



## **SOMMAIRE**

PAGE 3

### **— INTRODUCTIONS**

#### **— Faire Paris autrement**

par Jean-Louis Missika, adjoint à la maire de Paris

#### **— De l'hôpital aux Grands Voisins, conforter le sens du lieu**

par Carine Petit, maire du 14<sup>e</sup> arrondissement de Paris.

#### **— La ville intense**

par Jean-François Danon, directeur de la SPLA Paris Batignolles Aménagement

PAGE 13

### **— CONTEXTE, ORIENTATIONS ET TEMPS DU PROJET**

— Quatre siècles d'architecture hospitalière ..... p. 16

— 2010-2017, les prémices d'un projet ..... p. 18

— Un programme mixte, incarné, ouvert à tous ..... p. 24

#### **— Les fondements du projet urbain**

Agence Anyoji Beltrando ..... p. 26

— Chronologie générale ..... p. 36

PAGE 37

### **LES DÉMARCHES DE SAINT-VINCENT-DE-PAUL**

#### **— Un démonstrateur des orientations**

durables parisiennes ..... p. 40

— Une démarche urbaine collaborative ..... p. 52

LES ACTEURS DU PROJET ..... p. 64

# — **INTRO— DUCTIONS** —





## — Faire Paris autrement

par Jean-Louis Missika, adjoint à la maire de Paris,  
chargé de l'urbanisme, de l'architecture, des projets du Grand Paris,  
du développement économique et de l'attractivité

Lancée en 2014, la compétition *Réinventer Paris* a engagé une modification profonde des manières de faire la ville. Nouveaux usages, nouveaux matériaux, nouvelles équipes: l'immobilier s'est renouvelé et s'est adapté aux enjeux du XXI<sup>e</sup> siècle et notamment le défi climatique. L'appel à projets *Réinventer Paris* n'est pas un épisode isolé, il s'inscrit dans une stratégie plus large de renouvellement des méthodes:

- **La préfiguration:** le programme de renouvellement des sept places lancé par la Maire de Paris institue le principe d'un urbanisme de terrain plutôt qu'un urbanisme de plan. Les collectifs ayant investi les sept places ont permis de tester des usages et des solutions avant de les mettre en place définitivement;
- La participation des citoyens à la construction de la ville: le « permis de végétaliser » engage une nouvelle ère de la participation citoyenne, où il ne s'agit pas seulement de donner son avis, mais aussi d'intervenir directement dans l'espace public pour l'embellir et le verdir.
- L'objectif de neutralité carbone. Cet objectif nous oblige à revoir en profondeur nos manières de faire. En visant la neutralité carbone à l'horizon 2050, nous devons concevoir des bâtiments et des espaces publics d'un nouveau genre, minimisant l'extraction de ressources rares, produisant de l'énergie et pouvant s'adapter aux mutations futures.

Ces trois ambitions se retrouvent dans le projet Saint-Vincent-de-Paul. Première Zone d'Aménagement Concerté de notre mandature, Saint-Vincent-de-Paul doit être un démonstrateur de ces nouvelles manières de faire.

L'occupation temporaire des Grands Voisins, prolongée cette année pour engager la préfiguration du futur quartier, en a fait un lieu déjà hors du commun. Par sa mixité sociale, ses espaces publics originaux et appropriables, sa mise en valeur de l'artisanat et de l'économie sociale et solidaire, le projet des Grands Voisins a donné une nouvelle âme à Saint-Vincent-de-Paul. Nous voulons tirer ce fil rouge et conserver l'originalité du lieu.

À l'inverse des ZAC qui ont parfois une image de standardisation et d'aseptisation de l'espace, nous pensons que Saint-Vincent-de-Paul peut être un nouveau quartier vivant avant même la livraison de tous ses espaces.

La conservation de 60 % de ses bâtiments est un choix fort qui permet de s'appuyer sur cette histoire originale et d'affirmer notre priorité à la préservation du patrimoine. À Saint-Vincent-de-Paul, la création ne vise pas des gestes architecturaux ou des bâtiments signaux, mais bien la mise en valeur de l'existant. Saint-Vincent de Paul reflétera l'ordre de priorité que nous tentons d'appliquer partout dans Paris: la conservation en premier lieu, le réemploi ensuite, et les matériaux biosourcés pour toute nouvelle construction.

Au-delà des modes constructifs, nous voulons une performance énergétique

pour le neuf et la rénovation compatible avec les objectifs du *Plan Climat*, qui vise une réduction de 50 % des consommations. Notre stratégie s'étendra à des modes innovants de valorisation des déchets, de production d'énergie renouvelable et de récupération et de gestion de la mobilité et de la logistique.

La réussite de ces objectifs environnementaux dépendra de la manière dont seront associés les habitants. Pour cela, nous attendons des promoteurs et des bailleurs qu'ils proposent des modalités ambitieuses d'habitat participatif, collaboratif, et de gestion des communs dans la durée. C'est aussi ce qui fera la force de ce quartier.

Pour porter toutes ces ambitions, la présence d'un aménageur public à nos côtés est essentielle. L'expérience de Paris Batignolles Aménagement (PBA) permet de concevoir Saint-Vincent-de-Paul avec les bons outils. La coordination du travail des architectes et promoteurs, le travail sur l'espace public et la gestion des temps de préfiguration rendent crucial le rôle de PBA, au sein d'un espace contraint et complexe.

Le lancement des consultations est l'occasion de mobiliser un écosystème large qui a toujours répondu présent aux défis proposés par la Ville. Saint-Vincent-de-Paul sera l'occasion de mettre en pratique ces belles ambitions partagées.

# — De l'hôpital aux Grands Voisins, conforter le sens du lieu

par Carine Petit, maire du 14<sup>e</sup> arrondissement de Paris.

De tous les arrondissements de Paris, le 14<sup>e</sup> est un de ceux qui accueillent le plus grand nombre d'établissements médico-sociaux. L'hôpital de Saint-Vincent-de-Paul, « hospice des Enfants Assistés » né en 1800, appartient à cette histoire, inscrite sur le temps long, qui a fait de notre arrondissement un lieu d'accueil pour les enfants abandonnés et vulnérables.

Le temps de la vacance nécessaire à la mise en route de la transformation de l'ancien hôpital en écoquartier, la tradition d'accueil s'est renouvelée, enrichie et perpétuée grâce à l'association Aurore et à l'expérience des Grands Voisins conduite par l'association *Yes We Camp*. La Mairie du 14<sup>e</sup> arrondissement a permis l'essor de ce laboratoire de l'innovation et de l'économie sociale et solidaire, érigé en modèle de l'urbanisme transitoire. La confiance s'est installée entre les principaux acteurs. Elle a fait naître l'émulation qui a insufflé à nouveau de la vie à ce site et à ce quartier. Je suis heureuse d'observer l'engouement suscité par cette expérience, un engouement partagé par les habitants de l'arrondissement, qui se l'approprient et la font vivre.

Le futur écoquartier de Saint-Vincent-de-Paul exprimera l'esprit du lieu. Il s'inscrira dans la filiation d'un espace dédié à l'enfance et d'un lieu d'accueil des publics en difficultés, notamment à travers l'équipement public (crèche, groupe scolaire, gymnase). Fort de l'expérience des Grands Voisins, Saint-Vincent-de-Paul demeurera un quartier participatif, un espace d'expérimentation, alternatif et innovant, faisant la part belle aux innovations spatiales et fonctionnelles (espaces communs et modulables, utilisations secondaires).

Sans doute l'expérience des Grands Voisins ne serait-elle pas ce qu'elle est devenue si elle n'avait pas pris pour cadre le site de l'ancien hôpital de Saint-Vincent-de-Paul et si elle n'avait pas eu, dès son origine, un caractère non pérenne. Je suis convaincue que l'esprit des Grands Voisins et, avec lui, celui du futur écoquartier, doivent beaucoup à l'histoire qui les précède.

Pour beaucoup, l'ancien hôpital de Saint-Vincent-de-Paul est devenu un « espace autre », le lieu concret d'une utopie effectivement réalisée. Dans une conférence donnée en 1967, Michel Foucault a donné la définition des espaces autres. Il a proposé le néologisme d'« hétérotopie » tant ces espaces peuvent être décrits comme des utopies qui se concrétisent. Ce sont « des sortes de lieux qui sont hors de tous les lieux, bien que pourtant ils soient effectivement localisables ». Ce sont des espaces ouverts et circonscrits à la fois, à l'image de l'hôpital ou du jardin. Cette définition s'offre comme une grille de lecture du site de Saint-Vincent-de-Paul et des mues qui traversent son histoire. Je crois que la vocation de Saint-Vincent-de-Paul aura toujours été d'être cet espace autre, dont une société ne saurait se passer.

De l'hôpital à l'écoquartier, en passant par les Grands Voisins, ce site réalise, à travers les âges, les aspirations que nous projetons collectivement pour une vie et une société meilleures.





## — La ville intense

par Jean-François Danon, directeur général de la SPLA Paris Batignolles Aménagement

Comment faire la ville aujourd'hui, à l'heure des enjeux climatiques et de santé qui s'imposent chaque jour davantage aux individus autant qu'aux acteurs publics et à ceux de l'immobilier ? Comment faire une ville plus apaisée et inclusive ? Comment refaire la ville à partir d'une pièce urbaine déjà existante, sans détruire ce qui est déjà là, mais en le repensant, pour en utiliser toutes les potentialités et limiter ainsi le bilan carbone de sa transformation ? Comment refaire la ville en respectant son histoire ? Comment faire la ville davantage avec ceux qui y séjournent et y travaillent, avec ceux qui d'une quelconque manière l'habitent et la vivent ? En bref, comment faire une ville plus intensément durable et citoyenne ?

Toutes ces questions s'imposent aux équipes chargées du processus de réhabilitation de l'îlot constitué par l'ancien hôpital Saint-Vincent-de-Paul. Le projet urbain imaginé par l'agence Anyoji Beltrando et la procédure de consultation mise en œuvre par Paris Batignolles Aménagement et son équipe d'assistants à maîtrise d'ouvrage tentent d'y apporter des éléments de réponses.

### — L'esprit d'un lieu

Depuis le redéploiement des activités hospitalières de l'APHP et leur départ du site, Saint-Vincent-de-Paul a connu une riche occupation temporaire. L'association Aurore est la première à s'y installer en 2011 pour héberger des personnes en situation de précarité. Elle est rejointe trois ans plus tard par la coopérative Plateau Urbain et l'association Yes We Camp. Ensemble, ils forment les Grands Voisins et déploient une multitude d'initiatives : hébergement, animation, incubation d'entreprises de création et de l'économie sociale et solidaire... Le succès des Grands Voisins a marqué durablement l'esprit du lieu. Lorsque la Ville de Paris confie en 2016 à Paris Batignolles Aménagement (PBA) la transformation du site en un écoquartier, il apparaît à tous évident que cette opération doit s'en inspirer.

Cet esprit s'incarne aujourd'hui dans la phase de préfiguration du projet par le renouvellement de la convention d'occupation jusqu'en juin 2020 réunissant les mêmes acteurs sur une emprise réduite. Il s'agit d'expérimenter des modes de gestion et de co-création de « communs » (espaces partagés, activités ou services à dimension collective) qui participeront de l'appropriation par tous du quartier. Cette approche, résolument nouvelle pour un aménageur, l'entraîne hors de sa zone de confort. Elle maintient au cœur du processus un espace d'innovation sociale.

## — Un projet sobre

Le projet conçu par l'agence Anyoji Beltrando est fondé sur la sobriété : la transformation plutôt que la démolition afin de réduire l'impact environnemental du projet. Près des deux tiers du patrimoine architectural sont conservés, les nouveaux bâtiments devant privilégier des matériaux nobles et biosourcés.

De même, la majeure partie de la végétation existante est conservée. Les deux allées orthogonales de l'hôpital sont transformées en un espace public paysager dédié aux circulations douces. Quant à la boucle de circulation entourant le quartier, elle est maintenue pour la desserte en « zone de rencontre » et se mue en un paysage à vivre. Cette approche, outre l'exceptionnel rapport espaces publics végétalisés/espaces bâtis qu'elle offrira aux usagers de cette pièce urbaine (17 %), limite également les travaux de nivellement et d'aménagement des sols. Elle favorise de surcroît la biodiversité et augmente la capacité des sols à absorber les eaux de pluie, et donc à limiter les rejets dans les réseaux.

Concernant le volet de la production et de la consommation d'énergie, l'expérience acquise par Paris Batignolles Aménagement sur le quartier de Clichy-Batignolles, notamment avec le projet CorDEES, est mise à profit pour choisir les meilleures options. La qualité du bâti neuf sera de type Passivhaus et EnerPHit pour les bâtiments réhabilités. Des panneaux photovoltaïques en toiture couvriront environ 40 % des besoins d'électricité. Reste à choisir ensuite entre deux scénarii de production : l'un centralisé, avec l'utilisation des calories du réseau d'eau non potable de la Ville, l'autre décentralisé par immeuble.

## — Intensité programmatique

La programmation conjugue une création significative de logements (60 % de la surface globale dont 50 % de sociaux), avec une diversité d'autres fonctions, activités, commerces, équipements publics, équipement privé d'intérêt collectif et espaces publics végétalisés. La programmation de Saint-Vincent-de-Paul se démarque par l'intensité d'utilisation et la mutualisation des espaces qu'elle exige. Ceci est particulièrement illustré avec un équipement hybride sur l'îlot Pinard associant une crèche, un groupe scolaire et un gymnase, capable de proposer une diversité d'espaces fonctionnels et polyvalents, appropriables par les résidents et les riverains selon les temporalités.

## — Le primat de la valeur d’usage

Le projet de Saint-Vincent-de-Paul s’est nourri des innovations et de l’énergie insufflée par les récents appels à projet urbains innovants (*Réinventer Paris*, *Inventons la Métropole du Grand Paris*) et les dispositifs mis en œuvre par la Ville pour permettre aux habitants et usagers de participer à l’élaboration et la gestion des espaces publics (*Réinventons nos places*, permis de végétaliser, budget participatif, etc.). La pertinence de l’équilibre programmatique du quartier est ici renforcée par une série de processus collaboratifs originaux de production urbaine et immobilière. Le premier, évoqué plus haut, commence avec la phase de préfiguration. Mais, à terme, ces processus concerneront tous les usagers futurs (acquéreurs, locataires, commerçants, entreprises, gestionnaires, riverains) qui seront associés à l’élaboration de chacun des programmes, selon des modalités spécifiques.

## — Un processus d’aménagement revisité

Saint-Vincent-de-Paul (3,4 ha) concentre toutes les ambitions urbaines portées par la Ville de Paris qui souhaite en faire un exemple de quartier durable, apaisé et participatif. La procédure d’aménagement utilisée, la Zone d’Aménagement Concerté (ZAC), est un outil classique à l’ère des appels à projets urbains innovants. Il s’agit de réinterroger nos pratiques à l’aune des aspirations citoyennes et des grands enjeux de la fabrique de la ville de demain.



# — **CONTEXTE, ORIENTATIONS ET TEMPS DU PROJET** —



L'enclos historique de Saint-Vincent-de-Paul s'ouvre en façade sur l'avenue Denfert-Rochereau. Deux vastes espaces verts, l'Œuvre des jeunes filles aveugles (à gauche), le couvent de la Visitation (à droite), l'encadrent. En vis-à-vis, le Jardin de l'Observatoire de Paris.

CIMETIÈRE DU  
MONT-PARNASSE

Rue Boissonade

FONDATION  
CARTIER

Boulevard Raspail

ŒUVRES DES JEUNES  
FILLES AVEUGLES

COUVENT DE  
LA VISITATION

Avenue Denfert-Rochereau

OBSERVATOIRE  
DE PARIS



**Le quartier Saint-Vincent-de-Paul émerge dans un contexte urbain particulier. Il prend place dans une histoire multiséculaire autant que dans un moment d'inventivité collective et citoyenne exceptionnelle. Ses orientations programmatiques et spatiales puisent dans cette double inspiration.**



# — Quatre siècles d'architecture hospitalière

En 1650 dans les faubourgs du sud parisien, est fondée une maison religieuse dédiée au noviciat, la période de probation, des futurs prêtres de l'Église catholique.

En 1655, débute la construction de l'oratoire achevé en 1657. Le noviciat prend le nom d'Institution de l'Oratoire.

