

Dossier de presse

2 octobre 2023

visite du 45-47, boulevard Exelmans Paris 16^e

Contact presse Paris Habitat :

sebastien.deslandes@parishabitat.fr

06 72 98 87 12

parishabitat.fr



Projet de transformation de la Caserne Exelmans (16^e)





Conserver, adapter, transformer

L'idée de faire la ville sur elle-même a toujours existé. Face à un tissu urbain en transformation, aux contraintes inhérentes à la ville dense, Paris Habitat a fait évoluer ses manières de faire. Une vision renforcée par l'urgence climatique et les engagements de l'Office pour faire la ville neutre en carbone d'ici 2050.

Cette préoccupation pour l'existant et pour une approche durable de la transformation urbaine se prolonge assez naturellement en engageant l'établissement à se positionner sur d'autres types de patrimoine - garages, bureaux ou casernes par exemple - pour les faire muter. Portant un regard sur le déjà-là, Paris Habitat interroge ainsi chaque fois, finement, comme un préalable, la nécessité du recours à la démolition. Les qualités et spécificités architecturales sont autant d'opportunités pour inventer des formes d'habitat adaptées aux nouveaux usages et aux attentes des habitants. La valeur patrimoniale de certains matériaux et composants sont autant d'opportunités pour éventuellement être réemployés.

Ces opérations de mutation formulent par ailleurs des réponses plus respectueuses de la ville, des riverains et de l'environnement avec autant de ressources en moins à apporter et de déchets générés.

La Caserne demain : le projet, son programme



Répondre à la demande des habitants de la capitale et des villes de la petite couronne. S'engager à la fois en faveur du développement de l'offre de logements abordables et de la fabrique de la ville zéro carbone.

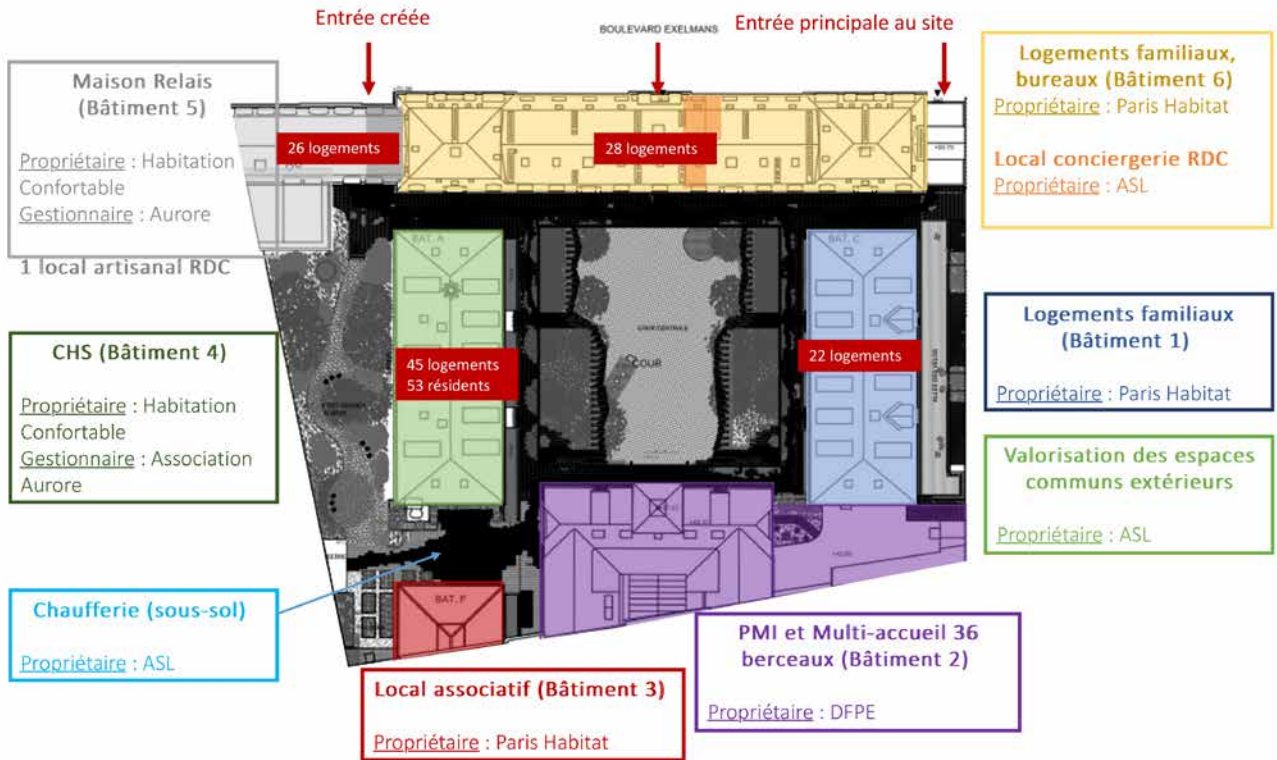
Pour atteindre ces objectifs, Paris Habitat porte un regard bienveillant sur l'existant en faisant muter des sites devenus de nouvelles opportunités. Ces transformations permettent d'innover sur le plan technique mais aussi sur la qualité d'usage.

