de la mise en scène architecturale et la faiblesse du parti patrimonial, estimant que la conservation des seules façades n'était pas justifiée (Axel Amaz, communication personnelle, avril 2026).

Ce constat est renforcé par le rendez-vous réalisé avec un architecte-conseil de la ville de Dunkerque, Steve Abraham, qui qualifie le projet de « *bon mauvais exemple* » de façadisme. Il met en avant les qualités structurelles du bâtiment d'origine, composé de vastes plateaux libres capables de supporter de lourdes charges et d'une structure en fonte aujourd'hui disparue, soulignant qu'une réutilisation en bureau et halle d'exposition était possible sans transformation radicale. Il pointe également les limites du projet actuel en termes d'usage, notamment un apport insuffisant en lumière naturelle dans les espaces accolés aux façades d'origines car les étages ne sont plus alignés avec les ouvertures d'origines (Steve Abraham, communication personnelle, 5 mai 2026).

Le projet de Faloci interroge tout de même la notion de patrimoine. Dans de nombreux articles, il est considéré comme une réhabilitation patrimoniale, mais le fait de ne conserver que des façades, d'évider l'intérieur et de construire du neuf n'est pas une réhabilitation. Il ne s'agit ni d'une réhabilitation, ni d'une restauration, ni d'une conservation stricte mais d'une transformation assumée où seule l'enveloppe est conservée, ce qui correspond parfaitement à la définition du façadisme. Faloci n'y est par ailleurs pour rien, l'appel d'offre et le peu de protection patrimoniale accordée au bâtiment ainsi que la volonté de la ville de trouver un lieu pour les archives municipales ont très certainement influencé la réalisation d'un projet comme celui-ci.

À titre plus personnel, le projet de la Halle aux sucres apparaît comme une intervention architecturale assez réussie par le fait de réactiver un bâtiment important du paysage portuaire dunkerquois. Les espaces accessibles au public, la faille centrale ainsi que certaines vues intérieures créent une ambiance intéressante et offrent une expérience spatiale assez forte. Cependant, les circulations intérieures apparaissent parfois complexes, notamment avec l'obligation de monter par la faille jusqu'au 2<sup>e</sup> étage puis de redescendre pour accéder à certains espaces comme l'accueil. Malgré l'apport de lumière créé par la faille centrale, certaines zones situées le long des façades d'origine restent sombres à cause de l'ajout d'un étage supplémentaire, créant un apport de lumière insuffisant.

La destruction de l'intérieur apparaît surtout regrettable au regard des qualités structurelles du bâtiment d'origine. L'ancienne structure, conçue pour supporter de lourdes charges liées au stockage du sucre, aurait probablement permis d'accueillir les nouveaux programmes sans nécessiter un évidement total. Une réhabilitation plus conservatrice, intégrant par exemple un patio pour apporter davantage de lumière, aurait sans doute pu être envisagée tout en conservant une part plus importante du bâtiment existant. L'absence de protection patrimoniale forte accordée à l'édifice a certainement joué un rôle important dans l'ampleur des transformations réalisées.

La transformation de la Halle au sucre peut être mise en relation avec les apports des différents auteurs. En reprenant les valeurs d'Aloïs Riegl, le projet privilégie certaines valeurs au détriment d'autres : la conservation des façades maintient la valeur d'ancienneté, le nouveau projet répond à la valeur d'usage et contemporanéité à l'inverse l'évidement de l'intérieur entraîne une perte de la valeur historique. Cette opération peut également être rapprochée de la pensée de Françoise Choay. Le projet s'inscrit dans une logique de réactivation du patrimoine en redonnant une fonction à un bâtiment obsolète. Cependant, la dissociation entre enveloppe conservée et intérieur reconstruit peut être interprétée comme une réduction du patrimoine à son image, soulevant la question d'une mise en scène plus que d'une véritable transmission.

Enfin, le projet de la Halle aux sucres peut être mis en perspective avec la théorie Jean-Louis Luxen, qui admet que certaines opérations peuvent être justifiées au regard de l'identité urbaine et des usages contemporains. Le maintien des façades permet ici de préserver un repère fort dans le paysage portuaire, tout en intégrant un programme actuel. Ainsi que par les apports de François Barré et d'Alexandre Melissinos, qui rappellent l'autonomie relative de la façade. La Halle aux sucres illustre cette idée, tout en montrant les limites : la dissociation entre intérieur et extérieur est ici poussée à l'extrême, le bâtiment ne conservant plus que son apparence comme trace de son état d'origine. À l'inverse, le projet rejoint les critiques d'Anne Van Loo, Gian Giuseppe Simeone ou Sherban Cantacuzino. L'évidement complet peut être perçu comme une perte de substance architecturale, transformant l'édifice en enveloppe vidée de son sens. La Halle aux sucres peut ainsi apparaître comme un

simulacre de conservation, où seule l'image du patrimoine est maintenue. Enfin, la position d'Yves Robert permet de prolonger cette critique. En considérant le patrimoine comme un ensemble lié aux usages et à la mémoire collective, la transformation du bâtiment peut être vue comme une rupture. La disparition des volumes intérieurs efface une partie de l'expérience du lieu, au profit d'un usage nouveau sans lien direct avec son histoire.

## 2. Nicodème



Figure 77 : Le quai des américains en 1992 (CMUA - Archives de Dunkerque, s. d.-b)

L'îlot Nicodème, situé quai des Américains à Dunkerque, s'inscrit entre le quartier du Grand Large qui accueillait les anciens chantiers navals et le centre-ville de Dunkerque. Le site accueille dès le XIXe siècle une fonderie fondée par Gaspard Malo, avant d'être occupé par l'entreprise Nicodème, spécialisée dans la distribution de sanitaires et de chauffage. Les bâtiments visibles du site Nicodème dataient majoritairement de la période d'après la Seconde Guerre mondiale, mis à part la façade blanche qui elle date de la fin du XIXe siècle. Après le départ de l'entreprise Nicodème vers le port de Dunkerque, le site devient progressivement une friche industrielle dense, entièrement construite, occupant près d'un hectare en plein centre-ville. Cette friche était auparavant utilisée par les sociétés Nicodème, Le Laan et ADDB Group, mais ce sont bien les bâtiments Nicodème qui occupent une grande majorité de l'espace et qui structurent l'image du site, notamment par leur présence sur le quai des Américains (Pascaline Duban, 2020; SPAD, 2020).



Source : Géoportail (sans échelle)

- Périmètre de travaux
- Société Nicodème
- Société Le Lann
- Société ADDB Group

Figure 78 : Emprise des entreprises sur le site avant démolition - (SPAD, 2020)

Avant sa démolition, le site présentait une organisation particulièrement compliquée. Il était composé d'un ensemble hétérogène de hangars étalés sur les sites des trois entreprises, de bâtiments de stockage, de bureaux et de logements, avec de nombreux demi-étages ou surélévations qui accueillaien les quais. L'ensemble était structuré autour d'une cour centrale d'environ 130 m<sup>2</sup>, mais restait très fermé et peu lisible depuis l'espace public. Les bâtiments étaient en partie excavés, avec des sous-sols, des caves anciennes, et de nombreuses communications internes entre parcelles, souvent rebouchées de manière précaire. Cette superposition d'interventions successives avait produit un ensemble difficile à appréhender, tant spatialement que structurellement. Comme le souligne Bernard Verbauwen, architecte conseil de la ville à la retraite, rien n'était plat, avec des demi-niveaux et de nombreuses différences de hauteurs rendant toute lecture cohérente du bâti particulièrement difficile (Bernard Verbauwen, communication personnelle, 20 avril 2026; SPAD, 2020).



Figure 79 : Etat du site avant démolition en 2004 (SPAD, 2020)

À cette complexité spatiale s'ajoutaient de fortes contraintes techniques. Les diagnostics de 2012 révèlent une pollution des sols aux hydrocarbures, notamment près d'anciennes cuves et zones de stockage de carburant, ainsi que des contaminations aux PCB et HCT au niveau de l'ancien poste électrique. Le site présentait également une forte présence d'amiante dans les hangars, imposant un désamiantage complet avant démolition. Enfin, les structures étaient

très fragilisées avec des maçonneries fissurées, des liaisons instables entre bâtiments et mitoyennetés, rendant une réhabilitation globale difficilement viable techniquement et économiquement (SPAD, 2020).

Dans ce contexte, la ville envisage initialement une démolition complète du site. L'intervention de Bernard Verbauwen et de l'ABF marque un tournant dans la réflexion. À travers une étude de faisabilité, Bernard ne se contente pas d'évaluer la constructibilité du site, mais propose un masterplan de l'îlot : définition d'une capacité en logements, organisation des accès, restructuration des îlots, ouverture du site sur la ville. Surtout, il identifie les éléments à conserver, en particulier les façades des bâtiments Nicodème donnant sur le quai des Américains. Trois tronçons sont ainsi conservés, notamment pour leur valeur symbolique et leur rôle dans la perception du site, avec la présence de l'inscription Nicodème. Ce choix traduit une volonté de conserver une mémoire visible, tout en acceptant la disparition du reste du bâti qui n'est pas utilisable en état (Bernard Verbauwen, communication personnelle, 20 avril 2026; SPAD, 2020).



Façades du bâtiment Nicodème Quai des Américains à conserver  
Figure 80 : Façade du site à conserver (SPAD, 2020)



Figure 81 : Façade conservée (La Gazette France, 2020)

La démolition est engagée après l'obtention du permis en 2016 et les démolitions ont lieu en 2017 et 2018. Les travaux comprennent le curage complet des bâtiments, le retrait de l'amiante, la gestion des pollutions, la démolition des superstructures et partiellement des infrastructures. Certaines zones ne sont pas totalement purgées, notamment en raison de la présence des murs conservés, des fondations en limite de propriété ou d'éléments archéologiques. Les matériaux inertes issus de la démolition sont en partie concassés et réutilisés sur site, participant à une logique de gestion des déchets. Les façades conservées font quant à elles l'objet d'un traitement spécifique : stabilisation par étaieage, reprise de fissures, protection par couvertines et pare-pluie, afin d'assurer leur maintien en attente du projet futur. Cette phase confirme que le façadisme n'est pas ici un choix de facilité mais la conséquence directe de contraintes techniques fortes (SPAD, 2020).

La déconstruction révèle par ailleurs une dimension patrimoniale beaucoup plus ancienne. Le site fait l'objet d'un diagnostic archéologique préventif, suivi de fouilles menées à partir de 2019 par l'INRAP. Ces investigations mettent au jour des vestiges des fortifications de Dunkerque, datant de la fin du XVII<sup>e</sup> siècle, correspondant à une partie du système bastionné mis en place sous Vauban entre 1668 et 1669. Ces structures, situées dans les zones non excavées, témoignent d'une occupation bien antérieure à la période industrielle. Des analyses dendrochronologiques viennent compléter cette lecture, avec des bois datés entre 1536 et 1667. Sur le site se superposent différentes couches historiques, du système défensif à l'activité industrielle (Thierry et al., 2022; Thierry Marcy & DENDROTECH<sup>TM</sup>, 2021).



Figure 82 : Fouilles archéologiques du site (Thierry Marcy & DENDROTECH™, 2021)



Figure 83 : Fouilles archéologiques du site (Thierry Marcy & DENDROTECH™, 2021)

Malgré cette richesse, les bâtiments avant démolition ne présentent pas une valeur patrimoniale suffisante pour justifier leur conservation intégrale. Leurs états, leurs caractères fonctionnels et leurs transformations progressives en font des structures difficilement réutilisables. Le choix de conserver uniquement les façades traduit donc une sélection, centrée sur les éléments les plus lisibles dans l'espace public. Cette décision est validée par l'Architecte des Bâtiments de France et s'inscrit dans une logique de maintien de l'identité urbaine malgré un manque d'intérêt pour ces façades de la part des Dunkerquois (*La Voix du Nord*, (Michaud, 2018; SPAD, 2020).

Le site de l'îlot Nicodème s'inscrit dans le périmètre de protection de l'Architecte des Bâtiments de France. Il n'est pas classé ni inscrit au titre des monuments historiques, mais toute intervention y est soumise à l'avis de l'ABF et de l'UDAP en raison de la proximité immédiate de la tour du Leugheneur, située le long du quai des Américains. Les façades conservées prennent ainsi place dans un environnement où subsistent des éléments patrimoniaux visibles et structurants. Elles sont d'ailleurs des éléments structurants du paysage. Elles permettent de garder un lien avec le quai et avec l'image industrielle du site.

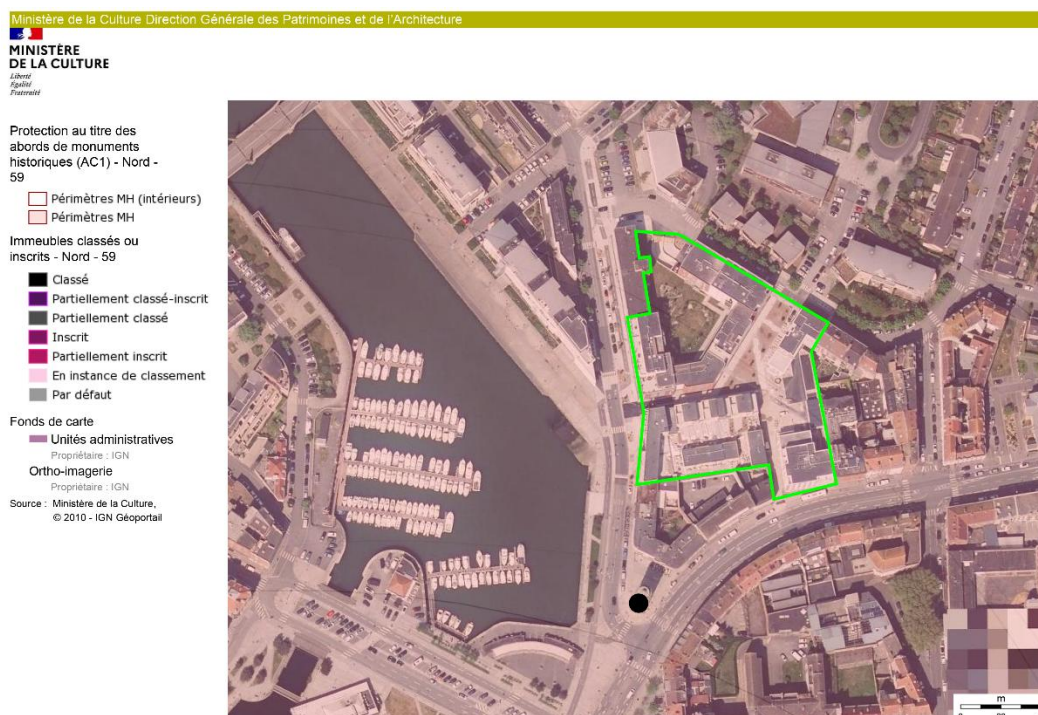


Figure 84 : Emplacement du site Nicodème par rapport au périmètre ABF (Atlas des patrimoines, s. d.)

Le fait que la carte soit rougeâtre indique que le site est entièrement repris dans le périmètre de l'ABF. Le point noir au sud du terrain est la tour du Leugheneur, vestige des premiers remparts et entièrement classé.

Le projet de reconversion s'inscrit dans la continuité des grandes opérations de renouvellement urbain de Dunkerque, notamment le projet Neptune. L'îlot de Nicodème, situé entre le centre-ville et le quartier du Grand Large, occupe une position stratégique. Le projet prévoit environ 150 logements, accompagnés de commerces et d'espaces publics. Initialement très fermé, l'îlot est ouvert par la création de nouvelles traversées, reliant le quai des Américains, la rue du Leugheneur et les rues environnantes. Il s'agit de transformer un espace monofonctionnel en un lieu habité, traversant et connecté, tout en assurant la continuité des circulations douces. Les fouilles des remparts de Vauban ont été réenfouies, selon Steve Abraham, c'est la norme pour ce genre de fouille. Ils font des fouilles préventives et réenfouissent en référenciant leurs découvertes (B.C, s. d.; SPAD, 2020; Verheyde, 2017).



Figure 85 : Vue du projet depuis le quai des Américains (Pouilly, O, 2026)

A gauche de la ruelle, c'est l'atelier 9.81 qui a réalisés le projet et à droite c'est le bureau d'architecture B+ architects.

Dans le cas de l'îlot Nicodème, le façadisme ne semble pas relever d'une logique spéculative ou d'une simple mise en scène du patrimoine, mais plutôt d'un compromis assumé entre transformation urbaine et maintien d'une mémoire industrielle. Cette lecture peut être rapprochée des positions de Jean-Louis Luxen, qui défend une approche relativiste de l'authenticité. En effet, face à un bâti fortement dégradé, dont la conservation intégrale apparaît difficilement envisageable, le maintien des façades peut constituer une forme de « *bon usage du patrimoine* », permettant de préserver une identité urbaine tout en répondant aux besoins contemporains. Dans cette logique, la valeur du projet ne réside pas uniquement dans la conservation matérielle du bâtiment, mais dans sa capacité à s'inscrire dans une dynamique de renouvellement urbain, en recréant des continuités avec le passé. Le façadisme devient alors un outil de médiation, permettant d'articuler mémoire et transformation, plutôt qu'un simple geste de conservation partielle.

Cette interprétation rejoint également les réflexions de François Barré et d'Alexandre Melissinos, pour qui la façade possède une certaine autonomie et participe avant tout à la construction de l'espace public. À Nicodème, le maintien des façades ne cherche pas à figer le bâtiment dans son état d'origine, mais à conserver un repère urbain identifiable, tout en permettant une recomposition complète des usages et des espaces. Le projet ne se limite pas à une conservation superficielle : il introduit de nouvelles traversées, ouvre l'îlot, crée des vues et participe à la requalification du centre-ville. Dans ce sens, le façadisme ne produit pas ici une « *architecture mise à plat* » au sens critique évoqué par Barré, mais s'inscrit dans une logique d'imbrication entre ancien et nouveau. Il permet de maintenir une continuité visuelle

et symbolique avec le passé industriel tout en accompagnant une transformation profonde du site, adaptée aux enjeux actuels de densification, de mixité et de renouvellement des friches urbaines.

À titre plus personnel, le cas de l'îlot Nicodème montre que le façadisme peut, dans certaines situations, constituer une réponse adaptée. Les bâtiments du site étaient en effet difficilement utilisables et impossibles à reconverter dans leur état initial : différences de niveaux importantes, pollution des sols, présence d'amiante, entre autres contraintes techniques et sanitaires. Les différents témoignages recueillis vont également dans ce sens. La conservation des trois façades emblématiques permet d'ancrer une mémoire du site dans le paysage urbain. Elle permet ainsi de concilier la préservation d'une image patrimoniale et la réhabilitation complète du site et de ses usages.

### **3. Atelier Coquelle-Gourdin**



*Figure 86 : Bâtiment Coquelle-Gourdin (Pouilly, O, 2025)*

L'ancien siège de la maison Coquelle-Gourdin est situé à proximité immédiate de la gare de Dunkerque dans un secteur aujourd'hui en pleine mutation. Le bâtiment s'inscrit dans un tissu historiquement lié aux activités portuaires et ferroviaires, et apparaît désormais comme un élément isolé au sein d'une friche en cours de transformation. Il est intégré au projet du pôle loisirs gare, qui comprend notamment la future salle de spectacles Boréal ainsi qu'un ensemble d'équipements associés, participant à la recomposition de ce secteur stratégique du centre-ville (Communauté Urbaine de Dunkerque, 2025; Humann, 2025).

Fondée en 1856, la maison de transit Coquelle-Gourdin constitue l'une des entreprises historiques du paysage économique dunkerquois. Le bâtiment, construit en 1908 par l'architecte Jean Morel, accueillait la gestion des marchandises transitant par le port. Sa construction fut commandée par Félix Coquelle, ancien maire de Rosendaël et député français. Il a ensuite connu plusieurs usages, notamment comme restaurant d'entreprise jusque dans les années 1990, avant d'être progressivement abandonné. Cette succession de fonctions explique en partie l'attachement qu'il suscite aujourd'hui : au-delà de sa dimension économique, il s'inscrit dans une mémoire collective locale, comme en témoignent de nombreux récits d'anciens usagers évoquant un lieu de travail ou de vie quotidienne. Le bâtiment dépasse ainsi son statut d'objet architectural pour devenir un support de souvenirs

partagés, renforçant sa valeur patrimoniale (Communauté Urbaine de Dunkerque, 2025; Humann, 2025; Loisirs, 2008).

D'un point de vue architectural, le bâtiment présente une façade néo-flamande caractéristique, dont la valeur patrimoniale repose en grande partie sur son traitement ornemental. Le fronton sculpté, attribué à Maurice Ringot, représente Hermès, dieu du commerce, accompagné d'un voilier à trois mâts et du blason de Dunkerque, en lien direct avec l'activité maritime du site. Cette composition confère à la façade une forte dimension symbolique, en matérialisant l'identité portuaire et commerciale de la ville. Elle constitue aujourd'hui l'un des derniers témoins visibles de cette histoire dans un secteur profondément transformé (Communauté Urbaine de Dunkerque, 2025; Humann, 2025; Loisirs, 2008).



Figure 87 : Photo historique du bâtiment Coquelle-Gourdin (Jean Schepman, s. d.) et photo actuelle (Pouilly, O, 2025)



Figure 88 : Fronton attribué à Maurice Ringot, représentant Hermès, dieu du commerce avec un trois-mâts en son centre (Pouilly, O, 2025)

Concernant l'état intérieur du bâtiment, plusieurs acteurs interrogés soulignent la perte importante de sa substance. Bernard Verbauwen évoque l'absence d'éléments significatifs à conserver, à l'exception d'un escalier central ayant déjà été modifié (Bernard Verbauwen, communication personnelle, 20 avril 2026). Axel Amaz, architecte à l'UDAP du Nord, indique également que, d'après ses connaissances, il ne subsiste plus d'éléments intérieurs remarquables. De son côté, Steve Abraham mentionne la présence de carreaux de ciment, tout en confirmant que la façade demeure l'élément patrimonial principal (Axel Amaz, communication personnelle, avril 2026; Steve Abraham, communication personnelle, 5 mai 2026). A l'arrière du bâtiment, il y a des gros volumes qui servaient anciennement d'entrepôt.



Figure 89 : Arrière de l'atelier Coquelle-Gourdin (Pouilly, O, 2025)

Un projet va voir le jour dans les prochaines années à cet emplacement : le projet Boréal. Celui-ci prévoit la création de plusieurs équipements, dont une grande salle de spectacle modulable pouvant accueillir des événements sportifs de handball et de hockey sur glace, ainsi qu'un casino et d'autres équipements de loisirs comme un bowling. L'implantation de ce type d'équipement en centre-ville, à proximité immédiate de la gare, constitue un choix stratégique, contrairement à d'autres villes où ces programmes sont généralement situés en périphérie. Comme le souligne Steve Abraham, le choix du site apparaît particulièrement adapté, bien que la question du devenir du bâtiment Coquelle-Gourdin se soit posée dès le départ (Steve Abraham, communication personnelle, 5 mai 2026).

Le projet du Boréal prévoit la démolition du bâtiment dans son ensemble, à l'exception de deux façades, dont la façade principale, qui sera conservée et intégrée au nouvel équipement. Ce choix s'inscrit dans une logique de transformation urbaine à grande échelle, visant à implanter un équipement structurant en centre-ville (CUD, s. d. ; Magazine Dunes de Flandres, s. d.). Selon Steve Abraham, le projet retenu du cabinet Hérault Arnod Architectures se distingue des autres propositions par sa volonté de dépasser une conservation purement formelle. La façade sera non seulement conservée et intégrée au projet, mais la porte principale sera également réutilisée comme entrée VIP, tandis que les menuiseries seront refaites à l'identique. Cette intention rejoint les propos d'Axel Amaz, qui souligne que réduire le patrimoine à sa seule enveloppe revient à en appauvrir la compréhension, celui-ci devant être appréhendé dans sa globalité, incluant ses espaces, ses usages et sa matérialité (Axel Amaz, communication personnelle, avril 2026; Steve Abraham, communication personnelle, 5 mai 2026).

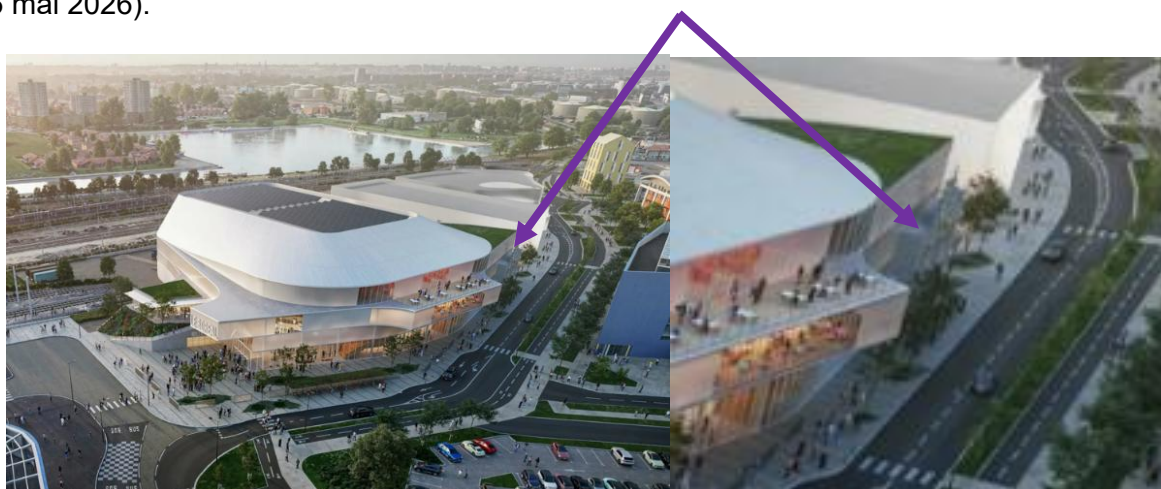




Figure 90 : Le projet Boréal et l'intégration de la façade dans le projet (Hérault Arnod Architectures, 2025)

D'un point de vue patrimonial, le bâtiment ne bénéficie pas d'une protection au titre des monuments historiques, mais il est situé dans un périmètre soumis à l'avis des Architectes des Bâtiments de France (ABF). Cela signifie qu'il n'est pas protégé en lui-même, mais qu'il reste pris en compte dans son environnement urbain.