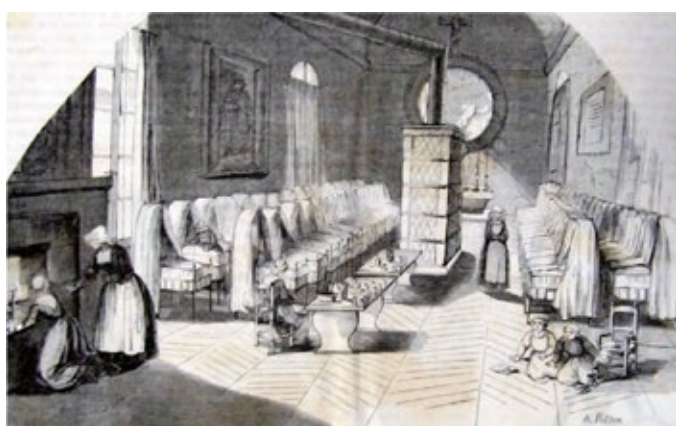
Un siècle et demi plus tard, en 1795, le site se convertit en maternité et en maison d'allaitement, vocation qui perdurera longtemps.

À partir de 1814, il est dévolu au « Service des Enfants trouvés » recueillant, hébergeant, nourrissant et instruisant les enfants abandonnés ou orphelins. Au bas du portail d'entrée de la cour de l'oratoire la trappe par laquelle étaient déposés les nourrissons en témoigne encore.

C'est à partir des années 1930, avec les progrès de l'obstétrique et de la pédiatrie, que le site se transforme en véritable établissement hospitalier spécialisé dans les naissances et les maladies infantiles. Dans les années 1970, l'automobile pénètre jusqu'au cœur du site, voies de circulation et aires de stationnement effaçant la trame paysagère orthogonale originelle.

**Les illustrations ci-contre sont extraites de l'étude historique et documentaire du Groupe de Recherche Art Histoire et Architecture (GRAHAL) de juin 2013 réalisée à la demande de la Ville de Paris et de l'APHP.**

1



2

**1. XVIII<sup>e</sup> siècle -  
Le noviciat de l'Oratoire,**  
Sébastien Le Clerc –  
graveur / Bibliothèque  
nationale, Département  
des estampes et de la  
photographie, Va-305  
(2)-Fol.

**2. Troisième quart  
du XIX<sup>e</sup> siècle -  
Hospice des Enfants  
Assistés: la crèche,**  
H. Potten, graveur. Archives  
de l'Assistance publique  
des hôpitaux de Paris,  
Documents figurés,  
C-660-V.

3



4

**3. Début du XX<sup>e</sup> siècle  
Le pavillon de chirurgie  
orthopédique (ancien-  
nement Verneuil, actuel  
Jalaguier) façades sur la  
cour de service,**  
E. D., éditeur - carte postale.  
Archives de l'Assistance  
publique des hôpitaux de  
Paris.

**4. 1959 - Hôpital Saint-  
Vincent-de-Paul:  
la clinique infantile Marcel  
Lelong, façades.** Anonyme  
Archives de l'Assistance  
publique des hôpitaux de  
Paris, Documents figurés,  
3Fi-4-Saint-Vincent-de-  
Paul.

# — 2010-2017, les prémices d'un projet

## **Études Lauzeral et cession par l'APHP**

En 1999, confronté aux coûts de mise aux normes des bâtiments et répondant à la restructuration des pôles hospitaliers parisiens, l'hôpital fusionne avec Cochin et redéploie ses activités. Les services pédiatriques rejoignent ainsi l'hôpital Necker l'année suivante.

Dès septembre 2010, une première étude de faisabilité en vue de l'évolution du PLU est commandée à l'Atelier Xavier Lauzeral. Reconnaisant la richesse du patrimoine bâti comme végétal inscrit dans l'enclos historique elle esquisse aussi ses perspectives d'évolution. Elle servira de base aux discussions

entre l'Assistance Publique - Hôpitaux de Paris (APHP) et la Ville de Paris jusqu'à la vente du site à l'Établissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF) pour le compte de cette dernière, en mars 2016.

L'hôpital cessera complètement son activité en février 2012. Dès 2011, une première convention d'occupation temporaire est conclue avec l'association Aurore afin de transformer les premiers bâtiments désaffectés en lieux d'hébergement. Cette occupation transitoire prendra de l'ampleur à partir de 2015 avec Les Grands Voisins.

### **La Lingerie**



© Clément Guillaume

## Désignations de l'agence Anyoji Beltrando et de Paris Batignolles Aménagement

Dès juillet 2015 une équipe de concepteurs urbains animée par l'agence Anyoji Beltrando est désignée. Elle ouvre une nouvelle phase d'élaboration qui se conclut par le projet actuel tout en prolongeant la dynamique de concertation publique qui a prévalu jusque-là sous l'égide de la Ville de Paris et de la mairie du 14<sup>e</sup> arrondissement.

Un an plus tard, les 4, 5, 6 juillet 2016, le Conseil de Paris approuve le bilan de la concertation préalable et vote la modification du PLU autorisant la transformation du site hospitalier en quartier mixte.

Les 12, 13, 14 décembre 2016, diverses délibérations de création et de réalisation de la ZAC sont adoptées.

Le 26 décembre 2016, la Ville de Paris confie à Paris Batignolles Aménagement (PBA) le développement de l'opération en signant le traité de concession de Saint-Vincent-de-Paul. PBA s'engage dès lors dans la construction du nouveau quartier dont l'achèvement est prévu en 2023. Le 29 décembre, PBA acquiert le foncier auprès de l'Établissement Public Foncier d'Île-de-France (EPFIF).

## Occupation transitoire

Avant même que PBA ne soit désigné comme aménageur de la ZAC Saint-Vincent-de-Paul, la Ville de Paris a souhaité faire vivre le site dans un esprit de créativité et d'inclusion. Deux phases successives d'investissement des lieux (2012-2015, 2015-2017) préalablement à sa mutation définitive, se sont organisées grâce à l'investissement conjoint de l'association Aurore, la première dans les lieux, de Yes We Camp et de la coopérative Plateau Urbain, finalement réunis au sein des Grands Voisins.

Les Grands Voisins ont développé et animé le site pour en faire un lieu d'accueil, de vie et de travail. L'ambition était de partager des valeurs d'hospitalité, de générosité, de créativité, d'innovation et de responsabilité sociale et écologique.

Cette « fabrique de biens communs » a aussi exploré et initié de nouvelles façons de vivre la ville, plus solidaires, plus durables et responsables, plus conviviales et agréables aussi: cinéma, parcours sportifs, cours de yoga, bain de vapeur russe, cuisines du monde, rencontres culturelles et débats de société, ressourcerie et brocantes ont ponctué la vie du site et animé le quartier bien au-delà de ses murs. L'enclave est devenue un lieu de destination.

Une ultime phase de préfiguration (2018-2020) s'ouvre aujourd'hui pour eux, sur un périmètre réduit, en étroite dialogue avec la Ville de Paris, la mairie du 14<sup>e</sup> arrondissement et PBA.

|                                      | Résidents en situation de précarité | Associations et jeunes entreprises | Espaces ouverts au public |
|--------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|---------------------------|
| Occupation transitoire (2015 - 2017) | 600                                 | 250                                | 15 000 m <sup>2</sup>     |
| Phase de préfiguration (2018-2020)   | 180                                 | 80                                 | 3 000 m <sup>2</sup>      |



## Questions à William Dufourcq – directeur du site Saint- Vincent-de-Paul, association Aurore

L'occupation initiale (2012-2015) puis la période d'urbanisme transitoire des Grands Voisins (2015-2017) relèvent d'une même logique d'affirmation de l'usage comme façon de penser la ville. Cette notion a-t-elle évolué au cours de ces deux périodes ?

Si les deux périodes ont pour dénominateur commun d'investir les espaces vacants au profit du plus grand nombre, la genèse du projet des Grands Voisins a marqué un véritable tournant dans l'exploitation de ce site à grand potentiel, qui avait commencé à être muré et devait être gardienné jour et nuit avec un risque évident de squat, ce qui aurait fait de cet espace de 3,5 ha un point noir sur le plan de Paris. L'arrivée en 2015 de Yes We Camp et de Plateau Urbain a permis de mettre en œuvre une expérimentation permanente ouverte sur le quartier, où **de nouveaux usages se construisent au quotidien grâce à l'interaction d'une diversité d'acteurs et d'activités**. S'il n'est pas toujours évident de tisser de véritables liens entre des publics très hétéroclites (personnes hébergées, structures occupant des locaux sur le site, grand public...), l'évolution du projet a montré que **procéder par « essai-erreur » pour inventer de nouvelles solutions** porte ses fruits. De nombreux projets liés notamment à la réinsertion sociale ont ainsi pu se développer : la Conciergerie solidaire, le Trocshop, le projet Food et les Comptoirs, une école pour enfants non scolarisés gérée par une vingtaine de bénévoles surmotivés, divers ateliers créatifs...

Aujourd'hui avec la prolongation de l'occupation temporaire, l'objectif est plus clairement de préfigurer les usages du futur quartier et favoriser les formes diverses d'appropriation et de participation. Ainsi, la saison 2 des Grands Voisins (2018-2020) permettra d'assurer une continuité et une cohérence entre l'occupation

temporaire et le futur projet. Parallèlement aux centres d'hébergement qui seront maintenus sur le site (100 places), la préfiguration portera sur l'ouverture du quartier sur la ville, l'activation des rez-de-chaussée des bâtiments via des boutiques ouvertes au public, l'appropriation des espaces publics, le développement de services et d'usages mixtes, dans la continuité de ceux déjà initiés lors de la saison 1.

Quelles sont les perspectives pour l'hébergement solidaire au sein du futur quartier ?

Le projet de l'aménageur public Paris Batignolles Aménagement comprend 50 % d'hébergement social sur la totalité des logements. La volonté de faire cohabiter des publics différents est donc maintenue. Le projet des Grands Voisins qui s'est déployé sur le site est très observé par les propriétaires, et le projet de quartier a déjà été influencé en plusieurs points suite à des constats positifs de dispositifs testés, notamment sur le volet hébergement social et insertion professionnelle. À la demande de la mairie du 14<sup>e</sup>, un Centre d'Hébergement d'Urgence comprenant entre 50 et 100 places sera inclus au sein du futur écoquartier permettant de conserver une forme de mixité et donnant une continuité à la formidable expérience des Grands Voisins.



## Questions à Simon Laisney — directeur général Plateau Urbain

Les principes de gestion mis en place ont-ils une chance d'inspirer de nouveaux modèles économiques futurs ou ne sont-ils envisageables que dans un contexte expérimental ?

Les principes fondamentaux du projet inspirent d'ores et déjà de nombreux territoires, métropolitains ou non. Nous concevons l'expérience des Grands Voisins comme un modèle transposable, en cela qu'un ou plusieurs aspects du projet peuvent être mobilisés en fonction d'un contexte donné. Qu'il s'agisse des systèmes de péréquation, de gouvernance ou de gestion, notre conviction est que l'urbanisme temporaire vient prolonger et enrichir les réflexions et outils déjà existants. Les Grands Voisins sont un exemple frappant d'une fabrique de la ville où la question fondamentale est la valeur d'usage du bâti, et non sa valeur marchande. Nous pensons que dans les années à venir, l'ensemble des acteurs de la ville vont chercher à intégrer cette approche pour répondre aux grands enjeux contemporains : reconstruction de la ville sur elle-même, augmentation de la qualité d'usage, accueil des plus vulnérables et des acteurs de demain...

Qu'espérez-vous que le projet en cours retienne de vos initiatives ? Et plus tard le quartier ?

Il est particulièrement intéressant que le projet imaginé à partir de 2014 était à proprement parler temporaire, et que les années ont fait émerger l'idée d'une transition entre cette phase et le futur quartier. Ceci n'a été possible que grâce à la confiance dont ont bénéficié les structures de gestion du projet, et de la qualité du dialogue établi avec nos partenaires \_ collectivité, équipe de maîtrise d'œuvre urbaine, propriétaires successifs, aménageur, mais aussi riverain·e·s et usager·e·s.

L'idée de mettre à profit l'usage temporaire du site pour expérimenter des futurs possibles a émergé assez naturellement. Elle se concrétise ainsi par la mise en place dans la phase 2 des Grands Voisins d'un dispositif innovant de loyer progressif pour des ateliers-boutiques, qui doit permettre à de jeunes projets de se développer. En fonction des résultats de cette expérience, le projet pourra intégrer un principe de socle actif à la gestion spécifiquement dédiée à des services et commerces au modèle économique émergent et à forte valeur ajoutée, poursuivant ainsi l'un des aspects cruciaux des Grands Voisins.



**Les Grands Voisins,  
Saison 1  
(2015-2017)**



## Questions à Nicolas Détrie — directeur Yes We Camp

Qu'est-ce que « l'espace autorisant » que vous défendez ?

Derrière cette expression, il y a cette lutte discrète contre les sentiments d'impuissance et de méfiance qui construisent les villes d'aujourd'hui : discours ambiant, contraintes réglementaires nombreuses, estime de soi réduite, aménagements sécuritaires, focalisation sur le danger et la peur de l'autre... Tout cela fabrique le sentiment que l'on n'a « pas le droit de faire » : à vouloir le risque zéro, on abîme aussi la possibilité que de belles histoires puissent se construire. « L'espace autorisant » cherche au contraire à **créer des lieux où la présomption de confiance est dominante**, où on se sent légitime à être là et en droit de proposer des initiatives ou sa contribution. S'il n'y a plus de recoins parce qu'on y présuppose l'éventualité d'actions malveillantes, on s'enlève aussi les endroits de possibles baisers volés.

Vous avez mené d'innombrables démarches de « prototypage » d'espaces, de programmes, d'usages... Qu'avez-vous envie d'en retenir aujourd'hui ?

Tous ces dispositifs sont un moyen d'accompagner les changements de la ville, en travaillant sur les imaginaires des lieux. Ici, c'est celui d'un hôpital peu à peu désaffecté qui bascule par de nouveaux usages vers celui d'un quartier ouvert, vécu, habité et partagé. Ces prototypes font passer les pratiques avant l'urbanisme, le faire avant le dire, la vie avant la ville. Au-delà d'une liste, nous préférons retenir et valoriser des attitudes et des processus collectifs plutôt qu'un travail à la chaîne vers des « produits finis », **des transformations permanentes plutôt que des « objectifs à réaliser à terme »**. Certains dispositifs ont fonctionné ici sur deux ans, nous allons tenter ensemble de voir ce qui peut se prolonger ensuite. Cette première expérience aura eu le mérite de s'autoriser des tentatives de changements. Qui aurait pensé que l'installation de centres d'hébergement d'urgence au cœur du 14<sup>e</sup> arrondissement puisse générer cet engouement des Parisiens ?

Les Grands Voisins ont réussi la rencontre de publics d'une grande diversité sociale, économique et culturelle au sein d'un même espace. À quelles conditions cette expérience pourrait-elle se pérenniser au sein de Saint-Vincent-de-Paul et, plus largement dans les métropoles ?

L'expérience peut se pérenniser sur les bases de volontés politiques fortes comme l'inclusion des plus vulnérables au cœur des villes, le décroisement des fonctions urbaines : un centre d'hébergement peut aussi être un lieu ouvert aux autres et rendre service au quartier dans lequel il s'installe.

Il y a aussi un enjeu à ce que chaque partie prenante accepte de l'indétermination et donc une certaine forme de risques dans la conception et la réalisation des projets. L'expérience des Grands Voisins s'est construite étape par étape, selon **un processus itératif de récolte des besoins des lieux**, sans détermination très précise d'un « résultat final ». Ce n'est pas de la pérennisation d'une expérience dont il est question. Il s'agit plutôt de voir comment transformer et mieux partager avec tous les cultures de l'urbanisme, et comment passer de celle de la ville de « produits finis » à celle de la construction de « lieux infinis ». Rendez-vous au Pavillon Français de la Biennale d'architecture de Venise 2018!



# — Un programme mixte, incarné, ouvert à tous

La Ville de Paris et l'aménageur Paris

Batignolles Aménagement portent un programme ambitieux permettant de faire de ce futur quartier un lieu mixte, incarné, ouvert à tous.

