



A Paris, Capelli va transformer en logements le garage Renault du quai de Grenelle



Le projet de réhabilitation du garage Renault du quai de Grenelle. (Capelli)

A Paris 15^e, sur les fronts de Seine, au 29 quai de Grenelle, le garage Renault s'apprête à s'offrir une nouvelle vie. Capelli a remporté l'appel à projets de la mairie lancé dans le cadre de « Réinventer Paris 3 ». Il va transformer ce bâtiment de huit niveaux datant de 1954 - et dédié depuis son origine à l'automobile -, en un immeuble de logements.

« Il s'agit du premier grand projet de réhabilitation que nous allons mener dans la capitale. Cela récompense le travail que nous effectuons depuis quelques années pour reconstruire la ville sur la ville. L'opération va nous permettre de générer 130 millions d'euros de chiffre d'affaires », se félicite Christophe Capelli, le président de la PME de 200 personnes.

La façade conservée

Avec son frère, ils ont réorienté l'activité de l'entreprise familiale - au départ un lotisseur - vers la promotion immobilière. Avec aujourd'hui 70 % de construction neuve et 30 % de réhabilitation.

A la demande de la mairie, le parvis à l'avant du garage Renault ainsi que la façade du bâtiment existant seront conservés. « Nous allons simplement la repeindre et changer les fenêtres cassées. Mais, afin d'optimiser l'isolation, nous créerons une seconde peau à l'intérieur et nous construirons des loggias dans l'espace interstitiel », explique Farhana Said, la directrice du projet.

La physionomie actuelle de l'édifice, avec son « tube central » autour duquel s'enroule une rampe d'accès pour les voitures, constituait l'une des principales contraintes architecturales. Il fallait aussi composer avec la profondeur du bâti, inadaptée pour un immeuble de logements.

Une nouvelle tour

« Nous allons évacuer le bâtiment en son centre et créer une cour interne. La rampe sera retirée, mais nous allons conserver le cylindre qui accueillera un escalier. La coupole surplombant le tambour sera également maintenue », poursuit-elle. Idem pour les poutrelles en béton armé, qui donneront du cachet aux futurs appartements.



Les mètres carrés perdus au coeur du garage seront en partie récupérés ailleurs. « Nous allons construire une tour neuve de 16 étages en bois et béton bas carbone adossée à la tour de l'hôtel Mercure voisin », explique-t-elle. Une fois n'est pas coutume dans ce genre d'opérations, le nombre de mètres carrés disponibles au final - 7.310 - sera inférieur à celui du départ - 8.000.

Au total, environ 70 logements seront créés - à 30 % du logement social et à 70 % du logement libre - d'une surface moyenne de 70 m². Le prix des futurs appartements s'étalera dans une large fourchette. Avec un plus haut à 22.000 euros du m² pour les grands lofts industriels de 5 pièces des étages supérieurs, offrant une vue exceptionnelle sur la Tour Eiffel.

Protéger la vue des riverains

Aujourd'hui, ce sont les ouvriers de Renault qui profitent encore de cette vue, dans les ateliers à double hauteur conçus pour leur permettre de travailler debout sous un véhicule sous pont. Ils devraient avoir quitté les lieux d'ici à décembre, tout comme les employés de bureau du constructeur qui occupent les étages supérieurs.

A l'autre bout du spectre, une vingtaine de logements seront vendus à 5.000 euros du m², grâce au mécanisme du bail réel solidaire, déjà expérimenté par Paris, qui permet de dissocier la propriété du bâti et celle du foncier. L'ancien garage Renault devrait aussi accueillir une pension de famille ou une résidence étudiante et une école diplômante.

Capelli acquiert le garage avec Imm'Extenso, pour un prix non communiqué. « Nous venons de signer la promesse de vente, nous déposerons notre demande de permis de construire en juillet et le chantier devrait démarrer en avril ou en mai 2022 », poursuit Christophe **Capelli**. Le coût des travaux est évalué à 22 millions.

La livraison est prévue en 2024. Le promoteur, qui a ficelé au mieux son projet pour protéger la vue des riverains, espère éviter les recours.

