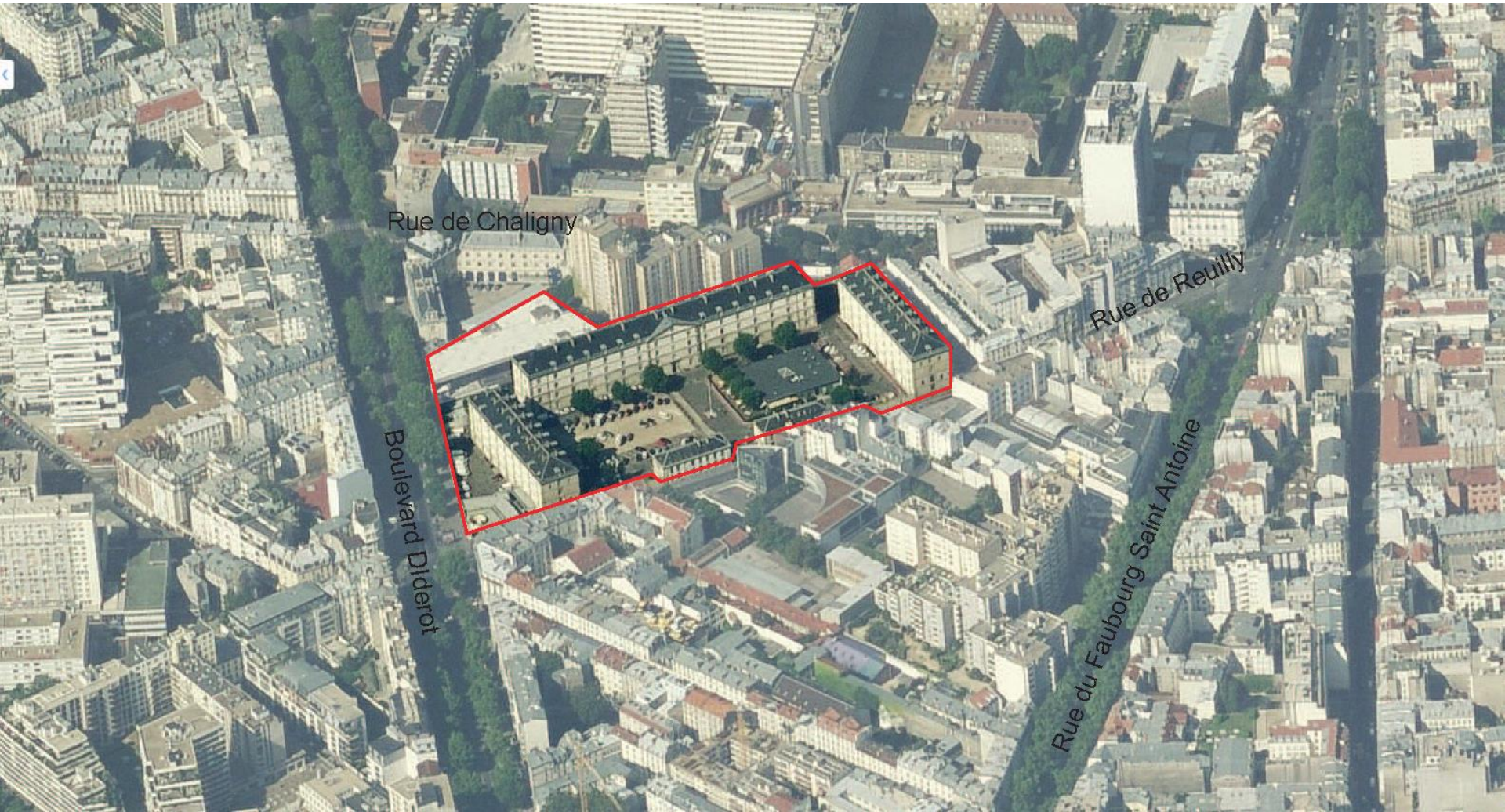