Concrètement cela se traduit dans :

- Une démarche collaborative associant les futurs usagers pour la conception de 600 logements tant privés que sociaux ainsi qu'un programme d'habitat participatif.
- Le maintien d'une fonction d'hébergement pour les plus précaires;
- Une programmation dédiée à la création qui doit adresser le quartier sur l'avenue Denfert-Rochereau et maintenir le statut de lieu de destination de Saint-Vincent-de-Paul via des programmations culturelles, économiques, commerciales;
- Des cours économiques actives pour prolonger

la vocation de tremplin économique du site

actuel et continuer d'héberger une communauté créative et citoyenne sur le site;

- La création d'équipements publics (crèche, école, gymnase), exemplaires pour leur capacité à mutualiser des espaces et à s'ouvrir sur le quartier.

Conformément au dossier de réalisation approuvé par le Conseil de Paris, en date des 12, 13 et 14 décembre 2016, la ZAC doit permettre la réalisation d'un programme global de constructions d'environ 60 875 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP).

---

**43 140 m<sup>2</sup>**  
de logements

---

## DÉTAIL DE LA PROGRAMMATION RÉSIDENTIELLE

### Lelong

- 78 % accession
- 22 % social

### Lepage

- 70 % accession
- 30 % social

### Chaufferie

- 75 % social
- 25 % locatif intermédiaire

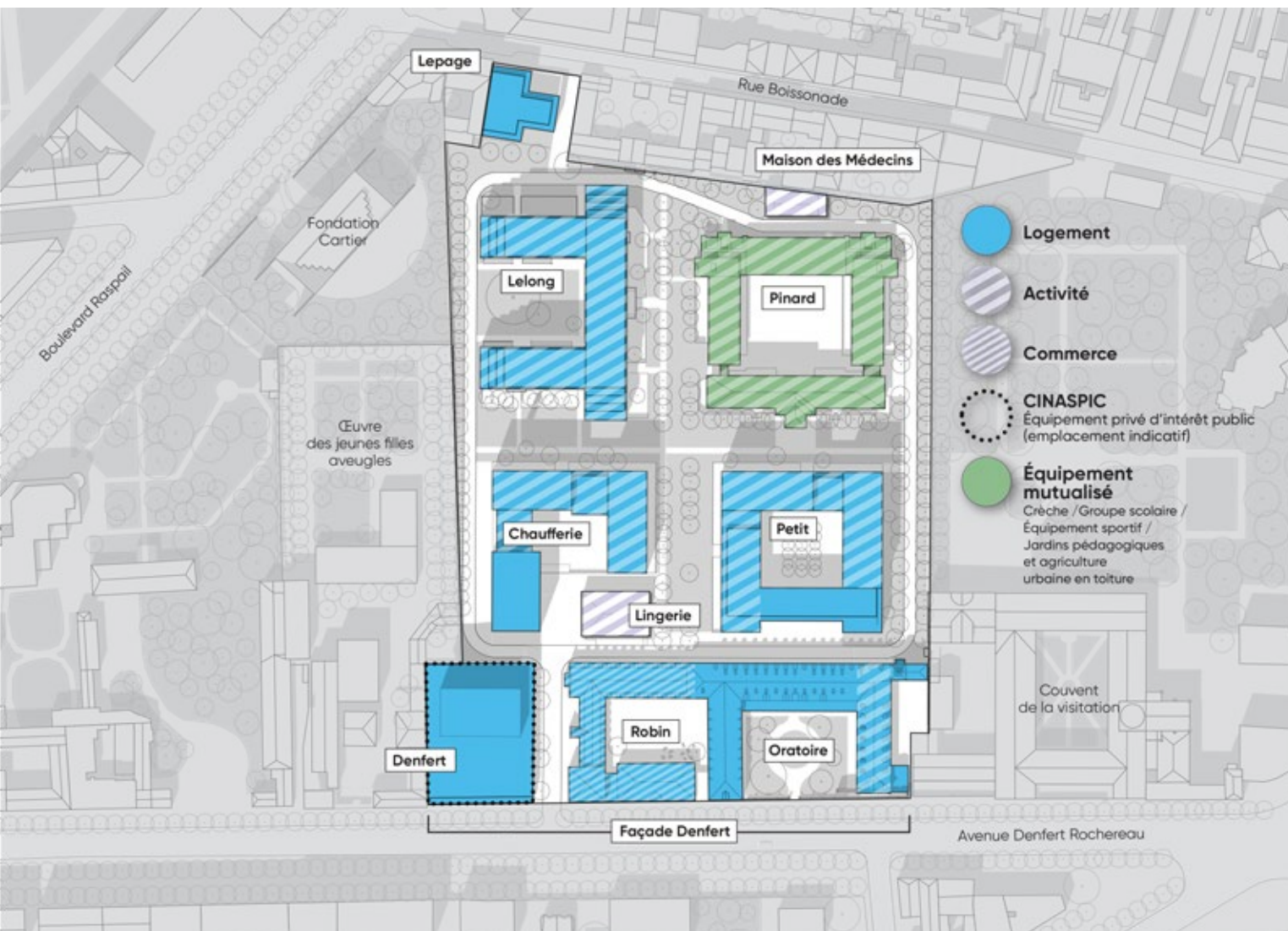
### Petit

- 82 % social
- 18 % locatif intermédiaire

### Façade Denfert

Accession et locatif intermédiaire.





© ANYOJI BELTRANDO

**6000 m<sup>2</sup>**  
équipement privé  
d'intérêt public

**5390 m<sup>2</sup>**  
d'équipements publics

**6345 m<sup>2</sup>**  
activités  
et commerces

- **Cours anglaises**  
des bâtiments Pinard, Lelong, Chaufferie et Petit
- **Rez-de-chaussée**  
des bâtiments Denfert, Oratoire, Robin,
- **Bâtiments Lingerie et Maison des Médecins**



# — Les fondements du projet urbain

**Agence Anyoji Beltrando**

## **Un projet-processus fondé sur l'existant**

En termes de méthode, l'agence Anyoji Beltrando n'a pas défini un plan de masse figé mais un projet-processus. Il s'agit de travailler sur des orientations urbaines simples et évidentes qui entrent dans un récit de la transformation du site. Le projet met en mouvement le site en conservant sa trame d'espaces publics, une grande partie de ses bâtiments et de ses plantations existantes. C'est une démarche ouverte aux évolutions liées à concertation et aux préfigurations, aux occupations temporaires de bâtiments et de l'espace public.

## **Quatre entrées, une boucle de circulation unique**

Déployée tout autour du nouveau quartier, avec un accès unique depuis l'avenue Denfert-Rochereau, la voie circulaire permet d'en desservir les différents bâtiments. Elle est pensée comme une « zone de rencontre » paysagée ; les véhicules n'y dépasseront pas la vitesse de 20 km/h partageant l'espace avec les piétons et les vélos, qui bénéficieront de trois accès dédiés : deux depuis l'avenue Denfert-Rochereau et un depuis la rue Boissonade.

## **Une croisée paysagère centrale**

Les deux allées orthogonales qui traversaient l'hôpital de Saint-Vincent-de-Paul et se croisaient en son centre sont préservées. Le projet les transforme en un même espace public paysager, intégralement piéton, d'une superficie de 4000 m². Il offre aux habitants et aux visiteurs un environnement librement appropriable, à l'abri du brouhaha de la ville. Il valorise également les activités productives et créatives qui le bordent, occupant les cours anglaises caractéristiques du site hospitalier.

## **La réhabilitation de 60 % du bâti**

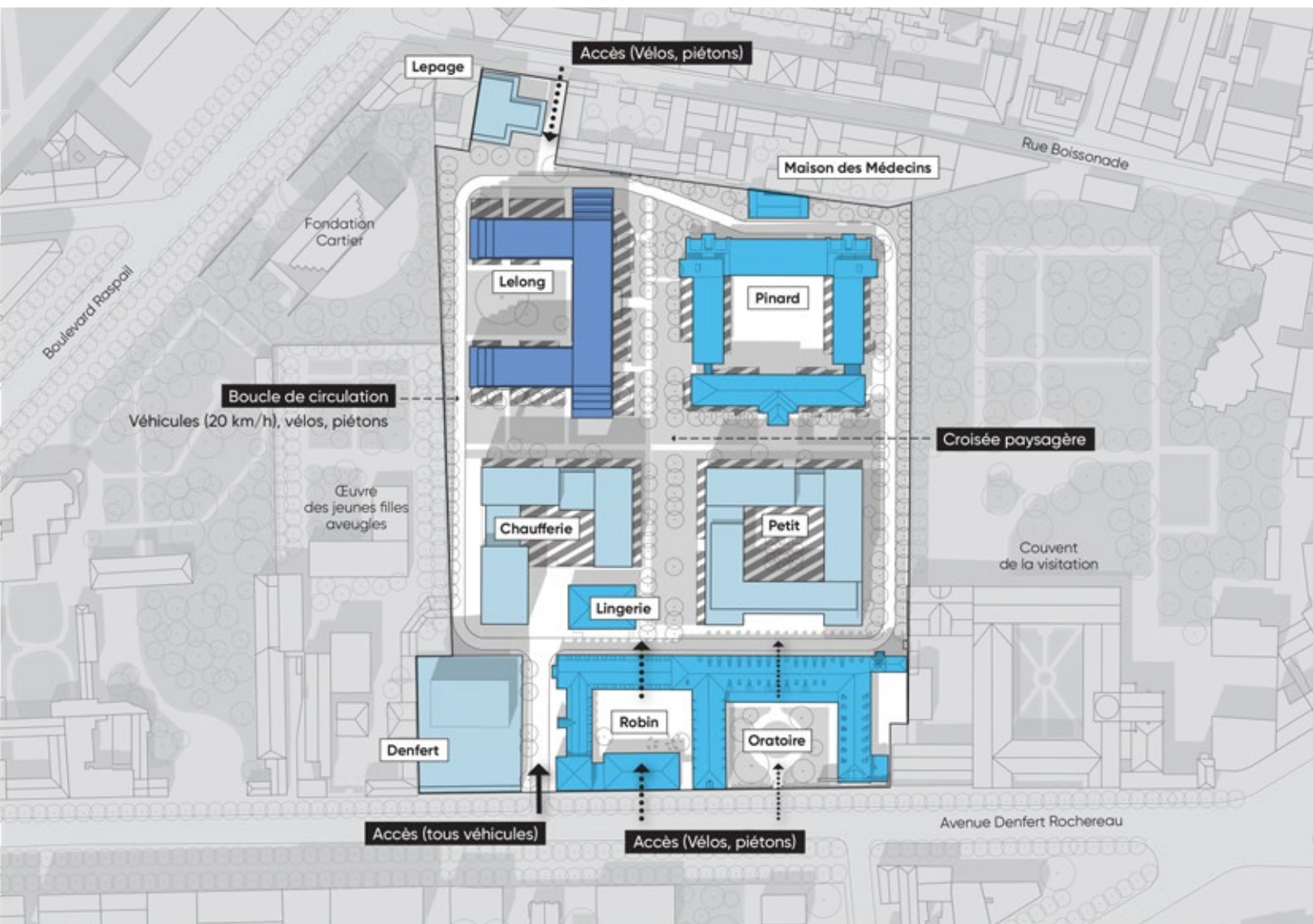
L'hôpital de Saint-Vincent-de-Paul s'est constitué par additions successives de bâtiments, du XVIII<sup>e</sup> siècle aux années 1990. Aussi, lorsqu'il cesse son activité, il lègue à la ville un éventail complet d'architectures propres à chaque époque. Ce patrimoine est majoritairement préservé. Près des deux-tiers des constructions seront réhabilitées : les bâtiments Oratoire, Robin, Pinard, la Maison des Médecins et la Lingerie ainsi que Lelong, qui est, lui, surélevé.

## **Des îlots contemporains**

Le projet de Saint-Vincent-de-Paul accorde également une place significative à la création architecturale. Les bâtiments Lepage, Petit, Chaufferie et Rapine seront démolis pour laisser place à de nouveaux îlots. Il sera recherché une architecture contemporaine respectueuse du patrimoine et privilégiant les matériaux nobles et biosourcés tels que la brique largement employée par l'architecture hospitalière du site.

## **Des cours anglaises**

Pour pallier la pénurie de surface, l'hôpital Saint-Vincent-de-Paul a fait aménager, au cours de son histoire, de nombreux laboratoires au premier sous-sol, éclairé naturellement par des cours anglaises. Ces espaces, rares à Paris, recèlent aujourd'hui un potentiel considérable pour des activités culturelles, associatives, créatives, artisanales... dans des lieux singuliers, attractifs et conviviaux. Si bien que même les nouveaux immeubles du quartier les adoptent !



© ANYOJI BELTRANDO

-  Bâtiment patrimonial réhabilité
-  Bâtiment patrimonial réhabilité et surélevé
-  Nouveau bâtiment
-  Cour anglaise



## Questions à Yannick Beltrando — architecte et urbaniste, maître d'œuvre urbain

Vous vous êtes appuyé à l'origine sur les acquis programmatiques de l'étude de Xavier Lauzeral: préservation des bâtiments préexistants, 60 000 m<sup>2</sup> de planchers...

Oui bien sûr, mais nous en avons réinterrogé certains aspects, notamment du point de vue patrimonial puisque nous privilégions l'évolution du site à un retour à l'initial. Le projet se fonde sur la conservation d'une part plus importante du patrimoine architectural et de la végétation en place, il propose surtout la transformation de sa trame d'espaces ouverts existants en espaces paysagers.

Vous considérez également le site comme un « enclos urbain » et non comme une « enclave urbaine »...

Le quartier est ceint de ses murs de pierre, mais il est traversable par les piétons et les vélos. Cet « enclos urbain » est comme une « collection d'architecture » réunie sur 3,4 hectares à peine. On y trouve des constructions emblématiques des XVII<sup>e</sup>, XIX<sup>e</sup> et XX<sup>e</sup> siècles caractéristiques de l'architecture conventuelle puis hospitalière. La professionnalisation progressive de la médecine et de la chirurgie s'y lit d'ailleurs à livre ouvert. Cette hétérogénéité est revendiquée. Elle s'enrichira même bientôt de quelques nouveaux bâtiments, contemporains évidemment, réinterprétant la brique des bâtiments hospitaliers par un travail fin sur la matérialité et les modes constructifs.

Qu'entendez-vous par « urbanisme sobre » ?

C'est l'urbanisme sobre qui restaure, rénove (Oratoire, Robin, Maison des Médecins), transforme avant tout. Le bâtiment Pinard, qui représente une structure réversible avant l'heure, est d'ailleurs en définitive sauvé plutôt que la Chaufferie dont le potentiel était plus limité. Les cours anglaises, caractéristiques de certains anciens bâtiments hospitaliers, connaîtront une nouvelle vie. Elles devraient héberger des activités artisanales, créatives, sociales, solidaires. Lelong, enfin, sera lui surélevé de quatre niveaux.

Pourquoi l'espace public a-t-il une si grande importance dans votre projet ?

Il faut rappeler que la voirie d'origine couvre environ 30 % du site. Nous la maintenons pour partie dans une boucle de circulation englobant le quartier \_ pour la desserte du quotidien et l'accès des secours \_ mais elle se mue globalement en un paysage à vivre. C'est une « zone de rencontre », où les voitures roulent à 20 km/h et partagent l'espace avec les piétons et les cyclistes.

Quatre nouvelles entrées, trois piétonnes et une mixte, donnent accès au quartier. Partout, le sol est largement planté et de très beaux arbres \_ c'est un patrimoine végétal du lieu que nous conservons scrupuleusement \_ dispensent leur ombre. On rejoint la croisée centrale, un espace paysager de 4000 m<sup>2</sup>, qui est parcouru au quotidien par les résidents et visiteurs. Le reste du temps il est dédié au repos et à la récréation.

### Comment qualifieriez-vous la programmation du quartier ?

Sans hésitation, le quartier se veut mixte, résidentiel et tout autant lieu de destination ouvert à tous. La programmation y contribue clairement avec deux moteurs d'attractivité : un « super équipement », logé dans Pinard, dont la vocation première, scolaire et de loisirs, se redéfinira au gré des mutualisations, modulations et évolutions... et un Cinaspic en cours de programmation dans l'îlot Denfert. Des commerces, réunis cour Robin, ou plus avant dans le quartier, les rez-de-chaussée créatifs, démultiplieront les motifs de visite dans l'ambiance très particulière de Saint-Vincent-de-Paul.