Ministère de la Culture Direction Générale des Patrimoines et de l'Architecture

**MINISTÈRE  
DE LA CULTURE**  
*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Protection au titre des  
abords de monuments  
historiques (AC1) - Nord -  
59

□ Périmètres MH (Intérieurs)  
□ Périmètres MH

Immeubles classés ou  
inscrits - Nord - 59

■ Classé  
■ Partiellement classé-inscrit  
■ Partiellement classé  
■ Inscrit  
■ Partiellement inscrit  
■ En instance de classement  
■ Par défaut

Fonds de carte

■ Unités administratives

Propriétaire : IGN

Ortho-imagerie

Propriétaire : IGN

Source : Ministère de la Culture,  
© 2010 - IGN Géoportail

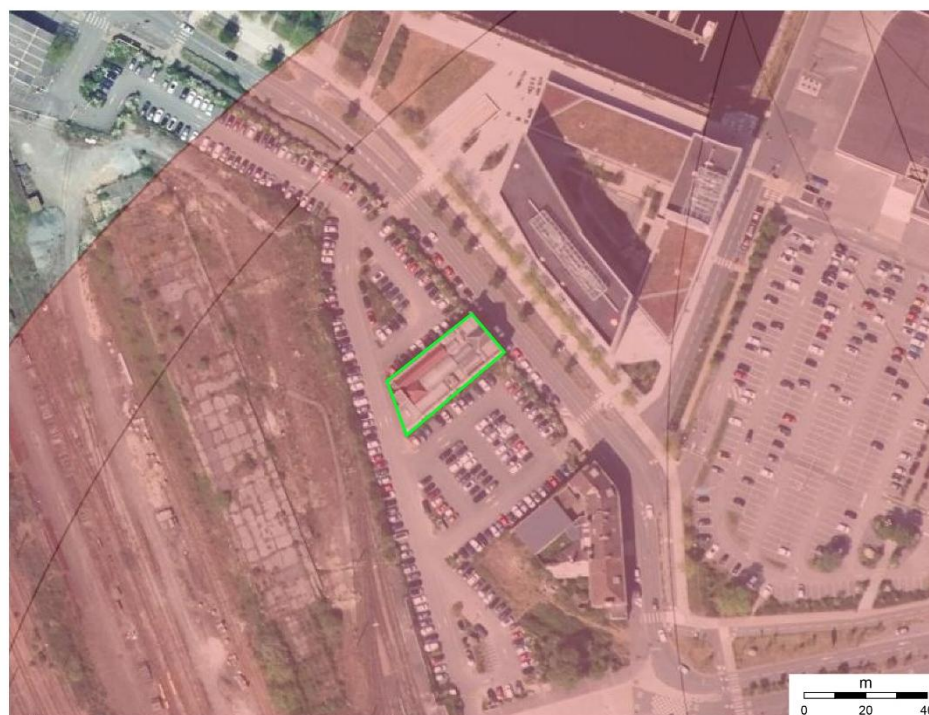


Figure 91 : Emplacement du bâtiment Coquelle-Gourdin par rapport au périmètre ABF (Atlas des patrimoines, s. d.)

Sur le plan théorique, ce cas illustre de manière assez directe les tensions mises en évidence par plusieurs auteurs. Pour Jean-Louis Luxen et David Lowenthal, la conservation de la façade peut se justifier par son rôle dans l'identité urbaine et dans la perception de la ville, la façade constituant un repère visuel et symbolique autonome. À l'inverse, des auteurs comme Anne Van Loo ou Sherban Cantacuzino dénoncent une pratique qui réduit l'architecture à une image, en supprimant la substance du bâtiment. Entre ces deux positions, François Barré ou Alexandre Melissinos proposent une lecture plus nuancée, considérant la façade comme une

interface entre espace public et privé, historiquement dissociable de l'intérieur. Le cas de l'atelier Coquelle-Gourdin s'inscrit précisément dans cette tension : la façade est à la fois conservée comme support de mémoire collective et détachée de son bâtiment d'origine, ce qui illustre les ambiguïtés du façadisme entre préservation et transformation.

Le projet met ainsi en évidence une situation intermédiaire. D'un côté, la façade est conservée et réintégrée dans le projet, avec une tentative de lui donner une fonction réelle. De l'autre, le bâtiment disparaît dans son ensemble, et la façade reste en décalage avec le nouveau programme, tant en termes d'échelle que de logique architecturale. Elle apparaît comme un fragment du passé, intégré dans une composition contemporaine sans véritable continuité.

Le cas de Coquelle-Gourdin illustre ainsi les ambiguïtés du façadisme. Entre volonté de préserver une mémoire urbaine et transformation radicale du site, il révèle les tensions entre patrimoine et projet. La façade, maintenue comme repère visuel et symbolique, mais aussi comme support de mémoire collective, devient un élément de médiation, tout en témoignant d'une réduction du patrimoine à son apparence. Ce projet montre ainsi que le façadisme, même lorsqu'il cherche à dépasser une simple logique d'image, reste une pratique fragile, dont les limites apparaissent dès lors que l'on considère le bâtiment dans sa globalité.

Selon moi, le projet est intéressant avec la création d'un pôle attractif en lien avec le centre-ville et les transports, ce qui constitue un atout important par rapport à d'autres contextes urbains européens où ce type d'équipement est implanté en dehors de la ville. En revanche, l'intégration du bâtiment Coquelle-Gourdin reste peu convaincante dans le projet. Si la question de la réutilisation de l'intérieur pouvait se poser en raison de la complexité des volumes et des transformations successives, la conservation de la façade semble peu valorisée. La façade reste sous représentée au vue de la taille du projet Boréal et elle est assez mal intégrée au design contemporain et épurée de la salle. Elle apparaît davantage comme un élément plaqué sur le projet que comme une partie intégrée à sa conception, donnant parfois l'impression d'un traitement proche du décor plutôt que d'une continuité architecturale entre ancien et nouveau.

Les différentes études de cas mettent en évidence la diversité des situations liées au façadisme et à la conservation partielle du bâti. Elles montrent qu'il ne s'agit pas d'une pratique uniforme, mais d'interventions situées, oscillant entre volonté de préservation, contraintes urbaines et logiques de transformation. Dans les trois cas analysés, la façade apparaît comme l'élément central de la conservation, souvent détaché du reste du bâtiment, ce qui soulève la question de la valeur réellement transmise. Ces exemples révèlent ainsi une tension constante entre mémoire, image et usage, et permettent d'introduire la réflexion sur les limites de ces pratiques en vue d'une approche de la réhabilitation.

## **B. La réhabilitation : étude de cas**

À l'inverse du façadisme, la réhabilitation repose sur une logique différente. Il ne s'agit pas de conserver uniquement une image extérieure du bâtiment, mais bien de travailler avec l'existant dans son ensemble, en tenant compte de ses structures, de ses volumes et de ses qualités architecturales. Cette approche implique souvent une intervention plus fine, mais

aussi plus contraignante, puisqu'elle nécessite de s'adapter au bâtiment plutôt que de repartir de zéro. Elle suppose également de faire des choix : tout ne peut pas toujours être conservé, mais l'objectif reste de préserver au maximum ce qui fait la spécificité du lieu.

À Dunkerque, plusieurs projets illustrent cette démarche, comme la réhabilitation de la Halle AP2, de l'ancien bâtiment de la Banque de France, ou encore les Bains Dunkerquois. Ces opérations permettent de comprendre dans quelles conditions la réhabilitation est privilégiée, et ce qu'elle apporte en termes de qualité architecturale et urbaine. Leur analyse constitue également un point de comparaison essentiel, puisqu'elle permet d'évaluer la pertinence des choix de façadisme observés dans d'autres situations.

Le choix de ces trois études de cas permet également d'aborder la réhabilitation à différentes temporalités, à travers un projet déjà réalisé, un projet en cours de construction et un projet encore à venir, afin d'observer l'évolution des intentions et des méthodes d'intervention.

Ministère de la Culture Direction Générale des Patrimoines et de l'Architecture



MINISTÈRE  
DE LA CULTURE  
*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Protection au titre des  
abords de monuments  
historiques (AC1) - Nord -  
59

- Périmètres MH (intérieurs)
- Périmètres MH

Immeubles classés ou  
inscrits - Nord - 59

- Classé
- Partiellement classé-inscrit
- Partiellement classé
- Inscrit
- Partiellement inscrit
- En instance de classement
- Par défaut

Fonds de carte

- Unités administratives
- Propriétaire : IGN

Ortho-imagerie

Propriétaire : IGN

Source : Ministère de la Culture,  
© 2010 - IGN Géoportail



Beffroi St-Eloi

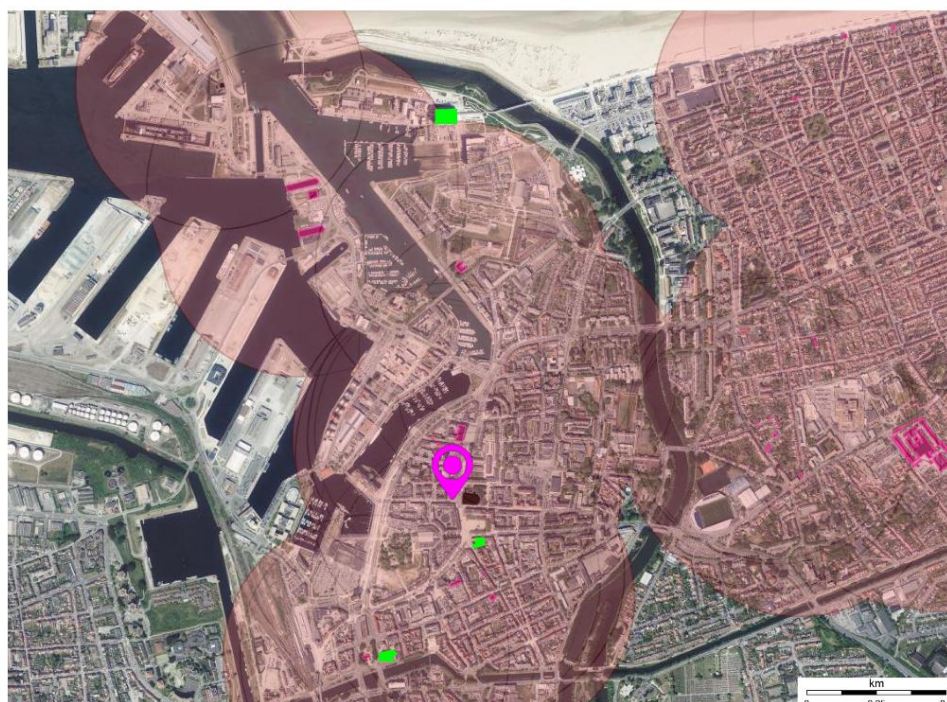


Figure 92 : Emplacement des trois études de cas (en vert) par rapport au centre-ville, au périmètre ABF et au beffroi St-Eloi (Atlas des patrimoines, s. d.)

## 1. Halle AP2



Figure 93 : Le FRAC Dunkerque (Pouilly, O, 2024)

Situé sur le site des anciens Ateliers et Chantiers de France à Dunkerque, le Frac Grand Large s'inscrit dans l'un des derniers grands témoins du passé industriel et naval de la ville. La Halle AP2, ancien Atelier de Préfabrication n°2, est construite en 1949 afin de répondre au développement de la préfabrication dans les chantiers navals d'après-guerre. Symbole du renouveau industriel dunkerquois, le bâtiment permettait l'assemblage de volumineux éléments de coques grâce à ses dimensions monumentales et à ses ponts roulants capables de manipuler des pièces de plusieurs dizaines de tonnes. Pendant près de quarante ans, l'AP2 voit naître paquebots, cargos, pétroliers et navires de guerre, jusqu'à la fermeture définitive des chantiers navals en 1988. Rythmant la vie du port et de la ville, les lancements de bateaux ont profondément marqué le commerce dunkerquois. Les navires construits dans les ateliers dunkerquois figuraient d'ailleurs parmi les plus grands et les plus impressionnants au moment de leurs constructions (Fanny Rougerie & Carole Darcy, s. d.; Frac Grand Large Dunkerque, s. d.; « Halle AP2 », 2023; « Halle AP2 », 2023; Loisirs - Patrimoine, 2008).



Figure 94 : Images aériennes après la fermeture des chantiers de France (CMUA - Archives de Dunkerque, s. d.-b)

Surnommée la Cathédrale par les Dunkerquois à cause de ses proportions exceptionnelles. Longue d'environ 75 mètres, large de près de 25 mètres et culminant à plus de 30 mètres de hauteur, elle domine le paysage du littoral dunkerquois depuis l'après-guerre. Son immense volume intérieur, rendu possible par l'utilisation du béton et l'absence de murs porteurs intérieurs massifs, offrait un espace libre et lumineux particulièrement adapté aux activités industrielles. Malgré son caractère purement fonctionnel à l'origine, le bâtiment acquiert progressivement une forte dimension symbolique et patrimoniale. Après la fermeture des Ateliers et Chantiers de France, l'AP2 demeure l'un des seuls vestiges encore debout de cette époque (Fanny Rougerie & Carole Darcy, s. d.; Frac Grand Large Dunkerque, s. d.; Loisirs - Patrimoine, 2008).

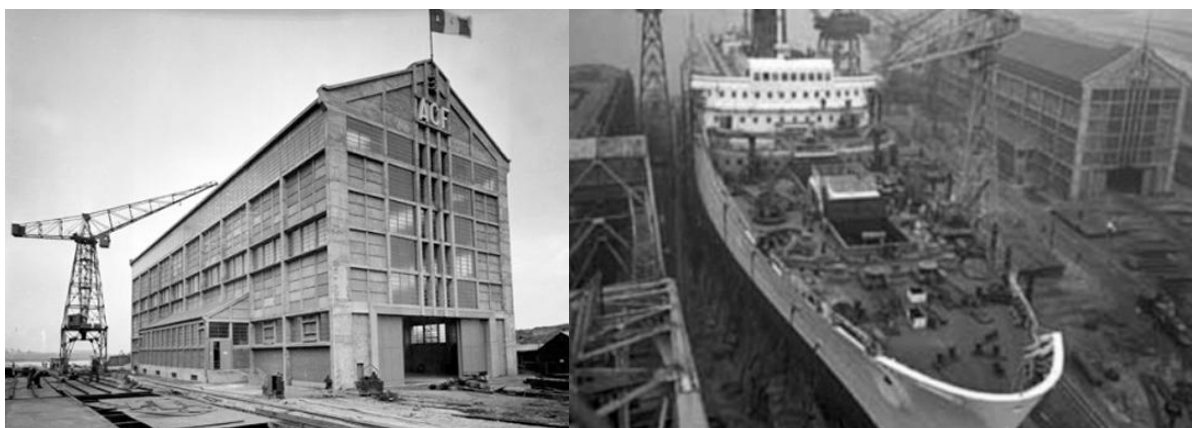


Figure 95 : La halle AP2 en fonctionnement (CMUA - Archives de Dunkerque, s. d.-b)

Bien que la Halle AP2 ne soit ni classée ni inscrite au titre des monuments historiques, et qu'elle ne se situe que partiellement dans le périmètre de protection de l'Architecte des Bâtiments de France, sa valeur patrimoniale dépasse largement la seule question du classement administratif. Dunkerque s'est historiquement développée autour de son activité portuaire et de la construction navale, qui ont profondément façonné l'identité économique, sociale et urbaine de la ville. Pendant plusieurs décennies, les Ateliers et Chantiers de France ont constitué l'un des principaux moteurs industriels du territoire et ont marqué durablement la mémoire collective des habitants. La conservation de l'AP2 permet ainsi de maintenir visible un pan important de l'histoire ouvrière et maritime dunkerquoise dans un territoire profondément transformé depuis la fermeture des chantiers navals.

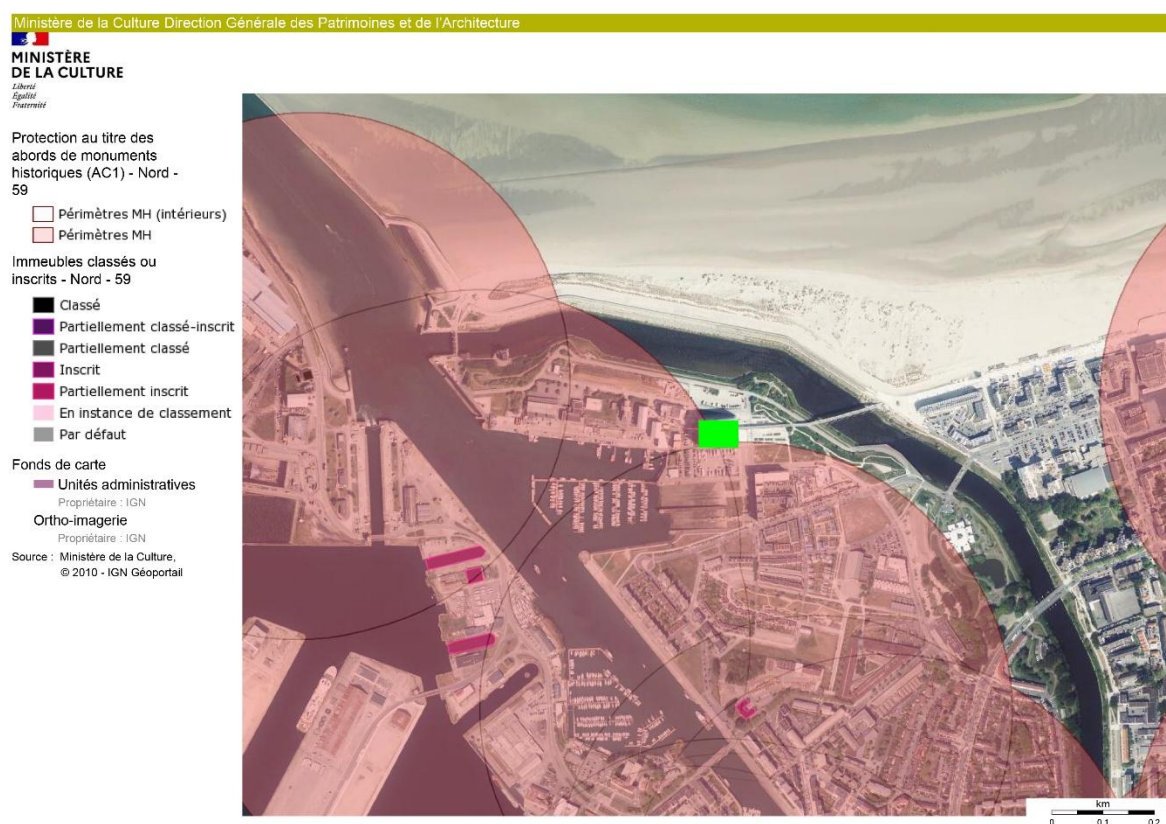


Figure 96 : Emplacement du FRAC par rapport au périmètre ABF (Atlas des patrimoines, s. d.)

Dans le cadre de la reconversion du quartier du Grand Large et des anciennes friches portuaires, la Communauté Urbaine de Dunkerque décide d'implanter le nouveau Frac – Fond

Régional d'Art Contemporain - Nord-Pas-de-Calais sur ce site chargé d'histoire. Un concours architectural est lancé en 2008 avec l'objectif initial de réhabiliter l'intérieur de la Halle AP2 afin d'y intégrer les espaces du Frac. Contrairement aux autres propositions, les architectes Anne Lacaton et Jean-Philippe Vassal refusent d'occuper l'intérieur de la halle afin de préserver entièrement ses qualités spatiales et son volume monumental. Fascinés par « *cet espace totalement extraordinaire, vide et lumineux* », ils considèrent qu'il serait impossible d'y insérer un programme muséal sans en altérer l'essence architecturale. Leur projet consiste alors à construire un second bâtiment, véritable double contemporain de l'AP2, accolé à la halle existante (Fanny Rougerie & Carole Darcy, s. d.; Frac Grand Large Dunkerque, s. d.).



Figure 97 : La Halle AP2 (lacaton & vassal, s. d.)



Figure 98 : Le FRAC (lacaton & vassal, s. d.)

Le nouveau bâtiment reprend exactement les mêmes dimensions et la même volumétrie que l'ancienne halle industrielle, tout en adoptant une architecture plus légère et contemporaine. Protégé par une enveloppe translucide en polycarbonate et en coussins d'ETFE, il accueille les fonctions du Frac : espaces d'exposition, réserves, bureaux, ateliers pédagogiques et espaces de médiation. Cette enveloppe bioclimatique agit comme une zone intermédiaire permettant d'améliorer naturellement les conditions thermiques du bâtiment tout en laissant pénétrer abondamment la lumière naturelle. À l'intérieur, la structure poteaux-poutres libère de vastes plateaux modulables, permettant une grande flexibilité des espaces et des scénographies. Fidèles à leur démarche architecturale, Lacaton & Vassal privilégient des matériaux simples, préfabriqués et laissés apparents, dans une logique d'économie de moyens et de générosité spatiale (Fanny Rougerie & Carole Darcy, s. d.; *FRAC Nord-Pas de Calais, Dunkerque* (59), s. d.; Margot Guislain, 2014).

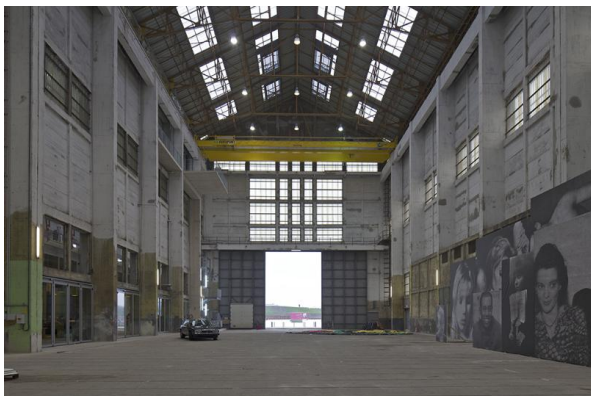


Figure 99 : La Halle AP2 de l'intérieur (lacaton & vassal, s. d.)

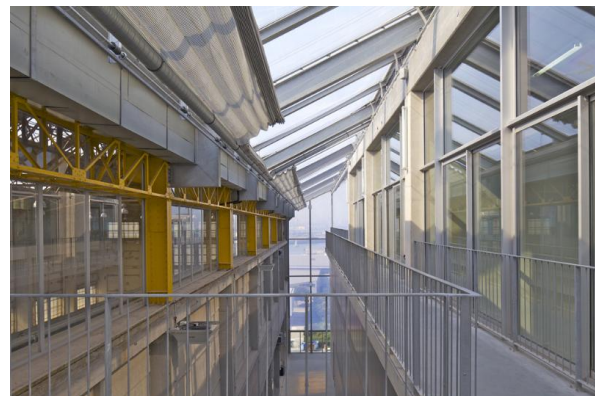


Figure 100 : La rue intérieure reliant la Halle et le nouveau bâtiment (lacaton & vassal, s. d.)



Figure 101 : Coussin en ETFE présent aux deux derniers étages (lacaton & vassal, s. d.)

*Des plans du bâtiment sont disponibles en Annexe 5 : Plan de la Halle AP2 page 131.*

Les deux bâtiments sont reliés par une rue intérieure donnant accès à une passerelle publique reliant le quartier du Grand Large à la digue de Malo-les-Bains. Cette circulation ouverte transforme le Frac en un lieu traversé par la ville et accessible au-delà de la seule fonction muséale. L'ancienne Halle AP2, quant à elle, reste volontairement vide et libre de toute programmation fixe afin de conserver son potentiel d'usage exceptionnel. Elle peut ainsi accueillir de grandes expositions, des œuvres monumentales, des concerts ou encore des événements publics. Ce dialogue entre patrimoine industriel et architecture contemporaine permet au projet de préserver la mémoire du site tout en lui donnant une nouvelle vocation culturelle (Fanny Rougerie & Carole Darcy, s. d.; Frac Grand Large Dunkerque, s. d.; *FRAC Nord-Pas de Calais, Dunkerque* (59), s. d.; Margot Guislain, 2014).

Lors de l'entretien réalisé dans le cadre de cette recherche, l'architecte Axel Amaz cite le FRAC comme un exemple réussi de réhabilitation à Dunkerque. Selon lui, le projet respecte réellement l'identité industrielle de la Halle AP2 en conservant sa volumétrie et sa matérialité (Axel Amaz, communication personnelle, avril 2026).

Inauguré en 2013, le Frac Grand Large devient rapidement un symbole de la reconversion des friches industrielles dunkerquoises. Loin d'un simple geste architectural spectaculaire, le projet de Lacaton & Vassal propose une approche sensible de la réhabilitation : préserver l'existant, révéler ses qualités spatiales et construire avec délicatesse autour du patrimoine industriel plutôt que le transformer radicalement. Cette intervention, largement saluée par la critique architecturale et récompensée par plusieurs distinctions, illustre une nouvelle manière de considérer les bâtiments industriels comme des ressources capables d'accueillir de nouveaux usages tout en conservant leur identité historique et symbolique. En 2021, Anne Lacaton et Jean-Philippe Vassal reçoivent le prestigieux Pritzker Architecture Prize, considéré comme la plus haute distinction du monde de l'architecture. Lors de l'attribution du prix, le Frac Grand Large de Dunkerque est cité parmi leurs réalisations emblématiques, notamment pour leur capacité à révéler le potentiel d'un lieu existant tout en proposant une architecture généreuse, ouverte et accessible au plus grand nombre (Fanny Rougerie & Carole Darcy, s. d.; Frac Grand Large Dunkerque, s. d.).