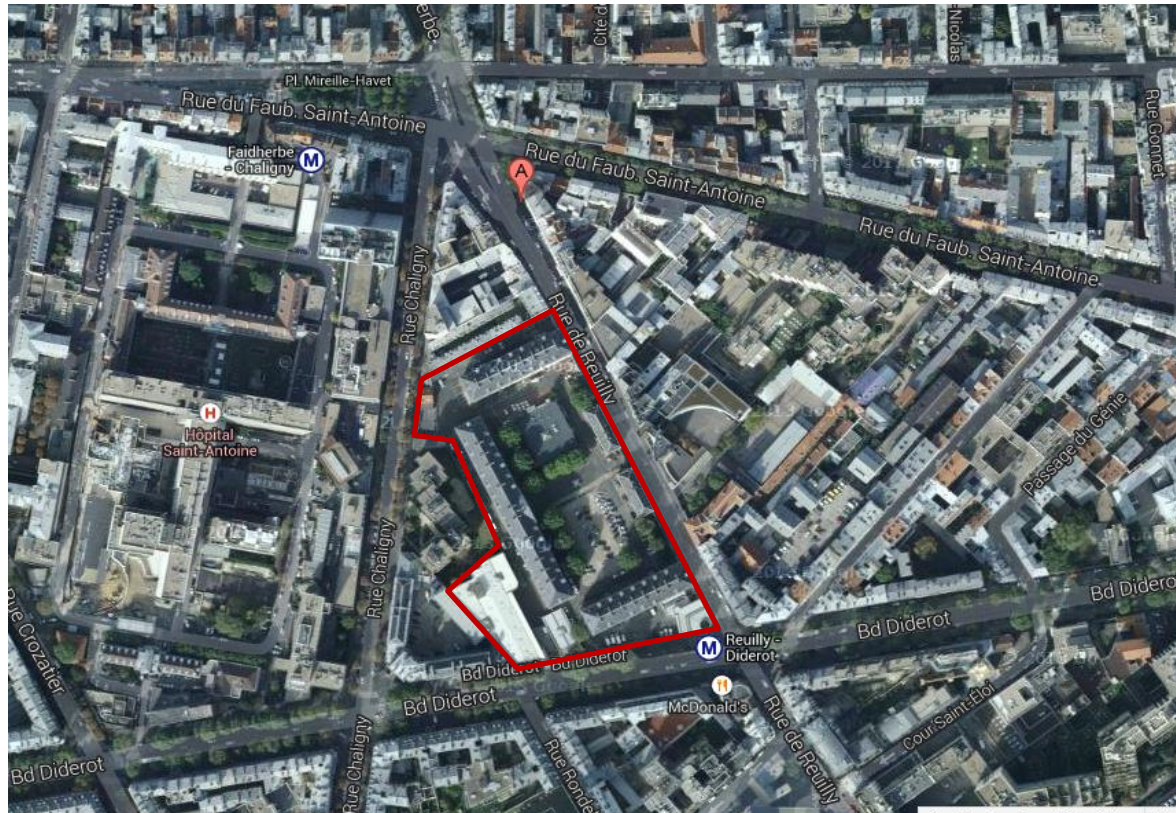