La caserne Exelmans (16^e) s'inscrit dans cette démarche. Cette ancienne caserne de gendarmerie bénéficie d'une opération mixte pour un budget de 29,6 millions d'euros et une livraison prévue en juillet 2025. Cette opération conjugue les réponses apportées aux habitants et à la Ville et réinvente les modalités de gestion. Les logements sociaux s'articulent ainsi avec une offre d'hébergement et une maison relai, des équipements pour la petite enfance ainsi que des locaux divers avec un objectif de mutualisation des espaces.



Ainsi, il ne s'agit pas de superposer les différentes parties du programme mais de les articuler, de les mutualiser par une gestion partagée entre Paris Habitat, sa filiale l'Habitation confortable, la direction des familles et de la petite enfance et l'association Aurore (gestionnaire d'une partie des lieux).





La réhabilitation des bâtiments existants, intégrant des objectifs d'amélioration de la qualité d'usage, de la performance thermique et de l'accessibilité, permettra ainsi de créer :

- 50 logements sociaux (16 T2, 21 T3, 9 T4, 4 T5), tous traversant répartis en 26 PLAI, 18 PLUS, 6 PLS, certains adaptés aux personnes à mobilité réduite (PMR) et bénéficiant pour tous de la création de 3 ascenseurs.
- Un Centre d'hébergement et de stabilisation (CHS) de 53 places, individuelles et en coliving. Optimisant les capacités d'accueil du bâtiment,

ce CHS est également rendu accessible aux PMR par une rampe extérieure et la création d'un ascenseur.

- Une crèche de 36 berceaux et une PMI.
- Une Maison relai de 26 places, pension de famille composée de studios intégrant des communs et une terrasse aménagée.
- Des bureaux accueillant une agence de proximité de Paris Habitat, une salle de réunion disponible pour les habitants et les riverains le soir et le week-end



Ce programme socle s'est enrichi d'une conciergerie qui permettra la gestion commune du site en réunissant l'ensemble des acteurs, habitants et riverains. Des espaces communs, un local associatif, un potager et une serre, ainsi qu'un garage à vélo complètent les services aux futurs habitants.

Cette amélioration de la qualité de service et des parties communes est prolongée par la requalification des espaces extérieurs. Un important travail de désimper-méabilisation des sols sur une surface de

1136 m² est prévu, au même titre que la végétalisation en plein terre de 109 m².

Enfin, ce programme, site démonstrateur du programme européen CHARM portant sur les démarches de réemploi de matériels et matériaux, développe fortement cette démarche. En premier lieu par le réemploi d'éléments sur site : tomettes et parquets par exemple. Il est également prévu de réutiliser des portes et tables et de les transformer pour créer le mobilier du Centre d'hébergement et de stabilisation ainsi que des attaches vélos.

Habitat intercalaire : nourrir le projet



La Caserne Exelmans, rebaptisée provisoirement « les 5 toits », a fait l'objet d'une occupation temporaire entre 2019 et 2023. Organisée par l'Association Aurore avec Plateau Urbain, la Caserne a abrité 340 réfugiés en situation d'urgence, le restaurant « Le récho », des artisans et « La bricole » un atelier réalisé par A+1.

D'une caserne fermée, le lieu s'est ainsi ouvert à un tissu associatif et d'artisans laissant également les riverains s'appropriier les espaces, contribuant à la vie du quartier.



C'est dans ce contexte social et expérimental que s'inscrit le futur de la Caserne, nourri de nombreux enseignements, par l'observation des usages, la préfiguration de l'occupation du site et l'analyse de cette période d'occupation temporaire. Le projet s'en est ainsi trouvé amendé et a ainsi pu évoluer en particulier dans les modalités de gestion du site. Qu'il s'agisse des locaux communs par exemple, de la complémentarité avantageuse entre logements et activités, de la multiplicité des usages du site, ou encore de sa relation au quartier.

Quelles transformations, selon quels principes ?

Comment reconverter des bâtiments existants et leur donner une seconde vie ? Quelles solutions architecturales proposer qui tiendraient compte des enjeux climatiques et de la préservation du patrimoine ?

Le projet de mutation de la caserne Exelmans répond à ces enjeux. Il repose sur un relevé précis de l'existant et des choix adaptés pour la réhabilitation fine des bâtiments, selon différents niveaux d'intervention, de la rénovation douce à une refonte plus lourde pour les logements rendus PMR ou l'équipement dédié à la petite enfance.