Le projet du Frac Grand Large illustre une forme de réhabilitation en conservant non seulement l'enveloppe, mais surtout la volumétrie et les qualités spatiales de la Halle AP2. Cette approche peut être rapprochée des réflexions de Cesare Brandi, qui insiste sur la nécessité de préserver l'unité de l'œuvre tout en rendant lisibles les interventions contemporaines, ici clairement assumées dans le dialogue entre la halle et le nouveau bâtiment. Elle rejoint également les positions de John Ruskin, dans la mesure où la

conservation ne passe pas par une reconstruction ou une transformation intrusive, mais par le respect des qualités existantes du bâti. Enfin, cette démarche met en évidence une tension évoquée par Aloïs Riegl entre valeur d'usage et valeur historique, le bâtiment étant maintenu dans sa monumentalité industrielle tout en étant réinvesti par une fonction culturelle contemporaine.

Le projet est, pour moi, une très bonne opération de réhabilitation, car il conserve l'intégrité du bâtiment d'origine ainsi que ses qualités spatiales et patrimoniales. Les architectes ont respecté la Halle AP2 en préservant sa volumétrie et en construisant un second bâtiment en dialogue avec l'existant. La halle n'a subi que peu de modifications, hormis quelques interventions ponctuelles, notamment une ouverture réalisée au niveau du belvédère afin de mieux percevoir la hauteur du volume, ainsi qu'une nouvelle entrée en rez-de-chaussée permettant l'accès au bâtiment.

## **2. L'ancienne succursale de la Banque de France**



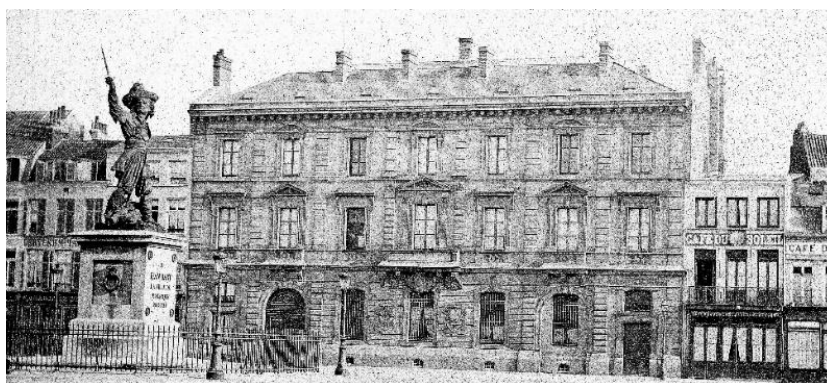
*Figure 102 : Bâtiment de la Banque de France en 1956 (CMUA - Archives de Dunkerque, s. d.-b)*

Située place Jean-Bart, au cœur du centre reconstruit de Dunkerque, l'ancien bâtiment de la Banque de France est, aujourd'hui, l'un des édifices emblématiques du patrimoine de la Reconstruction. Le bâtiment actuel, édifié de 1952 à 1957 par l'architecte Paul Tournon avec le suivi du chantier assuré par Jean Morel fils<sup>11</sup>, architecte Dunkerquois succède à une première succursale du XIXe siècle aujourd'hui disparue. À travers son histoire, cet édifice illustre les transformations successives de Dunkerque, depuis son développement industriel et commercial jusqu'aux enjeux contemporains de reconversion du patrimoine du XXe siècle (Fond d'archive privé 1, s. d.).

L'ouverture d'un comptoir de la Banque de France à Dunkerque est autorisée par décret en 1855. Elle répond directement à l'importance économique de la ville, marquée par le commerce maritime et l'activité industrielle. Le premier bâtiment ouvre en 1858 et est conçu par Gabriel Crétin, architecte de la Banque de France. Celui-ci développe une architecture institutionnelle caractéristique du XIXe siècle (Direction de la culture et des relations internationales de Dunkerque, 2022).

---

<sup>11</sup> C'est son père qui réalisa l'atelier Coquelle-Gourdin.



*Figure 103 : Photo du premier bâtiment (CMUA - Archives de Dunkerque, s. d.-b)*

Le bâtiment connaît ensuite plusieurs transformations. Il subit un incendie en 1890 puis reconstruit et au début du XXe siècle, il est agrandi à plusieurs reprises pour répondre à l'augmentation de l'activité bancaire. En 1908, une nouvelle entrée est créée rue Nationale. En 1924, la Banque poursuit son extension en intégrant les parcelles voisines, jusqu'à occuper l'ensemble de l'îlot. Le bâtiment devient alors un ensemble dense et structurant dans le centre-ville (Fond d'archive privé 1, s. d.).

Le site révèle également une profondeur historique plus ancienne. Lors des travaux de 1908, des vestiges du couvent des Clarisses anglaises, installé à Dunkerque depuis 1625, sont découverts. Durant la Seconde Guerre mondiale le bâtiment est occupé par les Allemands, partiellement transformé en prison, puis fortement endommagé par les bombardements et explosions successives. En 1945, l'explosion de la caserne Jean-Bart, non loin de là, achève de rendre l'édifice irrécupérable. Seules les salles fortes et caves peuvent être conservées. Le reste du bâtiment est détruit dans le cadre des opérations de reconstruction (Fond d'archive privé 1, s. d.).

Dans ce contexte, la reconstruction de la Banque de France est déclarée prioritaire dès 1948. Elle s'inscrit dans le vaste plan de reconstruction de Dunkerque dirigé par Théodore Leveau, qui restructure profondément la ville et notamment la place Jean-Bart. Le projet est confié à Paul Tournon, architecte en chef de la Banque de France, qui développe une architecture hybride entre tradition et modernité (Fond d'archive privé 1, s. d.).

Les travaux s'achèvent en 1957. Le bâtiment adopte une organisation plus rationnelle et ouverte. Le rez-de-chaussée est consacré aux espaces publics et aux guichets, organisés autour d'un vaste hall central. Les espaces de travail sont situés en profondeur, tandis que les étages accueillent les logements du directeur et du caissier chacun sur deux étages.

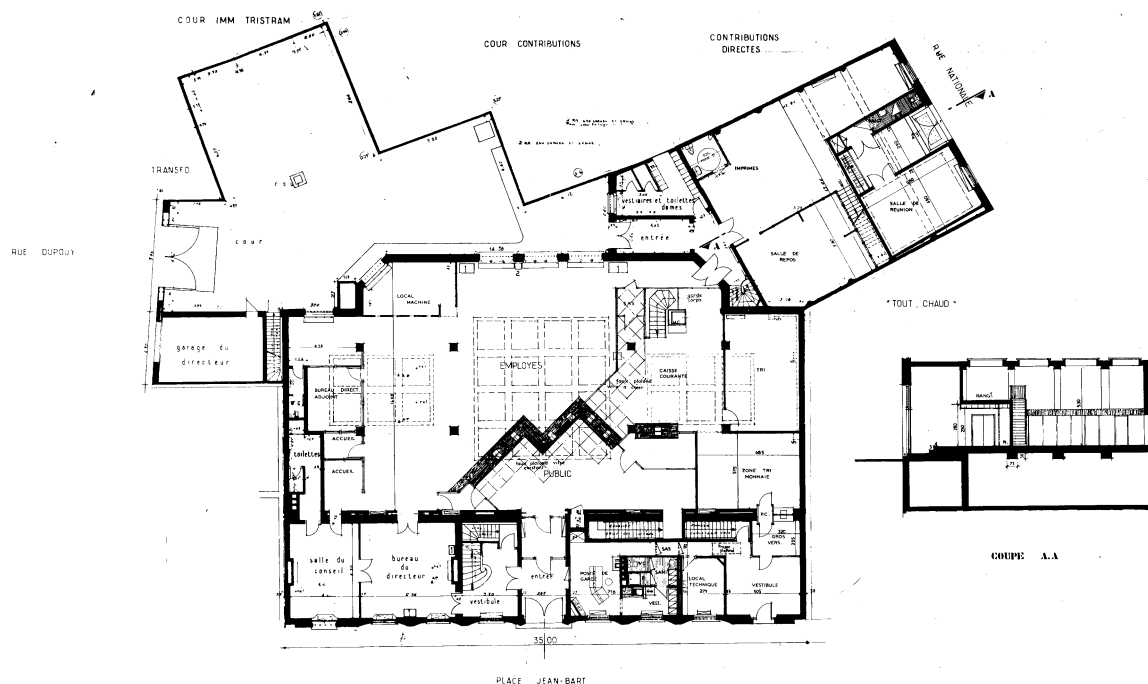


Figure 104 : Plan du rez-de-chaussée de la banque en 1997 (CMUA - Archives de Dunkerque, s. d.-b)

De nos jours l'agencement est assez similaire à celui-ci, d'autres plans sont disponibles en Annexe 6 : Plan de la Banque de France page 134.

La façade constitue l'un des éléments les plus significatifs du projet. Elle associe brique rouge et pierre dans une composition qui mêle héritage classique bancaire et écriture moderne. La brique devient le matériau principal, conformément aux prescriptions de la Reconstruction dunkerquoise, tandis que la pierre souligne les lignes horizontales et certains éléments structurants. Les pilastres rythment verticalement la façade, créant une composition ordonnée mais expressive. Le traitement des joints et des reliefs accentue les jeux d'ombre et de profondeur donnant une majestuosité à la façade (Fond d'archive privé 1, s. d.).



Figure 105 : Photo de la façade de la Banque de France (Gilles Targat, s. d.)

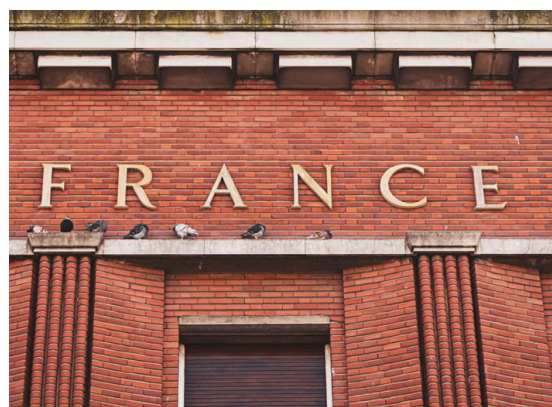


Figure 106 : Photo de la Banque de France (Steve Abraham, s. d.)

L'intérieur du bâtiment est pensé autour de la lumière et du confort. Les espaces publics bénéficient d'un éclairage zénithal grâce à des lanterneaux, tandis que les logements sont conçus comme des espaces traversants et lumineux. L'ensemble traduit une volonté de moderniser l'institution bancaire tout en conservant une image monumentale. Le bâtiment dans son entièreté reprend des principes de la reconstruction : ventilation naturelle, lumière, salle de bain et toilette à l'intérieur, etc...



Figure 107 : Photo de la salle à manger de l'appartement du directeur (Pouilly, O, 2022)



Figure 108 : Photo du grand hall derrière le comptoir (Pouilly, O, 2022)

Aujourd'hui, la Banque de France de Dunkerque est considérée comme un exemple majeur de l'architecture de la Reconstruction. Le bâtiment est d'ailleurs pressenti pour obtenir le label Architecture Contemporaine Remarquable.

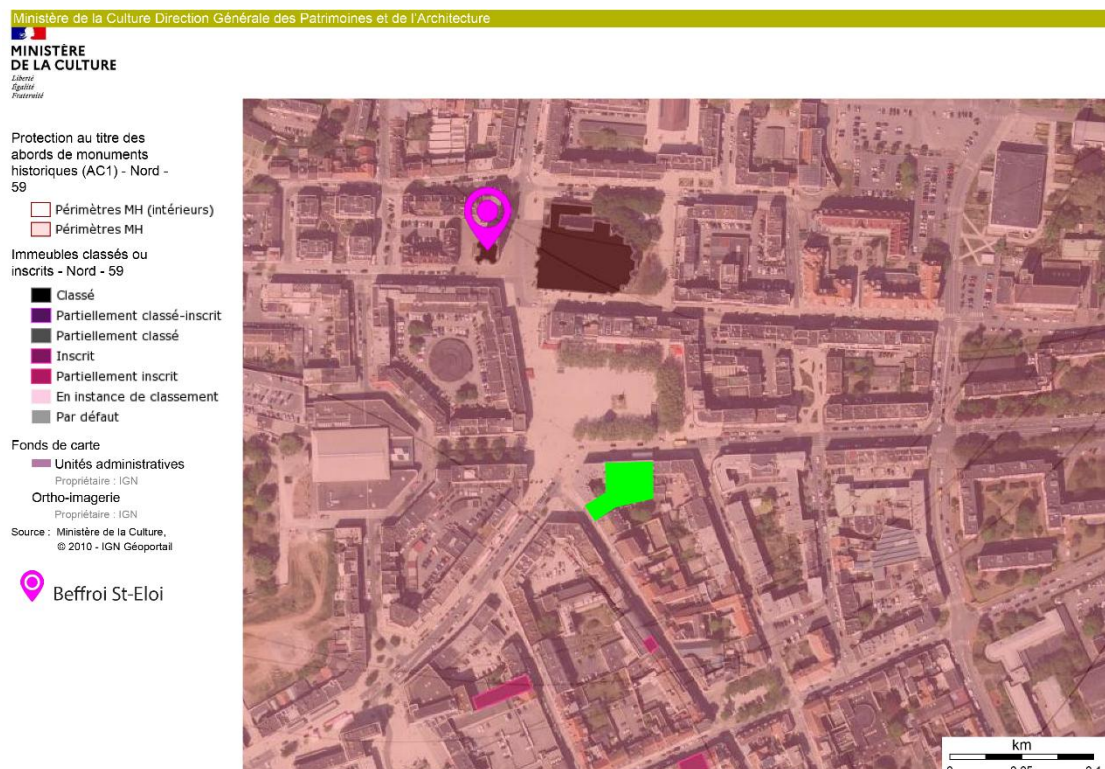


Figure 109 : Emplacement de la Banque de France par rapport au périmètre ABF et au beffroi St-Eloi (Atlas des patrimoines, s. d.)

Après la fermeture de la succursale en 2021, le bâtiment entre dans une nouvelle phase avec un projet de reconversion porté par la Ville de Dunkerque et la Communauté urbaine. L'objectif est de redonner une fonction active à l'édifice tout en conservant ses qualités architecturales et sa structure générale. Le projet prévoit l'installation de l'entreprise La Luck avec un programme mêlant restauration, bar et activités culturelles au rez-de-chaussée, tandis que les anciennes salles fortes en sous-sol vont être réinvesties pour des usages ludiques, notamment un escape game dans l'ancienne chambre des coffres. Les étages supérieurs, anciennement occupés par les logements du directeur et du caissier, vont quant à eux être transformés en bureaux, avec des aménagements de modernisation tout en conservant les

spécificités du lieu. Un nouvel escalier, reprenant des logiques formelles de l'existant, va également être intégré afin d'améliorer les circulations verticales.



Figure 110 : Chambre des coffres (Pouilly, O, 2022)



Figure 111 : Ancien bureau du directeur de la banque (Pouilly, O, 2022)

Dans cette logique, certaines interventions resteraient ponctuelles et lisibles, notamment au niveau des percements et des façades secondaires. La modification de certains éléments, comme les allèges ou l'ajout d'un nouvel escalier exige une écriture architecturale assumée afin de rendre visibles les transformations contemporaines sans effacer l'existant. Cette approche rejoint une conception de la réhabilitation où l'intervention ne cherche pas à se fondre dans le bâti ancien, mais à s'y inscrire comme une nouvelle couche de lecture.



Figure 112 : Escalier d'accès au 1<sup>er</sup> étage (Pouilly, O, 2022)



Figure 113 : Hall de la banque, à l'arrière deux fenêtres sur trois vont être ouverte en porte pour accéder à la cour (Pouilly, O, 2022)

La valeur de la Banque de France réside ainsi autant dans son organisation intérieure, ses usages et sa morphologie que dans son enveloppe extérieure. Cette approche rejoint directement le projet de reconversion, qui ne se limite pas à une conservation d'image mais engage réellement les espaces et leurs fonctions. Le bâtiment est ainsi envisagé dans son ensemble, comme un système évolutif où les transformations successives restent lisibles (Axel Amaz, communication personnelle, avril 2026).

Cette réhabilitation peut être mise en perspective avec les valeurs patrimoniales d'Alois Riegl, où se superposent la valeur d'ancienneté du bâtiment, perceptible dans l'architecture de la Reconstruction et sa matérialité, la valeur d'usage liée à la réutilisation complète du bâtiment, et une valeur de contemporanéité introduite par les nouveaux aménagements. Le projet ne

cherche pas à figer un état du bâtiment mais à accompagner son évolution, en maintenant lisible son organisation spatiale tout en adaptant ses fonctions. Cette approche rejoint la vision de Jean-Louis Luxen, pour qui l'authenticité patrimoniale peut intégrer des transformations dès lors que l'identité générale du lieu reste compréhensible. Dans le cas de la Banque de France, cette identité repose autant sur sa façade et sa composition institutionnelle que sur sa logique intérieure, qui est ici conservée et réinvestie.

Ayant eu l'occasion de faire visiter le bâtiment lors des Journées du Patrimoine de 2022, celui-ci apparaît comme un lieu présentant un fort potentiel ainsi que des espaces particulièrement vastes. Le projet apparaît comme une belle opération de réhabilitation, à condition que le patrimoine et les qualités existantes du bâtiment soient réellement respectés dans sa transformation, comme le souligne Axel Amaz. L'enjeu principal reste cependant de réhabiliter un lieu aussi important et symbolique pour les Dunkerquois sans en effacer l'essence même.

### 3. Les bains dunkerquois

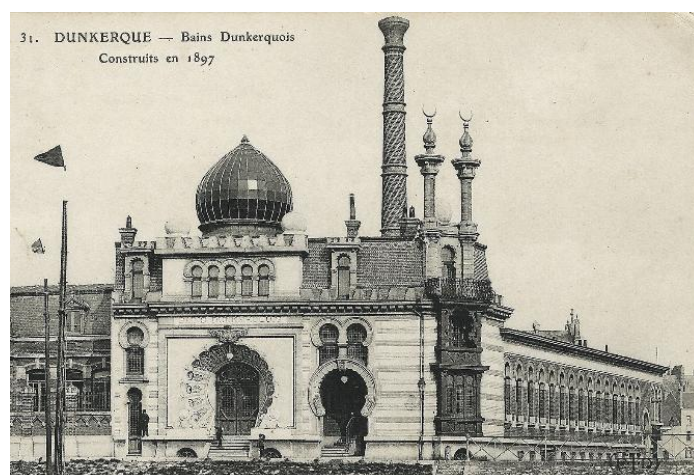


Figure 114 : Carte postale d'avant-guerre (Bains Dunkerquois, s. d.)

Les Bains Dunkerquois sont construits entre 1895 et 1896 à l'initiative du maire Alfred Dumont. Conçu par les architectes lillois Albert Baert, Louis Gilquin et Georges Boidin, le bâtiment répond aux préoccupations hygiénistes de la fin du XIXe siècle. À cette époque, les municipalités développent des équipements publics destinés à améliorer les conditions sanitaires de la population, notamment à travers les bains-douches, les lavoirs et les piscines. Les Bains Dunkerquois remplissent ainsi une triple fonction : école de natation, bains-douches et lavoir public. L'établissement devient rapidement un équipement majeur pour les habitants, dans une ville où une grande partie des logements ne possède pas encore de salle de bains privée (Communauté Urbaine de Dunkerque, 2016; Dunkerque magazine, 2011)

Le bâtiment se distingue également par son architecture particulièrement singulière dans le paysage dunkerquois. Le bâtiment est de style néo-mauresque inspiré des architectures orientales alors très en vogue à la fin du XIXe siècle. La façade associe arcs outrepassés, briques émaillées polychromes, mosaïques, décors floraux, croissants de lune et dôme en bulbe dans une composition fortement inspirée des architectures arabo-andalouses. Certains éléments rappellent également des influences hindoues, notamment au niveau du portail. Cette richesse décorative donne aux Bains une identité visuelle forte et en fait encore

aujourd'hui l'un des rares exemples d'architecture néo-mauresque conservés en France (Communauté Urbaine de Dunkerque, 2016; Dunkerque magazine, 2011).



Figure 115 : Photo de la façade principale – rue de l'écluse de Bergues (Pouilly, O, 2026)



Figure 116 : Photo seconde façade principale - rue du quai au Bois (Pouilly, O, 2026)



Figure 117 : Photo façade - rue du quai au Bois (Pouilly, O, 2026)

*Plan de la façade d'origine et des étages disponible en Annexe 7 : Plan des Bains Dunkerquois page 136.*

L'organisation intérieure du bâtiment reflète également cette ambition. Le rez-de-chaussée accueille une grande piscine entourée de cabines de déshabillage, tandis que d'autres espaces sont consacrés aux bains, aux douches et aux soins corporels. L'établissement comprend aussi des salles d'hydrothérapie et de massage. Au sous-sol se trouvent des lavoirs publics et plusieurs cabines de bains-douches destinées à la population. Les Bains Dunkerquois ne sont donc pas uniquement une piscine mais un véritable complexe dédié à l'hygiène, au soin du corps et aux pratiques collectives (Communauté Urbaine de Dunkerque, 2016).

Au fil du XXe siècle, le bâtiment évolue progressivement pour s'adapter aux nouveaux usages. Les Bains deviennent alors la première piscine couverte de Dunkerque et un lieu très fréquenté par les habitants. Après la Seconde Guerre mondiale, une nouvelle rénovation est inaugurée en 1953 avec la transformation du bassin principal en bassin rectangulaire plus adapté aux usages sportifs contemporains (Communauté Urbaine de Dunkerque, 2016; Dunkerque magazine, 2011).

Les conflits mondiaux entraînent des dégâts sur le bâtiment : la cheminée en forme de minaret, certaines tourelles et plusieurs éléments décoratifs disparaissent. Malgré ces transformations, le bâtiment conserve une grande partie de son identité architecturale et reste un repère fort dans le paysage urbain dunkerquois. Cette valeur patrimoniale conduit à son inscription partielle à l'inventaire supplémentaire des Monuments historiques en 1982 pour les

façades et toitures (Anne Bonduelle & Base mérimée, s. d.; *Bains dunkerquois, Dunkerque* (59), s. d.).

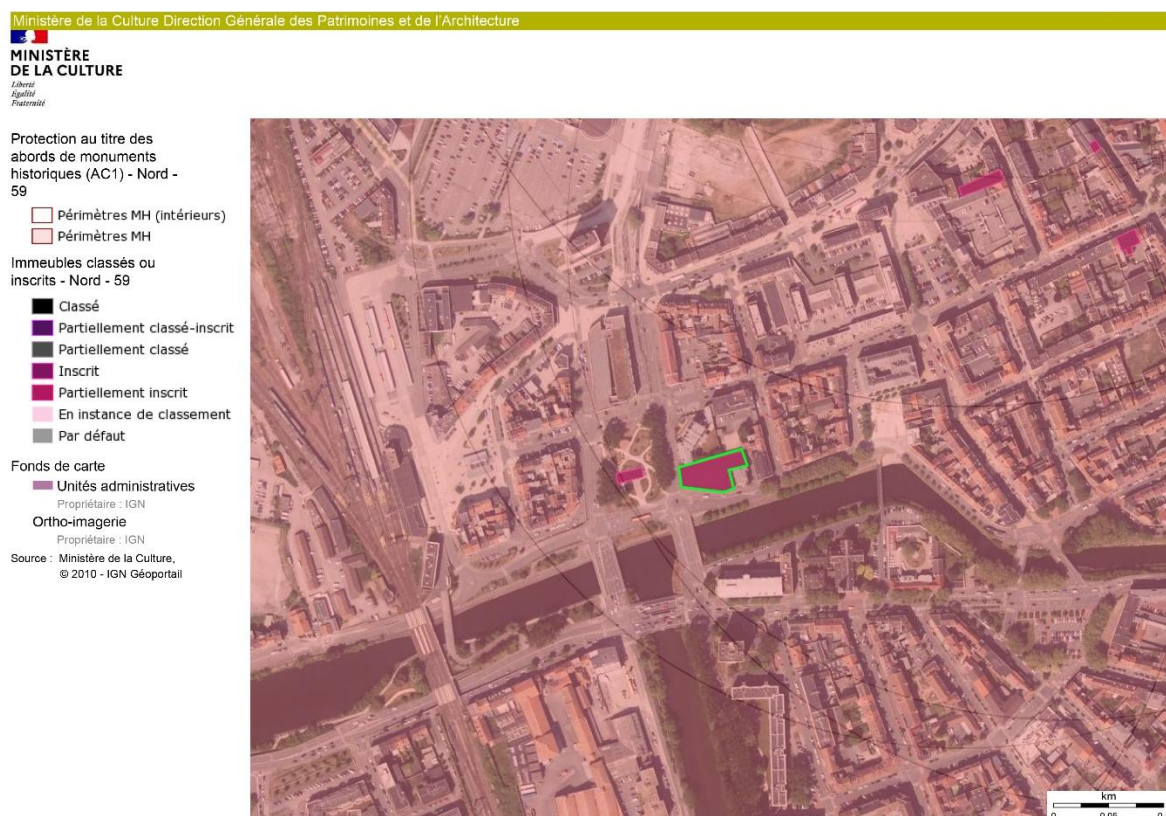
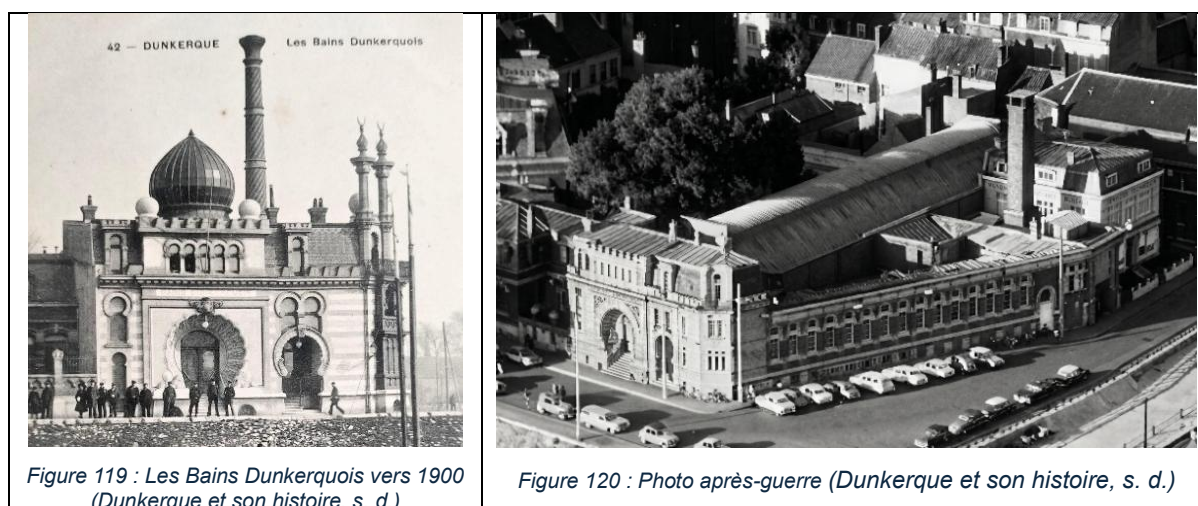


Figure 118 : Emplacement des Bains Dunkerquois par rapport au périmètre ABF (Atlas des patrimoines, s. d.)



