

Le Village de Paul

P&Ma | Paris & Métropole
aménagement

Le projet

Ancienne enceinte hospitalière destinée à se transformer en quartier à vivre, Saint-Vincent-de-Paul a acquis auprès des Parisiens une image positive et inclusive avant même que le projet d'aménagement ne débute. Entre 2012 et 2017, diverses initiatives d'occupation transitoire, solidaires et créatives, y ont été menées, portées par Les Grands Voisins. Depuis 2017, Paris & Métropole Aménagement (anciennement Paris Batignolles Aménagement), aménageur désigné par la Ville de Paris, engage la mutation du site, sans rompre avec l'esprit innovant, durable et inventif, qui le caractérise.

Le site

Le futur quartier Saint-Vincent-de-Paul prend place dans un site multiséculaire, ancien noviciat transformé en hôpital infantile et maternité dont l'activité a cessé en 2012. À équidistance des pôles de transport Denfert-Rochereau et Port Royal, il bénéficie d'un cadre exceptionnel, au cœur du 14^e arrondissement de Paris, encadré des jardins de congrégations religieuses, de l'Observatoire de Paris et de la fondation Cartier, haut lieu de l'art contemporain.

Le programme

Résidentiel et mixte, le futur quartier réunit, sur 3,4 ha, habitat, équipements public et privé, commerces et activités économiques. Sur les 60 000 m² de surface de plancher constructibles, 43 000 m² environ sont consacrés au logement : social (50%), libre (30%) et intermédiaire (20%). Un équipement public modulable et mutualisé accueille crèche, école et gymnase sur 5 400 m². L'attractivité du site est confortée par 7 500 m² d'activités et de commerces et un équipement privé à vocation culturelle et créative.

Le concept urbain

Maître d'œuvre urbain, l'agence Anyoji Beltrando fait dialoguer au sein de l'enclos historique un bâti patrimonial préservé à 60%, dont des cours anglaises caractéristiques, et quatre îlots contemporains. Tous s'inscrivent dans une trame paysagère organisée autour d'une croisée centrale, espace vert de 4 000 m², connectée à une unique boucle de circulation périphérique formant une « zone de rencontre ».

Les exigences environnementales ?

L'objectif zéro carbone, zéro déchet, zéro rejet, se traduit par un urbanisme de la sobriété qui associe transformation du bâti, réemploi des matériaux, maîtrise des ressources. Le projet vise un haut niveau de performance énergétique, équivalent au label Passivhaus. La stratégie retenue repose sur la récupération de la chaleur du réseau d'eau non potable de Paris complété par le réseau CPCU qui vise un taux de 100% d'énergie renouvelable en 2050.



Boulevard Raspail

Fondation Cartier

Bâtiment Lepage

Rue Boissier

Îlot Lelong



accès piétons

Œuvre des Jeunes Filles Aveugles

Îlot Chaufferie

Maison des médecins

Îlot Denfert

Îlot Pinard

Bâtiment Robin

Îlot Petit



accès circulé

Bâtiment Oratoire



accès piétons



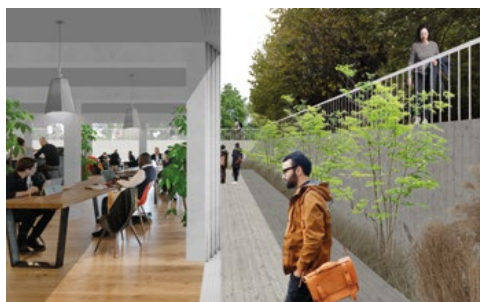
accès piétons

Couvent de la Visitation

Avenue Denfert-Rochereau



Cour Robin, « la place de village »



Le socle actif (cours anglaises, Maison des Médecins, Lingerie), lieu des activités et de l'économie émergente



La boucle périphérique, une « zone de rencontre »