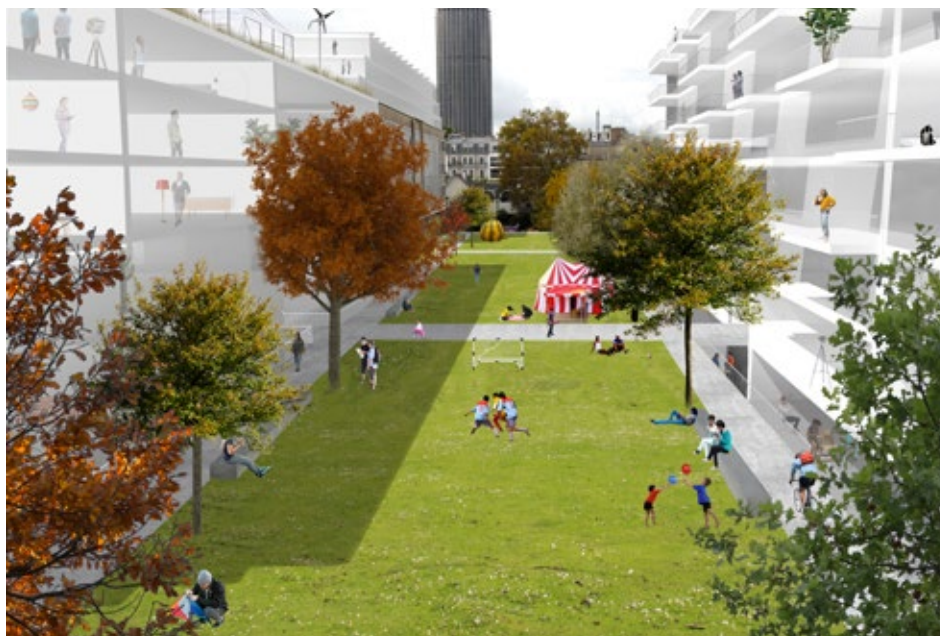


**Site existant, élévations sur l'avenue Denfert-Rochereau (en haut) et sur les bâtiments Chaufferie et CED (en bas)**





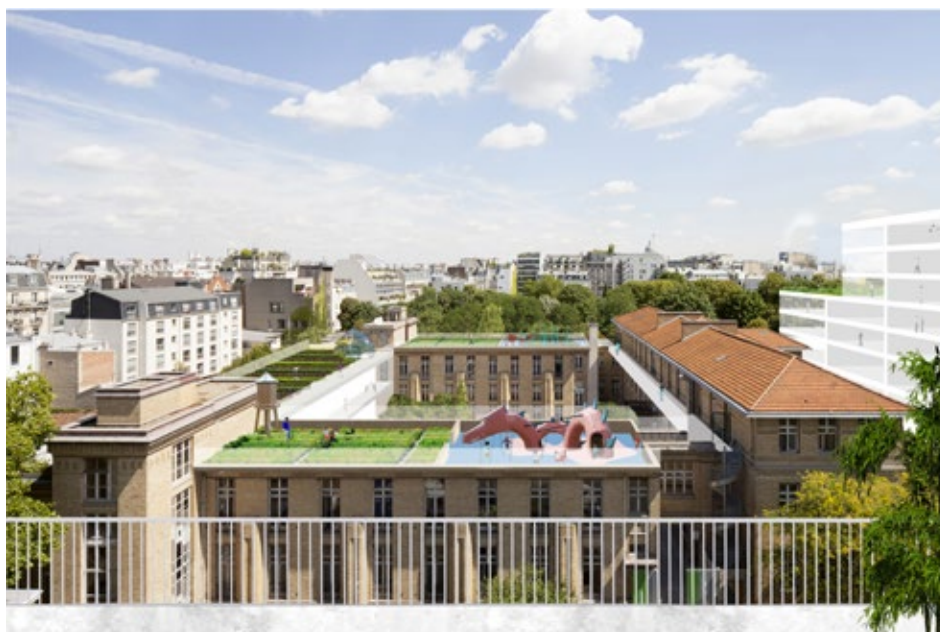




— La croisée paysagère centrale



— La Cour Robin



— L'équipement mutualisé Pinard









— La Lingerie



— Les cours anglaises  
du bâtiment Pinard



— Une boucle de circulation,  
zone de rencontre



— La Pouponnière,  
salle des couveuses  
de l'Oratoire



© Clément Guillaume

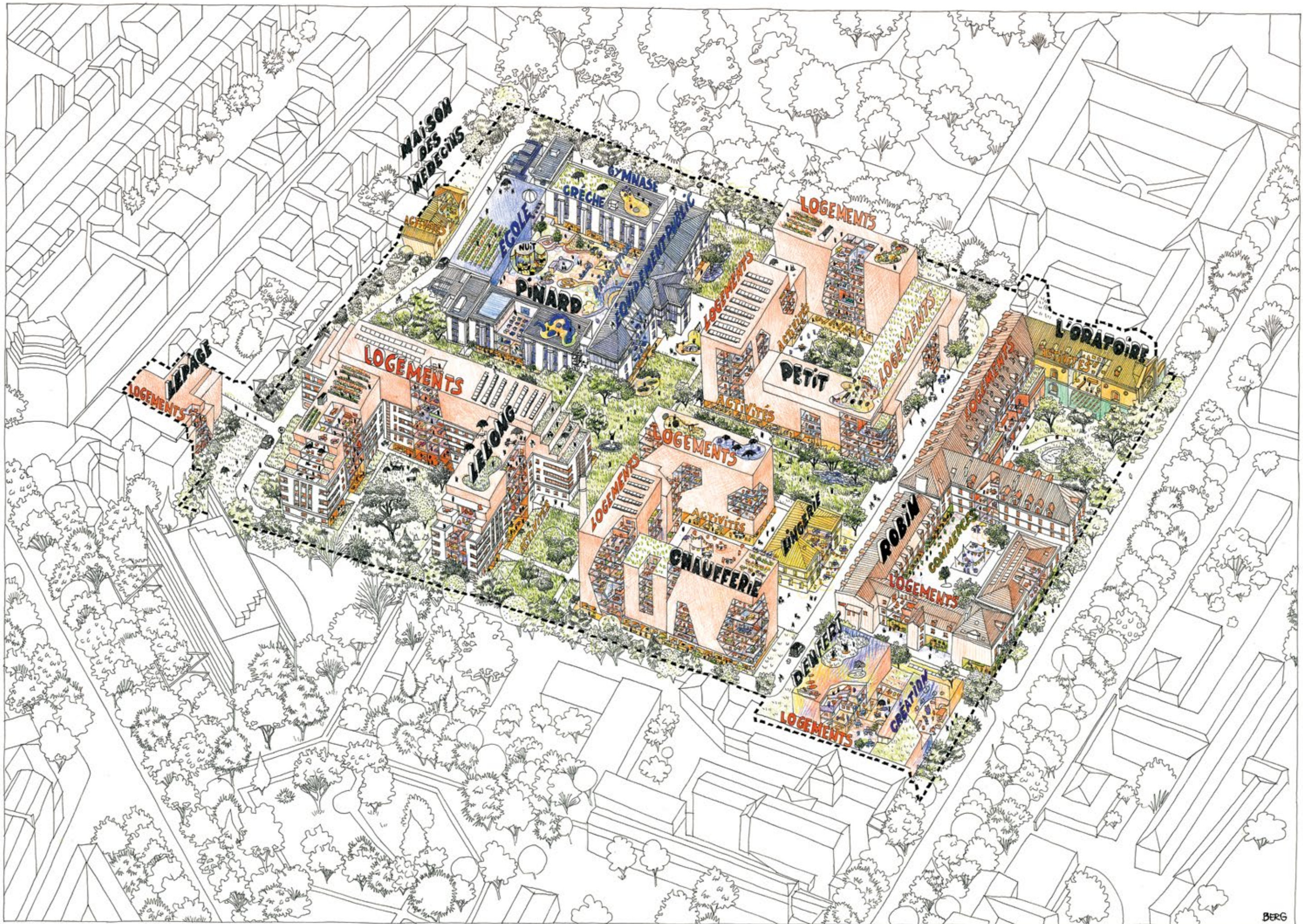


© ANYOJI BELTRANDO



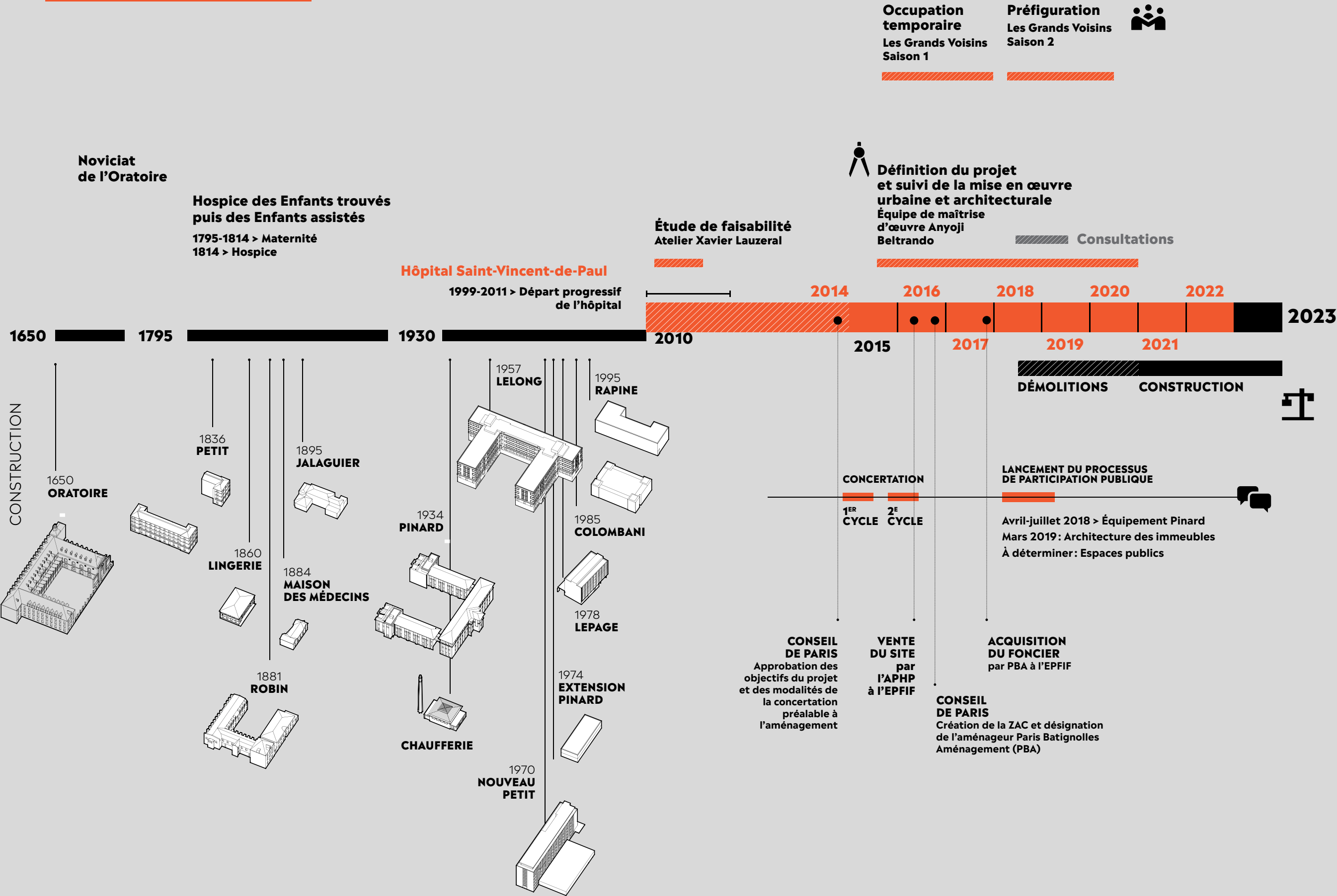
© ANYOJI BELTRANDO







# Chronologie générale



---

# **LES DÉMARCHES SAINT-VINCENT- DE-PAUL**

---





**En quelques années  
seulement, le site de Saint-  
Vincent-de-Paul s'est affirmé  
autour des Grands Voisins  
comme un lieu  
d'expérimentation aux  
dimensions multiples.  
Aujourd'hui, le projet  
d'aménagement urbain  
entretient cette dynamique  
sous l'impulsion de PBA. Elle  
s'exprime particulièrement  
dans deux champs  
d'innovation : l'écologie  
urbaine et la ville collaborative.**

# — Un démonstrateur des orientations durables parisiennes

Le quartier et chacune de ses constructions contribuent, à leur échelle, à l'avènement d'un Paris plus durable. **La Ville de Paris a souhaité en faire un site pilote**, témoin de la convergence de l'ensemble des documents cadre en la matière : Plan Climat Air Énergie de Paris, Plan Biodiversité, Plan Bruit, Plan Pluie, Plan Vélo 2015-2020, etc.

Le projet poursuit un double objectif de **réduction maximale de l'empreinte carbone et de développement de l'économie circulaire**. Et ce, depuis les étapes de conception du projet à celles de la réalisation puis tout au long de la vie du futur quartier.

L'aménageur, Paris Batignolles Aménagement, étudie actuellement, en lien avec la Ville de Paris, sept orientations permettant de donner corps à cette ambition :

- 1. promouvoir un aménagement sobre et responsable dans sa gestion des ressources
- 2. viser un très haut niveau de sobriété et de performance énergétique à tous les stades de la vie du bâtiment, développer les énergies renouvelables
- 3. mettre en œuvre une gestion durable des eaux et renforcer la biodiversité.
- 4. promouvoir de nouvelles mobilités
- 5. favoriser le recyclage et le réemploi
- 6. mettre en œuvre un BIM

## 1. AMÉNAGEMENT SOBRE

### Une culture de préservation et de reconversion

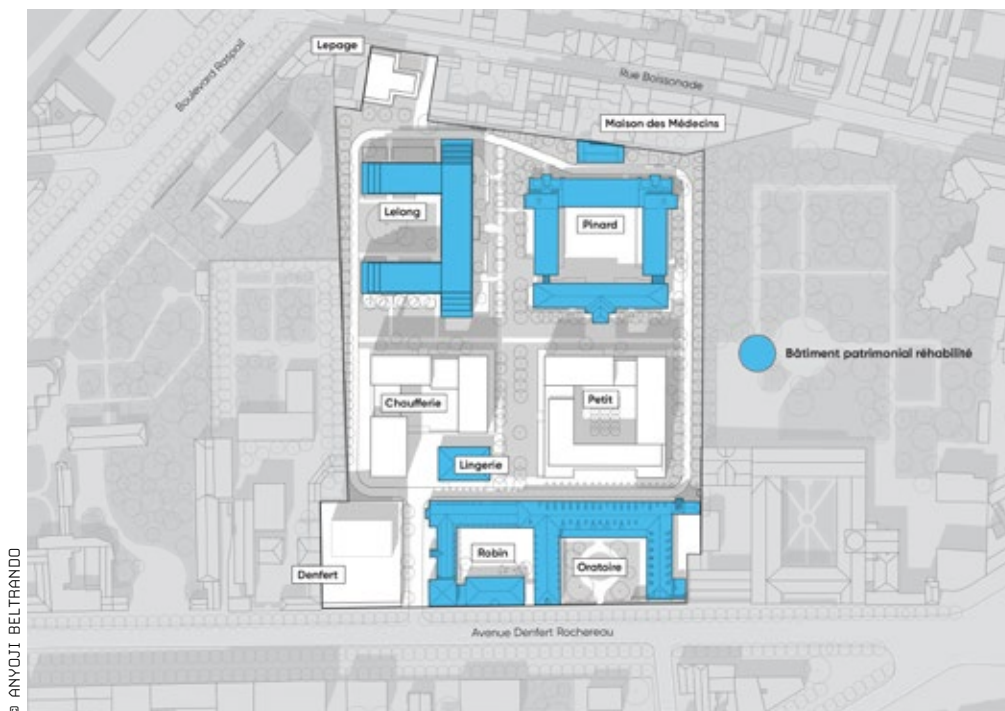
L'objectif est de privilégier la réutilisation de toutes les composantes du site (constructions, espaces extérieurs) susceptibles de s'adapter aux nouveaux usages et de retrouver une nouvelle vie dans le cadre du projet. Concrètement il s'agit de :

- **limiter les démolitions** et favoriser la reconversion des bâtiments. Environ 60 % des surfaces bâties existantes seront conservées. Les dates de construction de ces bâtiments, témoins de l'histoire du quartier, s'échelonnent entre la deuxième moitié du XVII<sup>e</sup> siècle et la première moitié du XX<sup>e</sup> siècle;
- **réutiliser les sous-sols** éclairés par les cours anglaises pour créer des locaux d'intérêt

collectif, accueillir des activités, notamment de l'économie sociale et solidaire, ou développer des projets énergétiques. Ces espaces extérieurs semi-enterrés, caractéristiques de l'architecture hospitalière de Saint-Vincent-de-Paul du XX<sup>e</sup> siècle sont présents notamment dans les bâtiments Lelong et Pinard;

- **conserver la trame de voirie existante** et son nivellement pour limiter les remblais.