# Caserne de Reuilly





# Le site



- Emprise foncière d'environ 2 ha (20.000 m<sup>2</sup>) inscrite depuis 2005 dans un plan de cession.
- Bâtiments historiques construits en 1847 (non classés) à conserver représentant environ 18.000 m<sup>2</sup> SHON.
- Estimation des Domaines : 64,5 M€.
- Etude de constructibilité Ville de Paris : 37.163 m<sup>2</sup> SHON compris réhabilitation.
- Emplacement réservé au PLU : 50 % de logements sociaux.

# Le bâtiment principal de la Caserne pour le locatif libre



## Historique :

En 1634, le site abrite l'ancienne Manufacture Royale des glaces et miroirs.

En 1847, y fut construit une nouvelle caserne de type Belmas.

Au cours du XXème siècle, l'intérieur a été réaménagé pour y créer des bureaux.

Le bâtiment principal de la caserne existante est au cœur du site.

Il date de 1847, et se développe sur un RDC, 3 niveaux courants (4 m sous plafond), et un niveau de combles aménagé, ponctuellement éclairé par des châssis de toit.

Façade : pierre dure de Roche

Planchers et charpente : chêne,

Couverture et habillage des lucarnes : ardoise et zinc



# Photographies du bâtiment principal



# Accords fonciers

- Négociation menée par la Ville de Paris et Paris Habitat sur le programme et le prix de septembre 2012 à juin 2013
- Protocole d'accord entre la Ville de Paris et l'Etat signé en juillet 2013 suite à la libération du Conseil de Paris de Juin 2013 déléguant aussi le droit de priorité à Paris Habitat :
  - ⇒ Programme : 50 % logements sociaux (PLUS – PLS – PLAI)  
20 % logements intermédiaires  
30 % logements locatifs libres
  - ⇒ Prix 40 M€ sans conditions suspensives
  - ⇒ Clause pollution : « *dans l'hypothèse de la découverte d'une source de pollution non identifiée à ce jour, et qui, au regard du coût de traitement qui en résulterait, aurait pour conséquence de modifier substantiellement l'équilibre financier du bilan prévisionnel d'aménagement de l'opération, la Ville de Paris et l'Etat entendent alors se rapprocher pour en apprécier l'incidence sur les dispositions financières arrêtées aux présentes et en rechercher toutes adaptations* ».
  - ⇒ Clause intéressement : « *dans l'hypothèse où soit une constructibilité supérieure ou soit une amélioration des recettes de charges foncières pourrait être obtenue, un complément de prix sera dû par la Ville (ou son aménageur)* ».
- Signature de l'acquisition en décembre 2013 après une dizaine de rendez-vous de négociation avec les notaires de septembre 2013 à décembre 2013 :
  - ⇒ Clause pollution
  - ⇒ Clause intéressement
  - ⇒ Obligation de consultation pour de la cession de locatif libre avec pénalités de mise en oeuvre

# Programme général

## Un programme 100 % locatif :

- 50 % de logements sociaux, familiaux et spécifiques (pour étudiants)
- 20 % de logements familiaux à loyers maîtrisés
- 30% de logements à loyers libres

## Et des équipements publics :

- Le CIRFA (centre de formation des années)
- 1 équipement petite enfance
- Des locaux commerciaux et d'activités
- Un jardin et des placettes ouvert au public

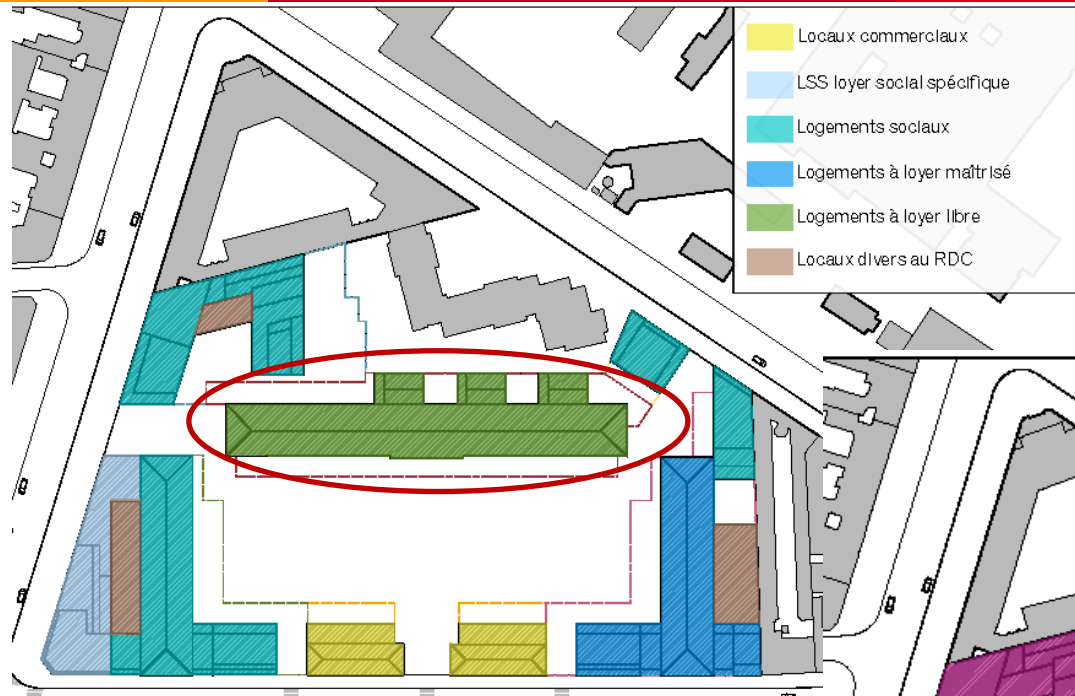
Soit un total de 600 logements environ

Par Lot	SHON Logement	SHON TOTALE	Equivalent logts	SHON Com et autres
A	9647	11948	203	2301
C	7898	8984	122	1086
B	10361	10361	158	0
F	5641	6544	90	903
B1	1425	1425	23	0
Pavillons D-E	0	1011		1011
<b>TOTAL</b>	<b>34972</b>	<b>40272</b>	<b>595</b>	<b>5301</b>