Deux extensions sont par ailleurs construites pour pouvoir accueillir l'ensemble des surfaces nécessaires au projet. Leurs implantations conservent les capacités de porosité du site et la lecture des existants. Les choix constructifs valorisent l'acier pour les extensions en cherchant à minimiser les impacts sur les existants et le bois pour les petits bâtiments complémentaires.

L'espace libre, le non construit, aujourd'hui majoritairement minéral, représente un enjeu fort. Le projet paysager permet d'inscrire la parcelle au sein du maillage

écologique local en proposant une pluralité d'ambiances et d'usages. Régénéré, le jardin des grands arbres sera un espace refuge pour la biodiversité.

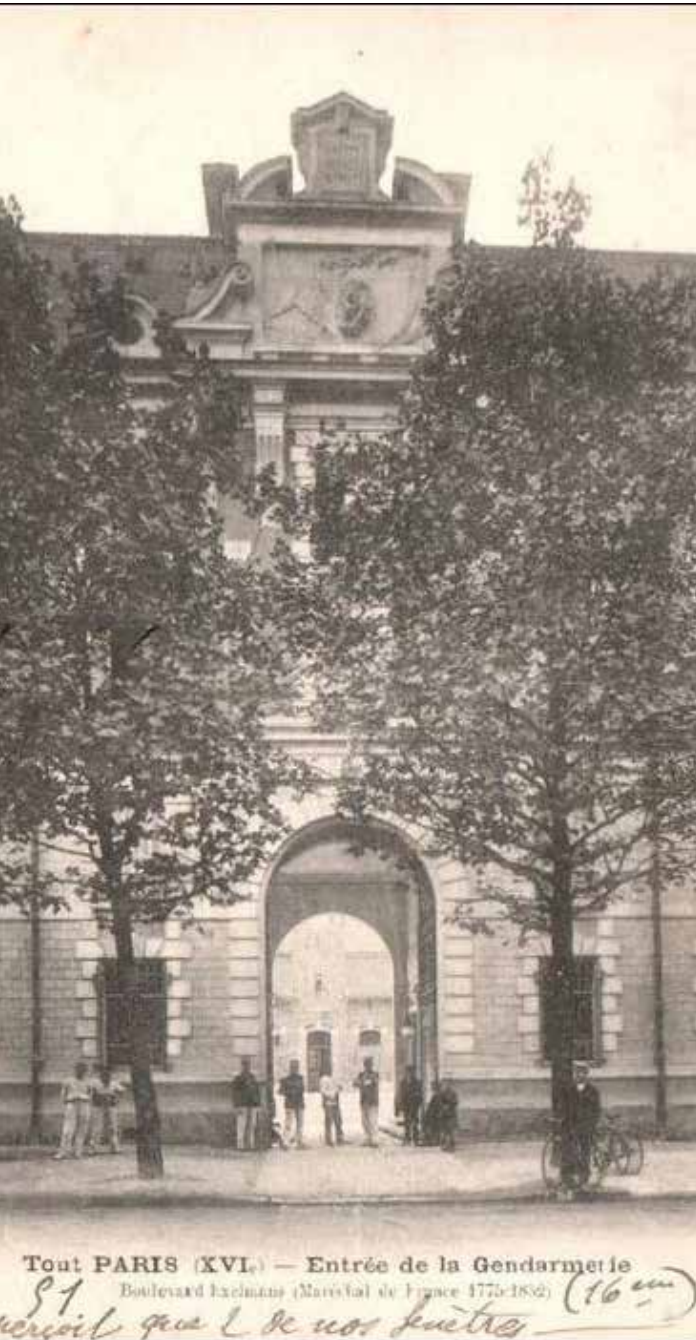
Désimperméabilisée et végétalisée, la cour centrale, un ancien parking, est transformée en grand verger permettant diverses appropriations. Le potager sera l'occasion de créer du lien et de faire découvrir le maraichage et le compostage.

Deux espaces extérieurs sont destinés aux enfants de la crèche : une petite aire de jeux suspendus et un véritable jardin de pleine terre qui s'insère dans le creux entre l'ancien et le nouveau bâtiment.

Le projet met en scène le parcours de l'eau de pluie qui s'infiltré dans les noues végétales longeant les édifices. Au-delà de ce programme, une réflexion est menée avec les différents acteurs sur la mutualisation de certains espaces selon les moments de la semaine et de la journée afin d'enrichir les potentiels du lieu.

Enfin, dans un second temps, lorsque les habitants auront investi les lieux, la conciergerie permettra la cogestion du site et l'adaptation dans le temps de cette gestion aux usages.

