



## 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 12 locaux d'activité dont 8 d'artisanat, 1 café associatif,  
2 commerces, et 1 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 a consisté en la réhabilitation de l'ensemble des anciens bureaux et logements pour y créer 70 logements sociaux et 12 locaux d'activité sur 4 bâtiments.

1 bâtiment est dédié à 1 crèche de 90 berceaux. Les sous-sols sont utilisés pour les installations techniques et servent également de réserve et de complément de surfaces pour les locaux d'activité. Enfin, la cour centrale, ainsi que les espaces extérieurs ont été aménagés pour permettre une ouverture sur le quartier et au public, un jardin intérieur portant le nom du Colonel « Arnaud Beltrame » a notamment été créé.

## 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 ont été consacrés à la création des 70 logements sociaux, familiaux et à destination de la classe moyenne. Ces derniers vont du T1 au T5, l'un d'eux accueillera une colocation étudiante et 3 sont entièrement adaptés aux personnes âgées. L'aménagement des combles, anciennement utilisés comme greniers, en duplex et petits logements, a nécessité la création de lucarnes côté cour en toiture et l'agrandissement des ouvertures côté rue. La crèche de 90 berceaux est gérée par l'association Crescendo (Groupe SOS). Elle se situe 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 est désormais plus ouvert. Pour se faire, les murs d'enceinte rue Saint-Gilles et rue des Minimes ont été démolis et les grilles pleines sur la rue de Béarn et rue des Tournelles ont été supprimées. L'aménagement de l'espace libre rue Saint-Gilles a permis la conservation des arbres existants ainsi qu'un prolongement de l'espace public pour une visibilité des activités du rez-de-chaussée.

La cour centrale reste accessible par les 4 accès préexistants. 2 accès supplémentaires ont été 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, aménagée pour un usage piéton, est aujourd'hui agrémentée d'arbres plantés en son centre et d'un espace planté donnant sur la rue des Minimes.

Les travaux ont duré 22 mois.

Le coût total de l'opération s'élève à 28 846 040 € TTC pour un montant de travaux de 16 800 000 € 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 €	
Total	23 678 076 €	5 167 964 €

## 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 LOGEMENTS

> 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) se situe entre 6,44 € et 6,84 € pour le PLAI, 7,38 € et 7,86 € pour le PLUS et entre 13,09 € et 13,83 € 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

Elogie-Siemp, 3<sup>e</sup> bailleur social de la Ville de Paris, gère un patrimoine de près de 29 000 logements à Paris et en banlieue. Forte de quelque 500 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  
communication@elogie-siemp.paris



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

