

L'hôtel Le Play une histoire « retrouvée »

Jérôme Klein, chargé d'études juridiques au bureau PLM 5 (allocation des moyens et des marchés) de la direction des Affaires juridiques, informatiques et logistiques.
jerome.klein@equipement.gouv.fr

Au 246, boulevard Saint Germain, dans le VII^e arrondissement de Paris, fleuron de l'aristocratique Faubourg Saint Germain, l'hôtel de Roquelaure, siège traditionnel du ministère des Travaux Publics, puis de l'Équipement, est bien connu et très visité lors des journées du Patrimoine. Plusieurs ouvrages lui ont été consacrés¹.

Il n'en est pas de même pour le discret hôtel Le Play, qui apparaît comme une pièce rapportée plus récente du domaine ministériel dont l'hôtel de Roquelaure et ses dépendances constituent la partie principale, au centre du vaste îlot délimité au sud par le boulevard St Germain, à l'ouest par la rue de Villersexel, au nord par la rue de l'Université et à l'ouest par la rue du Bac. Situé à l'intérieur de cet îlot, en bordure du parc de l'hôtel de Roquelaure, qui en constitue le cœur vert, insoupçonné de l'extérieur, l'hôtel Le Play se dérobe au regard du passant.

Il faut en effet pour parvenir jusqu'à celui-ci, une fois franchie l'ancienne porte cochère qui s'ouvre à la hauteur du 40, rue du Bac, remonter la paisible impasse de Valmy, au bout de laquelle s'élève l'hôtel, au numéro 4².

C'est un bâtiment comprenant un corps de logis central de plan pratiquement carré, de quatre niveaux dont le dernier est constitué



La façade « côté jardin » de l'hôtel Le Play, vue du parc de l'hôtel de Roquelaure.
(MTEM/SG/SIC - 2004 ; ph. B. Suard)

Jérôme Klein, chargé d'études juridiques au bureau Allocation des moyens et des marchés (PLM5) à la Direction des affaires juridiques, immobilières et de la logistique (DAJIL), qui a beaucoup étudié le domaine patrimonial de notre ministère, s'est intéressé aux origines du discret hôtel Le Play, le moins connu des trois hôtels qui, dans l'ancien Faubourg Saint Germain à Paris, constituent le berceau historique du ministère des Travaux Publics, apparu pour la première fois en 1830. L'auteur a mené une enquête minutieuse qui dévoile la personnalité de celui qui a donné son nom à cet hôtel Le Play, et qui n'est pas comme on le croyait communément jusqu'à présent, l'illustre économiste et théoricien social Frédéric Le Play...

¹ Voir bibliographie en fin d'article.

² Voir le plan de situation.

de combles à la Mansart. Ce corps central est flanqué de part et d'autre, de deux courtes ailes symétriques, sur trois niveaux, dont le dernier est également mansardé. Des extensions plus récentes sur deux niveaux flanquent encore l'aile nord comme l'aile sud, conférant à l'ensemble de la façade côté jardin, une silhouette pyramidale. La façade côté cour (qui donne sur l'impasse) est, par contre, en grande partie occultée par les deux bâtiments situés devant elle de part et d'autre de l'impasse, aux numéros 3 et 5. Depuis l'impasse, seule demeure visible la partie centrale de l'hôtel, formée de trois travées: de bas en haut, un large porche surmonté d'une terrasse, deux étages de trois hautes baies rectangulaires dont la baie centrale du second étage est encadrée de pilastres surmontés de chapiteaux corinthiens et surmontée d'un fronton curviligne sculpté, enfin le dernier étage mansardé percé de trois lucarnes rectangulaires. Le porche fermé par un portail en partie vitré, montre un passage voûté central qui traverse le bâtiment de part en part, donnant à l'arrière sur le jardin qui communique avec le parc de l'hôtel de Roquelaure. L'hôtel comprend au total plus de 20 pièces, sur une superficie de quelque 950 m².

À la différence de l'ensemble des copropriétés riveraines de l'impasse de Valmy, qui ont conservé leur fonction résidentielle, l'hôtel Le Play, devenu propriété de l'État en vertu d'une ordonnance d'expropriation prononcée pour cause d'utilité publique le 17 février 1947, abrite actuellement une partie du cabinet du ministre des Transports, de l'Équipement, du Tourisme et de la Mer.

