

LA CHAMBRE DES PROPRIÉTAIRES DU GRAND PARIS : UNE HISTOIRE AUTANT COLLECTIVE QU'INDIVIDUELLE DES PROPRIÉTAIRES DEPUIS 154 ANS

L'histoire de la Chambre est celle d'une continuité presque évidente avec ceux qui la composent, les adhérents propriétaires. Car l'accès à la propriété immobilière, à sa conservation, à son entretien, à sa transmission est une aspiration universelle pour tous en tout temps et en tout lieu. Mais chaque propriétaire immobilier demeure responsable ; isolé, contraint dans ses choix, précaire dans ses droits, il est exposé aux crises, aux destructions, aux pénuries, aux contraintes diverses. Comme eux, pour eux, et par eux la Chambre se défend, se réinvente, s'adapte.

 Par Christophe Lamarque,
Délégué général et directeur juridique
de la CPGP

Une institution née des conséquences des ruines de Paris

L'histoire commence en octobre 1872, dans sa capitale encore meurtrie par la guerre franco-prussienne et le siège de la Commune de Paris. 70 propriétaires s'unissent boulevard Richard-Lenoir (11^e arrondissement) pour défendre leurs biens et leurs droits face aux destructions, pénuries et nouvelles contraintes urbaines. Ils fondent alors la **Mutualité des Propriétés Immobilières du 11^e arrondissement de Paris**. En 1873, près de 350 adhérents se regroupent boulevard Voltaire, donnant à l'organisation une dimension parisienne. En 1874, le premier bulletin paraît sous un nom appelé à durer : **la Chambre syndicale des Propriétés Immobilières de la Ville de Paris**. Dès l'origine, la Chambre agit concrètement : démarches fiscales, voirie, eau, services urbains. Son premier siège, rue Saint-Sébastien, n'a rien d'un palais : une ancienne blanchisserie. À la fin du XIX^e siècle, la propriété immobilière traverse une crise sévère. Les loyers chutent, les logements se louent mal, même dans les quartiers prestigieux. En 1884, lors d'un changement de statuts, la Chambre renforce son rôle auprès des pouvoirs publics, développe une permanence juridique et multiplie les services.

Un propriétaire de l'avenue de l'Opéra se plaint alors de ne plus louer son appartement, malgré un loyer abaissé de 12 000 à 8 000 francs.

Après un feuilleton judiciaire marqué par des attaques sur sa légitimité, la Chambre obtient la reconnaissance officielle de son statut syndical, confortée par la loi Waldeck-Rousseau du 24 mars 1884. Elle s'inscrit ensuite naturellement dans le cadre de la loi de 1901 sur les associations en portant le nom de **Chambre Nationale des Propriétaires**.



En 1890, elle compte plus de 1 500 adhérents, parmi lesquels des parlementaires et magistrats. Des comités de quartiers voient le jour dans les arrondissements parisiens, et des conférences rassemblent propriétaires et experts, notamment au salon de l'Hôtel Continental.

En 1910, après la crue historique de la Seine, la Chambre acquiert l'Hôtel de Wignacourt, au 274 boulevard Saint-Germain, à proximité de l'Assemblée nationale.

Édifié en 1868, habité autrefois par les familles Mangini et de Wignacourt, ce lieu chargé d'histoire devient le siège emblématique de la Chambre pendant près d'un siècle, jusqu'à sa vente en 2002 (aujourd'hui, l'édifice abrite désormais la représentation diplomatique de la Communauté française de Belgique et de la Région wallonne).

Tout au long du XX^e siècle, elle n'aura de cesse de défendre, réformer, accompagner, soutenir les propriétaires, en pesant, participant aux actions et grands débats qui toucheront à la propriété immobilière et à la société française.

- Années 1930 : défense face aux loyers bloqués et aux crises locatives,
- Seconde Guerre mondiale : assistance contre les réquisitions et spoliations,
- Après 1945 : participation active aux réflexions ayant conduit à la loi du 1^{er} septembre 1948, mettant fin à un gel des loyers datant de 1914.

Elle contribue également à l'évolution du droit de la copropriété, après les prémices du Code civil des Français de 1804 dans son article 664 en passant par la loi du 28 juin 1938 et des 10 articles qui consacrent une ébauche initiale imparfaite du régime de la « copropriété » jusqu'au statut consacré par la loi du 10 juillet 1965, qui transforme durablement la gestion des immeubles en France.

Dans les années 1980–2000, la Chambre s'impose comme un acteur central du dialogue avec les pouvoirs publics face à la Loi Quillot qui consacre en 1982 l'encadrement des loyers, face à la fiscalité immobilière croissante et aux nouvelles réglementations locatives.