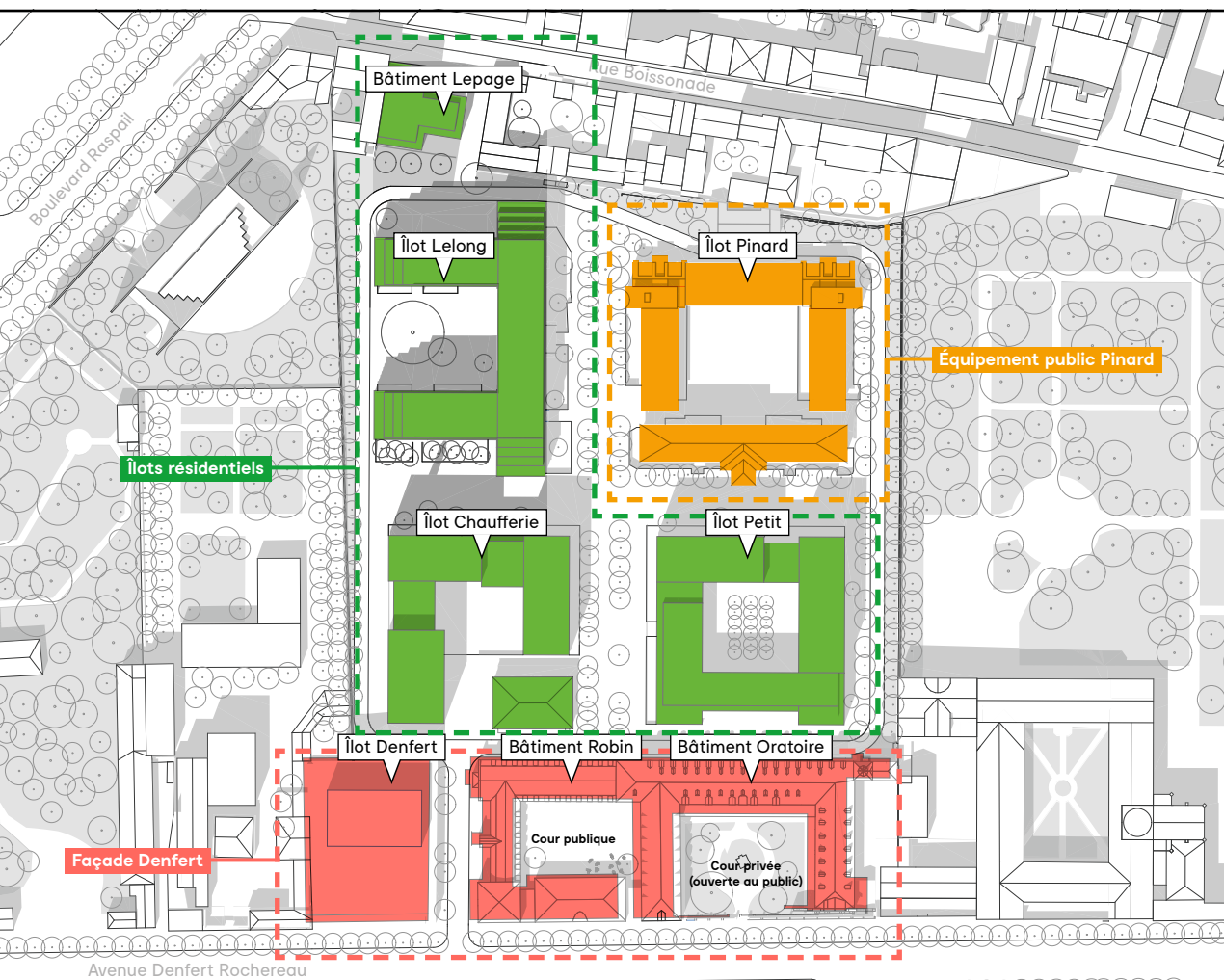
L'espace atypique de la pouponnière



Les toitures, espaces d'agriculture urbaine

Cinq démarches d'urbanisme collaboratif

La « maîtrise d'usage » fonde chacune des démarches de projet développées au sein du quartier Saint-Vincent-de-Paul. Elle mobilise — aux côtés des acteurs immobiliers professionnels — les utilisateurs futurs dans l'élaboration et la gestion ultérieure de chacun des programmes. La finalité est de produire des « commons » pour le quartier : espaces collectifs qui reposent sur l'implication de leurs utilisateurs et peuvent être partagés à l'échelle du quartier, d'un îlot, d'un immeuble... Ces démarches se déclinent sur chacune des consultations en cours ou à venir.