L'hôtel Le Play n'est ni classé ni inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques. Aucune étude ne semble lui avoir été jusqu'ici consacrée. Il était communément admis jusqu'à présent que son nom lui venait de l'économiste Pierre Guillaume Frédéric Le

Play (1806-1882), polytechnicien, ingénieur des mines, et illustre théoricien de sciences et d'économie sociale. Or la vie de celui-ci est absolument étrangère à l'hôtel. Cependant comme nous le verrons, l'hôtel Le Play n'est tout de même pas sans rapport avec ce personnage... Voyons les faits.

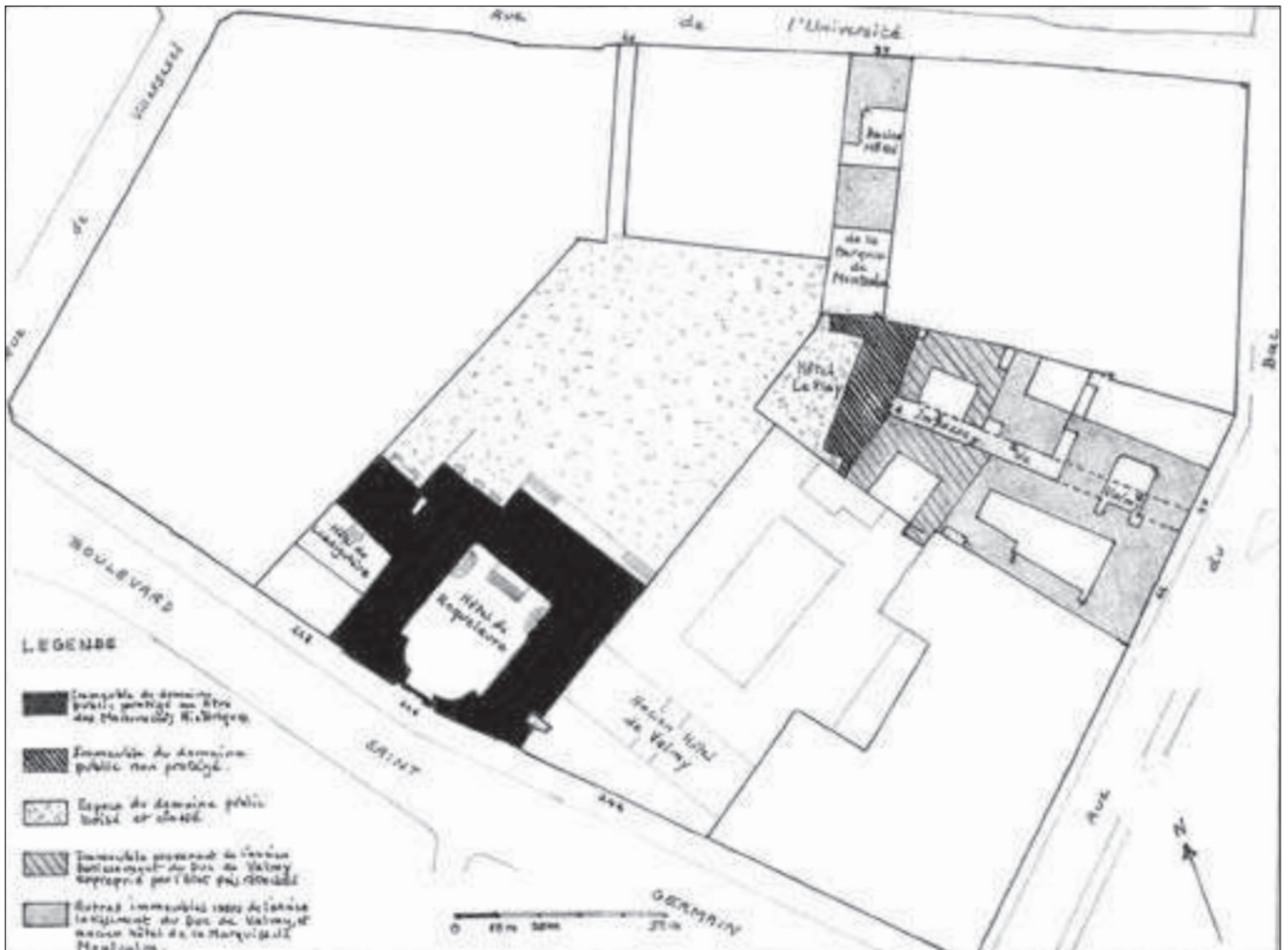
I • CRÉATION DE L'IMPASSE DE VALMY ET CONSTRUCTION DE L'HÔTEL LE PLAY : ÉPISODES DE L'URBANISATION DU FAUBOURG SAINT GERMAIN

