

Trouvez un bien immobilier

Acheter

Louer

Saisir une ou plusieurs villes

Cet ancien garage parisien va accueillir un hôtel, une salle de sport et 37 logements

Par Jean-Bernard Litzler

Le 12 avril 2026 à 08h15

[!\[\]\(faf942dc3e59ce8eb64b4ac481eca7e0_img.jpg\) Ajouter Figaro Immobilier à vos sources préférées](#)

transformation Paris parking



EN IMAGES - Porté par les groupes Galia et Terrot, ce projet ambitieux va minimiser les démolitions d'un immense garage-parking pour donner naissance à un îlot urbain mêlant de nombreux usages.

Dans une ville comme Paris où désormais plus de 80% des permis de construire concernent des transformations et des démolitions partielles, il faut se montrer de plus en plus imaginatif pour développer de nouveaux programmes immobiliers. Les friches industrielles, les emprises de la SNCF et de la RATP ou encore les bâtiments de congrégations religieuses figurent parmi les cibles privilégiées des promoteurs. Et puis, il y a les garages et parkings... Moins courants, plus techniques, ils offrent pourtant de réelles possibilités. À tel point que le groupe Galia s'en est fait une spécialité (ce qui ne l'empêche pas de développer d'autres programmes), travaillant sur une dizaine de dossiers de ce type dans la capitale.

Dernier projet en date: la transformation de l'ancien garage Neubauer de la rue Lamarck, dans le 18^e arrondissement de la capitale, en «îlot urbain» de 13.500 m² mêlant hôtel de 128 chambres, club de sport de 4000 m², 37 logements en accession (libre et BRS) ainsi que de la logistique urbaine. Une opération menée par la foncière Concorde, société d'investissement commune des groupes Galia et Terrot. *«Nous avons créé ce savoir-faire en apprenant sur le tas, explique Guillaume de Branche, directeur général délégué du groupe Galia. Il faut reconnaître que ce type de bâtiment représente d'importantes réserves foncières à des prix souvent abordables.»*

165 parkings transformables à Paris

Encore faut-il savoir transformer ces structures qui ne semblent pas parmi les plus accueillantes pour les profanes. Il se trouve que l'agence DATA architecte a abondamment travaillé sur le sujet en préparant une exposition pour le Pavillon de l'Arsenal en 2018 sur les «immeubles pour automobiles», à savoir de grands garages-parkings établis en surface et non pas souterrains pouvant espérer être transformés. Après en avoir recensé près de 500 bâtiments de ce type dans la capitale, une sélection de 165 d'entre eux présentant le meilleur potentiel avait été effectuée. Parmi eux, on retrouve donc ce garage Neubauer qui remonte en fait aux années 1920. Il témoigne du passé industriel du nord parisien. *«Il faut vraiment tirer le maximum de l'existant, explique Colin Reynier, cofondateur de DATA architectes. Le travail consiste à démolir le moins possible pour faire entrer la lumière dans cette structure très profonde.»* Une opération qui permet d'avoir le meilleur bilan carbone possible tout en préservant un maximum de surface. Ainsi, sur les 15.000 m² construits du bâtiment initial subsisteront 13.500 m².

À regarder les images de synthèse du projet fini, on constate effectivement que les changements vus de l'extérieur seront minimes: un niveau supplémentaire à l'avant sur un tiers de la surface, les deux tiers restants étant végétalisés et des fenêtres conservées au même endroit, gagnant juste de la hauteur partout où c'est possible. *«Il faut reconnaître que tout est déjà là avec une structure poteaux-poutres qui donne de la souplesse dans l'aménagement et des ouvertures existantes »*, souligne Colin Reynier. Ce grand bâtiment ne dispose que d'un seul accès vers la rue Lamarck qui a donc été conservé, en suivant le parcours rectiligne de la rampe du parking. Il a ensuite fallu découper les bâtiments en créant une «faille» qui coupe l'ancien garage en deux bâtiments distincts.

Piscine de 25 mètres

La largeur retenue pour cette faille est de 12 mètres, exactement la largeur de la rue Lamarck, ce qui doit ménager une distance raisonnable pour le vis-à-vis. Le bâtiment le plus proche de la rue abritera un espace de logistique urbaine en sous-sol, 128 chambres d'hôtel en périphérie du bâtiment, tandis que le cœur sans lumière directe sera consacré aux 4000 m² d'équipement sportifs. C'est l'enseigne belge Mix qui s'installera ici pour sa première adresse française proposant justement un mélange d'hôtel 4 étoiles et de complexe sportif (accessible en partie aux clients de l'hôtel et ouvert à l'abonnement pour la population locale). Un puits de lumière permettra d'ailleurs d'apporter de la lumière naturelle jusqu'au premier sous-sol où sera implantée une piscine de 25 mètres.

Le fond de la parcelle sera quant à lui consacré à 37 logements de toutes tailles proposés à la vente. La moitié d'entre eux seront proposés par la Foncière de la ville de Paris sous la forme de propriétés en Bail réel solidaire (BRS) dont les prix moyens tournent généralement autour de 5000 €/m², avec des contraintes de ressources et un encadrement des plus-values à la revente. La seconde moitié sera quant à elle proposée prochainement sur le marché libre à des tarifs qui pourraient tourner autour de 12.000 €/m². Après l'acquisition des lieux en 2022, le chantier qui s'est ouvert en janvier de cette année devrait s'étaler sur près de 3 ans avec une livraison prévue en janvier 2029. Les démolitions en cours devraient s'achever à la fin du mois pour laisser place aux opérations de terrassement jusqu'en fin d'année.

La rédaction vous conseille

- [Découvrez à quoi va ressembler la nouvelle vie de l'ancien siège des Hôpitaux de Paris](#)
- [Cet étonnant parking circulaire s'apprête à accueillir des centaines de boxes de stockage](#)