L'utilisation temporaire du site inoccupé avant le démarrage des travaux au profit d'associations à caractère social et culturel, s'inscrit également dans cette démarche.





## 2. PROJET ÉNERGÉTIQUE

### Des technologies et ressources bas carbone

Le projet Saint-Vincent-de-Paul représente une des toutes premières opérations à concrétiser le nouveau « Plan Climat Air Énergie » de la Ville de Paris, adopté en mars 2018, dont un des principaux enjeux est la transition vers la ville post-carbone. S'affranchir de la dépendance aux énergies fossiles et limiter drastiquement les émissions de gaz à effet de serre, impose de conjuguer sobriété énergétique et production locale d'énergies renouvelables. Les solutions les plus optimales seront déployées sur Saint-Vincent-de-Paul.

#### — Les bases du projet énergétique

La définition du « projet énergétique » du quartier, confiée aux agences Une autre ville, Amoès et Kairos, s'appuie sur une analyse des besoins locaux qui recense l'ensemble des postes de consommation du futur quartier : éclairage, chauffage, ventilation, électroménager, mobilité électrique... et retient l'hypothèse d'immeubles très performants (niveau du label allemand Passivhaus, pour les immeubles neufs et EnerPHit pour les bâtiments réhabilités) : des bâtiments à l'empreinte écologique minimale sans sacrifice du confort des occupants.

Les études ont permis de définir la meilleure combinaison de technologies et de ressources pour respecter les objectifs d'un quartier bas carbone, en conciliant de multiples contraintes :

- **la disponibilité locale des ressources et l'insertion urbaine.** Certaines technologies ont par conséquent été écartées comme la géothermie à basse énergie, l'aérothermie, la cogénération biogaz/biomasse, la récupération de chaleur sur les eaux usées, ou encore l'éolien urbain... ;

- **la minimisation des aléas technologiques.** Dans des domaines en pleine évolution, il importe d'évaluer la maturité technique des

solutions envisagées, leur réversibilité, les nuisances et risques sanitaires connexes ;

- **la maîtrise du coût global.** La stratégie prend en compte les coûts d'investissement et de fonctionnement des dispositifs énergétiques et leur impact sur le prix des logements et la facture des utilisateurs.

#### — Le scénario retenu : une production énergétique centralisée

Ce scénario met à profit la proximité du réseau parisien d'eau non potable dite « eau brute », en périphérie du site. Un réseau qui utilise l'eau de la Seine non traitée pour le nettoyage des voies ou l'arrosage des espaces verts.

Or, ce réseau présente une caractéristique sous-exploitée : une température relativement constante de 15° en moyenne tout au long de l'année. Cette chaleur peut être récupérée à travers des pompes à chaleur pour contribuer à la production d'eau chaude à Saint-Vincent-de-Paul, pour les usages sanitaires ou le chauffage.

Lors des « pointes hivernales » ce système devra être conforté par des apports de chaleur de la CPCU. Ce scénario de production centralisée s'appuie sur la connaissance précise, par Eau de Paris, du potentiel énergétique du réseau d'eau brute qui permet d'établir les hypothèses d'exploitation et de chiffrage.

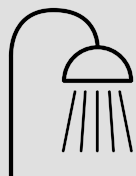
Le scénario prévoit en outre l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture couvrant environ 40% des besoins d'électricité.

Les enjeux de performance énergétique et de maîtrise des consommations incitent à envisager l'instauration d'une gouvernance intégrant l'ensemble des usagers aux côtés du gestionnaire de réseau.

## 1. ESTIMER LES BESOINS



Éclairage



Eau chaude



Chauffage



Ventilation

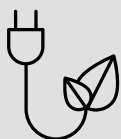


Électroménager



Mobilité  
électrique

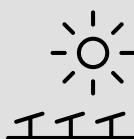
## 2. EXPLORER LES RESSOURCES ET LES SOLUTIONS



Géothermie



Méthanisation



Solaire



Éolien



Chaleur  
fatale



Biomasse



Hydraulique



Contributions  
« SOLUTIONS  
ÉNERGÉTIQUES  
INNOVANTES »

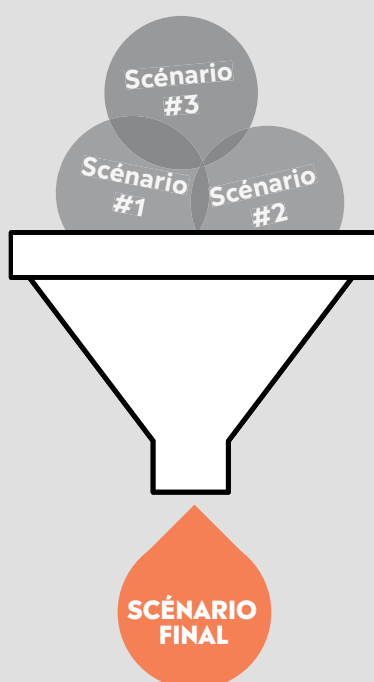
## 3. DÉFINIR LES SCÉNARIOS

Approvisionnement :  
ressources x technique de production

x

Échelle de production  
et mode de distribution

## 4. CHOISIR ET CARACTÉRISER UN SCÉNARIO OPÉRATIONNEL





© Clément Guillaume

**Un sol aujourd'hui largement imperméable.**



### 3. EAU & BIODIVERSITÉ

## Restaurer le sol fertile

Longtemps la gestion des eaux de pluie en ville s'est limitée à des stratégies de récupération, de stockage et d'évacuation dans des réseaux souterrains. À Paris, cette approche s'est doublée d'une **exigence de limitation des rejets dans la Seine**. Les eaux de pluie collectées par les descentes de gouttières et les caniveaux des rues rejoignent le tout-à-l'égout dans lequel se déversent également les eaux usées domestiques (lavage et sanitaires). Si le débit dans les canalisations et au niveau des stations d'épuration est trop important, notamment lors d'orages, le trop-plein d'eaux souillées peut se déverser directement dans le fleuve générant des risques de pollution.

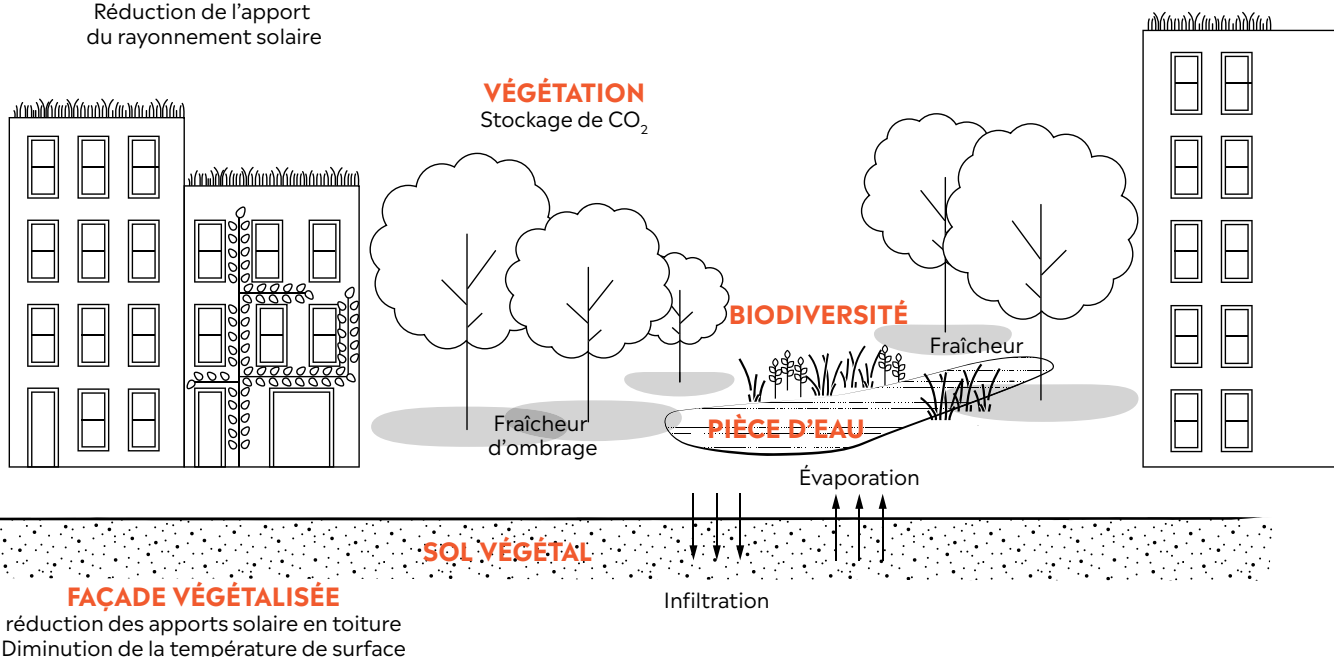
Pour s'en prémunir, Paris s'est doté, d'un plan *ParisPluie*. Celui-ci s'impose désormais à tous les acteurs publics et privés impliqués dans l'aménagement et la gestion de la ville. Avec ses 3,4 ha et ses 4000 m<sup>2</sup> d'espaces verts, Saint-Vincent-de-Paul en est un des premiers terrains d'application important.

Cette approche innovante repose fondamentalement sur l'interaction entre eau et biodiversité. Elle s'attache d'abord à prendre soin du sol même de la ville, oublié depuis bien longtemps. Au cours des siècles, il a été largement imperméabilisé par des revêtements de pavés et de bitume. Et même lorsqu'il est resté à nu, le sol tassé n'absorbe plus l'eau qui ruisselle en surface pour rejoindre les égouts. Les vers de terre, les insectes et le système racinaire des végétaux qui l'aéraient l'ont déserté!

Tout l'enjeu est de **rétablir cette biodiversité, décompacter et restaurer la qualité du sol pour que l'eau s'y infiltre à nouveau**. Les experts – l'agence Thierry Maytraud et le groupement de maîtres d'œuvre Empreinte – élaborent ensemble la méthode pour lui rendre sa porosité d'origine.

#### TOITURE VÉGÉTALE

Réduction de l'apport du rayonnement solaire

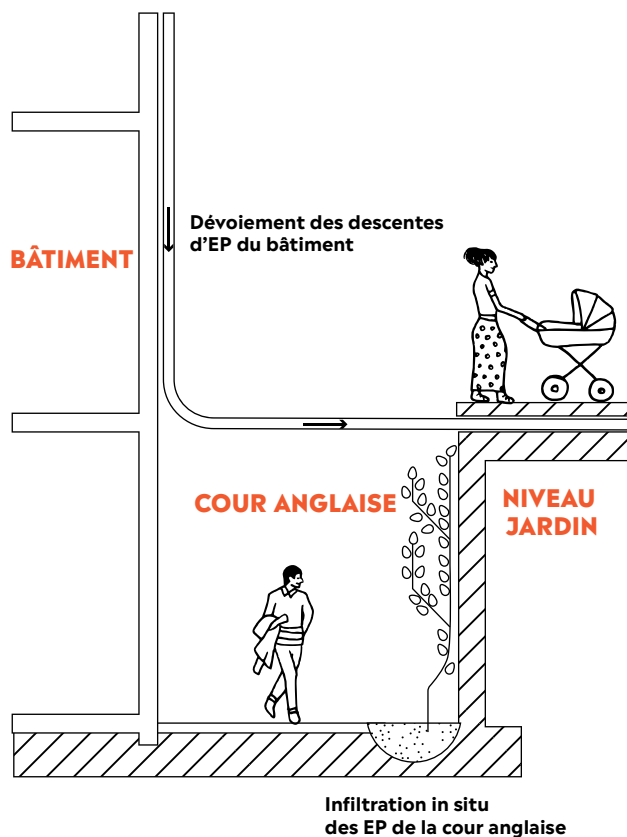


Des précautions particulières seront prises afin d'éviter le tassement du terrain par des engins de chantier ou le stockage de matériaux lourds ainsi que le déversement accidentel de polluants. Le sol sera enrichi par des amendements, des apports de matières naturelles destinées à en améliorer les caractéristiques physiques ou chimiques. Il sera planté de variétés végétales dont les racines se développent à différentes strates de profondeur, afin que toute l'épaisseur du substrat soit aérée et nourrie. Enfin les espèces animales qui peuplent et travaillent le sol seront réintroduites.

Les bienfaits de ces interventions s'enchaînent « en cascade » : **l'eau est absorbée par le terrain plutôt que d'être évacuée** via le réseau d'égout; la terre refertilisée nécessite moins d'arrosage et la végétation y devient plus dense et résistante: elle constitue en ville des « îlots de fraîcheur » très appréciables lors des périodes chaudes.

L'eau de pluie collectée, y compris celle des toitures, peut être récupérée et guidée pour se déverser dans les jardins profitant à leur végétation. Lorsqu'elle s'avère insuffisante, le réseau d'eau brute, non potable, de la Ville qui ceinture le site de Saint-Vincent-de-Paul sera sollicité. Cette eau, pompée dans la Seine, est utilisée dans Paris par les services de la voirie et des jardins pour leurs différents besoins.

À l'inverse de la logique de réseaux souterrains qui a fini par rendre mystérieuse la circulation de l'eau, **la philosophie de l'aménageur du quartier est de donner à voir le cheminement de l'eau** dans un souci pédagogique et esthétique. Bassins, noues, rigoles animeront l'espace public et les zones plantées.



Au titre du plan *Paris Pluie*, **ce sol devra être capable d'absorber au minimum 12 mm de pluie par tranche de 24 heures**. Pour les parties en « pleine terre », les espaces végétalisés y pourvoiront amplement. Au sein des bâtiments, la démarche se déclinera grâce à différents dispositifs:

- En toiture, 15 cm de substrat, véritable sol vivant, suffisent à absorber cette quantité. À Saint-Vincent-de-Paul, l'épaisseur sera augmentée pour garantir le développement de la biodiversité.
- Dans les espaces extérieurs situés en dessous du niveau de la rue, tels les cours anglaises, on recherchera l'autonomie par une infiltration à même la parcelle.
- Enfin, des stratégies de récupération pour des usages spécifiques, tels que les sanitaires ou le nettoyage de locaux, seront adoptées au cas par cas.

L'aménageur et la Ville de Paris vont désormais travailler à un **Schéma de Gestion de l'Eau Pluviale (SGEP)** à l'échelle du site qui s'imposera aux différents opérateurs et constructeurs.