1. Le percement du passage de Valmy

Le 1^{er} Thermidor an XII (juin 1804), le tout nouveau Maréchal de France et futur duc de Valmy François Christophe Kellermann¹, fait l'acquisition de l'hôtel particulier mitoyen à l'est de l'hôtel de Roquelaure² qui deviendra plus tard le 244, boulevard Saint Germain, siège de l'administration centrale du ministère des Travaux publics. Cet hôtel qui prendra naturellement le nom de Valmy, possède sur l'arrière, comme l'hôtel de Roquelaure, un parc de belles dimensions. C'est probablement aussi le maréchal Kellermann, qui à une date indéterminée (1810 ?) augmente son domaine d'une parcelle provenant de la partie la

¹ *François Christophe Kellermann (1735-1820) est avec Dumouriez, l'un des deux vainqueurs de la bataille de Valmy. Couvert d'honneur sous l'Empire, il sera fait maréchal en mai 1804 et duc de Valmy en 1807. Il se ralliera à Louis XVIII à la Restauration et sera fait Pair de France en juin 1814.*

² *L'hôtel de Lude*



**Plan de situation des hôtels
du ministère, boulevard
Saint Germain et rue du Bac.**

plus méridionale du terrain d'un hôtel dont l'adresse est au n° 37 de la rue de l'Université, jouxtant la partie nord-est du parc de l'Hôtel de Roquelaure, qui à l'époque était aussi riverain de la rue de l'Université. Cet hôtel avait été acquis en 1805 dans sa totalité par un autre maréchal d'Empire, le maréchal Macdonald, duc de Tarente.

À la mort du Maréchal Kellermann en 1820, son fils, le général François-Etienne Kellermann, hérite du titre de duc de Valmy et de l'hôtel du

même nom. Ce dernier acquiert à son tour en octobre 1822, un immeuble et ses dépendances, ayant cette fois son adresse au 36, rue du Bac, devenu ultérieurement le 40, rue du Bac. La possibilité apparaît ainsi de désenclaver les arrières de l'hôtel de Valmy, en leur procurant un accès à la rue du Bac au moyen d'une voie nouvelle qui reste à créer.

François-Etienne Kellermann peut donc concevoir à la suite de cette acquisition, le projet de lotir un ensemble cohérent de terrains nus

où déjà en partie bâtis, allant de la rue du Bac (en englobant sa nouvelle acquisition), jusqu'aux limites du parc de l'hôtel de Roquelaure (avec la parcelle acquise du maréchal Macdonald), et comprenant une partie des terrains rattachés à l'hôtel de Valmy. Sept lots sont ainsi délimités, dont six seront mis en vente. Le duc se réserve la propriété du septième lot, sur lequel existent déjà des dépendances de l'hôtel de Valmy, dont les écuries.

Pour faire communiquer les lots situés au fond du terrain, en cœur d'îlot, (dont le lot numéro sept qu'il s'est réservé) avec la rue du Bac, le duc de Valmy fait établir un passage. Ce sera le passage de Valmy, appelé ensuite l'impasse de Valmy. Le duc de Valmy reste propriétaire de cette impasse et fixe, dans chacun des actes de vente des autres lots, les conditions d'utilisation et d'exercice des servitudes de passage.

Le septième lot correspond à l'actuel immeuble du n° 5, impasse de Valmy. Il est voisin des lots 5 et 6 (terrains acquis du maréchal Macdonald), qui deviendront le n° 4, impasse de Valmy sur lequel sera ultérieurement bâti l'hôtel Le Play.

