

## RÉPARER LA VILLE : DONNER LA PRIORITÉ À LA RÉHABILITATION



### Viser l'objectif « zéro bâti vacant »

#### Proposition

- Favoriser l'occupation temporaire, en proposant la « protection par occupation » du patrimoine vacant.

## Ils l'ont fait

Expérimenter l'occupation temporaire avant réhabilitation complète : le projet de transformation de la caserne Exelmans au profit d'une mixité fonctionnelle à Paris

#### Lieu

Paris 16<sup>ème</sup> (162 820 habitants)

#### Programme

Transformation d'une ancienne caserne militaire en 50 logements sociaux, 79 logements spécifiques pour personnes en difficulté, une crèche de 36 berceaux avec un centre PMI et 350 m<sup>2</sup> de bureaux pour l'antenne locale de Paris Habitat

#### Maîtrise d'ouvrage

Paris Habitat OPH

#### Architecte

Julien Michel Morize (construction)

#### Maîtrise d'œuvre de la rénovation

brunnquell & andré architectes (mandataire), Atelier Bow-Wow, Mélanie Drevet paysagiste, Alterea BET CVP, EVP BET structure, VPEAS économiste.

#### Surface

6 647 m<sup>2</sup>

#### Coût

14 M € HT

#### Calendrier

Occupation temporaire : 2019 - 2023 | Chantier en cours (livraison prévue fin 2025)



L'initiative lancée par Paris Habitat a été précédée d'une période d'occupation temporaire, posant ainsi les bases pour une réhabilitation complète du site. Cette démarche s'inscrit dans une vision d'amélioration de la performance thermique et de la qualité d'usage.

Les principaux objectifs visés sont :

- ➔ **Expérimenter l'occupation temporaire durant la phase d'étude de reconversion du site**, avant de procéder à une réhabilitation complète dans un souci de minimiser les perturbations avec un « chantier à faibles nuisances »
- ➔ **Préserver et valoriser le caractère patrimonial du bâti existant :**
  - réaliser un diagnostic exhaustif avant la rénovation, dans le but de conserver les qualités architecturales et patrimoniales
  - promouvoir le réemploi sur place (matériaux et mobilier)
- ➔ **Transformer un site militaire en un espace inclusif et multifonctionnel** (logement social, hébergement d'urgence, équipement public, bureaux)
- ➔ **Améliorer la qualité globale des bâtiments** (performance énergétique, qualité d'usage, accessibilité)
- ➔ **Collaborer avec les parties prenantes pour réfléchir à la mutualisation des espaces** afin d'optimiser l'usage des lieux (ouverture au public)
- ➔ **Requalifier les espaces extérieurs pour créer un îlot de fraîcheur** en milieu urbain (désimperméabilisation des sols, végétalisation)

## Description

Dans le XVI<sup>ème</sup> arrondissement de Paris, l'ancienne caserne de gendarmerie Exelmans a entamé sa métamorphose après avoir été temporairement occupée pendant trois ans par un centre d'hébergement d'urgence géré par l'association Aurore. Sous l'égide de Paris Habitat, la rénovation des six bâtiments du site s'inscrit dans le cadre **d'un bail emphytéotique** consenti par la ville de Paris, avec pour ambition de réaliser d'ici 2025 **un programme mixte**, incluant du **logement social, un centre d'hébergement d'urgence, une maison relais, des équipements dédiés à la petite enfance, des bureaux et un local associatif**.

Cette période d'occupation temporaire a été une source d'inspiration pour l'agence d'architecture brunnequell & andré, qui a orchestré cette transformation d'envergure. Cette opération conjugue **rénovation énergétique, mise en valeur patrimoniale et amélioration de la qualité d'usage et du confort des résidents**, notamment en privilégiant la luminosité naturelle et en concevant des appartements spacieux et traversants.

Fondée sur une analyse minutieuse des besoins durant l'occupation temporaire, la rénovation s'appuie sur le **réemploi des matériaux existants afin de préserver le caractère patrimonial et architectural** du site, incluant notamment les tomettes, parquets et fenêtres. Des ateliers animés par les architectes ont en outre favorisé **l'insertion professionnelle qualifiante des résidents**, lesquels ont participé à la création de prototypes de mobilier pour les futurs logements à partir d'éléments de la caserne.

Par ailleurs, le projet comprend une requalification des espaces extérieurs, englobant la **désimperméabilisation des sols, la végétalisation, la création d'un jardin potager et l'intégration de stationnements vélos**. L'objectif est de créer des espaces extérieurs conviviaux et ouverts au public, permettant aux habitants comme aux riverains d'investir les lieux et d'accueillir divers événements temporaires.