

Carré Invalides, Paris (75)

#Réhabilitation #Tertiaire #Etudiants #BasCarbone

Carré Invalides : dans le 7^e arrondissement de Paris, Nexity transforme un immeuble tertiaire obsolète en un ensemble mixte associant bureaux et logements étudiants sociaux. Une réhabilitation lourde en plein cœur d'un quartier historique, intégrant des innovations bas carbone.

Contexte et ambition du projet

Repositionner un immeuble tertiaire emblématique pour l'adapter aux standards actuels et aux nouveaux usages.

Avec Carré Invalides, Nexity intervient sur l'ancien siège du Conseil régional d'Île-de-France, situé dans un **environnement urbain dense et prestigieux**, afin de transformer un immeuble devenu obsolète en un **programme mixte**. L'opération s'inscrit dans une logique de **régénération urbaine**, visant à redonner une attractivité à cet actif tout en répondant aux enjeux actuels du marché tertiaire et du logement.

La réhabilitation lourde du bâtiment s'est révélée techniquement complexe, avec de nombreuses reprises structurelles et des contraintes spécifiques liées à un chantier en plein cœur d'un quartier historique parisien. Le projet a néanmoins permis d'atteindre des **standards élevés en matière de qualité et de performance**.

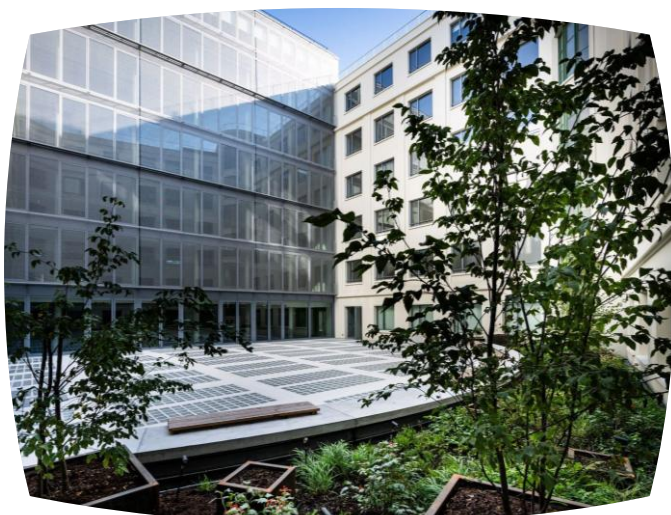
Programmation

Une mixité de parcours résidentiels pensée pour proposer une offre de logements adaptée aux besoins du territoire.

Le projet se compose de **deux volumes distincts** :

- ▶ un **ensemble tertiaire** pour le compte d'AG2R La Mondiale, développant **13 000 m² de bureaux**, comprenant également un centre d'affaires classé ERP de 2 000 m² ainsi qu'un espace fitness,
- ▶ une partie **résidentielle** répartie en deux bâtiments, comprenant **112 logements étudiants**, dont 66 développés par PERL en usufruit locatif social (ULS).

Cette programmation crée une **complémentarité entre fonctions tertiaires et résidentielles**, tout en contribuant à répondre à la demande croissante de logements étudiants abordables à Paris.



Démarche sociale et environnementale

Une réhabilitation ambitieuse visant à réduire l'empreinte carbone et valoriser l'existant.

Au-delà de sa programmation, le projet Carré Invalides s'inscrit dans une **démarche globale de réduction de l'impact environnemental**, fondée sur la réutilisation d'un immeuble existant plutôt que sur une construction neuve. Cette approche permet de limiter l'empreinte carbone de l'opération tout en adaptant le bâtiment aux standards actuels.

Véritable laboratoire d'innovation, le projet intègre des solutions développées avec Saint-Gobain, notamment le **verre Oraé®**, permettant de réduire significativement les émissions de CO₂, ainsi que **des plaques de plâtre** composées en grande partie de matériaux recyclés, contribuant à améliorer la performance environnementale globale du bâtiment.

Architecture et insertion urbaine

Une transformation en profondeur dans le respect du patrimoine existant.

Le projet intègre une transformation majeure de l'immeuble, avec notamment une **extension** et une **surélévation** de certaines parties, la **requalification** de la cour intérieure, **l'ajout** d'un pavillon en toiture et la **création** d'un patio permettant d'améliorer l'apport de lumière naturelle.

Cette réhabilitation s'inscrit dans le **respect de la composition architecturale existante**, avec notamment la restauration des façades en pierre, afin de préserver l'identité du site tout en l'adaptant aux usages et aux exigences actuelles.

« Avec Carré Invalides, nous accompagnons la transformation d'un immeuble existant en plein cœur de Paris pour répondre aux évolutions des usages. Cette opération, menée dans un contexte urbain et patrimonial exigeant, témoigne de notre capacité à conduire des projets de réhabilitation complexes. »

Fabrice AUBERT, Directeur général adjoint – Président du Pôle « Nouvelles Offres Urbaines »

Repères clés

- ▶ **Localisation** : 7^e arrondissement, Paris (75)
- ▶ **Programme** : bureaux, centre d'affaires, logements étudiants
- ▶ **Architecte** : DATA Architectes, & Givry
- ▶ **Investisseurs** : AG2R La Mondiale, PERL
- ▶ **Exploitant** : Crous de Paris pour la RIVP
- ▶ **Spécificité** : réhabilitation lourde d'un immeuble existant en opération mixte
- ▶ **Livraison** : 2024