2. L'hôtel Le Play, propriété de Jean-Albert Le Play

En attendant, il faut se tourner maintenant vers une aristocrate de la famille de Richelieu, Armande-Marie-Antoinette de Vignerot du Plessis de Richelieu (1777-1832), devenue par son mariage marquise de Montcam-Gozon, qui acquiert en septembre 1817 l'hôtel donnant sur la rue de l'Université (au n°37) dont nous avons déjà parlé, qui appartenait au maréchal Macdonald. Quelques années plus tard,

en 1825, la Marquise de Montcalm agrandit son domaine (ou le réunifie) en rachetant les parcelles 5 et 6 du lotissement du général Kellermann¹. Madame de Montcam, en dépit de ses disgrâces (elle est contrefaite et de santé fragile), tient en son hôtel un brillant salon où se pressent Chateaubriand, Lamartine, et bien d'autres...

Avant son décès survenu le 18 avril 1832, la marquise de Montcalm lègue hôtel et terrain additionnel à son frère le duc de Richelieu.

En 1843, François Christophe Edmond Kellerman, fils du général Kellermann et troisième duc de Valmy, vend l'hôtel familial (moins le lot n° 7 du lotissement réalisé par son père autour de l'impasse de Valmy) au Comte et à la Comtesse de Marcillac. Ceux-ci seront expropriés en 1860 par l'État, le domaine rattaché à celui de l'hôtel de Roquelaure, pour permettre la construction des bureaux du ministère des Travaux publics (à l'actuel n°244 du bd Saint Germain). La même année, on retrouve le duc de Richelieu, qui vend le terrain correspondant aux anciens lots n°5 et n°6 du lotissement du duc de Valmy aux époux Durand-Fornas. Ce seront eux, qui feront bâtir l'hôtel qui deviendra l'Hôtel Le Play, et dont héritera leur fille Marie-Magdeleine en juin 1888. Devenue entre temps par mariage Mme Daguilhon-Pujol, celle-ci vendra enfin l'hôtel particulier du 4, impasse de Valmy le 8 août 1896, pour la somme de 300 000 F², au docteur en médecine et sénateur Jean-Albert Le Play, qui n'est autre que le fils unique de Pierre-Guillaume Frédéric Le Play. C'est donc Jean-Albert Le Play³, né en 1842, qui donnera son nom à l'hôtel, et non son illustre père⁴...

Après le décès de son épouse Jeanne, survenu en 1912, Jean-Albert Le Play transmettra de son vivant, le 15 mars 1913, l'hôtel particulier acquis sous le régime de la communauté de biens, à ses six enfants.

¹ *Provenant donc initialement de l'hôtel possédé par le maréchal Macdonald.*

² *Un franc de l'année 1900 vaut 20,277 francs valeur année 2000, soit 3,10 €.*

³ *Jean Albert Le Play avait à 25 ans, pris en main l'important domaine agricole de Ligoure, dans la commune du Viguen, en Limousin, acquis par son père en 1856. Le Dr Le Play se distingua dans la région par ses réalisations agricoles, notamment par ses travaux de drainage. Il créa un établissement de pisciculture, publia un almanach agricole limousin, écrivit un petit traité d'agriculture limousine et mourut en 1937, doyen de l'Académie d'agriculture de France.*

⁴ *On peut rappeler ici que ce dernier fut nommé en 1834, responsable de la Commission permanente de statistique de l'industrie minière, dépendant du ministère des Travaux publics nouvellement créé quatre ans auparavant.*

La façade « côté jardin »
de l'hôtel Le Play.



Coupe longitudinale et partie
centrale de la façade côté
impasse de Valmy de l'hôtel
Le Play. (ces deux planches sont
tirées de l'étude préliminaire
de B. Mouton, Architecte en chef
des Monuments Historiques
pour la restauration générale
des hôtels du ministère ;
août 1998 (voir bibliographie)



Ainsi, lorsque le 8 mars 1937, Jean-Albert Le Play décède à son tour à l'âge de 95 ans, ses six descendants qui apparaîtront dans les actes notariés sous l'appellation « consorts Le Play », héritent conjointement et indivisément de cet immeuble.

Cependant, l'hôtel Le Play ne restera plus très longtemps dans le giron familial puisque l'État, dont certaines administrations lui sont géographiquement très proches, va bientôt chercher à se l'approprier.