Après sa fermeture en 1975, le bâtiment entre dans une longue période d'abandon et il l'est toujours actuellement. Les couvertures disparaissent progressivement sur plusieurs parties du site, laissant les espaces intérieurs exposés aux intempéries pendant des décennies. La végétation envahit certains volumes et les dégradations deviennent importantes. Malgré cela, les bains restent ancrés dans la mémoire des habitants, plusieurs générations de Dunkerquois y ont appris à nager, ont fréquenté les bains-douches, etc... Cette dimension mémorielle explique l'attachement persistant de la population au bâtiment et l'intérêt porté à sa sauvegarde et à sa réhabilitation (Bains Dunkerquois, s. d.; Communauté Urbaine de Dunkerque, 2016; Dunkerque magazine, 2011).

Malgré l'état très dégradé du site, plusieurs études techniques montrent que la structure générale reste en partie conservée. Les maçonneries en briques présentent encore de bonnes capacités porteuses et une partie des charpentes peut être sauvegardée sous réserve de réparations. Les études signalent néanmoins de nombreuses contraintes techniques, notamment la présence d'amiante et les importantes dégradations causées par l'humidité et l'exposition prolongée aux intempéries (FV PARTENAIRE, 2007; PINGAT Ingénierie SAS, 2010).



Figure 121 : Photo de l'intérieur des bains en 2023 (Carole Lammar, 2023)

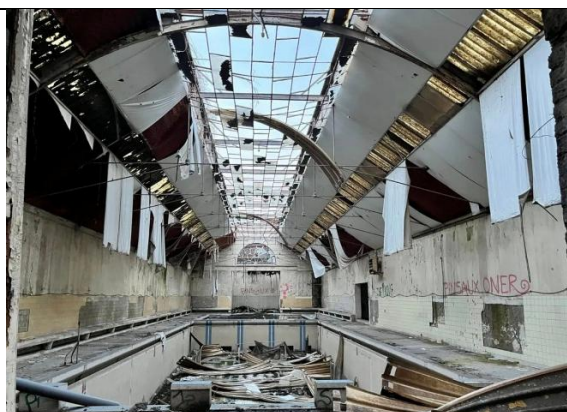


Figure 122 : Photo de l'intérieur des bains en 2023 (Carole Lammar, 2023)



Figure 123 : Photo des bains vue du dessus en 2024 (CorsaireTV, 2024)



Figure 124 : Photo des bains vue du dessus en 2024 (CorsaireTV, 2024)

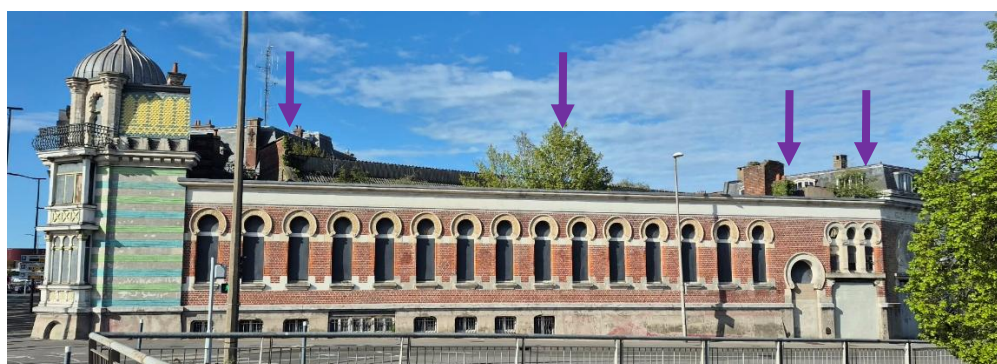


Figure 125 : Photo de la façade côté Quai au Bois – vue de la végétation sortant du bâtiment (Pouilly, O, 2026)

Le bâtiment occupe également une position importante dans la ville. Situés à proximité immédiate de la gare et du canal de Bergues, ils participaient dès leur construction à l'image moderne et ambitieuse du centre-ville dunkerquois. Les Bains marquent l'une des entrées de la ville, d'autant que c'est un bâtiment très visible et impressionnant grâce au dôme arabe qui surplombe la façade principal (Communauté Urbaine de Dunkerque, 2016).

Le projet des Bains Dunkerquois s'inscrit dans une logique de réhabilitation et de restitution. Les restaurations réalisées en 2009 sur les façades, le dôme et les fenêtres témoignent déjà de cette volonté de préserver l'identité architecturale du bâtiment.



Figure 126 : Photo avant restauration de la façade en 2009 (Bains Dunkerquois, s. d.)

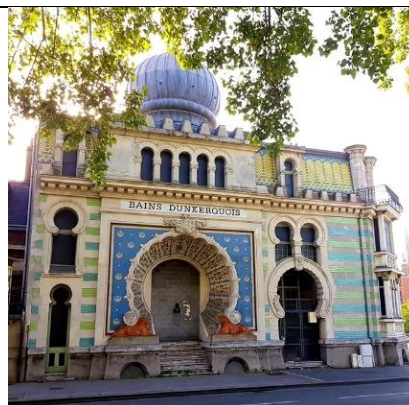


Figure 127 : La façade après restauration en 2025

Le projet prévoit la réhabilitation des bains mais aussi de l'ancien tribunal des Prud'Hommes juste derrière le bâtiment des bains, lui aussi à l'abandon. Le futur programme prévoit la création d'un tiers-lieu comprenant une résidence intergénérationnelle, une auberge de jeunesse, un restaurant et plusieurs espaces collectifs, tout en conservant les volumes historiques et une grande partie de la structure existante. Les Bains Dunkerquois seront donc réhabilités en restaurant et espace événementiel (Communauté Urbaine de Dunkerque, 2016; Dunkerque magazine, 2011). Il est possible de considérer ce projet comme une réhabilitation et une reconstruction car de nombreux éléments ne sont plus en état d'être conservés à cause des dégradations.



Figure 128 : Projet des Bains Dunkerquois – façades principales (Nathalie Tkint, s. d.)



Figure 129 : Projet des Bains Dunkerquois – façade du côté du quai (Nathalie Tkint, s. d.)



Figure 130 : Projet des Bains Dunkerquois – intérieur (Nathalie Tkint, s. d.)



Figure 131 : Projet des Bains Dunkerquois – vue de l'ensemble concerné par le projet avec l'ancien tribunal (Nathalie Tkint, s. d.)

L'architecte du projet, Nathalie t'Kint, insiste d'ailleurs sur la volonté de travailler en conservant au maximum l'existant. Le projet prévoit de préserver les matériaux d'origine, les gabarits et les volumes historiques tout en rendant lisibles les nouvelles interventions contemporaines. L'objectif est de redonner un avenir au bâtiment sans effacer son histoire ni son identité. Le projet des Bains Dunkerquois repose donc autant sur la conservation patrimoniale que sur la volonté de maintenir un lieu fortement ancré dans la mémoire et dans la vie des habitants de Dunkerque (*Bains douches de Dunkerque, architecture Reconversion*, s. d.)

Cette approche rejoint également la position défendue par Axel Amaz pour qui une réhabilitation réussie doit conserver les caractéristiques fondamentales du bâtiment tout en assumant les interventions contemporaines. Selon lui, l'enjeu n'est pas de figer le patrimoine mais d'accompagner son évolution de manière lisible, en préservant les volumes, les matérialités et l'identité architecturale du lieu (Axel Amaz, communication personnelle, avril 2026).

Cette lecture peut être mise en perspective avec les valeurs patrimoniales d'Aloïs Riegl, où se superposent la valeur d'ancienneté, lisible avec les altérations et traces du temps sur le bâtiment, et la valeur d'usage, portée par le projet de réhabilitation qui redonne une fonction active aux Bains. La transformation ne cherche pas à revenir à un état originel mais à composer avec les différentes temporalités du lieu.

Cette logique peut également être rapprochée de la lecture en strates défendue par François Barré et Alexandre Melissinos. Le bâtiment ne disparaît pas au profit d'un projet neuf, mais devient un support de lecture où se lisent encore les différentes phases de son histoire : architecture néo-mauresque d'origine, transformations fonctionnelles du XXe siècle, dégradations liées à l'abandon, puis interventions contemporaines. Ces strates restent perceptibles parce que le projet conserve les volumes, les matériaux principaux et certaines marques du temps, tout en introduisant de nouveaux usages.

A titre personnel, la réhabilitation des Bains Dunkerquois est une très bonne chose au vu de l'importance du bâtiment dans le paysage et la mémoire collective dunkerquoise. Le bâtiment marque l'une des entrées du centre-ville et constitue également l'un des derniers exemples d'architecture néo-mauresque conservés en France. Je trouve cependant regrettable que la ville n'ait pas cherché, dès les restaurations des façades, à mieux préserver le bâtiment afin d'éviter davantage de dégradation intérieure au fil des années. Le projet de Nathalie t'Kint semble néanmoins proposer une réhabilitation respectueuse du lieu, de son histoire et de ses qualités architecturales. La conservation des volumes, de l'identité du bâtiment et l'intégration de nouveaux usages accessibles aux habitants apparaissent comme des éléments importants. Transformer les Bains Dunkerquois en lieu de vie, avec un restaurant, un bar et des espaces collectifs, semble particulièrement pertinent, car cela permettrait aux Dunkerquois de continuer à fréquenter régulièrement le site plutôt que d'en faire un lieu uniquement visité de manière ponctuelle comme pourrait l'être un musée. Cependant, la Piscine à Roubaix est un bon exemple de réhabilitation de bains, l'eau est présente dans le projet et mets en valeur la beauté des statues.

A travers les différents cas étudiés, la réhabilitation montre une manière d'intervenir sur l'existant qui dépasse la simple conservation de l'enveloppe ou de l'image du bâtiment. Elle consiste à travailler avec ce qui est déjà là, en prenant en compte les structures, les volumes et l'organisation spatiale dans leur ensemble, tout en intégrant de nouveaux usages. L'objectif

n'est pas de figer le bâtiment dans un état passé, mais plutôt de l'accompagner dans son évolution, en maintenant lisible son histoire et ses transformations. Ces projets mettent ainsi en évidence une approche où certains patrimoines restent vivants, réinvestis et adaptés aux besoins contemporains, sans perdre ce qui fait son identité.

### **C. Mise en perspective et conclusion**

L'analyse des différentes études de cas à Dunkerque montre que l'opposition entre façadisme et réhabilitation n'est pas aussi simple qu'elle en a l'air. On ne peut pas juste opposer deux méthodes. En réalité, chaque intervention dépend d'un ensemble de facteurs : l'état du bâtiment, la valeur patrimoniale qu'on lui donne, les contraintes techniques, le programme prévu, les questions économiques ou encore les objectifs urbains du projet. À travers ces études de cas, ce que l'on peut comprendre, c'est que le choix du type d'intervention dépend surtout de la situation et l'emplacement du bâtiment et du projet, plus que d'une envie de conservation du patrimoine. Le patrimoine devient alors un élément du projet parmi d'autres.

Dans plusieurs cas étudiés, des solutions de réhabilitation auraient pu être envisagées, même si elles demandaient des interventions plus lourdes, plus longues ou plus coûteuses. Le façadisme apparaît alors non seulement comme une réponse technique, mais aussi comme une manière de simplifier le projet. Il permet de répondre plus facilement aux contraintes du programme, aux normes actuelles, aux questions économiques ou encore aux objectifs de transformation rapide de la ville, tout en gardant une continuité visuelle dans le paysage urbain.

Cette logique est particulièrement visible dans le cas de la Halle aux Sucres. Le projet conserve l'image du bâtiment industriel portuaire à travers ses façades et sa volumétrie générale, mais l'intérieur est entièrement reconstruit pour accueillir un nouveau programme. Pourtant, le bâtiment possédait encore des qualités structurelles et spatiales qui auraient pu assurer une réhabilitation plus importante. Le choix du façadisme ne semble donc pas uniquement lié à une impossibilité technique, mais aussi à une volonté de créer des espaces contemporains plus facilement adaptables aux nouveaux usages et aux contraintes du projet. Le patrimoine est surtout conservé comme une enveloppe urbaine et comme un repère visuel dans le paysage portuaire. Le projet garde l'image du bâtiment, mais son fonctionnement architectural est profondément transformé.

Cette situation devient encore plus intéressante lorsqu'on la compare à d'autres bâtiments dunkerquois dans des états beaucoup plus dégradés. Les Bains Dunkerquois, par exemple, sont abandonnés depuis des décennies, ouverts aux intempéries, envahis par la végétation et fortement dégradés. Malgré cela, le projet cherche à conserver une grande partie des volumes, des maçonneries, de certaines charpentes et de l'identité architecturale du lieu. Le projet accepte même une part de reconstruction pour maintenir un lien avec le bâtiment existant et préserver sa mémoire. Cette comparaison montre donc que l'état du bâtiment n'explique pas à lui seul le choix entre façadisme et réhabilitation. Certains bâtiments très dégradés font l'objet d'une forte volonté de conservation, alors que d'autres, pourtant plus facilement réhabilitables, sont presque entièrement reconstruits derrière leurs façades.

Cela montre aussi que les choix dépendent de la valeur patrimoniale accordée au bâtiment et de la manière dont cette valeur est perçue par les acteurs du projet. Certains édifices bénéficient d'une reconnaissance patrimoniale forte liée à leur architecture, à leur place dans

la mémoire collective ou à leur importance dans l'identité de la ville. D'autres sont davantage vus comme des supports de renouvellement urbain, où conserver l'image extérieure du bâtiment semble suffisant pour garder un lien avec le passé.

Le site Nicodème montre cependant une situation différente, où le façadisme paraît davantage justifié par les contraintes réelles du site. La pollution des sols, l'état des structures, les problèmes de stabilité et les contraintes liées aux mitoyennetés rendaient difficile une conservation plus globale. Dans ce cas, le maintien des façades permet surtout de conserver des traces du paysage industriel tout en accompagnant la transformation du quartier. Le façadisme agit ici comme un compromis entre mémoire urbaine, contraintes techniques et mutation du site.

Le cas Coquelle-Gourdin apporte encore une autre lecture. Ici, la conservation concerne principalement deux façades maintenues dans le projet du pôle loisirs gare. Le bâtiment est pourtant presque entièrement détruit puis reconstruit derrière cette enveloppe conservée. Le façadisme fonctionne alors surtout comme un outil de continuité visuelle et symbolique. La façade devient une image patrimoniale intégrée au nouveau projet plus qu'un véritable support de conservation architecturale. Cela montre aussi l'importance du regard porté par les institutions patrimoniales, notamment les Architectes des Bâtiments de France, dont les demandes de conservation ne concernent, malheureusement, que les éléments visibles depuis l'extérieur.

Ces différentes situations montrent aussi les limites du façadisme lorsqu'il est utilisé de manière systématique. Conserver uniquement la façade pose plusieurs questions. Est-ce que préserver une enveloppe suffit réellement à conserver l'identité d'un bâtiment ? Peut-on encore parler de conservation lorsque les structures, les volumes et les espaces intérieurs disparaissent presque totalement ? Dans certains cas, le façadisme semble finalement plus proche d'une reconstruction contemporaine derrière une façade ancienne que d'une véritable réhabilitation patrimoniale. Le bâtiment garde une image du passé, mais perd une grande partie de sa matérialité et de sa logique architecturale d'origine.

Cette réflexion rejoint directement les critiques formulées autour du façadisme dans les théories du patrimoine. Plusieurs auteurs expliquent que réduire un bâtiment à sa façade revient à privilégier une vision surtout visuelle du patrimoine. Le bâtiment devient alors une sorte de décor urbain conservé pour maintenir une ambiance ou une identité de rue, tandis que la réalité constructive et spatiale disparaît. Cette logique entre alors en tension avec des approches patrimoniales qui défendent une conservation plus globale du bâtiment.

Les projets de réhabilitation étudiés montrent au contraire une autre manière de travailler avec l'existant. Dans le cas de la Halle AP2, la conservation ne concerne pas seulement l'image extérieure mais surtout la monumentalité, les volumes libres et les qualités spatiales du bâtiment industriel. Anne Lacaton et Jean-Philippe Vassal refusent justement d'installer le programme du FRAC à l'intérieur de la halle, comme prévu dans le concours, afin de préserver ce qui fait la valeur du lieu. Le projet ne cherche pas à transformer radicalement le bâtiment existant mais à construire autour de lui dans une logique de dialogue entre ancien et contemporain.

La Banque de France fonctionne également dans cette logique. La valeur du bâtiment ne repose pas uniquement sur sa façade de la Reconstruction mais aussi sur son organisation intérieure, ses espaces, ses circulations et sa lumière. Le projet de reconversion conserve cette logique spatiale tout en adaptant le bâtiment à de nouveaux usages. L'intervention contemporaine reste visible mais ne cherche pas à effacer le fonctionnement historique du lieu.

Les Bains Dunkerquois poussent encore plus loin cette réflexion. Malgré les importantes dégradations, le projet cherche à préserver les traces du temps, les volumes historiques et les matérialités existantes. La réhabilitation accepte ici que le patrimoine puisse évoluer et intégrer de nouvelles interventions tout en gardant un lien avec son histoire. Le bâtiment reste lisible à travers ses différentes périodes : l'architecture néo-mauresque d'origine, les transformations du XX<sup>e</sup> siècle, les traces de l'abandon puis la réinterprétation contemporaine.

Ces différences montrent finalement que l'opposition entre façadisme et réhabilitation dépasse largement une simple question technique. Elle révèle surtout différentes manières de considérer le patrimoine dans la transformation de la ville. Le façadisme privilégie souvent la continuité visuelle, l'intégration urbaine rapide, la flexibilité du projet contemporain et également une certaine simplicité de programmation. La réhabilitation cherche davantage à maintenir une continuité matérielle, spatiale et architecturale avec le bâtiment existant.

Cette situation peut aussi être mise en lien avec l'histoire récente de la reconnaissance patrimoniale à Dunkerque. La prise en compte du patrimoine industriel, portuaire et de la Reconstruction ou même plus ancien est relativement récent dans la ville. Pendant longtemps, ces architectures étaient surtout vues comme des éléments fonctionnels ou comme les traces d'une ville reconstruite rapidement après-guerre. Ce n'est qu'à partir des années 2000 qu'une réflexion plus importante sur leur valeur patrimoniale se développe réellement. Les périmètres de protection, les projets de reconversion des friches ou encore la création des fiches patrimoine architectural montrent une évolution du regard porté sur ces bâtiments.

Mais cette reconnaissance reste parfois incomplète. Le fait que certains bâtiments reconnus patrimoniallement, voire protégés, puissent malgré tout faire l'objet d'opérations de façadisme montre les limites des outils de protection actuels. Par exemple, un hôtel du 18<sup>ème</sup> siècle reconnu Monuments Historiques en 1987 pour façade et toiture a fait l'objet de façadisme avec deux bâtiments voisins à Dunkerque-centre.

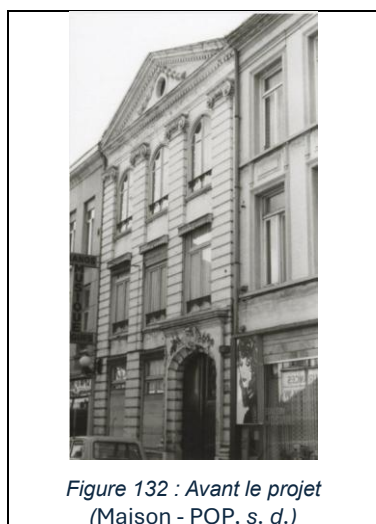


Figure 132 : Avant le projet  
(Maison - POP, s. d.)



Figure 133 : Après le projet de façadisme (Pouilly, O, 2026)

La protection concerne souvent davantage l'image visible du bâtiment que ses espaces intérieurs, ses structures ou ses qualités spatiales. Cela pose alors la question de ce que l'on cherche réellement à préserver dans le patrimoine : une façade, une silhouette urbaine, une mémoire ou un ensemble architectural dans toute sa complexité.

Les études de cas montrent que la gestion du patrimoine à Dunkerque est profondément contextuelle et en constante évolution. Les choix de conservation ne répondent pas à une doctrine unique, mais à des arbitrages entre mémoire, usages contemporains, contraintes

techniques, enjeux économiques, enjeux politiques et transformations urbaines. Le patrimoine n'est donc pas envisagé comme un élément figé à préserver dans son état initial, mais comme une ressource mobilisée dans les projets de renouvellement de la ville.

Cependant, ces opérations révèlent que les formes de conservation peuvent être très différentes malgré une intention commune de maintien du lien avec le passé. Certains projets privilégient surtout la continuité visuelle et l'image urbaine du bâtiment, tandis que d'autres cherchent à préserver plus largement ses structures, ses volumes et sa logique spatiale. Les cas étudiés montrent ainsi que cela peut aller d'une simple conservation de façade à une réinterprétation plus globale du bâtiment existant.

Ces différences renvoient également au caractère non fixe de la valeur patrimoniale. Celle-ci dépend du regard porté sur l'édifice, de sa reconnaissance institutionnelle, de sa place dans la mémoire collective, mais aussi de sa capacité à s'adapter aux nouveaux projets urbains. À Dunkerque, où le patrimoine industriel, portuaire et de la Reconstruction est relativement récemment reconnu, cette dimension est particulièrement visible. Les opérations étudiées montrent ainsi une valeur patrimoniale qui se redéfinit continuellement à travers les projets eux-mêmes.

Les études de cas à Dunkerque mettent en évidence la diversité des logiques à l'œuvre dans les interventions sur le bâti existant. Le façadisme apparaît comme une solution fréquemment mobilisée lorsqu'il s'agit de concilier conservation d'une image urbaine et adaptation rapide aux contraintes contemporaines, tandis que la réhabilitation engage davantage une prise en compte globale du bâtiment dans ses dimensions spatiales, structurelles et architecturales. Toutefois, ces deux approches ne s'opposent pas de manière stricte et s'inscrivent plutôt dans un ensemble de stratégies ajustées selon les situations.

Les choix opérés dépendent de plusieurs paramètres qui s'entrecroisent : l'état du bâti, la reconnaissance patrimoniale, les contraintes techniques et économiques, les programmes envisagés ainsi que les objectifs urbains portés par les projets. À Dunkerque, ces interventions traduisent ainsi une gestion du patrimoine en constante évolution, où chaque opération participe à redéfinir les modalités de conservation et de transformation de l'existant.



## IV. Conclusion générale

Depuis plusieurs décennies, la manière de concevoir et de transformer la ville a profondément évolué, et le bâti existant est désormais considéré de plus en plus comme une ressource plutôt qu'un obstacle. Face aux contraintes techniques, économiques et réglementaires, les architectes et les pouvoirs publics doivent choisir comment intervenir de manière juste sur les édifices. C'est dans ce contexte que la question du façadisme prend tout son sens, notamment à Dunkerque. Au point de départ de ce travail de fin d'études, une interrogation majeure guidait la réflexion : « **Le façadisme est-il une alternative pertinente à la réhabilitation dans le contexte dunkerquois ?** ». Pour y répondre, les notions théoriques liées au patrimoine et à la transformation du bâti ont été confrontées à la réalité du territoire à travers l'analyse comparative de trois études de cas de façadisme - la Halle aux Sucres, le site Nicodème et l'Atelier Coquelle-Gourdin - et de trois études de cas de réhabilitation : la Halle AP2, l'ancienne succursale de la Banque de France et les Bains Dunkerquois.

L'analyse de ces projets ainsi que les recherches menées démontrent que le façadisme ne peut être considéré comme une véritable alternative à la réhabilitation. Dans la pratique, cette intervention apparaît davantage comme une solution de dernier recours ou un compromis lorsque la conservation globale du bâtiment n'est plus envisageable. Contrairement à la réhabilitation, qui cherche à travailler avec l'existant en conservant au maximum les structures, les volumes et la matérialité du bâtiment, le façadisme opère une rupture importante. Il vide intégralement l'édifice pour reconstruire une structure neuve derrière une enveloppe conservée, réduisant alors le patrimoine à sa seule façade. Comme le souligne l'architecte de l'UDAP, Axel Amaz, lors des échanges, conserver une façade ne signifie pas conserver un bâtiment patrimonial. Le façadisme tend ainsi à transformer l'architecture en un décor détaché de sa réalité constructive et historique, souvent dans une logique de simplification opérationnelle et de rentabilité foncière.