## 4. MOBILITÉ

### Des déplacements apaisés et décarbonnés

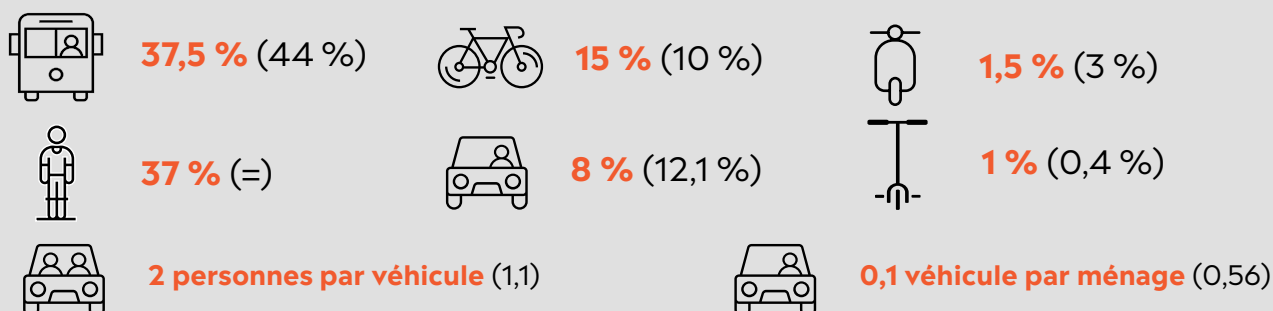
La Ville de Paris ambitionne de réinventer, en quelques décennies, la mobilité urbaine. Elle s'est ainsi donné pour objectif d'interdire à la circulation tout véhicule diesel en 2024 et tout véhicule à essence en 2030. Dès 2020, la capitale sera aussi 100 % cyclable. Cette volonté politique s'appuie sur des tendances déjà perceptibles de désaffection pour le véhicule individuel: en 2030, le nombre de véhicules par ménage devrait descendre à 0,3 contre 0,56 aujourd'hui. Deux facteurs y contribueront plus encore à l'avenir. L'un tient à **l'émergence d'une nouvelle offre de mobilité**: expansion de l'usage du vélo, banalisation de l'autopartage – un véhicule

partagé remplace huit véhicules individuels – essor de la voiture électrique, véhicules autonomes, généralisation des plateformes numériques de services de mobilité... L'autre repose sur **une réorganisation progressive de la ville susceptible de réduire le nombre et la longueur des déplacements individuels** [ville de proximité] grâce notamment aux circuits courts de distribution, aux commerces et services de proximité, au télétravail...

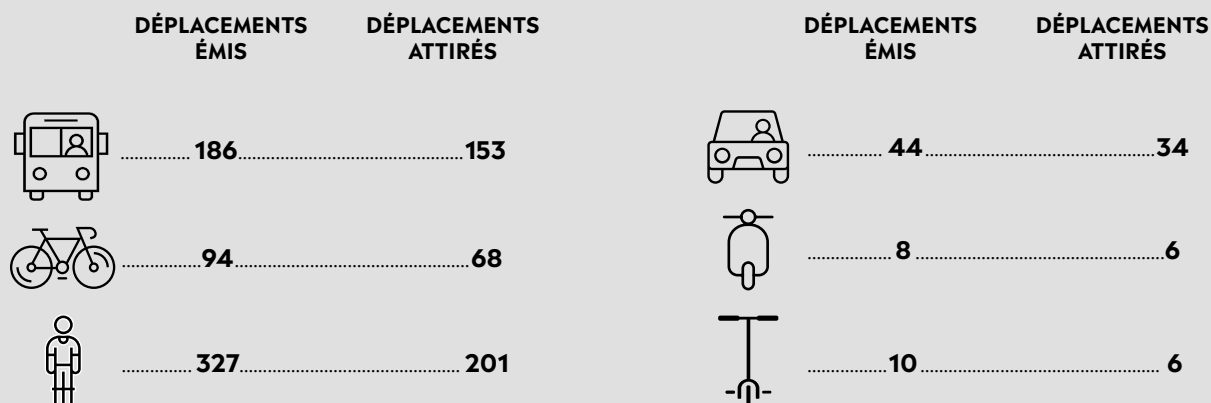
Saint-Vincent-de-Paul bénéficie en outre de plusieurs facteurs favorables à une faible motorisation. L'environnement urbain du projet, d'abord, le quartier bénéficiant à proximité

#### VILLE DE PROXIMITÉ

#### PARTS MODALES EN 2030 (PARTS MODALES ACTUELLES)



#### DÉPLACEMENTS GÉNÉRÉS PAR LE QUARTIER EN HEURE DE POINTE DU MATIN À HORIZON 2030





immédiate d'une offre complète de transports collectifs et individuels (RER B, lignes de métro M4 et M6, bus, Vélib'). Les caractéristiques programmatiques du site ensuite. Deux tiers des surfaces construites sont dédiées à l'habitat. Or, il a été constaté qu'une majorité d'habitants du 14<sup>e</sup> arrondissement travaille à Paris même ou en première couronne, des secteurs parfaitement accessibles en transports en commun. Par ailleurs les locataires de logements sociaux qui représentent 50 % de la composante résidentielle du site, sont traditionnellement peu motorisés.

La programmation du quartier prend en compte ces tendances afin de répondre aux besoins de mobilité et de stationnement générés par les nouveaux programmes. L'hypothèse de taux de motorisation des ménages sur laquelle se fonde le dimensionnement du stationnement est une diminution progressive conduisant à 0,1 à 0,3 véhicule par ménage en 2030. **L'offre de stationnement reposera sur un dispositif de mutualisation entre les différents résidents ou de foisonnement entre usagers en fonction des temporalités d'usages.**

Le choix d'un parking unique et mutualisé entre tous les logements permet de préserver l'intérieur du site pour les circulations douces et des usages de proximité, les immeubles n'ayant pas de parking en sous-sol. Il se situera à l'entrée du quartier, côté avenue Denfert-Rochereau.

Parallèlement, **une offre de services aux déplacements adressée aux habitants du quartier pourra se constituer.** Information personnalisée à l'utilisateur, plateforme d'accès à une mobilité partagée, mise à disposition de véhicules autonomes, vélos partagés... sa nature reste à préciser, mais de nombreux projets élaborés dans le cadre des concours « Réinventer Paris » en ont esquissé les contours possibles.

**Le nouveau quartier fera donc la part belle aux piétons et aux vélos.** La voie de desserte, accessible depuis l'avenue Denfert-Rochereau, est pensée comme une « zone de rencontre » espace paysagé, apaisé, partagé entre piétons, vélos et véhicules dont la vitesse est limitée à 20 km/h et le stationnement limité aux livraisons. Deux autres accès piétonniers sont aménagés à travers la cour Robin et depuis la rue Boissonnade.

Entre 2030 et 2050, la diminution des automobiles à Paris comme au sein du quartier limitera encore le stationnement souterrain qui devra pouvoir être reconverti. Une perspective pensée dès à présent à travers la conception d'un espace réversible, capable d'héberger à terme d'autres types d'usages.

## 5. RÉEMPLOI DES MATÉRIAUX

### Une stratégie environnementale et solidaire

Un bâtiment en fin de vie est habituellement confié à une entreprise de déconstruction qui trie éléments de gros œuvre et second œuvre, avant de les acheminer en déchetterie pour enfouissement ou orientation vers les filières de recyclage.

**• 35 % de déchets de la construction sont aujourd'hui recyclés**

**• 70 % des déchets devront être recyclés à partir de 2020 (loi de transition énergétique)**

À Saint-Vincent-de-Paul, les premières déconstructions menées (bâtiments Pasteur et Jalaguier) s'inscrivent dans une logique environnementale sociale, solidaire, et collaborative fondée sur les circuits courts. Une phase de récupération au profit d'un vaste tissu francilien d'associations, micro-entreprises, artisans et créateurs, précède le processus habituel. Les matériaux les plus divers, utiles à leurs projets, font ainsi l'objet d'une donation par PBA. Ce soutien indirect au développement d'activités culturelles, environnementales ou solidaires bénéficie autant à des structures résidentes, notamment les Grands Voisins, qu'à des entités franciliennes dans un rayon maximal de 60 km autour de Paris.

La coordination de la déconstruction a été confiée par PBA à l'agence Mobius, en interface avec l'écosystème des repreneurs pressentis. L'inventaire initial des éléments démontables susceptibles d'être réemployés comprend pas moins de 1500 références réparties en plus de 200 catégories. Soumis en premier lieu aux Grands Voisins, il a été ensuite diffusé, entre mi-février et mi-avril, aux différentes structures potentiellement intéressées, notamment via le Réseau des Ressourceries. **Les matériaux proposés ne sont pas ici attribués par ordre d'arrivée, mais sur la base de l'intérêt des projets de réemploi préalablement soumis et analysés.**

En parallèle de l'inventaire, Mobius a participé à la rédaction de l'appel d'offres de l'entreprise de curage/déconstruction pour anticiper une récupération des éléments en deux temps: d'abord, les 2, 3 et 4 mai dernier, un événement de dépose collaborative avec une dizaine de repreneurs; ensuite une mise à disposition des matériaux déposés par l'entreprise Brunel et stockés sur place.

**Les éléments récupérés comme les usages envisagés sont extrêmement divers.**

La Grande Masse des Beaux-Arts a ainsi collecté des meubles de bureaux pour une pépinière associative, les fenêtres seront, elles, transformées en abri de serre par une association de jardinage... Quant aux Grands Voisins, ils ont récupéré matériels de sécurité, signalétique et quelques radiateurs...

**2,6 tonnes de matériaux réemployables ont déjà trouvé preneur.**



© Mobius

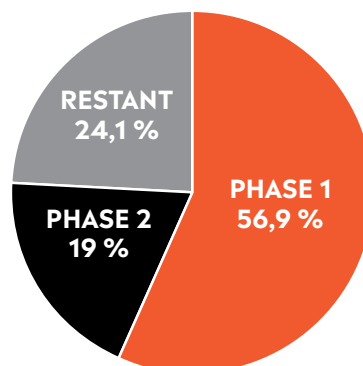
La difficulté majeure de ce schéma expérimental de réemploi réside dans l'adéquation de l'offre et de la demande. In situ, elle a souffert d'une disponibilité prématurée des matériaux au regard du stade d'avancement des projets et des difficultés de stockage sur un périmètre opérationnel contraint (bâtiments existants, occupation temporaire, travaux préparatoires).

Ex situ, si certains matériaux trouvent rapidement preneurs, d'autres n'ont pas d'usage évident. La créativité, la capacité de détournement de l'usage initial – comme pour les fenêtres devenues serre – sont alors prépondérantes tant du côté de l'assistance à maîtrise d'ouvrage que des preneurs.

Cette démarche de récupération volontariste menée sur les deux premiers bâtiments sera déployée sur l'ensemble de l'opération qu'il s'agisse des prochaines démolitions ou de la mise en œuvre de matériaux de réemploi dans les futures constructions.

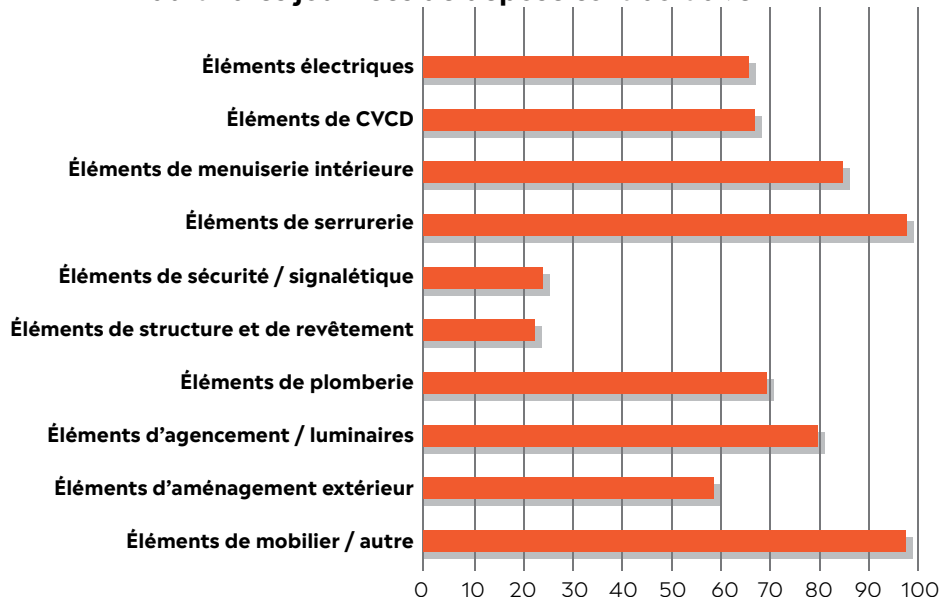
### Quantités totales réemployées

**Phase 1 de dépose collaborative**  
**Phase 2 de dépose par l'entreprise**



(sur un total d'environ 1500 unités)

### Taux de réemploi réalisé pour chaque lot durant les journées de dépose collaborative





## 6. BIM

# Des applications élargies à l'aménagement urbain et au patrimoine

L'ensemble des projets de construction et rénovation de bâtiments, d'infrastructures et d'espaces publics de Saint-Vincent-de-Paul seront convertis en données interopérables, versées dans la base commune qu'est le BIM. Celui-ci permettra de modéliser en 3D chaque bâtiment mais aussi \_ là est la spécificité de la démarche \_ le projet d'aménagement d'ensemble, pour partager et exploiter un très grand nombre d'informations aux deux échelles en interaction.

Début 2018, PBA a signé une convention de recherche avec le Centre Scientifique et Technique du Bâtiment [CSTB] visant la création de nouveaux processus collaboratifs et de nouvelles méthodes d management basées sur l'utilisation de la maquette 3D. Si l'apport du BIM est bien connu pour les bâtiments, il facilitera à Saint-Vincent-de-Paul, l'action prescriptive et fédérative à **une nouvelle échelle, celle du projet d'aménagement, dans un environnement urbain construit et dense à caractère patrimonial.**

La mise en œuvre du BIM a commencé par la modélisation du site existant. La constitution de ce socle, fait de bâtiments, de réseaux en sous-sol et de données géotechniques, qui représente déjà un chantier en soi, est précieuse. Les partenaires de PBA qui vont devoir se conformer à des protocoles et fournir toutes les données de leur projet, bénéficieront en contrepartie de cette modélisation utile.

Les gains d'efficacité dans la conduite du projet d'aménagement, au profit de l'aménageur comme de l'ensemble de ses partenaires se dessinent déjà :

- transparence et partage des informations entre tous les intervenants;
- gain de temps dans les échanges techniques;
- visualisation facilitée des projets et de toutes leurs interfaces en 3D;
- simulations structurelles ou environnementales dynamiques en temps réel;
- accès immédiat à des données consolidées à l'échelle du projet urbain;
- réduction des aléas et des marges d'incertitude.

D'autres développements prometteurs sont envisageables notamment dans les champs de la communication, du développement durable et de la gestion urbaine en phase d'exploitation. Car, plus qu'un outil de modélisation en 3D, le BIM est d'abord une base de données dans laquelle chaque objet s'accompagne d'une information descriptive. Ses applications sont nombreuses: maquette évolutive et interactive pour l'information citoyenne, gestion dynamique des matériaux de réemploi, maîtrise des consommations énergétiques en interface avec l'internet des objets...

# — Une démarche urbaine collaborative

La création de « communs urbains » fonde la programmation et la méthode élaborée par Paris Batignolles Aménagement sur Saint Vincent de Paul. Ces communs sont **les dimensions collectives du quartier**, susceptibles de favoriser son appropriation et l'émergence d'initiatives communes en son sein. L'ambition est de **susciter et encadrer des propositions originales qui seront à la fois publiques, privées et citoyennes** dans l'ensemble des champs du projet Saint-Vincent-de-Paul.

Pour cela Paris Batignolles Aménagement assisté de la coopérative Le Sens de la Ville déploie **une démarche urbaine sur-mesure** en élaborant des processus spécifiques à chacun des programmes du projet: pas moins de sept consultations sont lancées afin de sélectionner opérateurs, maîtres d'œuvre et porteurs de projet selon **des critères qui maximisent ces logiques participatives**.

## — Le préalable des Grands Voisins

Cette manière de concevoir le projet urbain à Saint-Vincent-de-Paul est indissociable de l'histoire récente du site, marquée par l'occupation temporaire « Les Grands Voisins ». En 2011, après le départ de l'Assistance Publique – Hôpitaux de Paris (AP-HP), les bâtiments vacants ont été confiés à l'association Aurore, spécialisée dans la lutte contre l'exclusion, pour y créer des centres d'hébergement. À cette activité est venue s'ajouter, via un partenariat d'Aurore avec l'association Yes We Camp et la coopérative d'urbanisme temporaire Plateau Urbain, l'accueil d'entreprises, d'une part, et du grand public, d'autre part, avec la création d'espaces conviviaux et une programmation culturelle et événementielle.