3. De l'hôtel de Roquelaure à l'hôtel Le Play, il n'y a qu'un parc...

Le ministère des Travaux Publics, propriétaire - affectataire depuis le 10 septembre 1839 de l'hôtel de Roquelaure situé boulevard Saint Germain, jouxte, comme on l'a vu, l'hôtel Le Play par son parc. Dès lors, lorsque le ministère aura des velléités d'extension, il aura naturellement des vues sur les immeubles de l'impasse de Valmy, situés à proximité immédiate, juste au fond du parc.

Entre 1940 et 1944, le ministère des travaux publics voit varier ses domaines de compétence, au point de changer plusieurs fois de dénomination :

- ★ ministère des Travaux publics entre le 21 mars et le 15 juin 1940 ;
- ★ ministère des Travaux publics et des Transmissions, puis de nouveau ministère des Travaux publics, entre le 16 juin 1940 et le 5 septembre 1940 ;
- ★ secrétariat d'État aux Communications, du 6 septembre 1940 au 18 novembre 1940 ;
- ★ ministère-secrétariat d'État aux Communications et à la Production industrielle, du 19 novembre 1942 au 9 juin 1944.

En ce début des années 1940, l'hôtel de Roquelaure, qu'une partie de l'administration de l'État occupe, abrite notamment le secrétariat général des travaux et des transports, la direction des mines et depuis 1942 la direction de l'électricité, entité majeure du secrétariat d'État à la Production industrielle.

L'augmentation du personnel de la direction des transports, de la direction des chemins de fer, de la direction des mines, les ingénieurs

généraux des Ponts et Chaussées, toujours plus nombreux, nécessitent de nouveaux bureaux.

Les surfaces partagées entre les nombreux services deviennent de plus en plus exigües et, vers la fin de l'année 1943, la recherche de nouveaux espaces libres s'impose.

Une implantation dans les surfaces de l'hôtel Le Play est alors envisagée.

L'installation de quelques services de l'administration centrale y est effective à la mi-novembre 1943. Un bail est signé entre les descendants du docteur Le Play et le ministère de la Production industrielle le 17 novembre 1944¹.

II • L'HÔTEL LE PLAY, DE L'EXPROPRIATION À LA RÉTROCESSION

1. Une expropriation pour raison d'État

Dès le début de l'année 1945, les effectifs du personnel de l'administration du ministère des transports et des travaux publics se renforcent encore et les surfaces louées au 4, impasse de Valmy se révèlent à nouveau insuffisantes. Le ministère envisage, dès lors, d'occuper également les immeubles voisins, aux numéros 3 et 5 de l'impasse de Valmy et l'idée d'une expropriation des propriétaires des trois immeubles commence à cheminer.

Le 29 novembre 1945, le ministère des Travaux publics et des Transports annonce sa décision d'acquérir, pour satisfaire aux besoins de

¹ Ce premier bail prend effet rétroactivement au 16 novembre 1943 pour s'achever le 1^{er} janvier 1946. Il peut être ensuite renouvelé par tacite reconduction. Son loyer initial est fixé à 60 000 F par an.

croissance de son administration centrale, les trois hôtels particuliers, des 3, 4 et 5 impasse de Valmy.

Ce projet se concrétise d'abord par le décret du 31 août 1946 qui déclare d'utilité publique les travaux d'extension de l'administration centrale du ministère des Travaux publics et des transports, puis par l'arrêté préfectoral du 23 décembre 1946 déclarant immédiatement cessibles pour cause d'utilité publique les immeubles ou portions d'immeubles situés aux 3, 4, 5 impasse de Valmy et 44, rue du Bac

Ces textes seront confirmés par l'ordonnance du 17 février 1947 déclarant les dits immeubles immédiatement expropriables pour cause d'utilité publique.

2. L'État contraint à une rétrocession partielle

Alors que l'État entame la procédure d'expropriation, il se heurte bientôt à la résistance acharnée des propriétaires des n°3 et 5 qui refusent d'être dépossédés et expulsés.

Finalement, l'État se verra contraint de rétrocéder leur bien à ses propriétaires.

Dans le cadre de la procédure d'expropriation, deux indemnités de dépossession ont été versées, l'une de 3 800 000 F le 5 juillet 1949 aux propriétaires du 5 impasse de Valmy, l'autre de 3 500 000 F aux propriétaires du 3, impasse de Valmy le 15 juillet 1949¹.

Ces deux indemnités sont calculées par la commission arbitrale d'évaluation du département de la Seine qui s'est prononcée le 27 mai 1948.

