

# Une opération, un ouvrage

L'opération de transformation de la caserne de Reuilly en logements, au cœur du 12<sup>e</sup> arrondissement de Paris, prend place dans la continuité des métamorphoses de la ville selon les modes de vie de ses habitants. Alors en marge de Paris intra-muros, le site accueille à partir de 1665 la Manufacture royale de glaces de miroirs. Avec la croissance urbaine, la parcelle devient trop enclavée et la manufacture est relocalisée à Saint-Gobain (Aisne). Le site connaît alors une seconde vie avec la construction d'une caserne militaire en 1830, composée de trois bâtiments principaux disposés autour d'une place d'armes centrale dont l'accès est encadré par deux pavillons sur la rue de Reuilly (*chapitre B*).

À la fin du xx<sup>e</sup> siècle, la caserne, devenue sous-occupée, fait l'objet de négociations entre la Ville de Paris et le ministère de la Défense, en vue de définir le programme le mieux adapté. Le site, désormais dans Paris intra-muros, est choisi en 2013 pour abriter 582 logements – en majorité sociaux –, une crèche, des commerces, des ateliers d'artistes et des locaux d'activités autour de la place d'armes transformée en jardin public. Le projet, achevé en 2020 pour les logements et en 2021 pour la deuxième partie du jardin, inaugure ainsi la troisième occupation du lieu.

Paris Habitat est désigné pour aménager et assurer la maîtrise d'ouvrage de l'opération. Parallèlement à l'étude d'impact et à l'enquête publique, la maîtrise d'œuvre de l'espace public et la coordination du projet sont confiées à l'agence h2o architectes, également chargée du diagnostic patrimonial et structurel de la caserne et de son étude urbaine (*chapitre C*). Six équipes composées d'agences d'architecture européennes sont ensuite sélectionnées pour assurer la réhabilitation des bâtiments historiques et la construction des volumes neufs. L'ensemble, défini lors d'ateliers thématiques et pluridisciplinaires de conception, fait intervenir une multitude d'acteurs de la fabrique de la ville. Les architectures se répondent, en vue de produire un quartier cohérent, durable et concerté avec les riverains (*chapitre D*). Le temps des études, le site fait l'objet d'occupations temporaires portées par des associations complémentaires, réunies autour de la place d'armes centrale. Une maison du projet, animée par les équipes de Paris Habitat et de la Ville de Paris et par l'anthropologue Miguel Mazeri, permet de partager l'opération avec les habitants du quartier (*chapitre E*).

Le dessin des espaces publics et du jardin se précise, en concertation entre riverains et concepteurs (h2o architectes et D&H Paysages, *chapitre F*). Ce vide central ouvert sur le quartier et connecté à la voirie par trois passages est libéré par la densification du bâti qui l'entoure. La façade sur le boulevard Diderot, côté ouest, qui fait le lien entre la ville et la parcelle, est composée de logements et d'une crèche conçus par les architectes suisses de l'agence Lacroix Chessex. Cette nouvelle figure urbaine se prolonge, côté est, par les quatre volumes imaginés par LIN : une « lame » de logements pour étudiants sur le boulevard, derrière laquelle se trouvent l'aile gauche de la caserne réhabilitée et deux nouveaux volumes qui forment l'angle de la rue de Reuilly, accueillant des logements sociaux et un projet d'agriculture urbaine en toiture. Plus loin dans la rue, les pavillons d'entrée ont été réaménagés par Mir architectes pour accueillir la Maison du zéro déchet et Douze (offre alimentaire et de restauration), en ouvrant des vues vers le jardin public. En fond de scène, le bâtiment central de la caserne, réhabilité par Anyoji Beltrando, est occupé par des logements atypiques. Matérialisant les limites du site sur les rues de Reuilly et de Chaligny et sur son front

nord, les immeubles conçus par le tandem franco-belge NP2F et Office Kersten Geers David Van Severen rassemblent des logements sociaux et à loyer maîtrisé, des locaux d'activités et des ateliers d'artistes installés dans l'aile droite de la caserne et dans des bâtiments neufs aux ouvertures généreuses. Rue de Chaligny, l'Atelier Charles-Henri Tachon a implanté le signal de l'opération avec son architecture en béton rouge qui héberge l'agence éphémère de Paris Habitat, surmontée de logements (*chapitre G*).

Cette opération urbaine et architecturale complexe s'est déroulée avec une attention constante au développement durable, centrée sur la préservation de bâtiments patrimoniaux auxquels sont assignés de nouveaux usages. Le projet a fait l'objet d'expérimentations à large échelle en termes de conservation et de réemploi de matériaux et d'éléments présents sur le site. Le chantier a nécessité une logistique spécifique, dans le respect du patrimoine et des riverains (*chapitre H*).

La question d'habiter Paris, aujourd'hui comme demain, est au cœur des préoccupations des centaines d'acteurs qui ont participé au projet. Celui-ci gage de faire école, pour son urbanisme négocié comme pour sa volonté d'accueillir au cœur de la ville étudiants, familles, artistes et commerçants de proximité dans le respect d'une répartition socio-démographique exemplaire (*chapitre I*).

Le récit des sept années de travail intense qui ont permis d'aboutir à la création d'un nouveau quartier au cœur de Paris se décline dans les pages qui suivent, au gré des entretiens réalisés aussi bien avec les équipes de Paris Habitat qu'avec les concepteurs du projet et les acteurs du chantier. Des premières images du lieu du temps de son exploitation par l'Armée jusqu'à l'installation des locataires en passant par les moments forts de l'opération (spectacles et concerts, hébergements temporaires, démolitions et constructions), une véritable mutation urbaine a été à l'œuvre.

Cette manière de faire la ville en concertation avec les usagers et les riverains et en collaboration entre concepteurs fait l'objet d'une lecture en quatre temps, pour illustrer de façon transversale les méthodes de travail déployées, inédites à cette échelle. Des ateliers collaboratifs à la définition d'une grammaire du logement, une vision partagée se dessine, qui dépasse l'appréhension fragmentaire du projet. Et de fait, aucun habitant installé dans la caserne n'a l'impression de vivre dans un « lot architectural », mais bien dans un immeuble qui s'adresse à la rue et partage avec ses voisins la qualité du jardin public central, ouvert au quartier.

En fin d'ouvrage, un lexique réunit les mots spécifiques employés au fil des pages en vue d'explicitier les termes techniques, juridiques, politiques ou financiers.