Les approches théoriques étudiées révèlent d'ailleurs une fracture dans la manière de penser la ville et le patrimoine. D'un côté, des auteurs comme Jean-Louis Luxen ou David Lowenthal proposent une lecture plus ouverte, considérant que la façade possède une valeur symbolique autonome et constitue un repère visuel important dans l'espace urbain. François Barré et Alexandre Melissinos rappellent également que la dissociation entre intérieur et extérieur n'est pas un phénomène entièrement nouveau et qu'elle s'inscrit dans certaines continuités historiques.

À l'inverse, des figures critiques comme Anne Van Loo, Sherban Cantacuzino ou Yves Robert dénoncent une pratique qui réduit le bâtiment à une image et efface progressivement les usages, la matérialité et la mémoire collective au profit d'opérations immobilières contemporaines. À Dunkerque, le façadisme illustre particulièrement bien ce conflit mis en évidence par Anja K. Nevanlinna à partir des travaux d'Aloïs Riegl, où s'opposent en permanence les valeurs de mémoire et d'ancienneté liées au passé et les exigences contemporaines de modernisation et d'usage.

Dunkerque constitue un terrain d'étude particulièrement révélateur de ces tensions. Ville reconstruite par strates successives après les destructions de 1940, elle mêle aujourd'hui le centre reconstruit de Théodore Leveau, les villas balnéaires de Malo-les-Bains, l'ensemble Art Déco du quartier Excentric à Rosendaël, de vastes friches industrielles-portuaires et pleins d'autres quartiers bien différents des uns des autres. Dans ce contexte, les habitants demeurent fortement attachés aux rares témoins du passé. La démolition du BCMO en 2004 a notamment provoqué un véritable électrochoc et participé à une prise de conscience progressive autour du petit patrimoine et de l'héritage industriel. À la suite de cet événement,

l'AGUR met en place des fiches d'inventaire architectural afin de mieux encadrer les transformations urbaines. Face à des logiques d'aménagement où le foncier prime parfois sur les qualités architecturales, le maintien de façade devient alors la dernière forme de conservation qu'il est possible d'obtenir afin de préserver une continuité visuelle et une part de mémoire collective.

Les études de cas démontrent cependant que le choix entre façadisme et réhabilitation ne dépend pas uniquement de l'état sanitaire du bâtiment, mais également d'arbitrages politiques, économiques et culturels. À la Halle aux Sucres, le bâtiment d'origine possédait encore d'importantes qualités structurelles, mais le projet autorisait le remaniement complet de l'intérieur. Le projet de Pierre-Louis Faloci conserve ainsi l'image industrielle du lieu tout en créant une forme de conservation partielle où l'organisation intérieure d'origine disparaît.

Pour l'Atelier Coquelle-Gourdin, la façade néo-flamande sculptée par Maurice Ringot est maintenue pour sa forte valeur symbolique et par obligation de l'UDAP, mais elle se retrouve aujourd'hui confronté au gigantisme contemporain du Boréal. Cette logique atteint ses limites dans le centre-ville, où même un hôtel particulier du XVIII<sup>e</sup> siècle classé Monuments Historiques a été entièrement vidé intérieurement, révélant les faiblesses des outils de protection actuels. À l'inverse, le site Nicodème montre un façadisme qui peut devenir un compromis technique légitime. Face à un bâti d'après-guerre fortement dégradé, inadapté et marqué par des pollutions importantes, la conservation globale était difficilement envisageable. Le maintien des façades a néanmoins permis de conserver une trace du paysage industriel tout en ouvrant l'îlot sur la ville.

À l'opposé de ces interventions limitées à l'enveloppe, plusieurs projets de réhabilitation démontrent qu'il est possible de travailler avec le bâtiment dans sa globalité. Pour la Halle AP2, Anne Lacaton et Jean-Philippe Vassal refusent d'investir le volume intérieur afin de préserver la monumentalité exceptionnelle de la halle. L'ajout d'un double contemporain translucide accueillant le FRAC permet alors une intervention sensible respectant l'histoire ouvrière et maritime du site. Au cœur du centre reconstruit, l'ancienne succursale de la Banque de France conçue par Paul Tournon illustre une réhabilitation vivante où le nouveau programme s'adapte à l'existant en conservant les lanterneaux, la salle des coffres et certains appartements, tout en laissant les interventions contemporaines lisibles comme une nouvelle couche de lecture du bâtiment.

Enfin, le projet des Bains Dunkerquois démontre qu'une volonté forte peut permettre de sauver un patrimoine pourtant extrêmement dégradé. Malgré des décennies d'abandon et d'importantes dégradations, le projet de Nathalie t'Kint refuse la facilité du façadisme et préserve les maçonneries ainsi que les volumes historiques du bâtiment néo-mauresque d'Albert Baert pour lui offrir de nouveaux usages sans lui faire perdre son identité.

À travers cette recherche, il apparaît difficile, pour moi, d'être totalement pour ou totalement contre le façadisme, tant chaque situation dépend du contexte du bâtiment, de son état sanitaire, de ses qualités architecturales et des possibilités réelles de réutilisation. Dans certains cas, comme le site Nicodème, le façadisme peut constituer un compromis acceptable lorsqu'une réhabilitation complète devient techniquement impossible et difficile. En revanche, cette pratique devient beaucoup plus discutable lorsqu'elle est utilisée sur des bâtiments encore réutilisables, uniquement pour répondre à des logiques de rentabilité, de densification ou de pression immobilière. Le façadisme est d'ailleurs historiquement lié à la bruxellisation, où de nombreux bâtiments ont été vidés sous la pression immobilière afin de permettre une reconstruction plus rentable derrière une façade conservée. Dans ce type de situation, la conservation de façade ne peut pas être considérée comme une véritable réhabilitation

patrimoniale. Réduire le patrimoine à une image, à une apparence extérieure ou à un fragment mal intégré dans un projet contemporain revient à perdre une grande partie de l'identité architecturale et historique du bâtiment. Le façadisme ne devrait donc pas devenir une solution de facilité, mais rester une intervention exceptionnelle, réservée aux situations où la conservation globale du bâti n'est réellement plus envisageable.

De plus, l'intérêt pour le patrimoine à Dunkerque est très récent ; cela fait à peine un peu plus de 20 ans que les bâtiments non classés ou non-inscrits bénéficient d'une protection. Il faut espérer que les protections du patrimoine dunkerquois continueront de se développer et de s'améliorer dans les années à venir, privilégiant ainsi une conservation totale plutôt qu'une conservation des façades et des toitures, comme c'est le cas dans de nombreuses fiches patrimoniales architecturales actuelles.

Cette situation met en évidence un paradoxe plus large dans les politiques de protection du patrimoine, à l'échelle internationale, que François Barré formule ainsi : « *Nous sommes face à un paradoxe. Nous sommes d'un côté enclins à condamner le façadisme, et d'un autre côté à mettre en œuvre des règles protectrices qui ne protègent que les façades et les toitures, ignorant les intérieurs* » (Editions du patrimoine, 2001, p. 38).

Il faut ainsi reconnaître les limites inhérentes à ce travail de fin d'études. L'analyse s'appuie sur un échantillon de six études de cas qui, bien qu'assez représentatifs des dynamiques locales, mériterait d'être élargie à l'ensemble de la Communauté Urbaine de Dunkerque afin d'obtenir une vision plus exhaustive des pratiques des opérateurs privés. De plus, la recherche s'est principalement concentrée sur les dimensions architecturales, historiques, techniques, réglementaires et sociologiques de la conservation du bâti. Une analyse quantitative plus approfondie, intégrant notamment une comparaison précise de l'impact carbone ainsi qu'une comparaison des bilans financiers des opérations entre réhabilitation et façadisme, permettrait d'enrichir davantage le débat.

En conclusion, si le façadisme a parfois constitué une solution intermédiaire permettant de maintenir une forme de continuité visuelle avec le passé dans un contexte de forte pression foncière, il ne peut devenir une réponse systématique aux enjeux de transformation du bâti.

Toutefois, certaines situations exceptionnelles montrent que le façadisme peut parfois constituer un compromis pertinent, notamment lorsque l'état sanitaire du bâtiment, les pollutions ou les contraintes techniques rendent toute réhabilitation globale impossible. Le site Nicodème illustre cette réalité où le maintien des façades permet encore de conserver une trace du paysage industriel et une mémoire urbaine là où une démolition totale aurait entièrement effacé l'héritage du lieu. Néanmoins, ces situations restent minoritaires à l'échelle du territoire dunkerquois et ne peuvent justifier la généralisation de cette pratique.

Dès lors, face à ces limites et dans un contexte d'urgence environnementale et de sobriété carbone, la transformation du bâti ne peut plus reposer sur la destruction systématique des structures existantes au profit de constructions neuves. Les projets futurs devront davantage s'orienter vers une réhabilitation responsable, capable d'adapter les programmes aux qualités des bâtiments existants plutôt que de réduire l'architecture à une simple enveloppe conservée. Comme le rappelle l'UDAP, c'est l'économie des matériaux et la rarefaction des ressources qui participeront à faire évoluer les modes de pensée. Les architectes et décideurs dunkerquois devront ainsi privilégier le réemploi in situ, la réversibilité et les structures légères, en s'inspirant des réussites de la Halle AP2, de la Banque de France ou encore des Bains Dunkerquois. C'est à cette condition que Dunkerque pourra continuer à réinventer son territoire tout en respectant les strates historiques et matérielles qui constituent son identité.



## V. Bibliographie

Ce travail a été rédigé de manière autonome par l'auteur. L'outil d'intelligence artificielle ChatGPT a été utilisé ponctuellement comme support de réflexion et d'aide à la structuration des idées, sans reprise directe de contenu généré. L'orthographe et la syntaxe ont été relues et corrigées avec l'aide de proches et d'outils de correction.

ANABF. (s. d.). *Quels sont les outils de protection du patrimoine et du paysage en France ?* Consulté 25 mars 2026, à l'adresse <https://www.anabf.org/vous-conseiller/vos-questions/quels-sont-les-outils-de-protection-du-patrimoine-et-du-paysage-en-france>

Anido, J. (2018, septembre 10). *Photo : Place Vendôme vue du ciel | Un jour de plus à Paris.* <https://www.unjourdeplusaparis.com/en/paris-en-images/la-place-vendome-vue-du-ciel>

ANMA. (s. d.). Les Gâbles. ANMA. Consulté 27 avril 2026, à l'adresse <https://anma.fr/fr/projets/les-gables/>

Anne Bonduelle & Base mérimée. (s. d.). *Inventaire général du patrimoine culturel.*

Anteale. (2016). *Photographies Halle aux sucres.*

Archives de Dunkerque. (2018). *Dunkerque au fil du temps, 960-2018.* Centre de la Mémoire Urbaine d'Agglomération, Ville de Dunkerque, Musée portuaire Dunkerque, Dunkerque Grand Littoral, Destination Musée des Beaux Arts.

Artchitectours. (2025, mars 22). Réhabilitation des bâtiments historiques ► Innovation et patrimoine. *Artchitectours.* <https://www.artchitectours.fr/restauration-batiments-historiques/>

*Atlas des patrimoines.* (s. d.). Consulté 21 avril 2026, à l'adresse <http://atlas.patrimoines.culture.fr/atlas/trunk/>

AVANT - APRÈS : *La restauration de la façade par Viollet-le-Duc.* (s. d.). Consulté 13 avril 2026, à l'adresse <https://www.facebook.com/watch/?v=3741050829481923>

*Bains douches de Dunkerque, architecture Reconversion.* (s. d.). agence-nathalie-tkint.com. Consulté 8 mai 2026, à l'adresse [https://www.agence-nathalie-tkint.com/bains-douches-de-dunkerque\\_cd1\\_241.html](https://www.agence-nathalie-tkint.com/bains-douches-de-dunkerque_cd1_241.html)

Bains dunkerquois. (s. d.). *Bains dunkerquois.* Bains dunkerquois. Consulté 8 mai 2026, à l'adresse <https://bainsdunkerquois.fr/>

*Bains dunkerquois, Dunkerque (59).* (s. d.). URCAUE des Hauts-de-France. Consulté 8 mai 2026, à l'adresse <https://www.caue-nord.com/fr/portail/41/observatoire/33239/bains-dunkerquois-dunkerque-59.html>

B.C. (s. d.). *Dunkerque : Nouvelle étape pour le projet de 150 logements sur la friche Nicodème.* La Voix du Nord. Consulté 1 mai 2026, à l'adresse <https://www.lavoixdunord.fr/1017174/article/2021-06-01/dunkerque-nouvelle-etape-pour-le-projet-de-150-logements-sur-la-friche-nicodeme>

BEAUMONT, F. (2014, juin 14). *Place des Vosges Paris 4 architecte Louis Métezeau.* <https://paris-promeneurs.com/la-place-des-vosges/>

Bernard Cartiaux. (2004). *BCMO* - Février 2004.  
<https://www.facebook.com/groups/DKcollections/permalink/1493842227441309>

Bernard Zumthor. (2012). *3-Qu'est-ce que la restauration du patrimoine.*

Brown, L., & Malbrel, A. (2024). La réhabilitation du patrimoine bâti des centres anciens. *Cahiers ESPI2R. Publications du laboratoire ESPI2R - École supérieure des professions immobilières*, Brown, Laura, et Audrey Malbrel. « La réhabilitation du patrimoine bâti des centres anciens ». Cahiers ESPI2R. Publications du laboratoire ESPI2R-École supérieure des professions immobilières, publication en ligne anticipée, 17 décembre 2024. <https://doi.org/10.65592/espi2r.1594>

Bruxellisation. (2026). In Wikipédia.  
<https://fr.wikipedia.org/w/index.php?title=Bruxellisation&oldid=234519179>

Busquets, J. (2012). *DUNKERQUE, Projet de réaménagement du centre-ville.*

Camillo Boito. (1893). *Conservare o restaurare.*

Carole Lammar. (2023).

Cesare Brandi. (1963a). *Teoria del restauro.*

Cesare Brandi. (1963b). *Théorie de la restauration* [Traduit de l'italien par Monique Baccelli en 2011].  
[https://www.museologie.org/site/file/source/travaux\\_participants/fiches\\_lecture/brandi\\_2011.pdf](https://www.museologie.org/site/file/source/travaux_participants/fiches_lecture/brandi_2011.pdf)

Choay Françoise. (1992). *L'allégorie du patrimoine* (Edition du seuil).

CMN. (s. d.). *Viollet-le-Duc, star des architectes du XIXe siècle*—CMN. Consulté 4 avril 2026, à l'adresse <https://www.monuments-nationaux.fr/magazine/dossiers-thematiques/grands-personnages/viollet-le-duc-star-des-architectes-du-xixe-siecle>

CMUA - Archives de Dunkerque. (s. d.-a). *La Halle aux sucres, quelle histoire !* Consulté 23 avril 2026, à l'adresse [https://data.dunkerque-agglo.fr/explore/embed/dataset/expo-virtuelle-has/expo/?refine.titre\\_expo=De%20l%27entrep%C3%B4t%20portuaire%20%C3%A0%20la%20Halle%20aux%20sucres,%20quelle%20histoire!&sort=-numero\\_d\\_ordre&static=false&datasetcard=false](https://data.dunkerque-agglo.fr/explore/embed/dataset/expo-virtuelle-has/expo/?refine.titre_expo=De%20l%27entrep%C3%B4t%20portuaire%20%C3%A0%20la%20Halle%20aux%20sucres,%20quelle%20histoire!&sort=-numero_d_ordre&static=false&datasetcard=false)

CMUA - Archives de Dunkerque. (s. d.-b). (13Fi).

CMUA - Archives de Dunkerque. (2008a). *Réhabilitation d'un bâtiment patrimonial en équipement culturel dédié au thème générique de la ville et du territoire.* 876W-CUD74.

CMUA - Archives de Dunkerque. (2008b, novembre 17). *Projets « Halles aux sucres »—Dunkerque.* 876W-CUD74.

CMUA - Archives de Dunkerque & Ville de Dunkerque. (2014). *De l'entrepôt portuaire à la halle aux sucres. Quelle histoire !*

Communauté Urbaine de Dunkerque. (2016, septembre). *Bains Dunkerquois.*

- Communauté Urbaine de Dunkerque. (2024). *Inventaire du patrimoine architectural*. [https://www.communaute-urbaine-dunkerque.fr/fileadmin/Cud/documents/PLUIHD/REGLEMENT\\_TOME\\_2\\_IPA\\_AVEC\\_SIGNATURE\\_COMPLET\\_COMPRESSE\\_web.pdf](https://www.communaute-urbaine-dunkerque.fr/fileadmin/Cud/documents/PLUIHD/REGLEMENT_TOME_2_IPA_AVEC_SIGNATURE_COMPLET_COMPRESSE_web.pdf)
- Communauté Urbaine de Dunkerque. (2025, novembre). *Magazine\_communautaire n°29*.
- CorsaireTV. (2024, janvier). *Une nouvelle vie pour les Bains Dunkerquois—18 janvier 24—Vidéo*. Dailymotion. <https://www.dailymotion.com/video/x8rkexr>
- CREBA. (s. d.). *Charte de la réhabilitation responsable du bâti ancien*.
- Curveiller, S, Harbion, C, Goris, J-M, Lebel, A, Mélis, J-M, Pfister, C, Boniface, X, & Oddone, P. (2001). *Dunkerque, 1000 ans d'histoire*. Punch Editions. Mémoire de Flandres et d'Artois, Ville de Dunkerque.
- Detam. (s. d.). *Couverture et bardage aluminium*. Consulté 27 avril 2026, à l'adresse <https://www.detam.fr/realisations/couverture-et-bardage-aluminium-les-gables-du-grand-large-dunkerque/>
- Direction de la culture et des relations internationales de Dunkerque. (2022, septembre). *LA BANQUE DE FRANCE - La succursale de Dunkerque*.
- Dunkerque et son histoire. (s. d.). *Les Bains Dunkerquois*. Consulté <https://www.facebook.com/BainsDunkerquois/photos/les-bains-dunkerquois-vers-1900-source-dunkerque-et-son-histoire/1534223582037852/>
- Dunkerque Grand Large. (s. d.). *Neptune. home*. Consulté 4 avril 2024, à l'adresse <https://dunkerquegrandlarge.wixsite.com/home/neptune>
- Dunkerque magazine. (2011, avril). *Patrimoine—Dunkerque magazine*.
- Dunkerque : Rénovation Bains Dunkerquois—La Voix du Nord*. (s. d.). [Enregistrement vidéo]. Consulté 4 avril 2024, à l'adresse <https://www.lavoixdunord.fr/videos/littoral-player/dunkerque-renovation-bains-dunkerquois?param01=x03s3pz&param02=01499695&param03=29>
- Editions du patrimoine (Éd.). (2001). *Façadisme et identité urbaine* (Editions du patrimoine).
- Fanny Rougerie & Carole Darcy. (s. d.). *Lacaton & Vassal L'architecture du Frac Grand Large—Hauts-de-France*. Consulté <https://www.fracgrandlarge-hdf.fr/app/uploads/2020/12/introduction-dossier-pe%CC%81dagogique-architecture.pdf>
- Fond d'archive privé 1. (s. d.).
- Fond d'archive privé 1. (2023, novembre 18). *Carte postale*.
- Fond d'archive privé 2. (s. d.).
- Fond d'archive privé 5. (s. d.). *Carte postale avant et après-guerre*.
- Frac Grand Large Dunkerque. (s. d.). *L'ARCHITECTURE FRAC/AP2*. Consulté 11 mai 2026, à l'adresse <https://www.fracgrandlarge-hdf.fr/batiment/>

FRAC Nord-Pas de Calais, Dunkerque (59). (s. d.). CAUE du Nord. Consulté 11 mai 2026, à l'adresse <https://www.caue-nord.com/fr/portail/41/observatoire/1789/frac-nord-pas-de-calais-dunkerque-59.html>

France ville durable. (s. d.). Halle aux sucres. *France Villes et territoires Durables*. Consulté 23 avril 2026, à l'adresse <https://francevilledurable.fr/realisations/halle-aux-sucres/>

France Villes et territoires Durables. (2024, décembre 6). Réhabilitation et requalification du bâti ancien. *France Villes et territoires Durables*. <https://francevilledurable.fr/2024/12/06/livvable-rehabilitation-et-requalification-du-bati-ancien/>

FV PARTENAIRE. (2007, décembre). *DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE VILLE DE DUNKERQUE LES BAINS DUNKERQUOIS*.

Georges Brunel. (s. d.). *Camillo Boito*. Consulté 4 avril 2026, à l'adresse [http://sfiic.free.fr/core/core14\\_boito.htm](http://sfiic.free.fr/core/core14_boito.htm)

Gilles Targat. (s. d.).

Gillet Nathalie. (1999). *Vers une définition du façadisme... Le Façadisme à Bruxelles*.

Halle AP2. (2023, mai 9). *Triennale Art&Industrie*. <https://triennale.fr/lieux/halle-ap2>

Halle aux sucres. (s. d.). *Le bâtiment*. Consulté 23 avril 2026, à l'adresse <https://www.halleauxsucres.fr/le-projet/le-batiment>

Hérault Arnod Architectures. (2025, mars 10). *Le Boréal*. <https://www.herault-arnod.fr/projets/le-boreal/>

Humann, E. (2025, août 31). *Un lieu, une histoire (9/9) : À Dunkerque, la maison Coquelle, témoignage de l'histoire maritime*. <https://www.nordlittoral.fr/259157/article/2025-08-31/un-lieu-une-histoire-99-dunkerque-la-maison-coquelle-temoignage-de-l-histoire>

Huppen, Marcy. (2019). *Le façadisme, une fausse bonne idée ? Pourquoi ? Comment ?* Université de Liège.

Jean Schepman. (s. d.).

Jean-Louis Burnod. (s. d.). *Port de plaisance de Dunkerque*. Bateaux.com. Consulté 14 mai 2026, à l'adresse <https://www.bateaux.com/plaisance/port/dunkerque-bassin-commerce-REFa6GYyTPnRPM>,

Jean-Pierre Secq. (2026). In *Wikipédia*. [https://fr.wikipedia.org/w/index.php?title=Jean-Pierre\\_Secq&oldid=235210645](https://fr.wikipedia.org/w/index.php?title=Jean-Pierre_Secq&oldid=235210645)

Jérôme Soissons. (s. d.). *Ce croquis là parle d'un temps que les moins de vingt ans ne peuvent pas connaître, hélas* [Facebook]. DUNKERQUE et son histoire. Consulté 20 avril 2026, à l'adresse <https://www.facebook.com/groups/DKcollections/permalink/2377612375730952>

Jerome Soissons. (2022, juillet). [Billet]. Dunkerque et son histoire. <https://www.facebook.com/groups/DKcollections/posts/2154360394722819/>

John Ruskin. (1849). *Les sept lampes de l'architecture*.

José Aguiar. (s. d.). *Façadisme est la peur architecturale de son propre temps*.

La Gazette France. (2020, décembre 4). *La friche Nicodème accueillera un important programme de logements*. La Gazette France. <https://www.lagazettefrance.fr/article/la-friche-nicodeme-accueillera-un-important-programme-de-logements>

la rédaction. (2023, septembre 28). *La réhabilitation, acte architectural d'intérêt public*. *Archi*. <https://archicree.com/2023/09/28/la-rehabilitation-acte-architectural-dinteret-public/>

*La réhabilitation des bâtiments anciens*. (s. d.). Passerelles. Consulté 1 avril 2026, à l'adresse <https://passerelles.essentiels.bnf.fr/fr/article/dde7e103-6bf9-4744-811f-743fd53bb6ad-rehabilitation-batiments-anciens>

*Lacaton & vassal*. (s. d.). Consulté 11 mai 2026, à l'adresse <https://www.lacatonvassal.com/index.php?idp=61>

*L'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP)*. (s. d.). Consulté 31 mai 2024, à l'adresse <https://outil2amenagement.cerema.fr/outils/lair-mise-en-valeur-larchitecture-et-du-patrimoine-avap>

Laurent Debailleux. (2023, octobre 18). *Emergence et évolution de la notion de conservation et des concepts de restauration*.

Lefebvre, C. (2023, mai 27). *Démoli, le B.C.M.O. hante toujours la mémoire des dockers dunkerquois*. La Voix du Nord. <https://www.lavoixdunord.fr/1332898/article/2023-05-27/demoli-le-bcmo-hante-toujours-lamemoire-des-dockers-dunkerquois>

Loisirs. (2008). *Loisirs, les informations de l'art de vivre*. [https://www.ville-dunkerque.fr/fileadmin/user\\_upload/Les\\_Mags\\_de\\_la\\_ville/DK\\_Mag/183-fevrier2008/DKM183\\_loisirs.pdf](https://www.ville-dunkerque.fr/fileadmin/user_upload/Les_Mags_de_la_ville/DK_Mag/183-fevrier2008/DKM183_loisirs.pdf)

Loisirs - Patrimoine. (2008, mai). *AP2 : Cathédrale du modernisme d'hier et de demain*.

Louis Garance. (2025). *Le façadisme, une controverse évolutive entre patrimoine, urbanisme et technique Comment appréhender la pratique architecturale et patrimoniale du « façadisme » dans une démarche de restauration circulaire au XXI<sup>e</sup> siècle ?* Université de Louvain-La-Neuve.