Toutefois, le ministère des Travaux publics et des Transports devra finalement renoncer à utiliser ces deux immeubles et sera contraint de les rétrocéder à leurs propriétaires.

D'une part, l'État n'a pas réussi à évincer les locataires des n° 3 et 5 et, d'autre part, l'insuffisance des crédits ne permet pas en 1957 de faire face aux travaux à effectuer.

La résistance des propriétaires qui refusent d'être dépossédés et expulsés va se montrer payante. Ainsi, le propriétaire du n° 3 impasse de Valmy, M. Abbeu De Bretteville, et ceux du n° 5, les consorts Morisson de la Bassetière, formulent dès janvier 1957 une demande de rétrocession de leur immeuble.

Ils obtiendront gain de cause et voient les rétrocessions officiellement autorisées par le ministre des Finances et des Affaires économiques, le 1^{er} juin 1962, pour le n° 5, avec une somme de 125 000 F et le 2 juin 1964 pour le 3, impasse de Valmy avec le versement d'une indemnité de 185 000 F.

3. L'acquisition du n°4, impasse de Valmy par l'État

Finalement, la procédure d'expropriation n'aboutira que pour le seul immeuble du 4, impasse de Valmy appartenant aux consorts Le Play.

En compensation, les propriétaires se voient attribuer, par la commission arbitrale d'évaluation qui s'est prononcée le 27 mai 1948, une indemnité de 4 200 000 F.

Ce montant est porté, après la décision d'appel du 15 novembre 1948, à 5 300 000 F.

Il faut souligner que les propriétaires des 3 et 5 impasse de Valmy disposaient, grâce à leurs locataires, de revenus locatifs importants. Tel n'était pas le cas des consorts Le Play. Cela explique pourquoi la résistance de ces derniers à la procédure d'expropriation de leur immeuble du 4, impasse de Valmy fut moins nette que celle des propriétaires des n°3 et 5.

¹ Un franc de l'année 1949 vaut 0,161 franc valeur année 2000, soit 0,024 €.



Par l'acquisition de l'hôtel Le Play, le ministère des Transports, de l'Équipement, du Tourisme et de la Mer, est aujourd'hui propriétaire d'une annexe discrète, à la fois toute proche et indépendante, qui dispose, sur l'impasse de Valmy, de la servitude de passage, reconnue par l'article 682 du code civil, qui lui permet ainsi d'accéder à la voie publique (la rue du Bac).

L'hôtel Le Play a connu des affectations diverses depuis son acquisition par l'État, dans le sillage du ministère des Travaux Publics, puis de l'Équipement. Le hasard seul à voulu que son nom permette de perpétuer et d'honorer au sein de notre ministère, le souvenir d'un ingénieur, à la fois homme d'action et théoricien, qui l'a servi, et qui a exercé une influence considérable dans le premier mouvement de progrès des sciences sociales au XIX^e siècle en France. ☆

L'entrée de l'hôtel Le Play, vue de l'impasse de Valmy.
(MTE/M/SG/SIC - 2004 ;
photo B. Suard)

Bibliographie

- ★ Le Paris des Lumières d'après le plan de Turgot (1734-1739)
A. Fierro et J-Y. Sarazin,
Paris, éd. de la Réunion des musées nationaux,
oct. 2005, 144 p., illustr.
- ★ L'hôtel de Roquelaure
B. Pons, C. Baulez, (collab.) ; Paris, Ministère
de l'Équipement, Imprimerie nationale, 1988,
170 p., ill.
- ★ 1843-1993 ; 150 ans d'administration des
Travaux Publics
244-246, boulevard Saint Germain
Plaquette anonyme, avec avant-propos de
Pierre Mayet
Ministère de l'Équipement /DAFAG; 1993,
20p. Illustr.
- ★ L'hôtel de Roquelaure et l'hôtel de
Lesdiguières-Sully
L. Berthelot,
Guides Morancé
éd. Albert Morancé, s.d., 40 p. ; illustr.
- ★ Paris VII ; hôtel de Roquelaure ;
hôtel de Lesdiguières ; hôtel Le Play
Etude préliminaire; Restauration générale
Mouton, B., Architecte en Chef des
Monuments Historiques
Août 1998
Ministère de l'Équipement, du Logement, des
Transports et du Tourisme
illustr, plans.