En 2003, la Chambre entre dans l'ère de la modernité. Le siège est transporté dans un immeuble contemporain d'angle au 76 rue de Longchamp, et de la rue Lauriston, à la place d'une compagnie mutuelle d'assurance.

Acquisition fonctionnelle à grande capacité, disposant de locaux avec salons et bureaux, salle de conférence de plus de 100 personnes, et parkings, à deux pas du Trocadéro, qui répondent aux attentes et besoins des membres.

En 2019, à l'ancienne dénomination, on lui adjoint celle de **Chambre des Propriétaires du Grand Paris**, présidée par Jean Pinsolle-Dubourg, modernisant et améliorant les services et prestations déjà existants :

- accompagnement, conseils et soutien de 3 juristes, renforcé d'experts consultants bénévoles (avocat, notaire, expert-comptable, assureur, syndic), experts immobiliers et techniques (géomètre-expert, architecte, diagnostiqueur, bureau d'étude) ;
- conférences périodiques, colloques thématiques ;
- animation, information, diffusion et publications juridiques et revues immobilières sur tous supports ;
- des services de gestion de paie de gardiens d'immeubles et de conciergerie dédiée aux propriétaires employeurs et syndicats de copropriété ;
- des locations et mises à disposition d'espaces dédiés à l'événementiel (colloques, séminaires, formations, assemblées générales de copropriétaires, locations temporaires de bureaux) ;
- une représentation institutionnelle et médiatique : auprès des institutions et pouvoirs publics (Mairie de Paris, préfectures...), et auprès des médias (presse écrite, radio, audiovisuel) ;
- une présence en commissions départementales de conciliation (baux d'habitation et commerciaux) auprès des préfectures de Paris, Créteil et Bobigny, ainsi que dans des commissions fiscales auprès des centres des impôts de Paris ou Créteil.

Elle a créé, au profit des jeunes générations, un centre de formation professionnel des apprentis post-bac, en partenariat avec le ministère de l'Éducation nationale qui enseigne chaque année à près de 60 étudiants (BTS Professions immobilières et, avec l'Université Rives de Seine Paris, la licence professionnelle des métiers de l'immobilier). Elle s'enrichira à la rentrée de septembre 2026 d'un nouveau BTS Gestion de la PME.

Enfin, elle accueille désormais un service d'assistance de négociation, d'expertise immobilière, de transaction immobilière et patrimoniale.

À Paris se crée désormais une véritable dynamique de la **Maison de la propriété immobilière** pour tous, unique lieu de rencontres et d'accompagnements.



Pascal Gomard et Jean-Yves Le Bihan

L'interview d'une famille, fidèle adhérente

Une famille propriétaire bailleur, adhérente fidèle depuis plus de cent ans, a bien voulu dialoguer avec Christophe Lamarque, l'actuel délégué général et directeur juridique, pour partager son histoire familiale singulière qui s'inscrit dans la durée, si étroitement avec celle de la Chambre.

Destins aussi étonnants, enrichissants et passionnants que celui de Pascal Gomard et de Jean-Yves Le Bihan, témoins narrateurs de cet héritage vivant qui reflètent parfaitement ces familles d'hier et celles de demain, qui fondent et portent notre engagement, à travers le prisme de l'histoire de ces familles qui ont bâti le Paris contemporain.

Vos familles Gomard et Le Bihan incarnent une vision patrimoniale singulière de leur rôle de propriétaire et de bailleur : un mélange d'exigence, de bienveillance, de

transmission et de responsabilité patrimoniale, propriétaire du 14, rue Damrémont, dans le 18^e arrondissement, d'une aventure commencée avec la Chambre par votre grand-père, visionnaire parisien. Comment cette histoire immobilière et patrimoniale familiale a-t-elle commencé ?

À deux pas de la butte Montmartre, un immeuble du début du XX^e siècle incarne l'alliance rare entre héritage architectural, saga familiale et mémoire cinématographique. Le 14 rue Damrémont, construit en 1901 par l'entrepreneur Alexandre Auget, est bien plus qu'un simple immeuble : c'est le témoin d'une lignée de bâtisseurs, d'une passion pour le patrimoine et d'une vie où le cinéma a redonné ses lettres de noblesse à un lieu chargé d'histoire.



Le 14 rue Damrémont

Un immeuble né de l'ambition d'un "bâtitteur" creusois ?

L'immeuble du 14 rue Damrémont, construit en 1901 dans un style haussmannien, est l'œuvre d'Alexandre Auget, arrière-grand-père de Pascal et Isabelle Gomard. Originaire de la Creuse et arrivé à Paris en 1880. Cet entrepreneur bâtisseur dirigeait une entreprise de plus de 2 000 ouvriers. Il participa à de nombreuses réalisations importantes dans la capitale : façades primées rue Réaumur, extension de la Bibliothèque nationale après l'incendie de 1871, le « Cabinet des médailles » où il porta de précieux conseils dans la recherche de matériaux. On lui doit en province le pavage de la station de Bagnoles de l'Orne.