Luc Menapace. (2024, octobre 9). *Viollet-le-Duc et la restauration de Notre-Dame de Paris*. Gallica. <https://gallica.bnf.fr/accueil/fr/html/viollet-le-duc-et-la-restauration-de-notre-dame-de-paris>

Maison du Peuple (Bruxelles). (2024). In *Wikipédia*. [https://fr.wikipedia.org/w/index.php?title=Maison\\_du\\_Peuple\\_\(Bruxelles\)&oldid=221371432](https://fr.wikipedia.org/w/index.php?title=Maison_du_Peuple_(Bruxelles)&oldid=221371432)

*Maison—POP*. (s. d.). Consulté 14 mai 2026, à l'adresse <https://pop.culture.gouv.fr/notice/merimee/PA00107493>

Maning. (2000, juin 28). *DUNKERQUE Centre de la mémoire et des projets*.

Margot Guislain. (2014, février 27). *Deux halles nées sous le signe des Gêmeaux*. Le Moniteur. <https://www.lemoniteur.fr/article/deux-halles-nees-sous-le-signe-des-gemeaux.1303094>

- Michaud, A. (2018, novembre 7). *Près du Leughenaer, l'îlot Nicodème meurt à l'industrie pour renaître au logement*. La Voix du Nord. <https://www.lavoixdunord.fr/483725/article/2018-11-07/pres-du-leughenaer-l-ilot-nicodeme-meurt-l-industrie-pour-renaitre-au-logement>
- Ministère de la Culture. (s. d.-a). *La notion de patrimoine*. Consulté 23 mars 2026, à l'adresse <https://www.culture.gouv.fr/regions/drac-provence-alpes-cote-d-azur/ressources/provence-alpes-cote-d-azur-en-images/exposition-patrimoines-des-hautes-alpes-1913-2013-centenaire-de-la-loi-sur-les-monuments-historiques/la-notion-de-patrimoine-bien-commun-de-la-nation>
- Ministère de la Culture. (s. d.-b). *Les grandes dates des monuments historiques*. Consulté 23 mars 2026, à l'adresse <https://www.culture.gouv.fr/thematiques/monuments-sites/monuments-historiques-sites-patrimoniaux/un-peu-d-histoire/les-grandes-dates-des-monuments-historiques>
- Ministère de la Culture. (s. d.-c). *Les Sites Patrimoniaux Remarquables" (SPR)*. Consulté 25 mars 2026, à l'adresse <https://www.culture.gouv.fr/regions/drac-ile-de-france/patrimoines-et-architecture/architecture-urbanisme-et-sites-patrimoniaux/les-sites-patrimoniaux-remarquables-spr>
- Ministère de la Culture. (2025, décembre 31). *Protections, labels et appellations*. <https://www.culture.gouv.fr/aides-demarches/protections-labels-et-appellations>
- MUUUZ. (2016, septembre 12). *Pierre-Louis Faloci : Halle-aux-Sucres*. <https://www.muuz.com/en/magazine/rubriques/architecture/5758-pierre-louis-faloci-halle-aux-sucres.html>
- Nassima Iles. (2018). *Le façadisme : Conservation ou destruction d'un patrimoine architectural et urbain ? La situation portugaise*.
- Nathalie Tkint. (s. d.). *Bains douches de Dunkerque, architecture Reconversion*. agence-nathalie-tkint.com. Consulté 25 février 2025, à l'adresse [https://www.agence-nathalie-tkint.com/bains-douches-de-dunkerque\\_cd1\\_241.html](https://www.agence-nathalie-tkint.com/bains-douches-de-dunkerque_cd1_241.html)
- Nicolas de RencontreUnArchi. (2015, décembre 1). *Qu'est-ce qu'une réhabilitation ?*
- Pascaline Duban. (2020, décembre 4). *La friche Nicodème accueillera un important programme de logements*. La Gazette France. <https://www.lagazettefrance.fr/article/la-friche-nicodeme-accueillera-un-important-programme-de-logements>
- Patrick Grouch. (s. d.). *Photo comparative* [Image].
- Phalip, B. (2021). La restauration des monuments, un creuset pour des théories foisonnantes en Europe. In F. Chevallier (Éd.), *Pour une histoire de la restauration monumentale (xixe-début xxe siècle) : Un manifeste pour le temps présent* (p. 205-210). Presses universitaires Blaise-Pascal. <https://doi.org/10.4000/13i60>
- Pierre Lescot, Jean Marot, Jacques Lemercier, & Jacques-François Blondel. (1659). *Façade du Louvre* [Etching print / engraving]. Kyoto University Library. [https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Louvre\\_-\\_%C3%89l%C3%A9vation\\_d%27une\\_des\\_fa%C3%A7ades\\_de\\_la\\_cour\\_du\\_c%C3%B4t%C3%A9\\_oppos%C3%A9\\_%C3%A0\\_la\\_principale\\_entr%C3%A9e\\_vers\\_St\\_G](https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Louvre_-_%C3%89l%C3%A9vation_d%27une_des_fa%C3%A7ades_de_la_cour_du_c%C3%B4t%C3%A9_oppos%C3%A9_%C3%A0_la_principale_entr%C3%A9e_vers_St_G)

ermain\_l%27Auxerrois -  
\_Architecture\_fran%C3%A7oise\_Tome4\_Livre6\_PI18\_%28KU%29.jpg

Pierre Nora. (1984). *Lieu de mémoire*.

PINGAT Ingénierie SAS. (2010, septembre). *Les bains dunkerquois*.

Quartiers de Dunkerque. (2025). In *Wikipédia*.  
[https://fr.wikipedia.org/w/index.php?title=Quartiers\\_de\\_Dunkerque&oldid=224718015](https://fr.wikipedia.org/w/index.php?title=Quartiers_de_Dunkerque&oldid=224718015)

Riegl Aloïs. (1903). *Le culte moderne des monuments* (Edition du seuil).

Scholz, D. (2024). Des façades neuves aux formes anciennes : Bruxelles et le plan urbanistique « Îlot Sacré » de 1960. *Brussels Studies. La revue scientifique pour les recherches sur Bruxelles / Het wetenschappelijk tijdschrift voor onderzoek over Brussel / The Journal of Research on Brussels*. <https://doi.org/10.4000/brussels.7246>

SPAD. (2020). *Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale* [Cerfa].

Steve Abraham. (s. d.).

TF1 Info. (2016, avril 3). *Avant-après : Comment Daech a défiguré la cité antique de Palmyre*.  
<https://www.tf1info.fr/international/photos-avant-apres-comment-daech-a-defigure-la-cite-antique-de-palmyre-1507386.html>

Thierry, M., Frédéric, A., Frédéric, B., Christine, C., Delmont, E., Blandine, L.-S., & Yannick Le, D. (2022). *Dunkerque, Nord, quai des Américains : Requalification de l'îlot Nicodème : détails de construction d'un bastion de l'enceinte moderne (1668-1669) de Dunkerque : rapport final d'opération de fouille archéologique*. Inrap Hauts-de-France.  
<https://hal.science/hal-04705897>

Thierry Marcy & DENDROTECH™. (2021). *îlot Nicodème—Dunkerque (59183)*. Dendrabase.  
[https://dendrabase.dendrotech.fr/site.php?id\\_si=033-32-59183-0001](https://dendrabase.dendrotech.fr/site.php?id_si=033-32-59183-0001)

Tiano, C. (2010). Neptune : Le discours de la méthode. La requalification de friches industrielles portuaires. *Les Annales de la recherche urbaine*, 106(1), 63-73.  
<https://doi.org/10.3406/aru.2010.2783>

Unesco. (s. d.). *États parties—UNESCO Convention du patrimoine mondial*. UNESCO Centre du patrimoine mondial. Consulté 4 avril 2026, à l'adresse <https://whc.unesco.org/fr/etatsparties/>

UNESCO. (s. d.). *Liste du patrimoine mondial*. UNESCO Centre du patrimoine mondial. Consulté 12 mai 2026, à l'adresse <https://whc.unesco.org/fr/list/>

Verheyde, B. (2017, juin 30). *Une centaine de logements à la place de l'îlot Nicodème*. La Voix du Nord. <https://www.lavoixdunord.fr/184931/article/2017-06-30/une-centaine-de-logements-la-place-de-l-ilot-nicodeme>

Victor Horta. (s. d.). *La Maison de Peuple. – Victor Horta*. Consulté 12 mai 2026, à l'adresse <https://victorhorta.com/la-maison-de-peuple-1896-1899/>

Ville de Dunkerque. (s. d.). *Marina : La station balnéaire côté plaisance*. Consulté 4 avril 2024, à l'adresse <https://www.ville-dunkerque.fr/vie-quotidienne/ca-bouge-a-dunkerque/marina-la-station-balneaire-cote-plaisance>

Viollet-le-Duc. (1869). *Dictionnaire raisonné de l'architecture française*.

Wikimedia Commons. (2008, mai 29). *Hôtel d'Assézat*. [https://commons.wikimedia.org/wiki/File:H%C3%B4tel\\_d%27Ass%C3%A9zat,\\_toulouse\\_\(panorama\).jpg](https://commons.wikimedia.org/wiki/File:H%C3%B4tel_d%27Ass%C3%A9zat,_toulouse_(panorama).jpg)

## VI. Tables des figures

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Figure 1 : Temple de Baalshamin à Palmyre avant - après l'attaque de DAECH (TF1 Info, 2016)                                                                                                                                                                                                                                     | 7  |
| Figure 2 : Schéma de fonctionnement de la DRAC (Pouilly, O, 2026)                                                                                                                                                                                                                                                               | 7  |
| Figure 3 : Exemple de rayon de 500m autour d'un monument historique (Atlas des patrimoines, s. d.)                                                                                                                                                                                                                              | 8  |
| Figure 4 : Cathédrale Notre-Dame de Tournai (UNESCO, s. d.)                                                                                                                                                                                                                                                                     | 9  |
| Figure 5 : Bassin minier du Nord-Pas-de-Calais (UNESCO, s. d.)                                                                                                                                                                                                                                                                  | 9  |
| Figure 6 : Hôtel d'Assézat cour intérieure (Wikimedia Commons, 2008)                                                                                                                                                                                                                                                            | 15 |
| Figure 7 : Élévation d'une des façades de la cour (Pierre Lescot et al., 1659)                                                                                                                                                                                                                                                  | 15 |
| Figure 8 : Place des Vosges (BEAUMONT, 2014).                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 15 |
| Figure 9 : Place Vendôme à Paris (Anido, 2018).                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 15 |
| Figure 10 : Façade située rue des Bouchers, 21. Situation en 1955 à gauche et en 1957 à droite avec la façade tel qu'elle a été réalisée (Scholz, 2024).                                                                                                                                                                        | 18 |
| Figure 11 : Façade située rue de la Violette, 24. Situation en 1956 à gauche et à droite la façade tel qu'elle a été réalisée (Scholz, 2024).                                                                                                                                                                                   | 18 |
| Figure 12 : La maison du peuple de Victor Horta (Victor Horta, s. d.)                                                                                                                                                                                                                                                           | 19 |
| Figure 13 : La tour Sablon se dressant à l'emplacement de l'ancienne maison du peuple (« Bruxellisation », 2026)                                                                                                                                                                                                                | 19 |
| Figure 14 : Cathédrale Notre-Dame de Paris en 1845 avant la restauration de Viollet-le-Duc et en 2012 bien des décennies après sa restauration – ajout et modification importante : galerie des rois, flèches, statues, rosace, porte, vitraux, etc... (AVANT - APRÈS : La restauration de la façade par Viollet-le-Duc, s. d.) | 24 |
| Figure 15 : Vue aérienne du port de plaisance, entre ville et port (Jean-Louis Burnod, s. d.)                                                                                                                                                                                                                                   | 37 |
| Figure 16 : Premier hameau de pêcheurs (Curveiller, S et al., 2001)                                                                                                                                                                                                                                                             | 38 |
| Figure 17 : Représentation de Philippe d'Alsace (Curveiller, S et al., 2001)                                                                                                                                                                                                                                                    | 38 |
| Figure 18 : Vue de Dunkerque au XV <sup>ème</sup> siècle (Archives de Dunkerque, 2018, p. 5)                                                                                                                                                                                                                                    | 38 |
| Figure 19 : Statue de Jean Bart (Fond d'archive privé 2, s. d.)                                                                                                                                                                                                                                                                 | 39 |
| Figure 20 : Plan de Dunkerque après les constructions de Vauban (Curveiller, S et al., 2001, p. 27)                                                                                                                                                                                                                             | 39 |
| Figure 21 : Carte postale des villas Malouines (Fond d'archive privé 1, 2023)                                                                                                                                                                                                                                                   | 39 |
| Figure 22 : Panorama de Dunkerque (Archives de Dunkerque, 2018, p. 19)                                                                                                                                                                                                                                                          | 39 |
| Figure 23 : L'"Adolphe", premier navire lancé en 1902 (Archives de Dunkerque, 2018, p. 20)                                                                                                                                                                                                                                      | 40 |
| Figure 24 : Physionomie de la ville (Curveiller, S et al., 2001)                                                                                                                                                                                                                                                                | 40 |
| Figure 25 : L'opération Dynamo en mai 1940 (Archives de Dunkerque, 2018, p. 24)                                                                                                                                                                                                                                                 | 40 |
| Figure 26 : Dunkerque en ruine après la guerre (Fond d'archive privé 1, s. d.)                                                                                                                                                                                                                                                  | 40 |
| Figure 27 : Photographie du développement de l'industrie (Archives de Dunkerque, 2018, p. 28)                                                                                                                                                                                                                                   | 41 |
| Figure 28 : Bâtiment de la Communauté Urbaine de Dunkerque (Pouilly, O, 2023)                                                                                                                                                                                                                                                   | 41 |
| Figure 29 : Plan des quartiers du Projet Neptune (Dunkerque Grand Large, s. d.)                                                                                                                                                                                                                                                 | 41 |
| Figure 30 : Plan historique de 1400 (Busquets, J, 2012)                                                                                                                                                                                                                                                                         | 43 |
| Figure 31 : Plan historique de 1556 à 1646 (Busquets, J, 2012)                                                                                                                                                                                                                                                                  | 43 |
| Figure 32 : Plan historique de 1658 (Busquets, J, 2012)                                                                                                                                                                                                                                                                         | 43 |
| Figure 33 : Plan historique de 1668 à 1715 (Busquets, J, 2012)                                                                                                                                                                                                                                                                  | 43 |
| Figure 34 : Plan historique de 1725 (Busquets, J, 2012)                                                                                                                                                                                                                                                                         | 43 |
| Figure 35 : Plan historique de 1827 (Busquets, J, 2012)                                                                                                                                                                                                                                                                         | 43 |
| Figure 36 : Plan historique de 1949 (Busquets, J, 2012)                                                                                                                                                                                                                                                                         | 44 |
| Figure 37 : Emprise du port par rapport à la taille de la ville (Pouilly, O, 2026)                                                                                                                                                                                                                                              | 45 |
| Figure 38 : Musée du FRAC réalisé par Lacaton et Vassal (Pouilly, O, 2023)                                                                                                                                                                                                                                                      | 46 |
| Figure 39 : Vue aérienne de Dunkerque en 1945 (Busquets, J, 2012, p. 28)                                                                                                                                                                                                                                                        | 47 |
| Figure 40 : Vue aérienne de Dunkerque en 1985 (Busquets, J, 2012, p. 29)                                                                                                                                                                                                                                                        | 47 |
| Figure 41 : Plan des destructions au lendemain de la Seconde Guerre Mondiale (Fond d'archive privé 2, s. d.)                                                                                                                                                                                                                    | 48 |
| Figure 42 : Photo de la rue Clemenceau - de l'hôtel de ville jusqu'au Beffroi Saint-Eloi - avant et après-guerre (Fond d'archive privé 5, s. d.)                                                                                                                                                                                | 49 |

|                                                                                                                                                                                                |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Figure 43 : Photo comparative (Patrick Grounch, s. d.)                                                                                                                                         | 50 |
| Figure 44 : Photo de la rue Saint-Jean à Dunkerque : à gauche et sur le bout les bâtiments de la reconstruction – à droite des habitations datant du 18 <sup>e</sup> siècle (Pouilly, O, 2026) | 51 |
| Figure 45 : Photo du centre-ville depuis le haut du beffroi (Pouilly, O, 2024)                                                                                                                 | 51 |
| Figure 46 : Les villas Malouines (Pouilly, O, 2026)                                                                                                                                            | 52 |
| Figure 47 : Chai à vin – hangar de stockage de vin (Pouilly, O, 2023)                                                                                                                          | 52 |
| Figure 48 : Quartier du grand large (Detam, s. d.)                                                                                                                                             | 53 |
| Figure 49 : Les immeubles à gâbles (ANMA, s. d.)                                                                                                                                               | 53 |
| Figure 50 : Quartier excentric – Rosendaël (Pouilly, O, 2026)                                                                                                                                  | 53 |
| Figure 51 : BCMO en Février 2004 avant sa destruction (Bernard Cartiaux, 2004)                                                                                                                 | 54 |
| Figure 52 : BCMO (Lefebvre, 2023)                                                                                                                                                              | 54 |
| Figure 53 : BCMO durant sa destruction en 2004 (Lefebvre, 2023)                                                                                                                                | 54 |
| Figure 54 : Imprimerie Landais actuellement en cours de travaux (Pouilly, O, Avril 2026)                                                                                                       | 55 |
| Figure 55 : Arrière de l'imprimerie Landais (Pouilly, O, Avril 2026)                                                                                                                           | 55 |
| Figure 56 : Exemple de fiche inventaire patrimoine architectural – ici l'ancienne imprimerie Landais (Communauté Urbaine de Dunkerque, 2024)                                                   | 56 |
| Figure 57 : Beffroi St-Eloi (Pouilly, O, 2025)                                                                                                                                                 | 58 |
| Figure 58 : Eglise St-Eloi (Pouilly, O, 2025)                                                                                                                                                  | 58 |
| Figure 59 : Tour du Leughenaer (Pouilly, O, 2024)                                                                                                                                              | 58 |
| Figure 60 : Hôtel de ville et son beffroi (Pouilly, O, 2022)                                                                                                                                   | 58 |
| Figure 61 : Plan du patrimoine de Dunkerque centre-ville (Atlas des patrimoines, s. d.)                                                                                                        | 59 |
| Figure 62 : Emplacement des trois études de cas par rapport au centre-ville et le beffroi St-Eloi (Atlas des patrimoines, s. d.)                                                               | 66 |
| Figure 63 : La Halle aux sucres aujourd'hui (Pouilly, O, 2026)                                                                                                                                 | 66 |
| Figure 64 : Entrepôt réel des sucres indigènes en 1899 (CMUA - Archives de Dunkerque & Ville de Dunkerque, 2014)                                                                               | 67 |
| Figure 65 : Vue des deux entrepôts (CMUA - Archives de Dunkerque & Ville de Dunkerque, 2014)                                                                                                   | 67 |
| Figure 66 : Intérieure du bâtiment (Maning, 2000)                                                                                                                                              | 67 |
| Figure 67 : Vue aérienne du port au début du XX <sup>e</sup> siècle (CMUA - Archives de Dunkerque & Ville de Dunkerque, 2014)                                                                  | 67 |
| Figure 68 : Premier entrepôt après les bombardements de la guerre, reconstruction de la charpente métallique (CMUA - Archives de Dunkerque & Ville de Dunkerque, 2014)                         | 68 |
| Figure 69 : Second entrepôt avec les bombardements de la seconde guerre mondiale (CMUA - Archives de Dunkerque & Ville de Dunkerque, 2014)                                                     | 68 |
| Figure 70 : Emplacement de la halle aux sucres par rapport au périmètre ABF et au centre-ville (Atlas des patrimoines, s. d.)                                                                  | 69 |
| Figure 71 : Halle aux sucres - vue du haut (Anteale, 2016)                                                                                                                                     | 70 |
| Figure 72 : Halle aux sucres – vue globale (Pouilly, O, 2026)                                                                                                                                  | 70 |
| Figure 73 : Halle aux sucres – vue de l'entrée et de la faille (Pouilly, O, 2026)                                                                                                              | 70 |
| Figure 74 : Halle aux sucres – vue de l'intérieur de la faille (Pouilly, O, 2021)                                                                                                              | 70 |
| Figure 75 : Halle aux sucres – vue sur la coupe de la façade pour créer la faille                                                                                                              | 70 |
| Figure 76 : Halles aux sucres – vue en façade                                                                                                                                                  | 70 |
| Figure 77 : Le quai des américains en 1992 (CMUA - Archives de Dunkerque, s. d.-b)                                                                                                             | 72 |
| Figure 78 : Emprise des entreprises sur le site avant démolition - (SPAD, 2020)                                                                                                                | 73 |
| Figure 79 : Etat du site avant démolition en 2004 (SPAD, 2020)                                                                                                                                 | 73 |
| Figure 80 : Façade du site à conserver (SPAD, 2020)                                                                                                                                            | 74 |
| Figure 81 : Façade conservé (La Gazette France, 2020)                                                                                                                                          | 74 |
| Figure 82 : Fouilles archéologiques du site (Thierry Marcy & DENDROTECH <sup>TM</sup> , 2021)                                                                                                  | 75 |
| Figure 83 : Fouilles archéologiques du site (Thierry Marcy & DENDROTECH <sup>TM</sup> , 2021)                                                                                                  | 75 |
| Figure 84 : Emplacement du site Nicodème par rapport au périmètre ABF (Atlas des patrimoines, s. d.)                                                                                           | 75 |
| Figure 85 : Vue du projet depuis le quai des Américains (Pouilly, O, 2026)                                                                                                                     | 76 |
| Figure 86 : Bâtiment Coquelle-Gourdin (Pouilly, O, 2025)                                                                                                                                       | 77 |

|                                                                                                                                                              |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Figure 87 : Photo historique du bâtiment Coquelle-Gourdin (Jean Schepman, s. d.) et photo actuelle (Pouilly, O, 2025)                                        | 78 |
| Figure 88 : Fronton attribué à Maurice Ringot, représentant Hermès, dieu du commerce avec un trois-mâts en son centre (Pouilly, O, 2025)                     | 78 |
| Figure 89 : Arrière de l'atelier Coquelle-Gourdin (Pouilly, O, 2025)                                                                                         | 79 |
| Figure 90 : Le projet Boréal et l'intégration de la façade dans le projet (Hérault Arnod Architectures, 2025)                                                | 80 |
| Figure 91 : Emplacement du bâtiment Coquelle-Gourdin par rapport au périmètre ABF (Atlas des patrimoines, s. d.)                                             | 80 |
| Figure 92 : Emplacement des trois études de cas (en vert) par rapport au centre-ville, au périmètre ABF et au beffroi St-Eloi (Atlas des patrimoines, s. d.) | 82 |
| Figure 93 : Le FRAC Dunkerque (Pouilly, O, 2024)                                                                                                             | 83 |
| Figure 94 : Images aériennes après la fermeture des chantiers de France (CMUA - Archives de Dunkerque, s. d.-b)                                              | 83 |
| Figure 95 : La halle AP2 en fonctionnement (CMUA - Archives de Dunkerque, s. d.-b)                                                                           | 84 |
| Figure 96 : Emplacement du FRAC par rapport au périmètre ABF (Atlas des patrimoines, s. d.)                                                                  | 84 |
| Figure 97 : La Halle AP2 (lacaton & vassal, s. d.)                                                                                                           | 85 |
| Figure 98 : Le FRAC (lacaton & vassal, s. d.)                                                                                                                | 85 |
| Figure 99 : La Halle AP2 de l'intérieur (lacaton & vassal, s. d.)                                                                                            | 85 |
| Figure 100 : La rue intérieure reliant la Halle et le nouveau bâtiment (lacaton & vassal, s. d.)                                                             | 85 |
| Figure 101 : Coussin en ETFE présent aux deux derniers étages (lacaton & vassal, s. d.)                                                                      | 86 |
| Figure 102 : Bâtiment de la Banque de France en 1956 (CMUA - Archives de Dunkerque, s. d.-b)                                                                 | 87 |
| Figure 103 : Photo du premier bâtiment (CMUA - Archives de Dunkerque, s. d.-b)                                                                               | 88 |
| Figure 104 : Plan du rez-de-chaussée de la banque en 1997 (CMUA - Archives de Dunkerque, s. d.-b)                                                            | 89 |
| Figure 105 : Photo de la façade de la Banque de France (Gilles Targat, s. d.)                                                                                | 89 |
| Figure 106 : Photo de la Banque de France (Steve Abraham, s. d.)                                                                                             | 89 |
| Figure 107 : Photo de la salle à manger de l'appartement du directeur (Pouilly, O, 2022)                                                                     | 90 |
| Figure 108 : Photo du grand hall derrière le comptoir (Pouilly, O, 2022)                                                                                     | 90 |
| Figure 109 : Emplacement de la Banque de France par rapport au périmètre ABF et au beffroi St-Eloi (Atlas des patrimoines, s. d.)                            | 90 |
| Figure 110 : Chambre des coffres (Pouilly, O, 2022)                                                                                                          | 91 |
| Figure 111 : Ancien bureau du directeur de la banque (Pouilly, O, 2022)                                                                                      | 91 |
| Figure 112 : Escalier d'accès au 1 <sup>er</sup> étage (Pouilly, O, 2022)                                                                                    | 91 |
| Figure 113 : Hall de la banque, à l'arrière deux fenêtres sur trois vont être ouverte en porte pour accéder à la cour (Pouilly, O, 2022)                     | 91 |
| Figure 114 : Carte postale d'avant-guerre (Bains Dunkerquois, s. d.)                                                                                         | 92 |
| Figure 115 : Photo de la façade principale – rue de l'écluse de Bergues (Pouilly, O, 2026)                                                                   | 93 |
| Figure 116 : Photo seconde façade principale - rue du quai au Bois (Pouilly, O, 2026)                                                                        | 93 |
| Figure 117 : Photo façade - rue du quai au Bois (Pouilly, O, 2026)                                                                                           | 93 |
| Figure 118 : Emplacement des Bains Dunkerquois par rapport au périmètre ABF (Atlas des patrimoines, s. d.)                                                   | 94 |
| Figure 119 : Les Bains Dunkerquois vers 1900 (Dunkerque et son histoire, s. d.)                                                                              | 94 |
| Figure 120 : Photo après-guerre (Dunkerque et son histoire, s. d.)                                                                                           | 94 |
| Figure 121 : Photo de l'intérieur des bains en 2023 (Carole Lammar, 2023)                                                                                    | 95 |
| Figure 122 : Photo de l'intérieur des bains en 2023 (Carole Lammar, 2023)                                                                                    | 95 |
| Figure 123 : Photo des bains vue du dessus en 2024 (CorsaireTV, 2024)                                                                                        | 95 |
| Figure 124 : Photo des bains vue du dessus en 2024 (CorsaireTV, 2024)                                                                                        | 95 |
| Figure 125 : Photo de la façade côté Quai au Bois – vue de la végétation sortant du bâtiment (Pouilly, O, 2026)                                              | 95 |
| Figure 126 : Photo avant restauration de la façade en 2009 (Bains Dunkerquois, s. d.)                                                                        | 96 |
| Figure 127 : La façade après restauration en 2025                                                                                                            | 96 |
| Figure 128 : Projet des Bains Dunkerquois – façades principales (Nathalie Tkint, s. d.)                                                                      | 96 |
| Figure 129 : Projet des Bains Dunkerquois – façade du côté du quai (Nathalie Tkint, s. d.)                                                                   | 96 |

|                                                                                                                                            |     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <i>Figure 130 : Projet des Bains Dunkerquois – intérieur (Nathalie Tkint, s. d.)</i>                                                       | 96  |
| <i>Figure 131 : Projet des Bains Dunkerquois – vue de l'ensemble concerné par le projet avec l'ancien tribunal (Nathalie Tkint, s. d.)</i> | 96  |
| <i>Figure 132 : Avant le projet (Maison - POP, s. d.)</i>                                                                                  | 100 |
| <i>Figure 133 : Après le projet de façadisme (Pouilly, O, 2026)</i>                                                                        | 100 |
| <i>Figure 134 : Schéma des différents types de patrimoine</i>                                                                              | 120 |

