



## TRANSFORMATION D'UNE ANCIENNE CASERNE DE GENDARMERIE DANS LE 3<sup>E</sup> ARRONDISSEMENT

12 rue de Béarn  
70 logements sociaux, 1 crèche de 90 berceaux  
et 11 locaux d'activité dont 8 d'artisanat,  
2 commerciaux et 1 pour un professionnel de la santé

## LE CONTEXTE

Anciennement Couvent des Minimes de 1605 à 1790, cette grande bâtisse fut une Caserne de gendarmerie de la Révolution jusqu'à nos jours. Libérée depuis novembre 2017, la Caserne des Minimes est un ensemble immobilier d'environ 7 550 m<sup>2</sup> qui se situe dans le secteur sauvegardé du Marais. Ce patrimoine est un îlot fermé composé de 5 bâtiments implantés autour d'une cour centrale.

Dans le cadre d'un bail emphytéotique avec la Ville de Paris, le projet en cours prévoit de réhabiliter l'ensemble des anciens bureaux et logements pour y créer 70 logements sociaux et 11 locaux d'activité sur 4 bâtiments.

1 bâtiment sera dédié à 1 crèche de 90 berceaux. Les sous-sols seront utilisés pour les installations techniques et serviront également de réserve et de complément de surfaces pour les locaux d'activité. Enfin, la cour centrale, ainsi que les espaces extérieurs seront aménagés pour permettre une ouverture sur le quartier et au public.

## LE PROGRAMME

Faisant partie du secteur sauvegardé du Marais, la Caserne des Minimes a nécessité une étude des lieux approfondie afin de réaliser une réhabilitation respectueuse de ce patrimoine.

Les 4 bâtiments principaux sont consacrés à la création des 70 logements sociaux, familiaux et à destination de la classe moyenne. Ces derniers vont du T1 au T5 dont 2 seront consacrés à des colocations étudiantes et 3 seront entièrement adaptés aux personnes âgées. L'aménagement des combles, anciennement utilisés comme greniers, en duplex et petits logements va nécessiter la création de lucarnes côté cour en toiture et l'agrandissement des ouvertures côté rue. La crèche de 90 berceaux sera gérée par l'association Crescendo (Groupe SOS). Elle sera prévue dans le bâtiment de la rue des Tournelles avec un accès indépendant et un espace extérieur dédié.

Pour permettre une reconnexion au quartier, ce site fermé sur lui-même deviendra plus ouvert. Pour se faire, les murs d'enceinte rue Saint-Gilles et rue des Minimes seront démolis et les grilles pleines sur la rue de Béarn et rue des Tournelles seront supprimées. L'aménagement de l'espace libre rue Saint-Gilles permettra la conservation des arbres existants ainsi qu'un prolongement de l'espace public actuel pour une visibilité des activités du rez-de-chaussée.

La cour centrale restera accessible par les 4 accès déjà existants. 2 accès supplémentaires seront créés, rue des Minimes grâce au remplacement du mur d'enceinte par une grille et rue Saint-Gilles avec la création d'un porche au rez-de-chaussée du bâtiment donnant sur cette rue. Cette cour sera aménagée pour un usage piéton, agrémentée d'arbres plantés en son centre et d'un espace planté donnant sur la rue des Minimes.

Les travaux vont durer 24 mois.

Le coût total de l'opération s'élève à 28 846 040 € TTC pour un montant de travaux de 16 815 268 € TTC.

## LE FINANCEMENT

	Logements, locaux et aménagements extérieurs	Crèche
Prêt CDC .....	11 244 085 €	
Prêt Action Logement .....	1 879 000 €	
Subvention Ville de Paris .....	5 872 436 €	1 575 000 €
Subvention État .....	1 013 215 €	
Subvention PLAI spécifique .....	437 932 €	
Subvention Ministère de la Culture .....	490 000 €	
Subvention CAF .....		846 000 €
Prêt bancaire .....	2 102 433 €	2 746 964 €
Fonds propres .....	638 975 €	
<b>Total</b> .....	<b>23 678 076 €</b>	<b>5 167 964 €</b>

## LES SURFACES

Surface utile des logements : 4 842 m<sup>2</sup>

Surface de plancher des logements : 5 568 m<sup>2</sup>

Surface des locaux d'activité : 850 m<sup>2</sup>

Surface de la crèche : 1 120 m<sup>2</sup>

## LA TYPOLOGIE DES LOGEMENT

> 21 logements PLAI, 21 PLUS et 28 PLS

Une pièce (30m<sup>2</sup>)\* ..... 11

Deux pièces (47m<sup>2</sup>)\* ..... 13

Trois pièces (70m<sup>2</sup>)\* dont 2 duplex ..... 20

Quatre pièces (89m<sup>2</sup>)\* dont 3 duplex ..... 16

Cinq pièces (105m<sup>2</sup>)\* dont 4 duplex ..... 10

\* surface moyenne

## LA CRÈCHE

> 90 berceaux

## LES LOYERS

(valeur moyenne juillet 2016 et juillet 2017)

Le loyer mensuel hors charges par m<sup>2</sup> (surface utile) sera de 6,77 € pour le PLAI, de 7,71 € pour le PLUS et de 13,19 € pour le PLS.



## LES PRESTATIONS

### Certifications

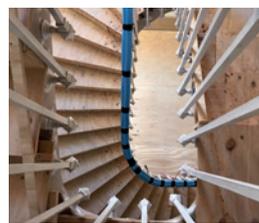
- > Certification NF Habitat et Environnement HQE
- > Plan climat Ville de Paris
- > Label BBC Effinergie Rénovation

### Qualités d'usage

- > Carrelage pour les salles d'eau, de bains et les cuisines
- > Douche avec bac et/ou baignoire équipés de pare-douche
- > Parquets dans les pièces de vie
- > Équipements électriques des logements adaptés pour tous, valides comme PMR
- > Espaces de manœuvre confortables
- > Local vélos et voitures d'enfants
- > Production chauffage et eau chaude sanitaire par chaufferie collective gaz
- > Contrôle d'accès par Vigik et vidéophone ou interphone

### Qualités environnementales

- > Chantier propre
- > Clause d'insertion sociale
- > Gestion des déchets par tri sélectif
- > Maîtrise des consommations d'eau (compteurs individuels, WC double chasse, régulateurs de pression, robinets thermostatiques, etc.)
- > Ventilation par VMC
- > Éclairage des parties communes avec détecteurs de présence
- > Double vitrage (persiennes existantes conservés)
- > Isolation par l'intérieur



## LES INTERVENANTS

Maitre d'ouvrage  
Élogie-Siemp

Architecte  
RH+ Architecture

Bureau d'études techniques  
COTEC

Paysagiste  
OLM Paysagistes

Acousticien  
ALTIA

AMOE  
GERA'NIUM

Entreprise curage, désamiantage  
et traitement du plomb  
REDEBAT

Entreprise générale  
GTM Bâtiment

Bureau de contrôle  
RISK Control

Coordonnateur SPS  
ACOR Études

Élogie-Siemp, 3<sup>e</sup> bailleur social de la Ville de Paris, gère un patrimoine de plus de 28 000 logements à Paris et en banlieue. Forte de quelque 490 collaborateurs, Élogie-Siemp, ambitionne de répondre aux objectifs de la Ville en matière de production de logements sociaux et d'amélioration de la qualité de service rendu aux locataires.

### CONTACT

Juliette Zylberberg  
j.zylberberg@elogie-siemp.paris



[www.elogie-siemp.paris](http://www.elogie-siemp.paris)

  ElogieSiemp