Le 14 ouvre ses portes forgées sur une vaste entrée aux stucs d'origine, le hall aux décors d'acajou et miroirs réveille une mosaïque italienne de toute beauté. Les anciennes lanternes et laitons dorés magnifient l'accueil vers l'ascenseur d'époque ou l'escalier au tapis semé de lys stylisés, réalisé sur mesure par le dernier atelier français, accompagnant les vitraux aux boiseries d'acajou, la rampe noire pomme de pin qui rappellent la coupole. Ce décor de lys a été découvert sous les plâtres un

motif d'origine réhabilité par l'École Supérieure d'Art mural et décoratif de Versailles.

Une autre découverte marque l'histoire de ce lieu : Pascal retrouva un bail signé par Paul Émile Pissarro, fils du peintre Camille, qui habita sous la coupole. Une demande d'apposition d'une plaque est proposée auprès de la Ville de Paris.

Conserver, entretenir un tel immeuble est un défi majeur. Comment avez-vous fait pour concilier cet héritage ?

Pascal nous indique qu'après la Seconde Guerre mondiale, l'immeuble nécessitait une remise en état de ses balcons en pierres et ornements de la façade extérieure. Mais en 1946, face à l'ampleur de la reconstruction de la France, obtenir de la fonte, matériau trop rare, indisponible mais pourtant indispensable, était impossible.

Son père a dû demander à la mairie un arrêté de péril de l'immeuble, afin que l'autorisation d'achat de la fonte lui soit permise pour entreprendre la rénovation extérieure.

À la disparition d'Alexandre Auget, ses descendants reprennent le flambeau. Pascal Gomard et sa sœur Isabelle héritent de l'immeuble et en assurent la gestion, épaulés par le mari de cette dernière, Jean-Yves Le Bihan.

Ensemble, ils modernisent le bâtiment sans en altérer l'âme : le charbon des livraisons en sacs laisse place au fuel, puis au gaz. Mais c'est une autre transformation qui va marquer l'histoire du 14 rue Damrémont.

Après le départ de la Banque Populaire, locataire historique, Jean-Yves Le Bihan découvre alors les grilles monumentales de l'entrée et la grande roue qui fermait autrefois la salle des coffres. Par hasard, il croise l'agence de location de sites 20 000 lieux, spécialiste des lieux de tournages cinématographiques. Une collaboration est lancée, et bientôt, le 14 rue Damrémont devient un décor prisé des réalisateurs.

Quels films et séries ont été tournés dans vos murs ?

On citera Le Bureau des Légendes (Canal+), Les Inséparables (avec Omar Sy), L'Affaire Ben Barka (documentaire), Jeanne Devère (avec Marina Foïs), Les Anarchistes (avec Tahar Rahim) ou Bigger (court-métrage réalisé par Elise Gaiardo).

« Le cinéma a permis les embellissements », confie Jean-Yves Le Bihan.

Désormais tous les baux signés dans cet immeuble, comportent une clause particulière concernant les tournages.

Un héritage à transmettre

La famille reste profondément liée à l'immeuble. Vianney, brillant fils d'Isabelle et Jean Yves, y vivait avant son décès brutal, suivi quelques années plus tard par sa mère en 2023, année difficile pour la famille. Mais l'immeuble continue de vivre grâce à Victoire, petite fille de Jean Yves, qui lors d'une visite des caves avec son grand-père s'intéresse aux travaux d'amélioration des réseaux qui se poursuivent actuellement avec l'assistance de Monsieur Comperat, architecte et consultant à la Chambre des propriétaires.

En hommage à Vianney, la restauration du sixième étage sera bientôt lancée par la famille. L'amour de ce patrimoine se poursuit de génération en génération, comme le résume Jean-Yves Le Bihan par cette citation : « J'aime ces pierres non parce qu'elles sont vieilles, mais parce qu'elles sont belles. »

Par-delà ce témoignage, Il n'y a pas de Chambre des propriétaires depuis 1872 sans ses adhérents propriétaires, sans leurs histoires singulières qui tissent l'histoire collective dont notre Institution est témoin et garante, de ces liens précieux, humains, professionnels autour de ces patrimoines immobiliers familiaux vivants.



La situation des bailleurs en France

Dans notre magazine de février, une enquête a été publiée à votre attention.

Merci de retourner vos réponses à votre Association de propriétaires avant la fin du mois de mars.