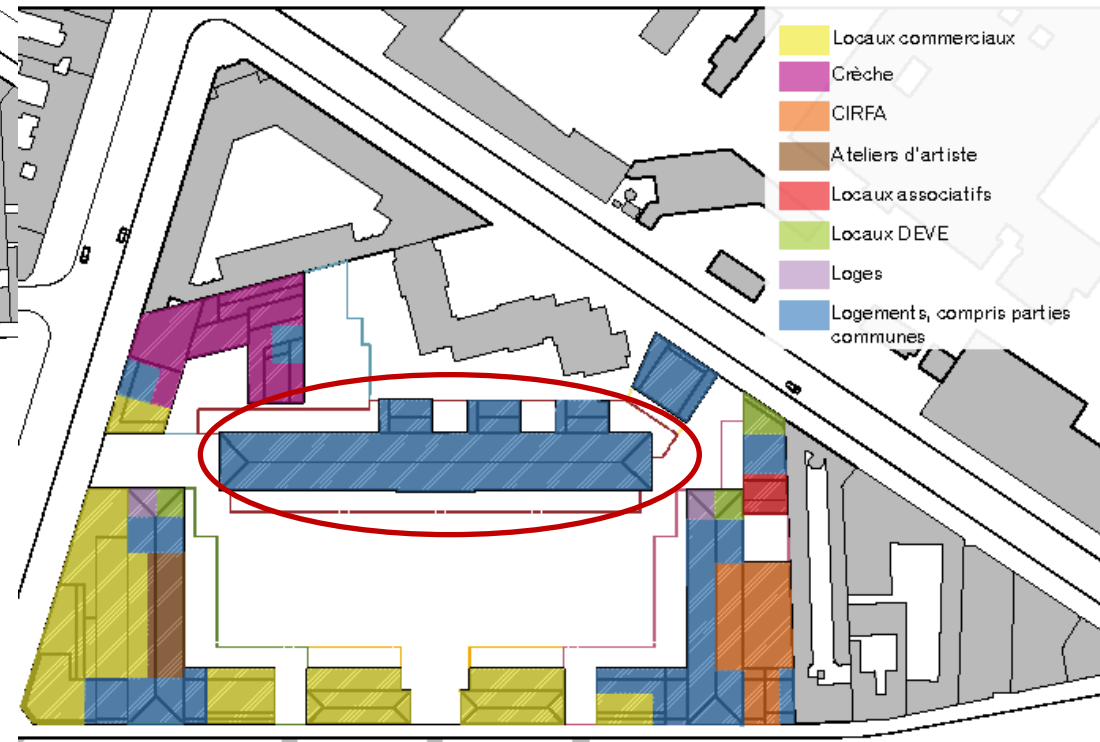




# Implantation des différents programmes



Plan masse par programme



Plan du rez-de-chaussée

## Surfaces du lot locatif libre :

Parcelles : 3 488 m<sup>2</sup> (dont 1291 m<sup>2</sup> en pleine terre)

SHON : 10 300 m<sup>2</sup>

SDP : 9 200 m<sup>2</sup>

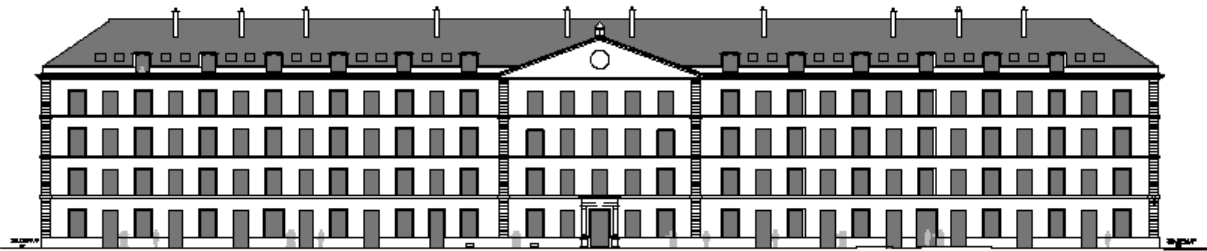
Equivalents logements: 160

# Le bâtiment majeur de la caserne pour le locatif libre : Conservation et restructuration des bâtiments historiques

Un travail est mené avec l'ABF pour réaliser **un percement des façades**



Façade Jardin.