Un site et une Histoire



La parcelle, située au 45-47 boulevard Exelmans (16^e) appartient au quartier d'Auteuil annexé à la ville de Paris en 1860. La caserne a été construite entre 1907 et 1909, œuvre de l'architecte Julien-Michel Morize. Elle fait partie de l'héritage de l'architecture militaire dont la fonction première a aujourd'hui perdu de sa pertinence au cœur de la métropole parisienne. À l'instar de la caserne de Reuilly (12^e), qui a bénéficié d'une opération de transformation par Paris Habitat livrée en 2020, la caserne Exelmans devient une réserve de foncier d'autant plus intéressante pour sa typologie urbaine. Composée de plusieurs bâtiments organisés autour d'une cour office de « place d'armes », elle dispose d'un vaste espace, libre et continu.

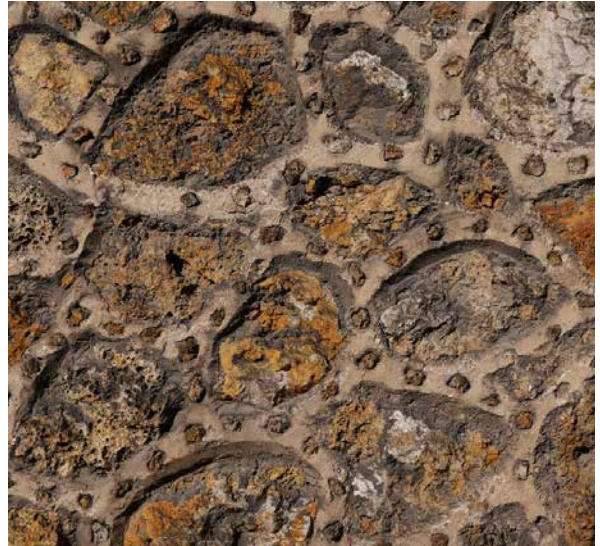


Elle réunit ainsi, sur une surface de 4500 m², 6 bâtiments :

- Un bâtiment sur rue, véritable « château urbain » comprenant les bureaux militaires, le bureau du Maréchal des logis, les cellules, des logements et de grands combles.
- Deux bâtiments symétriques se faisant face de part et d'autre de la grande cour, accueillent des logements.
- Dans l'axe, le bâtiment de l'horloge, emblématique du site, qui recevait les anciennes écuries.
- Le pavillon où étaient situés les bains communs.
- Un immeuble de logements (Bâtiment E), construction ultérieure réalisée dans les années 1980, construit sur l'emprise du pavillon du Capitaine dont il ne reste plus trace.

La caserne présente l'avantage d'être constituée de structures rigoureuses et qualitatives, propices à la reconversion et gage de pérennité, associant pierre de taille, meulière, de subtils assemblages de briques en frises et une structure métallique pour les planchers, les linteaux, le tout protégé par des toitures à débords.

La démarche de rénovation, donnant une part importante au réemploi, a été engagée sur la base d'un inventaire détaillé de ces qualités.



Paris Habitat premier bailleur de la ville de Paris

Acteur majeur du logement en Île-de-France, le groupe Paris Habitat est présent dans 54 communes et 4 départements. L'établissement gère un patrimoine de 125 803 logements et loge 286 500 habitants soit 1 parisien sur 9.

Au quotidien, l'expertise et l'investissement des professionnels qui travaillent au sein de Paris Habitat favorisent une approche sans cesse renouvelée et adaptée du logement social, tant sur le plan urbain que sur celui des services aux locataires.

125 803
logements



286 500
habitants



2 800
collaborateurs

Les info clés :

- 50 logements sociaux : 16 T2, 21 T3, 9 T4, 4 T5, répartis en 26 PLAI, 18 PLUS, 6 PLS
- Un Centre d'hébergement et de stabilisation de 53 places
- Une crèche de 36 berceaux et une PMI
- Une Maison relais, pension de famille de 26 places
- Des bureaux accueillant notamment une agence de proximité de Paris Habitat
- Une conciergerie
- Un local associatif

Les acteurs clés :

- Architectes : Brunnuell & André Architectes
- Paysagiste : Mélanie Devret
- Entreprise : Génère
- Origine du projet : bail emphytéotique consenti par la Ville de Paris
- Gestionnaires : Paris Habitat, L'Habitation confortable, DFPE, Aurore association
- Certifications : NF Habitat HQE – label Effinergie Renovation

Les financements :

- Budget : 29,6 millions d'euros
- État : 3,7 millions d'euros
- Ville : 9,4 millions d'euros
- Prêts (Action logement, CDC...) : 15,3 millions d'euros

Le calendrier :

- Obtention permis : janvier 2023
- OS travaux : mai 2023
- Livraison : juillet 2025