## **VII. Annexes**

Annexe 1 : Les différentes notions de patrimoine

Annexe 2 : Plan des quartiers

Annexe 3 : Plan de Reconstruction et d'Aménagement

Annexe 4 : Interview Axel Amaz

Annexe 5 : Plan de la Halle AP2

Annexe 6 : Plan de la Banque de France

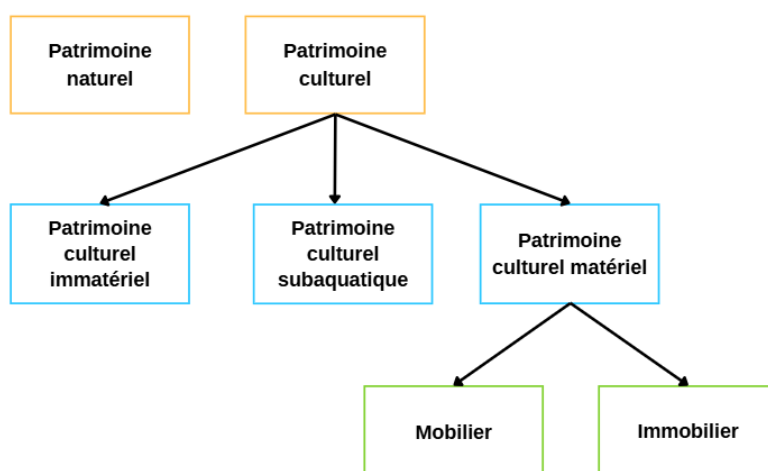
Annexe 7 : Plan des Bains Dunkerquois

## **Annexe 1 : Les différentes notions de patrimoine**

(Pouilly, O, 2026)

Aujourd'hui, le patrimoine se décline en plusieurs catégories, permettant de rendre compte de la diversité des héritages à protéger :

- Le patrimoine naturel
- Le patrimoine culturel
  - Immatériel
  - Matériel
    - Immobilier
    - Mobilier
  - Subaquatique



*Figure 134 : Schéma des différents types de patrimoine*

Le patrimoine naturel est notamment composé de paysages naturels tels que les montagnes, les forêts, les littoraux ou encore les sites géologiques.

Le patrimoine culturel immatériel est constitué de folklores, de traditions, de rituels et de savoir-faire artisanaux.

Le patrimoine culturel subaquatique regroupe les épaves, les vestiges immergés ainsi que les anciens ports.

Le patrimoine culturel matériel mobilier comprend les meubles, les peintures, les sculptures et les œuvres d'art.

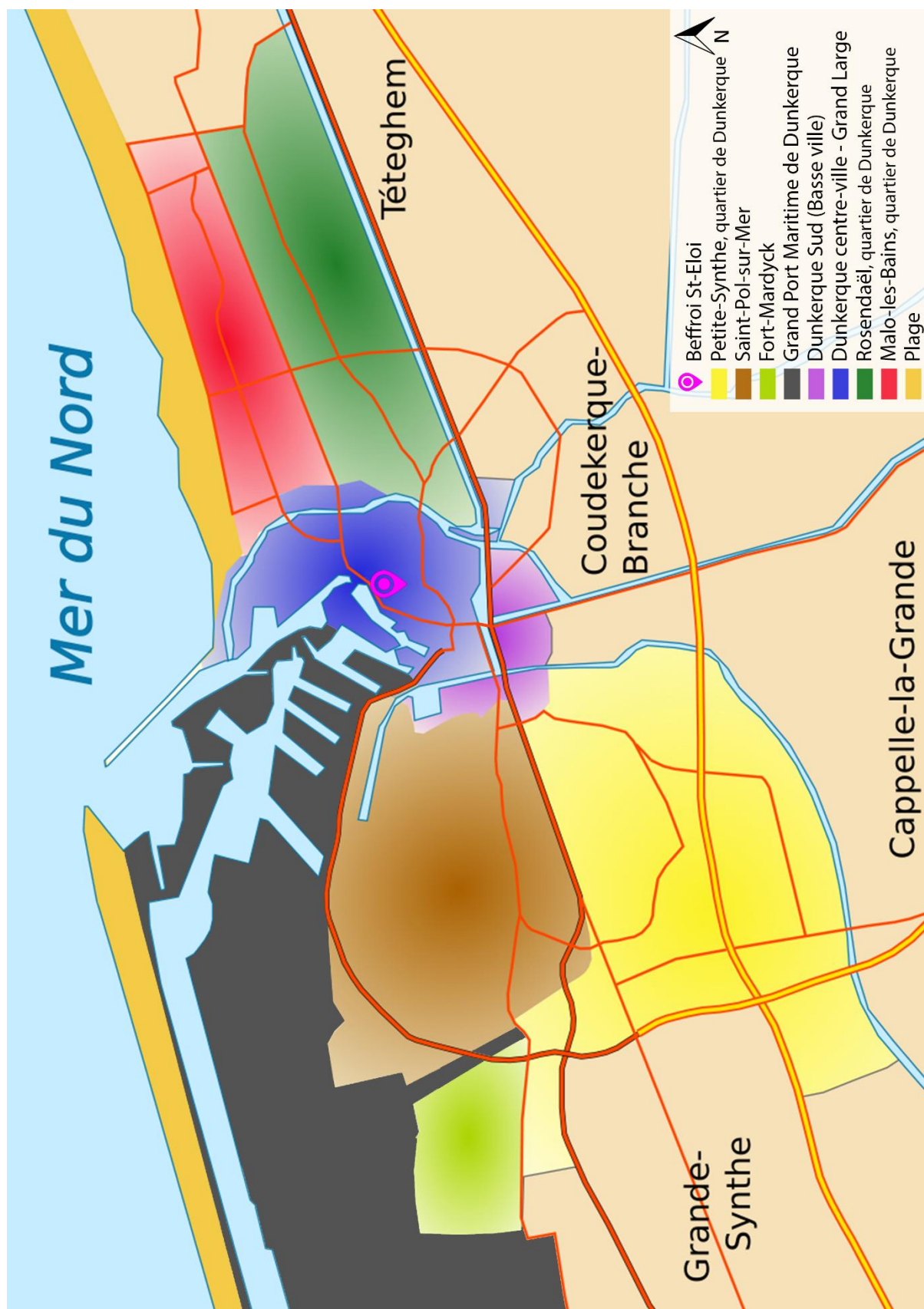
Le patrimoine culturel matériel immobilier inclut les maisons, immeubles, églises, cathédrales, châteaux, ensembles urbains, ainsi que de tous types d'édifices construits ou en ruine.

Ces différentes catégories ne relèvent du patrimoine que lorsqu'elles sont reconnues pour leur intérêt historique, culturel, social ou esthétique, justifiant ainsi leur préservation et leur transmission aux générations futures.

Dans le cadre de cette étude, l'attention se porte exclusivement sur le patrimoine culturel matériel immobilier.

## **Annexe 2 : Plan des quartiers**

(« Quartiers de Dunkerque », 2025) - amélioré par Pouilly Océane



(Fond d'archive privé 2, s. d.) - amélioré par Pouilly Océane



## **Annexe 4 : Interview Axel Amaz**

### **QUESTIONNAIRE D'INTERVIEW POUR UN TRAVAIL DE FIN D'ETUDE SUR LE FAÇADISME A DUNKERQUE - 2025/2026**

Nom/prénom de l'intervieweur : Pouilly Océane

Nom/prénom de la personne interviewer : Amaz Axel

Lieu de l'interview : Domicile de l'intervieweur

Date de l'interview : 22 Avril 2026

La personne interviewer veut être anonyme : ☐ Oui ☒ Non

La personne interviewer préfère ne pas être enregistré : ☐ Oui ☒ Non

#### **Partie 1 : Coordonnées de la personne interviewer**

Vous êtes : ☒ Homme ☐ Femme ☐ Autres :

Quelle est votre année de naissance : 2001

Quelle est votre âge : 24 ans

Quel est/était votre occupation – métier : Architecte DE

#### **Partie 2 : Rôle et missions**

##### **1) Quelles sont vos principales missions ?**

Axel : Je suis architecte à l'Unité Départementale d'Architecture et du Patrimoine du Nord, UDAP du Nord. Ça appartient à la DRAC, c'est un service dans la DRAC qui est quand même assez indépendant, attaché au budget de la DRAC mais indépendant dans son fonctionnement.

Et donc je suis architecte-là, mes missions c'est d'instruire tout projet, dossier, avant-projet, tout chantier, dans un secteur attribué, pour moi, ce sont les Flandres avec, temporairement, le Dunkerquois.

Ça va du dossier du particulier qui veut mettre un cabanon de jardin jusqu'au gros projet urbain, ou monument historique et bâtiment patrimoine. Je n'interviens que dans le périmètre de 500m autour des monuments historiques, classés ou inscrits. Comme les dunes de Flandres, par exemple.

Océane : J'ai vu qu'il y avait des fiches patrimoine à Dunkerque, vous intervenez aussi sur tout ce qui est fiche patrimoine ?

Axel : Non, les fiches patrimoine c'est au niveau de l'intercommunalité. C'est dans le PLU – Plan Local d'Urbanisme. Eux ils agissent sur le code de l'urbanisme, nous on agit sur le code du patrimoine.

Océane : Donc par exemple, s'il y a un projet sur un bâtiment dans les fiches patrimoines, c'est la CUD – Communauté Urbaine de Dunkerque - qui gère ?

Axel : Si c'est dans mon périmètre, on gère le projet ensemble. S'il y a une dépose d'un projet comme, par exemple, changement de menuiserie. Si la maison est repérée sur la fiche patrimoine, la CUD me fait savoir qu'il y a une fiche pour respecter les prescriptions. Donc je fais respecter les prescriptions et je peux en ajouter d'autres si besoins.

Océane : Oui par exemple, l'atelier Caloin, on m'a dit que l'ABF était probablement intervenue pour conserver plus que ce que les prescriptions préconisaient.

Axel : Oui elle s'est battue aussi pour conserver l'angle du côté de la petite ruelle mais elle n'a pas réussi. A l'autre angle, ils ont conservé la façade mais aussi une partie de la structure intérieure, juste pas la charpente. Un peu comme une coquille.

### **Partie 3 : Le patrimoine à Dunkerque**

#### **2) Comment caractériseriez-vous le patrimoine architectural de Dunkerque ?**

Axel : Vous me faites réfléchir. Ce que j'adore déjà, c'est qu'il est hyper hétéroclite. C'est que chaque rue, chaque quartier, et je n'exagère presque pas, tout est différent. Montrant à quel point la ville a évolué, et en très peu de temps parce que c'est une ville qui est relativement jeune dans l'histoire de l'humanité, du Moyen-Age. C'est surtout ça qui me marque dans le patrimoine Dunkerquois. Et pour moi le patrimoine c'est n'est pas que le patrimoine bâti mais aussi le patrimoine paysager. C'est une ville où tu es au quartier excentric, quartier art-déco et 5 minutes plus tard tu es au port et c'est très important. C'est un patrimoine encore plus en danger. Par exemple, la rue devant l'ancien collège Lamartine, c'est la dernière rue pavée de Dunkerque, c'est important de la préserver. Le patrimoine paysager, ce sont les darses du port, les môles, les rues pavées, tout ce qui façonne la ville au niveau urbanisme et paysager.

Le patrimoine Dunkerquois, il est aussi important dans ses matérialités, c'est un patrimoine qui se touche. On ne va pas se dire « *waouh waouh waouh* » avec toute l'ornementation sur les bâtiments. C'est plus subtile, c'est le travail de la brique, du béton, de l'ornementation mais différemment. Le patrimoine Dunkerquois, c'est un patrimoine discret mais qui se révèle dans ses détails.

#### **3) Quels sont, selon vous, les éléments qui font sa spécificité ou sa singularité ?**

Axel : Ducoup les détails, le traitement des détails, il faut toujours avoir l'œil ouvert. Le patrimoine Dunkerquois c'est un monde à part.

Océane : Et vous n'avez pas cette vision-là dans d'autres villes ?

Axel : Beaucoup moins, par mon métier je me suis pas mal baladé dans le Nord, le département, mais j'apprécie beaucoup plus le patrimoine Dunkerquois. Encore entre Lille, Douai, Valenciennes, il y a beaucoup de similitudes mais Dunkerque il y a ces petits trucs qui font qu'elle est unique. C'est hyper divers. Douai c'est une ville qui date du 18<sup>e</sup> / 19<sup>e</sup>, mais en comparaison Dunkerque, c'est hyper mélangé en termes de style et d'époque.

#### **4) Quels sont les principaux enjeux de conservation dans une ville fortement reconstruite après-guerre ?**

Axel : Pour moi, dans la conservation, ce qu'il faut conserver c'est un urbanisme et une morphologie. Mais pour revenir à votre cas de façade, mais la conservation d'une façade ce n'est pas conserver du patrimoine. La conservation du patrimoine c'est conserver une morphologie, l'urbanité, la matérialité, jusque dans les détails. Conserver n'est pas figé, ça peut évoluer.

#### **Partie 4 : Intervention sur le bâti existant**

##### **5) Quels types d'interventions sur le bâti existant sont aujourd'hui les plus fréquents à Dunkerque ?**

Axel : La majorité des cas que je vois ce sont des projets de particulier, donc ce sont des interventions subtiles comme des changements de châssis. Après, je pense que dans les plus gros projets, trop souvent se pose la question de la démolition. Et pour le patrimoine, ce n'est pas qu'à Dunkerque et ailleurs aussi mais les particuliers ont toujours cette volonté de transformer l'image de son habitation. Mais transformer radicalement, j'ai une maison des années 60 avec ses caractéristiques patrimoniales et le propriétaire veut tout transformer en mode rural avec brique jaune rustique et de la pierre bleue sous les châssis. Je pense que les gens, maintenant, de manière générale, n'achètent pas une architecture, mais achètent une surface. Et c'est le problème, parce que du coup, ils ne considèrent pas le bâti. Et ils n'ont pas de scrupules à le transformer radicalement, à changer son histoire, à changer ses évolutions, pour le remettre à leur goût et faire que ce soit « *propre* ». Maintenant la conservation de l'architecture se résume à un catalogue Leroy Merlin.

##### **6) Nous avons parlé d'un projet dont je ne peux parler car encore confidentiel, mais il m'a autorisé à dire quelques petites choses :**

Axel : C'est un bâtiment inscrit, mais l'inscription a ici favorisé le façadisme. Les façades et toitures sont inscrites mais l'intérieur qui a été pensé pour le lieu peut lui être complètement remanié. C'est le problème de l'inventaire architectural, pour moi quand tu fais une inscription, c'est la totalité qui doit être inscrit ou classé et pas juste la coquille du bâtiment.

##### **7) Quels critères guident votre analyse lors de l'instruction d'un projet sur un bâtiment existant ?**

Axel : La transformation radicale de l'image du bâtiment, pour moi c'est non. Il faut accepter les stigmates et les évolutions du bâtiment, ça fait partie de l'histoire.

En général je regarde le bâtiment dans son environnement, du plus large aux détails. Je n'ai pas de recette magique, c'est du cas par cas mais ça doit respecter le bâtiment et son histoire.

##### **8) Comment concilier exigences contemporaines (confort, normes, usages) et respect du patrimoine selon vous ?**

Axel : En France, le patrimoine c'est figé, on ne peut pas le modifier. Ou alors tout est patrimoine pour moi, même la petite maison lambda. Je suis qui pour juger que la maison a de l'intérêt ou pas ? Il faut garder les traits caractéristiques du bâtiment existant, par exemple mur en brique il faut conserver le mur en brique, toiture en shade il faut aussi la garder etc...et

ensuite il faut se demander comment venir incruster l'évolution contemporaine dans l'existant ?

Je pars du principe qu'il faut assumer l'évolution contemporaine. Par exemple, il y a une ouverture à faire, il faut l'assumer et il faut montrer qu'elle a été faite en 2026. Il faut faire des interventions subtiles et accompagner l'évolution, montrer la lisibilité.

## **Partie 5 : Réhabilitation vs transformation**

### **9) Qu'est-ce qu'une réhabilitation selon vous ? Comment définiriez-vous une réhabilitation "réussie" d'un point de vue patrimonial ?**

Axel : Déjà dans réhabilitation, il n'y a pas destruction. Réhabilitation c'est adapter le projet à l'existant et cela doit être au maximum réversible. C'est garder le bâtiment dans sa volumétrie, il faut garder les traits existants, si on ne les conserve pas, on transforme radicalement l'image du bâtiment.

Océane : La banque de France, enlever les allèges des fenêtres, réhabilitation ou non ?

Axel : Oui

Océane : et la halle aux sucres, réhabilitation ou pas ?

Axel : Non

Océane : Et le site Nicodème, réhabilitation ou pas ?

Axel : C'est une réhabilitation de la friche mais aussi du façadisme avec la conservation des façades.

### **10) À partir de quand considère-t-on qu'un projet bascule de la réhabilitation vers une transformation plus radicale du patrimoine ?**

Axel : Quand on détruit, ou changement radical de revêtement, etc...

### **11) La réhabilitation vous semble-t-elle aujourd'hui suffisamment valorisée par les porteurs de projet ?**

Axel : Pas du tout, au contraire s'ils peuvent l'éviter c'est encore mieux. Ils n'en ont rien à faire, tout est géré par l'argent et comme la réhabilitation, encore aujourd'hui coûte plus cher que la démolition/reconstruction, ils n'en ont rien à faire de conserver. Et j'ai du mal à croire que le façadisme coûte vraiment moins cher que la destruction. Les promoteurs ne se demandent pas « *qu'est-ce qu'on fait du bâtiment mais plutôt on a une parcelle, comment on la rentabilise ?* »

### **12) Observez-vous des dérives ou des simplifications dans l'usage du terme "réhabilitation" ?**

Axel : Oui, quand c'est noté réhabilitation patrimoniale alors qu'il garde juste la façade ça me fait pleurer. Réhabilitation c'est pour faire beau, pour faire oh on a conservé du patrimoine donc on y fait attention alors qu'ils s'en foutent... Souvent, ils gardent la façade à cause de l'ABF.

Océane : A nicodème aussi ?

Axel : Ca a été préconisé par un architecte conseil de la ville et l'ABF a voulu les garder aussi

Océane : d'accord, par contre je ne comprends pas qu'il ait réenfouï les fouilles réalisées alors qu'ils sont tombés sur les premiers remparts de la ville ?

Axel : J'en ai parlé avec ma collègue de l'archéologie et à partir du moment où ils font des fouilles elles sont destructives. C'était mieux de réenfouir les remparts mais ils ont fait un traitement paysager particulier au niveau des anciennes traces des fortifications.

**13) Quelle place occupe aujourd'hui la réhabilitation dans les projets architecturaux locaux ?**

Axel : Parfois réhabilitation pour les particuliers c'est mettre une isolation par l'extérieur. Mais selon ma définition ce n'est pas ça, et il y a donc assez peu de réhabilitation.

**14) Observez-vous une évolution des pratiques ces dernières années en matière de transformation du bâti existant à Dunkerque ?**

Axel : Oui quand même, la reconstruction par exemple, on arrive à faire prendre conscience que c'est une architecture importante. Cela reste compliqué de faire comprendre que c'est du patrimoine, récent et moderne certes, mais du patrimoine. La banque de France, par exemple, beaucoup d'habitants tiennent au bâtiment et le considère comme du patrimoine alors que c'est de la reconstruction, même matériaux, même code que les autres, mais pas la même conscience patrimoniale. Les Dunkerquois, le maire aussi, ils aiment beaucoup plus la banque de France que le reste de la ville... Mais il ne faut pas oublier qu'on a quand même des victoires avec un projet incroyable qui s'appelle le FRAC, Lacaton et Vassal ont vraiment bien géré le patrimoine et l'ajout contemporain.

**Partie 6 : Le façadisme**

**15) Comment définiriez-vous le façadisme dans le contexte actuel ?**

Axel : On vide le bâtiment pour en faire une coquille, dans certains cas en ne conservant que façade toiture, et on est déjà du façadisme car ça altère l'entité. Le fait que l'ABF n'est son mot à dire que sur l'extérieur des bâtiments privilégie le façadisme chez les particuliers car ils font ce qu'ils veulent de leurs intérieurs. En fait, avec notre intervention qui se limite à un avis sur l'extérieur, les particuliers pensent que le patrimoine c'est que la façade. Et c'est une pratique qui fait décor de théâtre je trouve.

**16) Quelle est votre position vis-à-vis du façadisme en tant que pratique architecturale ?**

Axel : C'est très nul, c'est une solution de facilité, on répond aux contraintes patrimoniales et on construit notre bâtiment derrière.

**17) Dans quels cas peut-il être envisagé comme une solution acceptable selon vous ?**

Axel : Quand le bâtiment est fortement menacé dans sa structure, c'est une bonne chose de conserver la façade.

## **Partie 7 : Positionnement de l'ABF**

### **18) Quelle est la position de l'ABF face au façadisme ?**

Axel : Du point de vue de l'UDAP c'est un dernier recours. Sinon c'est hors de question d'en faire. Mais c'est très difficile à négocier de conserver l'intégralité du bâtiment, tu as une pression politique, financière et le promoteur va voir le maire pour pousser. Tu as toujours une pression qui est en place qui fait qu'il faut obligatoirement que le projet sorte. Et le façadisme c'est la dernière étape de conservation qu'on arrive à avoir.

### **19) Avez-vous observé des évolutions dans la manière dont ces projets sont perçus ou acceptés ?**

Axel : Oui, il y a quand même une grosse prise de conscience que les projets de façadisme sont fort années 90. C'est une méthode très archaïque. Les habitants s'en plaignent aussi, le patrimoine c'est au-delà d'une façade. C'est une histoire

## **Partie 8 : Cas concrets et retours d'expérience**

### **20) Pouvez-vous citer des exemples de projets à Dunkerque qui vous semblent pertinents en matière d'intervention sur l'existant ?**

Axel : FRAC de Lacaton et Vassal, réhabilitation.

Hangar américain au môle 2, c'est une réhabilitation.

Le théâtre le bercail en basse ville – la licorne

### **21) À l'inverse, certains projets vous paraissent-ils problématiques ? Pour quelles raisons ?**

Axel : Le dock de la marine

Les affaires maritimes – démolition

La halle au sucre – conception intéressante mais projet de réhabilitation nul

La caserne de pompier en basse ville

## **Partie 9 : Vision et perspectives**

### **22) Comment voyez-vous évoluer les pratiques architecturales à Dunkerque dans les prochaines années ?**

Axel : C'est une ville où j'espère on va prendre en compte le fait de faire avec l'existant, pas juste de la recherche foncière mais de la qualité architecturale

**23) Pensez-vous que la valeur accordée au patrimoine est amenée à évoluer ?**

Axel : Oui, dans une optique, où on a de plus en plus des problèmes de ressources, où petit à petit, la culture architecturale fait qu'on voit l'existant d'une autre manière. Pour moi, ce qui va enclencher, peut-être, j'espère, la modification des pensées de faire de l'architecture c'est l'économie et les matériaux. On est dans un turn-over avec l'arrivée de la nouvelle génération d'architectes qui va faire évoluer les choses et l'imposer.

**Partie 10 : Etude de cas**

**24) Que pensez-vous de la conservation de la façade pour le projet de Pierre Louis Faloci sur la Halle au sucre ?**

Axel : Dans sa scénographie architecturale, sa mise en scène est très intéressante, vue oblique entre les étages, mise en scène des vues sur le port et la ville, etc...