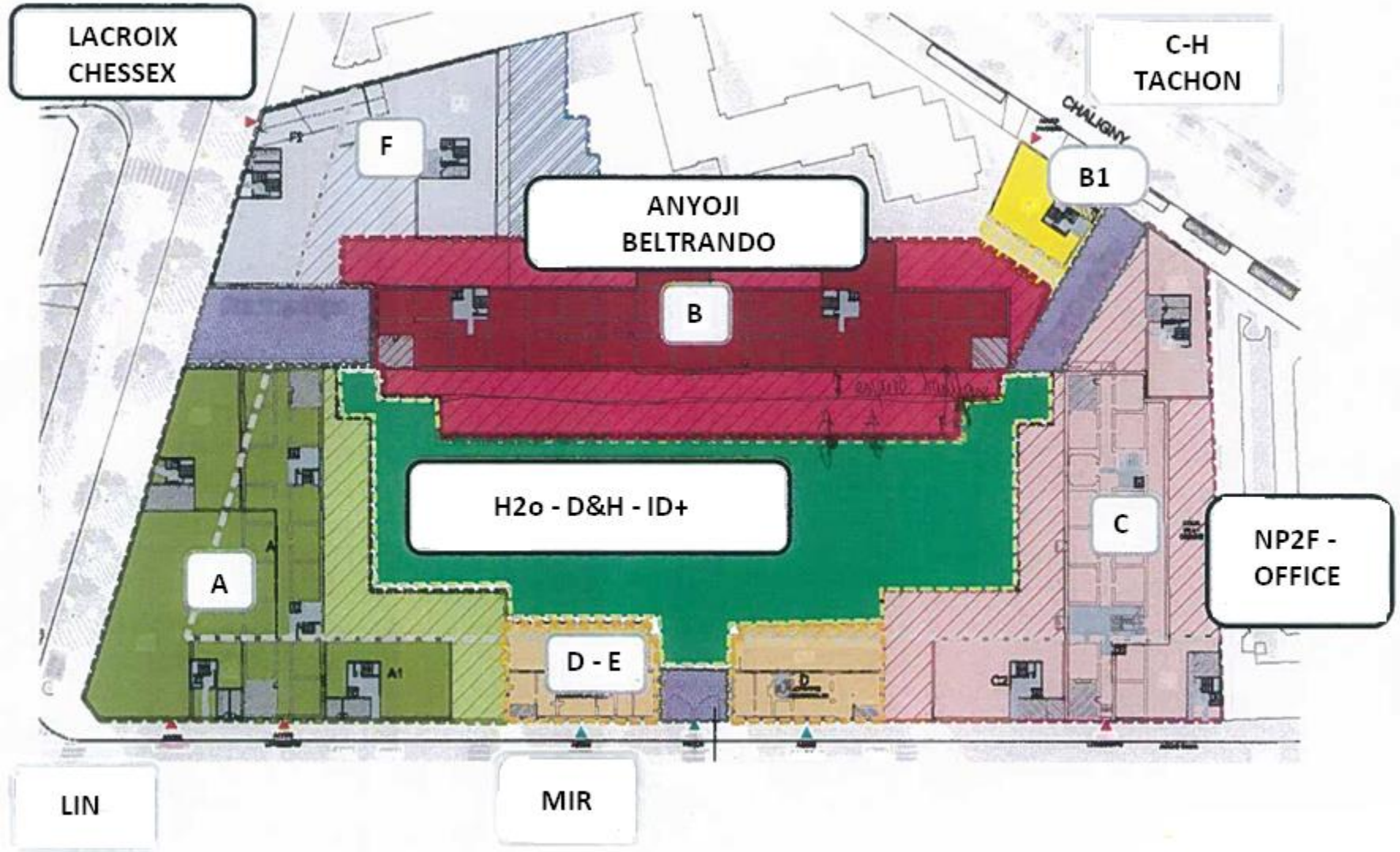


Les trames d'ouverture créées s'intercalent entre les bâtiments existants,  
Reprennent les mêmes proportions et dimensions dans une partition égale de plein et de vide.



# La Caserne de Reuilly – Plan état projeté :

## Les lots et leur MOE



# Calendrier Prévisionnel

- Septembre 2014 : Désignation des architectes des différents lots
- Ateliers courants entre septembre 2014 et mai 2015
- Octobre 2014 : Saisine du Préfet pour accord sur la VEFA inversée
- Novembre 2014 : Dépôt du permis d'aménager
- Novembre - Décembre 2014 : Mise au point du cahier des charges de consultation
- Janvier - Février 2015 : Validation par France Domaine du cahier des charges de consultation
- Mai 2015 : Dépôt des permis de construire
- 2<sup>ème</sup> trimestre 2015 : Consultation des investisseurs
- Septembre à Décembre 2015 : Travaux de démolition et de désamiantage
- Novembre 2015 : Lancement consultation des entreprises
- 2<sup>ème</sup> Semestre 2015 : Signature du contrat de réservation en VEFA
- Novembre 2016 à février 2019 : Travaux du bâtiment locatif libre