## — De la préfiguration au projet

La convention de mise à disposition précaire de l'ensemble du site signée entre Aurore et Paris Batignolles Aménagement a pris fin en mars 2018 pour se renouveler, sur une partie du site, avec une vocation plus poussée de préfiguration du futur projet. Ainsi, jusqu'en juin 2020, les trois structures – Aurore, Yes We Camp et Plateau Urbain – occuperont la partie du site située le long de l'avenue Denfert-Rochereau et travailleront en partenariat avec Paris Batignolles Aménagement pour amorcer la transition vers le projet urbain: **une phase d'incubation**.

L'**expérimentation urbaine** se poursuit désormais dans la conduite du projet et se traduit, en particulier, dans les modalités de cession des droits à construire à travers les différents modes de consultation.

## — Trois approches thématiques successives

La mobilisation d'opérateurs et d'usagers futurs va s'organiser autour de trois grands thèmes génériques:

- Habiter Saint-Vincent-de-Paul;
- Accueillir l'économie émergente;
- Inventer une nouvelle interface avec le 14<sup>e</sup> arrondissement.

## — Des ateliers de coordination

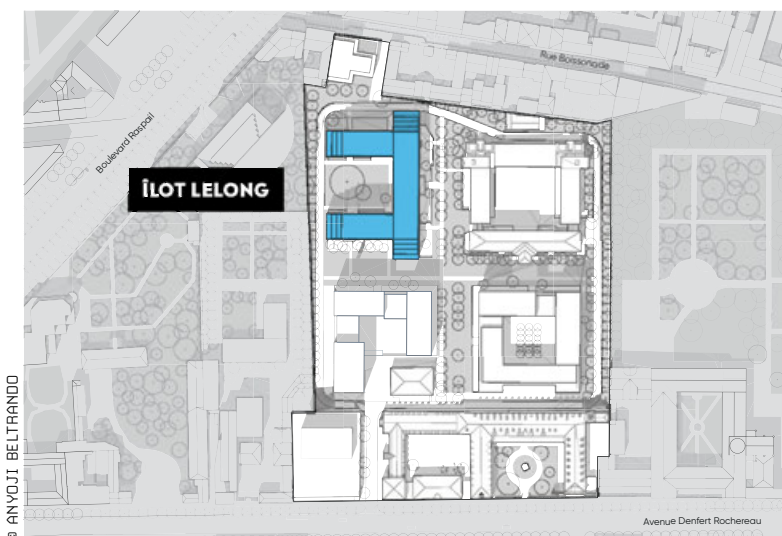
Ces différentes consultations vont s'engager selon un calendrier qui permettra l'organisation d'ateliers de coordination de l'ensemble des projets à partir du deuxième trimestre 2019. Déjà expérimentés sur l'opération Clichy Batignolles, ces ateliers réunissant toutes les parties prenantes (concepteurs, maîtres d'ouvrage, porteurs de projets, gestionnaires, Ville de Paris...), permettront d'affiner le projet sur des dimensions aussi diverses que la cohérence architecturale, le traitement des locaux d'activités en cours anglaises, la relation aux espaces publics, l'organisation des communs du quartier et leur gestion, etc.

## 1. HABITER

# Logement et équipement mutualisé

## Consultation Lelong opérateurs logement privé et logement social

Clinique médicale infantile, le bâtiment Marcel Lelong a été édifié dans la deuxième moitié des années cinquante (Georges Mathy, architecte). Ce témoin de l'architecture de la Reconstruction organise trois ailes de briques et béton autour d'un plan en U, pendant de la maternité Adolphe Pinard \_ elle aussi préservée \_ qui lui fait face. En 1983 et 1984 il a fait l'objet d'adjonctions (terrasse de l'aile centrale et étage partiel par Marc Henry, architecte ; crèche en extension de l'aile centrale par Philippe Alluin et Jean-Paul Mauduit, architectes). La surélévation prévue, en plus de la réhabilitation du bâtiment constitue ainsi une strate supplémentaire de ce bâtiment historique.



La consultation portera sur la cession des droits à construire pour la réalisation d'un programme de logements en accession libre d'environ 8100 m<sup>2</sup>, 2200 m<sup>2</sup> de logements locatifs sociaux et 1200 m<sup>2</sup> d'activités.

S'agissant de l'accession libre, Paris Batignolles Aménagement souhaite faire émerger **une offre de logements différenciante et déstandardisée** à même d'attirer une population de propriétaires occupants. Le processus de production des logements sera donc déterminant et devra s'attacher notamment à la participation des acquéreurs à la conception et à la définition des modalités de commercialisation innovantes, des typologies de logements et d'espaces partagés, des propositions de gestion...

Le programme locatif social sera développé selon les mêmes principes collaboratifs.

Les surfaces d'activités en cours anglaises seront quant à elles cédées en UEFA à l'investisseur désigné ultérieurement par Paris Batignolles Aménagement (voir « socle actif »).

| LELONG                                                        |
|---------------------------------------------------------------|
| <b>11 500 m<sup>2</sup> env.</b>                              |
| <b>Logement privé 78 %</b><br><b>8100 m<sup>2</sup></b>       |
| <b>Logement social 22 %</b><br><b>2200 m<sup>2</sup></b>      |
| <b>Activités cours anglaises</b><br><b>1200 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Lancement consultation</b><br><b>opérateurs: juin 2018</b> |





**Bâtiment Lelong**

## Désignation bailleurs sociaux, lot Chaufferie/Petit

Le quartier Saint-Vincent-de-Paul comprend, 50 % de logement social et 20 % de locatif intermédiaire sur une programmation résidentielle globale de 43 000 m<sup>2</sup>.

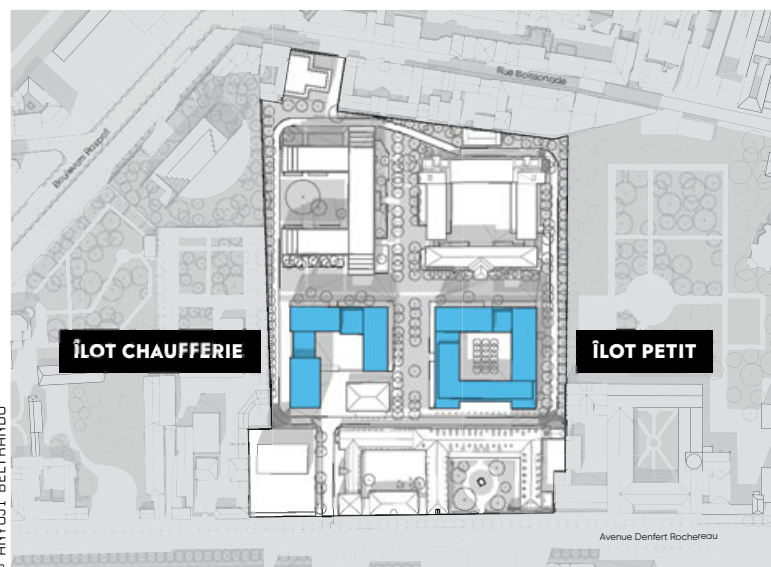
| CHAUFFERIE                                                        |
|-------------------------------------------------------------------|
| <b>10 700 m<sup>2</sup> env.</b>                                  |
| Logement social 75 %<br><b>8 000 m<sup>2</sup></b>                |
| Logement locatif intermédiaire 25 %<br><b>2 700 m<sup>2</sup></b> |
| Activités Cours anglaises<br><b>1 600 m<sup>2</sup></b>           |
| Désignation bailleur :<br><b>juin 2018</b>                        |

| PETIT                                                             |
|-------------------------------------------------------------------|
| <b>14 000 m<sup>2</sup> env.</b>                                  |
| Logement social 82 %<br><b>10 400 m<sup>2</sup></b>               |
| Logement locatif intermédiaire 18 %<br><b>2 300 m<sup>2</sup></b> |
| Activités Cours anglaises<br><b>1 300 m<sup>2</sup></b>           |
| Désignation bailleur :<br><b>juin 2018</b>                        |

Les lots Chaufferie et Petit sont exclusivement constitués de logements sociaux. Les bailleurs sociaux seront désignés fin juin 2018. Comme pour le bâtiment Lelong, les volumes en cours anglaises des îlots Chaufferie et Petit seront cédés à l'investisseur désigné par PBA.

À l'instar de l'ensemble du projet, la spécificité de ces programmes tient dans l'intégration précoce de la maîtrise d'usage et son implication sur l'ensemble de la chaîne de production et de cycle de vie de l'immeuble.

Cette ambition implique un recrutement de futurs locataires volontaires, dans le respect des règles d'affectation ainsi que leur accompagnement dans une démarche de co-conception.

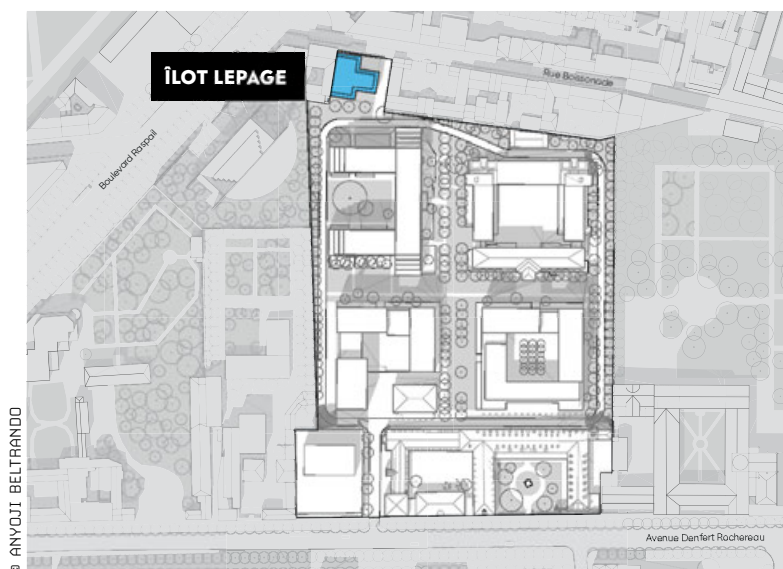


## Consultation Lepage, habitat participatif en locatif social et accession

| LEPAGE                                           |
|--------------------------------------------------|
| <b>40 LOGEMENTS env.</b><br><b>2700 m² env.</b>  |
| <b>Logement privé</b><br><b>1900 m²</b>          |
| <b>Logement social</b><br><b>800 m²</b>          |
| <b>Consultation bailleur:</b><br><b>été 2018</b> |

L'îlot Lepage, dédié à une opération d'habitat participatif (dont 30 % de logements sociaux), permettra de pousser plus loin encore les démarches initiées sur l'opération.

Il sera porté par une coopérative, un mode de propriété et de gestion collective qui est précisément fondé sur la notion de communs. La consultation lancée par PBA à l'automne 2018 visera à sélectionner un bailleur, maître d'ouvrage de l'opération pour la coopérative et futur membre de la coopérative où il gèrera les logements sociaux. Le process de recrutement des coopérateurs (appel à groupement ou à individus) fera partie des propositions méthodologiques des candidats, les critères d'éligibilité étant, eux, fixés préalablement par PBA.



## Équipement mutualisé Pinard

La Ville de Paris a prévu d'implanter un équipement réunissant crèche, école et gymnase au sein d'un même bâtiment, l'ancienne maternité Pinard, afin d'offrir de nouvelles possibilités d'usages. Ainsi ce « super équipement » se distinguera par la pluralité de ses fonctions, un niveau élevé de modularité et surtout de mutualisation des espaces entre différentes catégories d'usagers (publics scolaires et petite enfance, résidents et riverains). La réussite du projet repose sur la conception d'un bâtiment agile et évolutif ainsi que sur la définition d'un mode de gestion adapté à ce foisonnement d'usages.

| PINARD                                                        |
|---------------------------------------------------------------|
| <b>ÉQUIPEMENT MUTUALISÉ</b><br><b>6400 m<sup>2</sup> env.</b> |
| <b>École</b><br><b>2400 m<sup>2</sup></b>                     |
| <b>Crèche</b><br><b>900 m<sup>2</sup></b>                     |
| <b>Gymnase</b><br><b>1700 m<sup>2</sup></b>                   |
| <b>Activités Cours anglaises</b><br><b>1400 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Lancement du dialogue compétitif: juin 2018</b>            |

### Trois équipements mis en synergie - « mutualisation interne »

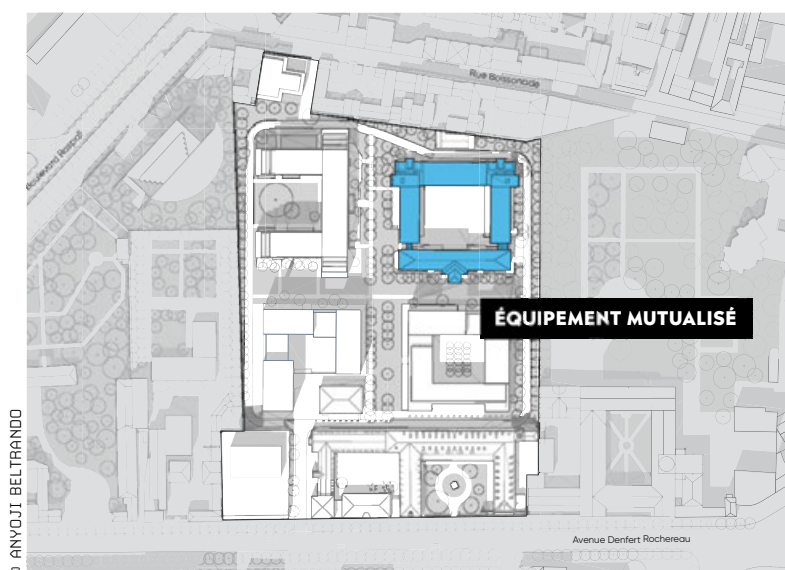
Le pôle enfance - école et crèche - et le gymnase sont pensés comme une entité permettant le regroupement partiel ou total d'espaces partagés. Cette « mutualisation interne » concerne, par exemple, des locaux techniques, le pôle médico-social, la buanderie ou l'espace restauration. Une centaine de mètres carrés pourront ainsi être économisés ou redéployés pour d'autres usages.

### Un équipement ressource pour le quartier - « mutualisation externe »

Contrairement aux gymnases dont les temps d'occupation sont quasi permanents, les « pôles enfance » disposent de potentiels d'utilisation inexploités malgré les activités périscolaires et municipales qui s'y déroulent déjà. L'ambition est d'aller plus loin en rendant possible l'utilisation des espaces en dehors des temps scolaire et petite enfance. Sa réalisation suppose une indépendance fonctionnelle entre des unités « sanctuarisées » telles que les classes, et des espaces communs ouverts au quartier comme la cour de l'école, le hall, l'espace restauration... Grâce notamment aux gains autorisés par les « mutualisations internes » certains espaces pourraient voir leur surface augmenter afin d'élargir les possibilités d'usages, une salle de musique plus généreuse pouvant, par exemple, devenir salle de répétition.

### Les bases de la consultation

Le programme de cet équipement hybride a été co-élaboré dans le cadre de workshops animés par le programmiste Alphaville, réunissant les directions de la ville de Paris, la maîtrise d'œuvre





urbaine et l'aménageur. Il intègre les conclusions des démarches participatives menées avec les habitants du 14<sup>e</sup>, futurs usagers. Une mission d'expertise sur le modèle de gestion est parallèlement engagée par la Ville de Paris.

Le caractère innovant et la complexité d'un tel équipement ont motivé le choix d'une procédure de dialogue compétitif afin d'ouvrir le champ des propositions tout en s'assurant du fonctionnement optimal de chacun des programmes.

### Projet d'utilisation de la toiture du bâtiment Pinard



© ANYOJI BELTRAND





© Clément Guillaume

**Bâtiment Pinard**

## 2. ACCUEILLIR L'ÉCONOMIE ÉMERGENTE

### Consultation d'opérateurs « socle actif »

Les cours anglaises représentent des volumes caractéristiques de l'architecture hospitalière de Saint-Vincent-de-Paul. Paris Batignolles Aménagement souhaite faire de ce « socle » le lieu d'accueil privilégié d'une communauté économique et créative émergente, en lien étroit avec le quartier et ses habitants. Au terme d'une consultation d'opérateurs lancée en octobre prochain, un projet d'animation économique global devrait s'affirmer.