Concernant le parti pris sur le patrimoine, je suis très très dubitatif, bâtiment simple façades poteaux poutres planchers il n'y avait pas de complexité structurelle. Est-ce qu'il fallait faire un décor de théâtre avec une façade d'un bâtiment aussi simple que la halle au sucre ?

**25) Que pensez-vous de la conservation de la façade de l'ancienne friche Nicodème ?**

Axel : Je pense qu'ils ont eu raison un peu de se battre pour la garder, pour les garder parce que Nicodème, déjà, c'est une entreprise importante et très implantée dans le Dunkerquois. Il y a vraiment une histoire liée à Nicodème à Dunkerque. Je suis contre le façadisme et je pense qu'il y en a beaucoup, mais là, je prends les façades comme une mémoire, une mémoire du passage industriel de Dunkerque. Ils ont abattu le bâtiment mais ils ont apporté d'autres choses à la ville comme des nouveaux passages et accès aux différentes rues, avec l'intra-îlot qui est ouvert et ils ont fait différents points de vue grâce à ça sur la ville.

**26) Que pensez-vous du projet en cours du boréal, qui consiste à conserver deux façades du bâtiment coquille gourdin ? Pourquoi les façades sont-elles conservées et pas le bâtiment dans son intégralité ?**

Axel : Je suis plutôt pour le projet Boréal parce que je trouve ça intéressant qu'aujourd'hui, alors que beaucoup de villes implantent ce genre d'équipement en périphérie, et on a failli le faire d'ailleurs avec l'aréna avec le projet de Michel Delebarre. Dans ce que ça offre d'un point de vue urbain, de centralité en l'implantant dans le quartier de la gare, je trouve ça intéressant. Alors que dans la majorité des villes les projets d'équipements publics sont excentrés, ici ça sera central et accessible. Et concernant la conservation de la façade, on m'a dit qu'à l'intérieur du bâtiment Coquille-Gourdin il n'y avait rien d'intéressant. Mais tout ceci ne justifie pas le façadisme, le problème c'est surtout que l'échelle de la façade n'est pas à l'échelle du bâtiment. On est venu clipser la façade sur le projet mais il n'y a pas d'intégration réel... Ils vont s'en servir pour faire l'entrée VIP. Pourtant, j'ai essayé de négocier, est-ce qu'on ne peut pas faire du neuf dans une continuité du bâtiment ? Mais non. La façade est anecdotique, tellement anecdotique qu'ils se sont dit on va garder la façade pour faire genre.

**27) Avez-vous des informations concernant le futur projet de réhabilitation du collège Lamartine, de la banque de France et des Bains Dunkerquois ?**

Collège Lamartine

Axel : Je n'ai pas le droit de donner des infos mais la réhabilitation va respecter l'existant.

Banque de France

Axel : J'ai vu le projet il n'y a pas longtemps, il veut enlever les allèges de deux fenêtres sur trois à l'arrière, celle qui donne sur la cour. Je lui ai dit, certes, mais oublier pas que vous êtes sur une banque, une ouverture supplémentaire sur l'extérieur c'est une faille. Donc si vous retirer les allèges il faut que cela se voit, qu'on voit l'intervention et que cela a été fait pour le programme en sciant les briques comme à la Faloci, ou faire un cadre, enfin trouver un moyen de montrer l'intervention contemporaine. J'ai essayé de négocier pour voir le projet à l'intérieur et le porteur de projet était hyper ouvert donc j'en ai profité. Je leurs ai soumis l'idée que toutes les interventions ça doit être un matériaux, ils veulent créer un escalier supplémentaire au niveau de l'escalier existant pour rejoindre le deuxième étage

Océane : Ils vont utiliser les étages ?

Axel : Oui mais ce n'est pas pour la Luck, ce sera des bureaux. Ils gardent les appartements comme c'est, ils vont mettre aux normes et modifier mais très légèrement.

Océane : De toute manière, ça pourrait convenir que pour des bureaux, les appartements sont beaucoup trop grands et patrimoniaux et surtout en plein centre comme là.

Axel : Oui, et donc je leur ai dit, vu qu'ils doivent refaire un escalier, reprenez la forme de l'existant mais en changeant la matérialité. Ça créait une continuité mais on voit l'intervention. Je leurs ai expliqué que le but ce n'était pas de faire du pastiche en copiant l'escalier du dessous, il faut reprendre la forme de l'escalier comme elle est mais dans une autre matérialité. Mais de toute manière on n'a jamais un patrimoine d'origine, il y a toujours eu des évolutions. Au moyen-Age il ne se posait pas la question de l'Antiquité. Je vulgarise mais l'important c'est de montrer l'intervention.

Océane : C'est la même philosophie que Camillo Boito, en acceptant les modifications mais en les montrant et les différenciant de l'existant

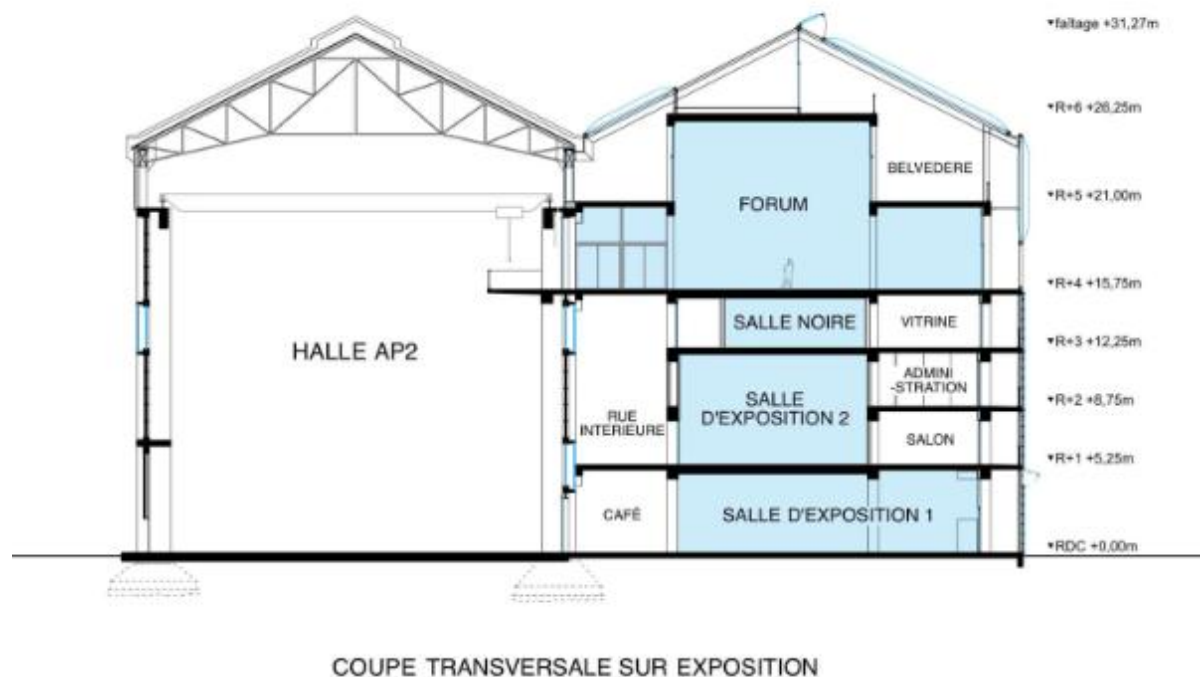
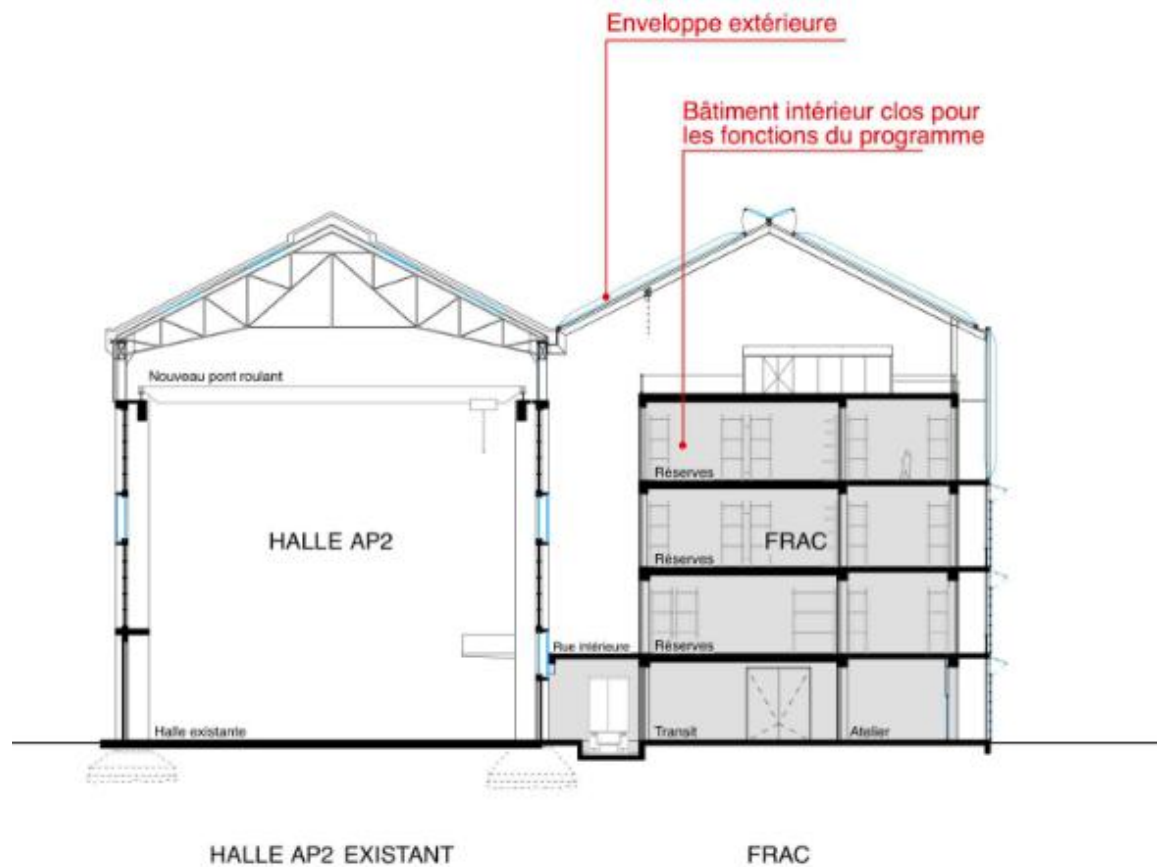
Axel : Moi je suis un peu dans cette philosophie là, et je trouve que ça apporte de la richesse au bâtiment. Le faux-semblant c'est moche, donc autant l'affirmer.

Bains Dunkerquois :

Axel : Le projet est en stand-by pour l'instant, je n'ai pas plus d'infos.

## Annexe 5 : Plan de la Halle AP2

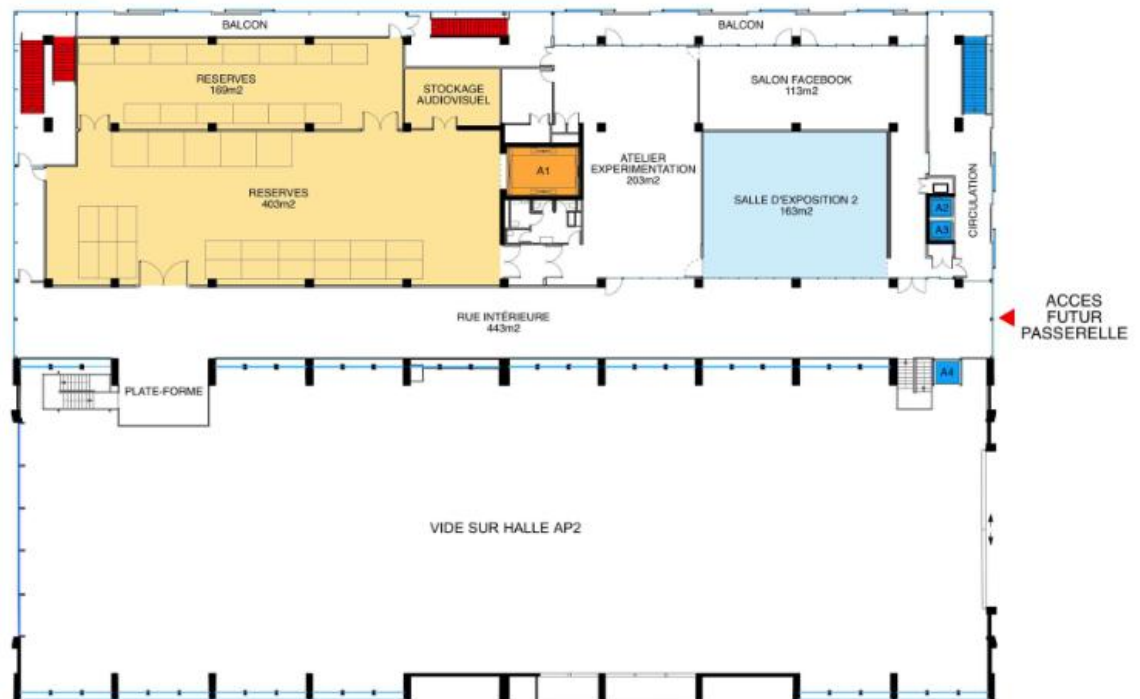
(Iacaton & Vassal, s. d.)



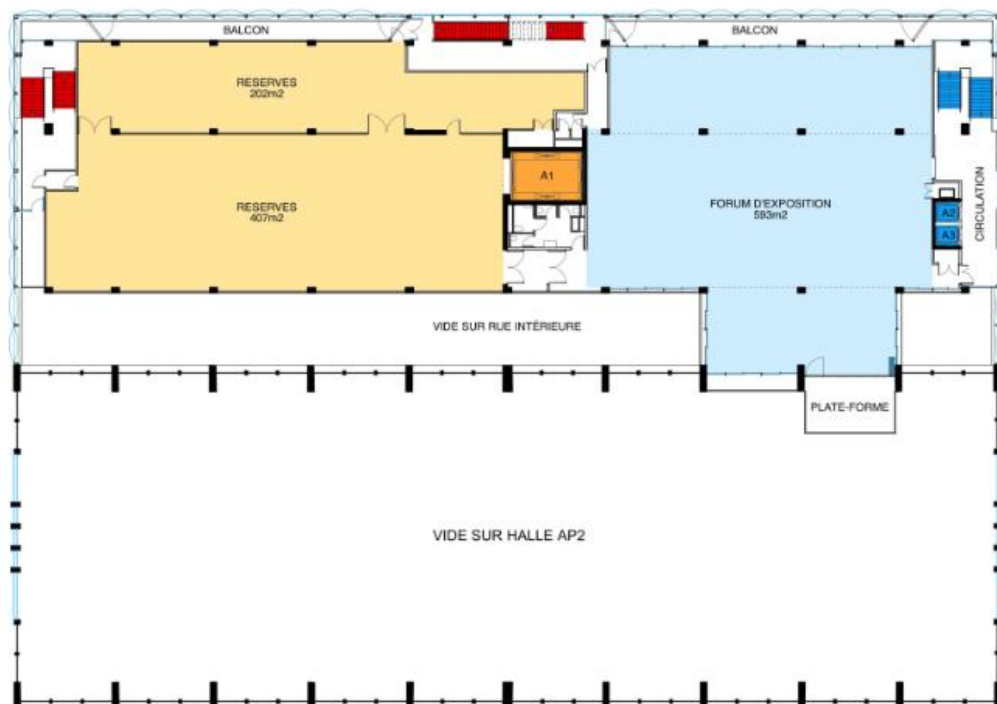
## Rez-de-chaussée



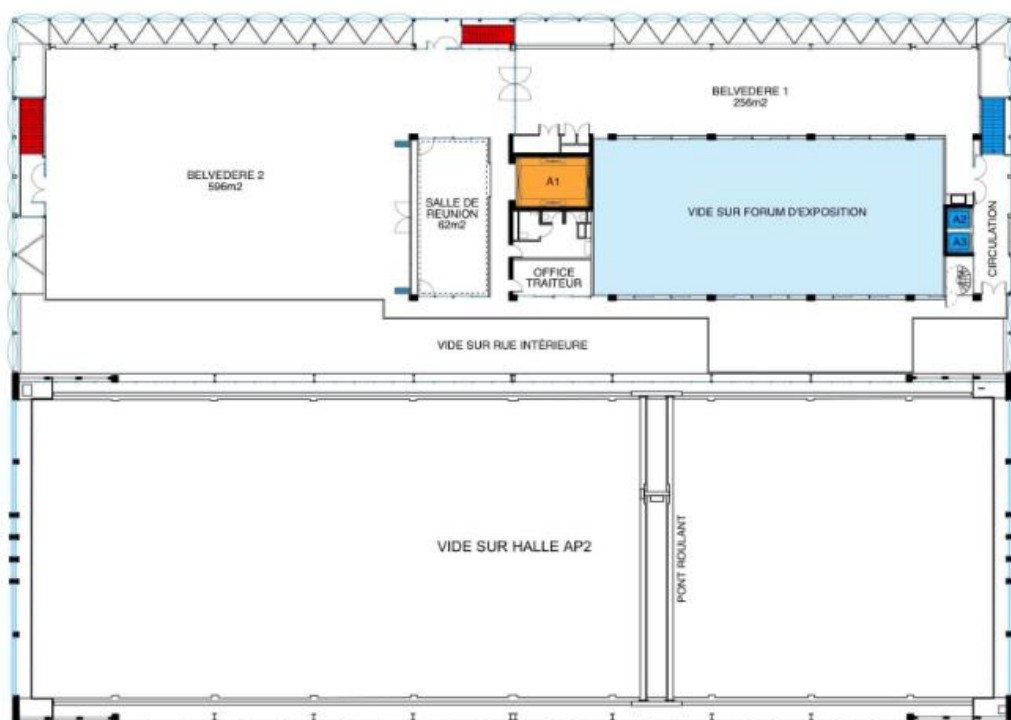
## 1<sup>er</sup> étage



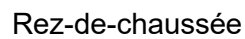
## 4<sup>ème</sup> étage



## 5<sup>ème</sup> étage



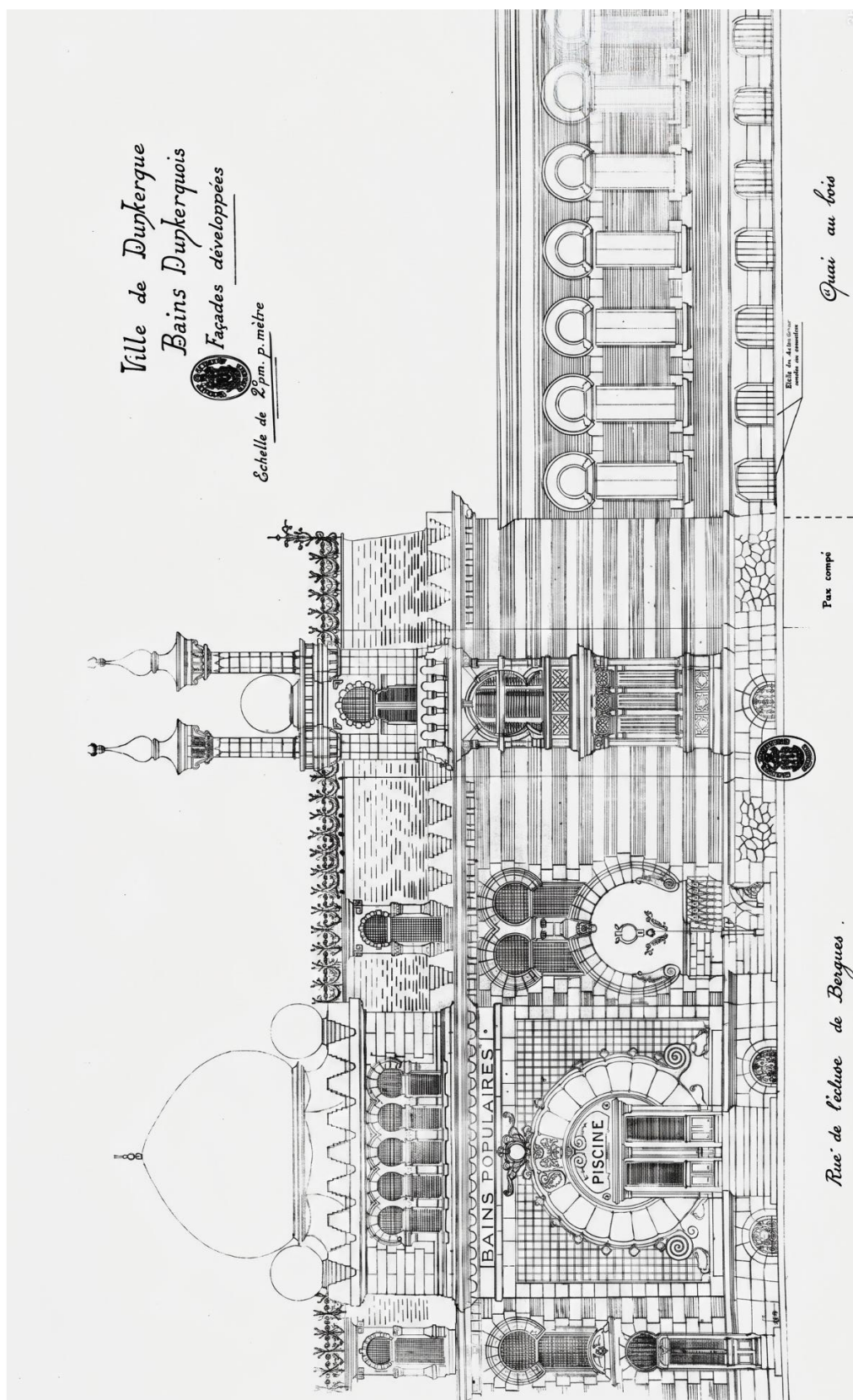
## Sous-Sol

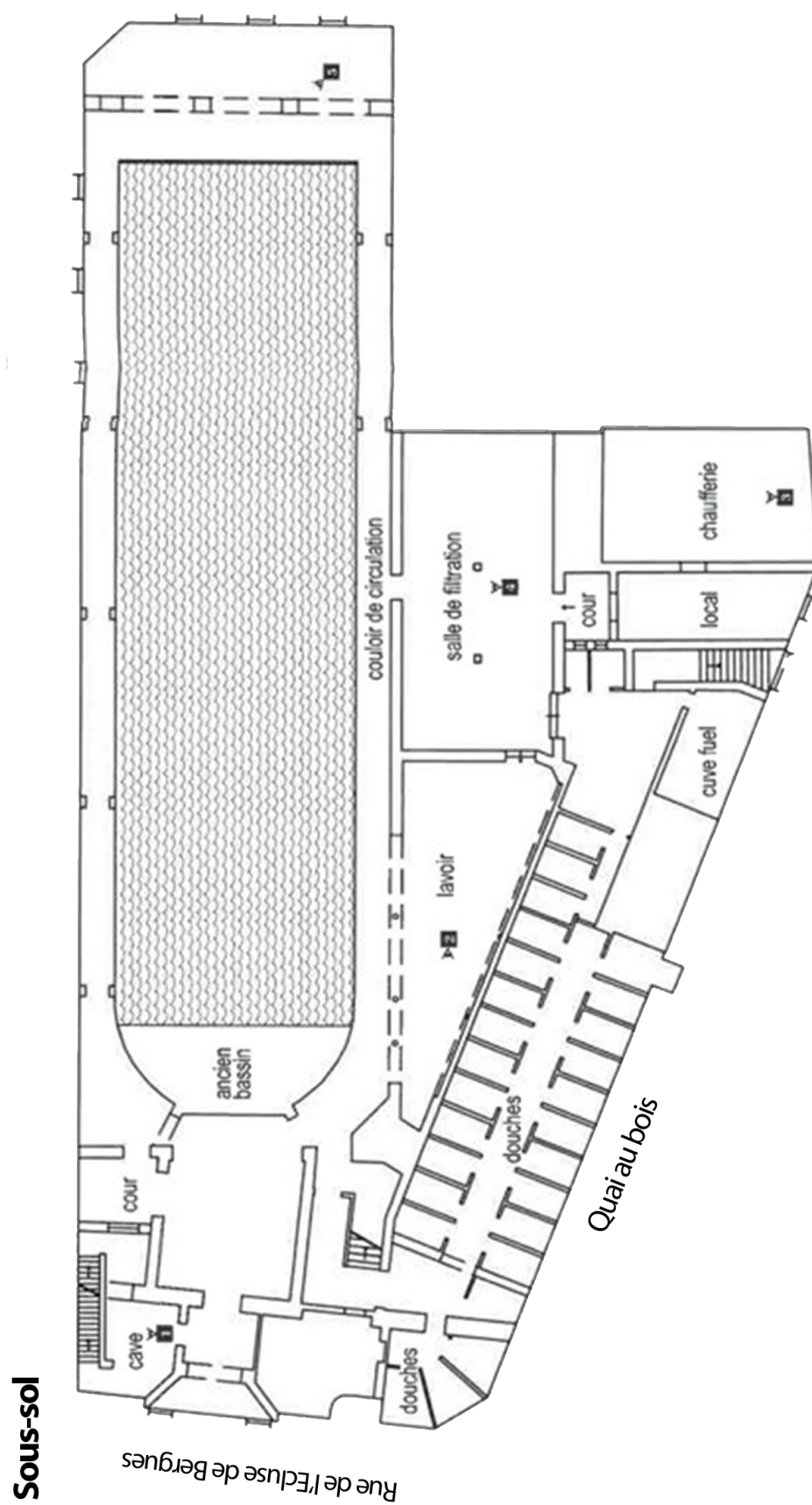


[illegible]

## Annexe 7 : Plan des Bains Dunkerquois

(CMUA - Archives de Dunkerque, s. d.-b) - amélioré par Pouilly Océane





## Rez-de-chaussée