#### SOCLES ACTIFS

**Lelong, Chaufferie, Petit, Pinard, Lingerie, Maison des Médecins**  
**5800 m<sup>2</sup>**

**Consultation investisseurs, commercialisateurs, gestionnaire exploitant unique:**  
**automne 2018**

#### L'héritage des Grands Voisins

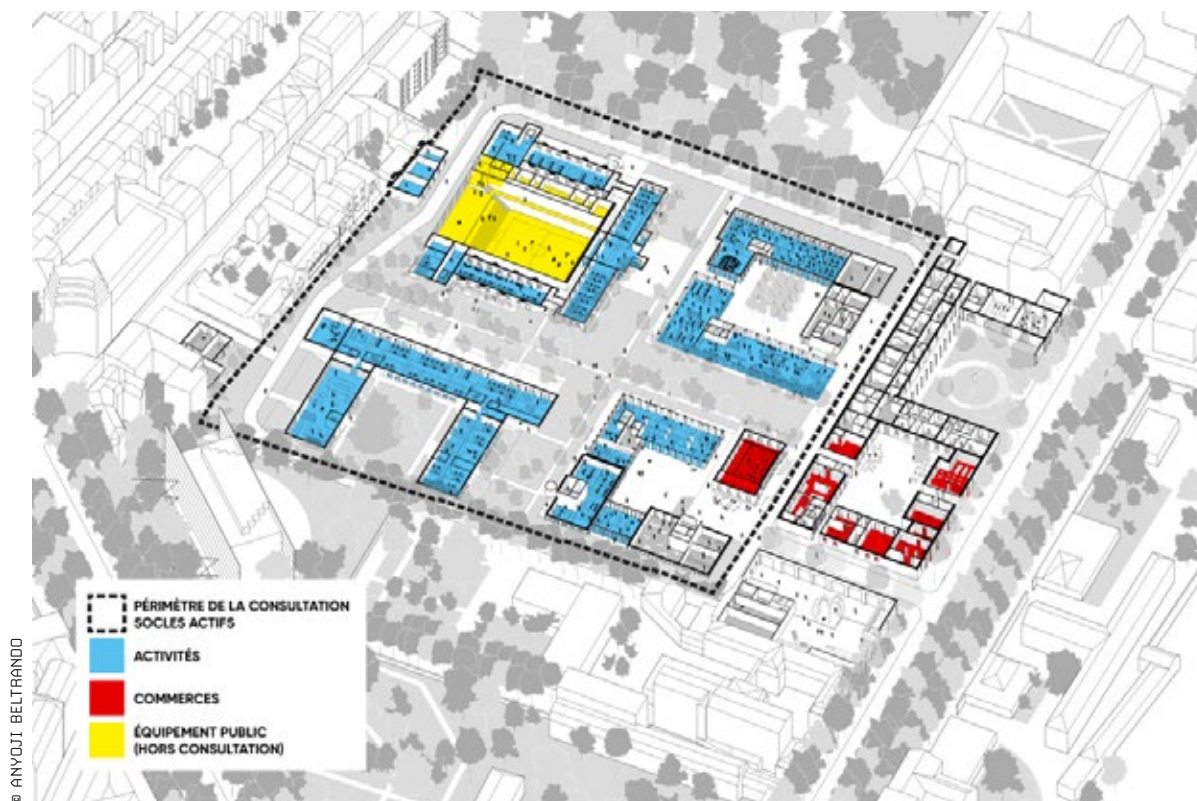
Cette consultation s'inscrit dans un contexte très particulier, puisqu'elle prolonge l'expérience singulière de l'occupation temporaire du site par Les Grands Voisins qui a fait émerger en ces lieux une polarité d'activités à part entière, notamment pour le secteur de l'Économie Sociale et Solidaire (E.S.S.). Peu marquée dans le programme original de la ZAC, la vocation économique de Saint-Vincent-de-Paul s'est vue confirmée par le succès de ces trois années d'occupation. Il en résulte un écosystème entrepreneurial dynamique aux externalités positives significatives. 175 structures professionnelles ont occupé les lieux au plus fort de son activité, près de 900 personnes évoluant au quotidien dans 8800 m<sup>2</sup> de locaux dédiés à l'activité économique. Les vertus du site comme tremplin immobilier pour les start-up et les structures de l'Économie Sociale et Solidaire (coopératives, associations...) ont été clairement démontrées lors de cette phase d'occupation transitoire.

#### Un nouveau format économique

La consultation porte sur 5800 m<sup>2</sup>, répartis entre trois ensembles immobiliers du projet, l'équipement public mutualisé et deux bâtiments indépendants (La Lingerie et la Maison des Médecins). PBA entend y pérenniser les dimensions d'intérêt collectif expérimentées par les Grands Voisins en faisant émerger un ensemble cohérent de lieux de travail et de lieux de vie, fondés sur une communauté créative et coopérative, et à même de rayonner à l'échelle de l'Arc de l'innovation. Ce socle actif continuera d'accueillir des structures de l'Économie Sociale et Solidaire et ou de la création.

Des logiques de péréquation et de modes d'occupation maintenant une part d'éphémère seront explorées afin de concilier développement économique, innovation et solidarités. L'aménageur est dans l'attente d'un projet d'ensemble aussi cohérent avec les objectifs propres au développement du projet Saint-Vincent-de-Paul qu'avec les ambitions de la Ville de Paris en matière de développement économique. Ces vocations pourront être élargies à l'artisanat, conférant au site une dimension productive, particulièrement précieuse dans le tissu urbain parisien. D'autres champs de l'économie créative y trouveraient également leur place, dans une coexistence dynamique entre des activités très variées qui a forgé l'identité de l'occupation temporaire.





### Les contours de la mission de l'opérateur

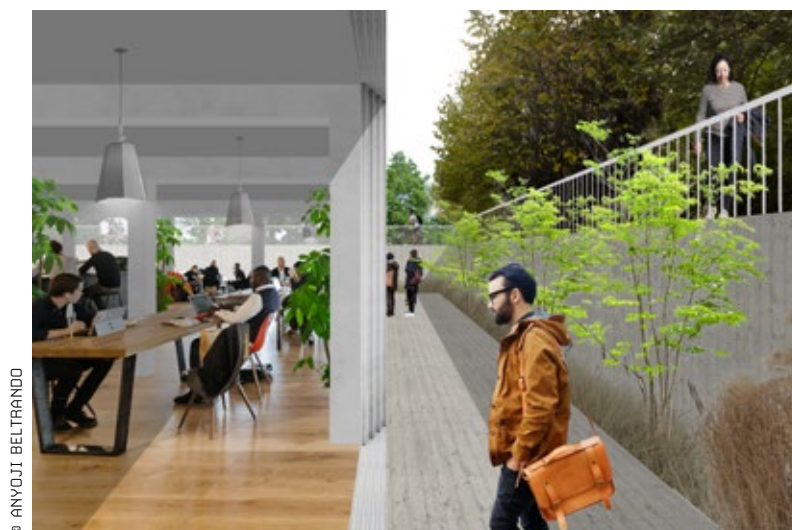
Une fois le projet validé, l'opérateur aura à :

- **acquérir auprès des quatre maîtres d'ouvrage et propriétaires** les volumes neufs ou réhabilités à destination de bureaux, commerces, artisanat et Cinaspic ;
- **collaborer au sein d'ateliers de co-conception avec les opérateurs désignés** pour les lots résidentiels ainsi qu'avec Paris Batignolles Aménagement, ses équipes de maîtrise d'œuvre et d'AMO afin d'aboutir à un projet architectural adapté aux besoins spécifiques des activités et cohérent à l'échelle du quartier ;
- **commercialiser, entretenir et gérer la location** de ces volumes dans le prolongement du projet présenté ;
- **assurer l'animation du socle actif** afin de garantir sa pérennité et la viabilité de l'investissement.

1. Diagnostic Plateau Urbain.

Avril 2017

2. Au sens du PLU, *Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics d'Intérêt Collectif*, notamment au titre des locaux destinés à héberger des entreprises ou des travailleurs indépendants dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activités, pépinières, incubateurs, espaces de coworking).



**Réinterprétation de la cour anglaise (projet Anyoji Beltrando)**

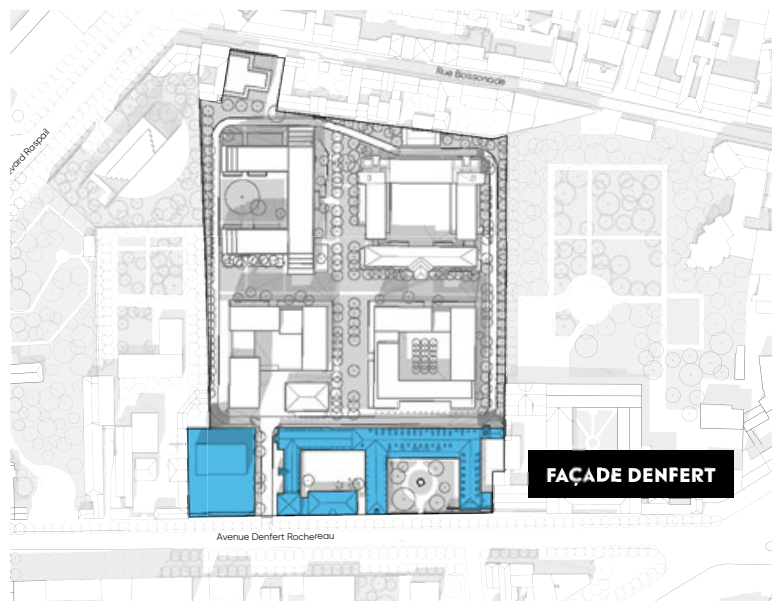


### 3. OUVRIR UNE NOUVELLE FAÇADE SUR LE 14<sup>E</sup> ARRONDISSEMENT

#### Appel à projets Façade Denfert

L'îlot Denfert, les bâtiments Robin et Oratoire constituent la façade extérieure du quartier, son entrée et son adresse sur l'avenue Denfert-Rochereau. Son image est marquante et le demeurera à l'avenir dans la combinaison des éléments patrimoniaux et des interventions contemporaines. PBA y voit l'opportunité de faire émerger un lieu singulier, révélateur du futur quartier et facteur de son rayonnement métropolitain. Ces bâtiments feront donc l'objet d'un Appel à projets innovants commun, propre à la Façade Denfert et capable de faire naître une cohérence urbaine et économique.

|                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>FAÇADE DENFERT</b><br><b>12 000 m<sup>2</sup> env.</b>                                                                                       |
| <b>CINASPIC</b><br><b>4 000 m<sup>2</sup></b>                                                                                                   |
| <b>Logement privé</b><br><b>3 000 m<sup>2</sup></b>                                                                                             |
| <b>Logement locatif<br/>intermédiaire</b><br><b>3 700 m<sup>2</sup></b>                                                                         |
| <b>Commerces</b><br><b>1 200 m<sup>2</sup></b>                                                                                                  |
| <b>Consultation opérateurs<br/>(groupement promoteurs,<br/>investisseurs, gestionnaires,<br/>porteurs de projets):</b><br><b>printemps 2019</b> |



© ANYOJI BELTRANDO

Trois arguments ont justifié cette décision :

- la qualité patrimoniale des façades Robin et Oratoire, des cours et espaces intérieurs (notamment la pouponnière);
- l'identité programmatique et architecturale du CINASPIC, élément central, d'intérêt collectif, de l'îlot Denfert;
- le potentiel commercial de la façade urbaine.

#### Une opportunité de développement commercial

Les caractéristiques de la Façade Denfert sont favorables à l'implantation de commerces suffisamment innovants toutefois pour susciter l'attractivité du lieu. Sans figer à ce stade le détail des activités envisageables, deux orientations devront coexister :

- contribuer au rayonnement et à l'attractivité du quartier, à travers des commerces de destination et des concepts de restauration prolongeant l'esprit collaboratif et festif des Grands Voisins;
- offrir des commerces et services de proximité dédiés aux usagers réguliers du site qui participe de la qualité de vie du quartier dans un environnement sous-équipé.

#### Un appel à projets global

Le périmètre unique de l'appel à projets sur l'ensemble des composantes programmatiques a été retenu dans le but de stimuler l'intérêt des opérateurs pour un ensemble hors normes, mais également avec l'intention d'inventer une composition urbaine significative sur le plan architectural, sociétal,



© Clément Guillaume

programmatique et économique. La répartition spatiale purement indicative esquissée par PBA laisse aux candidats toute latitude de combinaisons entre :

- le CINASPIC associé à des activités créatives;
- l'offre commerciale de destination et de proximité;
- une soixantaine de logements en accession libre.

## **« Espaces publics capables »**

Parmi les premiers « communs » du quartier, les espaces publics devront répondre aux mêmes ambitions de démarches participatives, de mutualisation et d'évolutivité. Le groupement Empreinte paysage, Artelia Villes et Transports et 8'18 " a été désigné en janvier 2018 pour leur conception selon un processus en trois phases :

- Une phase de conception générale permettant de poser les grandes orientations paysagères et d'engager les premiers travaux de réseaux. Cette première phase s'attache à préserver les plus larges « espaces des possibles » autorisant la participation ultérieure des usagers du site;
- Une deuxième phase d'ateliers avec les concepteurs des programmes immobiliers;
- Une troisième phase de co-conception/co-production avec les usagers (riverains et futurs résidents). Un collectif pourra être désigné pour mener ce chantier participatif.

# — Les acteurs du projet

## **CONCÉDANT**

### **— Mairie de Paris**

## **AMÉNAGEUR**

### **— Paris Batignolles Aménagement (PBA)**

Aménageur de la Ville de Paris, la SPLA Paris Batignolles Aménagement a développé son expertise autour de l'excellence environnementale et la coordination de chantiers majeurs sur l'opération Clichy-Batignolles - Tribunal de Paris, siège de la police judiciaire, ligne 14 du métro et tramway T3.

Le 26 décembre 2016, Paris Batignolles Aménagement et la Ville de Paris signent le traité de concession de Saint-Vincent-de-Paul (Paris 14<sup>e</sup>) qui engage dès lors la société dans cette nouvelle opération jusqu'au 31/12/2023. À travers elle, PBA concrétise l'étendue des convictions urbaines de la Ville dans le renouvellement fondamental des modèles et des pratiques, notamment au plan de la réduction de l'empreinte carbone ou de la généralisation de la maîtrise d'usage. La SPLA est aujourd'hui en charge de cinq opérations sur le territoire parisien: Clichy-Batignolles (17<sup>e</sup>), Saint-Vincent-de-Paul (14<sup>e</sup>), Chapelle Charbon (18<sup>e</sup>), Porte Pouchet (17<sup>e</sup>), Paul Meurice, quartier de la Porte des Lilas (20<sup>e</sup>).

[www.paris-batignolles-amenagement.fr](http://www.paris-batignolles-amenagement.fr)

## **MAÎTRISE D'ŒUVRE**

### **— Équipe de maîtrise d'œuvre urbaine**

Agence Anyoji Beltrando, architectes urbanistes, mandataire

Alphaville, programmiste

ALTO, BET VRD et développement durable

EUP, BET structure

### **— Équipe de maîtrise d'œuvre d'espaces publics**

Empreinte, paysagiste, mandataire

ARTELIA, BET VRD

B'18'', concepteur lumière



## **ASSISTANCE À MAÎTRISE D'OUVRAGE**

Projet urbain collaboratif et maîtrise d'usage :

Le Sens de la Ville

Énergie : Une autre ville, AMOES, KAIROS

Eaux et biodiversité : Agence Thierry Maytraud

Mobilités: CODRA, CHRONOS

Réemploi démolitions phase 1: MOBIUS

Etude de commercialité : Bérénice

Communication : À vrai dire la ville

Ateliers participatifs équipement public : Palabréo

## **PARTENAIRE**

CSTB, convention de recherche pour la démarche BIM

## **OCCUPATION TEMPORAIRE & PRÉFIGURATION**

Yes We Camp, réalisation d'espaces et équipements temporaires, innovants et inclusifs

Aurore, accompagnement de personnes en situation de précarité

Plateau Urbain, revitalisation d'immeubles vacants au profit de projets associatifs, culturels ou solidaires

Direction éditoriale et coordination :

Direction de la communication  
de Paris Batignolles Aménagement

Conception éditoriale et rédaction :

À vrai dire la Ville

Contributeur :

Sens de la Ville  
Sarah Emmerich

Infographie : Dominique Ragu

Conception graphique et réalisation :

Flgraf / François Lemaire graphiste

Juin 2018