© A. H. B. Beltrando

① **Façade Denfert** mars—décembre 2019

La future « Façade Denfert » associe des éléments patrimoniaux (bâtiments Oratoire et Robin réalisés au XVII^e et XIX^e siècle) et un îlot contemporain, Denfert. L'ensemble constitue la façade du quartier, son entrée et son adresse sur l'avenue Denfert-Rochereau. P&Ma et la Ville de Paris souhaitent faire émerger ici un lieu singulier, révélateur du futur quartier et facteur de son rayonnement métropolitain. Elle fait l'objet de deux consultations simultanées.

Îlot Denfert—appel à projets innovants

La consultation porte en priorité sur la réalisation et l'exploitation d'un grand équipement privé d'intérêt général, lieu de destination métropolitaine dédié à la création dans la continuité de l'histoire culturelle et artistique du quartier Montparnasse. L'îlot accueillera également 1 000 m² de logements libres ainsi qu'une centrale de mobilité alternative.

Programme	4 000 m ² équipement privé d'intérêt général (CINASPIC) autour de la culture et de la création 1 000 m ² de logements libres Centrale de mobilité
Opérateurs	Promoteur, exploitant CINASPIC, maîtres d'œuvre
Utilisateurs associés	Riverains, habitants du 14 ^e et de la métropole

Bâtiments Oratoire et Robin

La consultation porte sur la réalisation de logements intermédiaires et libres dans un ensemble patrimonial organisé autour de la cour publique Robin et de la cour privée ouverte au public de l'Oratoire, classée espace vert protégé. Le programme comprend également 1 200 m² de commerces et activités répartis autour de la cour Robin et dans les volumes atypiques de l'ancienne pouponnière.

Programme	5 840 m ² de logements intermédiaires et libres 1 200 m ² de commerces et activités
Opérateurs	Groupements (promoteur, bailleurs logements intermédiaires, maîtres d'œuvre)
Utilisateurs associés	Futurs acquéreurs et locataires

Calendrier des deux consultations

- Lancement consultation : mi-mars 2019
- Dépôt des candidatures : été 2019
- Dépôt des offres : automne 2019
- Choix du lauréat : hiver 2019

② Îlots résidentiels juin 2018—septembre 2019

Quatre opérateurs et équipes de maîtrise d'œuvre ont été retenus en première phase d'une consultation lancée en juin 2018. Les attentes portent sur la qualité architecturale ainsi que sur la méthodologie proposée pour respecter les engagements triple 0 et développer une offre d'habitat renouvelée qui prenne en compte la diversité des aspirations, anticipe l'évolution des modes de vie et favorise l'implication des habitants dans la conception et la gestion de l'immeuble.

Îlot Lelong	
Programme	10 200 m² de logements libres et sociaux 1 200 m² d'activités
Opérateurs	Promoteurs
Utilisateurs associés	Futurs acquéreurs
Consultation	En cours, désignation du lauréat automne 2019

Équipes retenues

→ Urban Coop, Paris Habitat avec Brunquell & Andre, BoW Wow et Mélanie Drevet (paysagiste)
 → Vinci Immobilier—Redman/13F avec NP2F, OFFICE KGDVS et Etablissement (paysagiste)
 → Bouygues Immobilier—Demathieu Bard/Batigère avec Barrault Pressaco, Thomas Raynaud et 22 Degrés (paysagiste)
 → Quartus/Habitat & Humanisme avec Lacaton & Vassal, Gaëtan Redelsperger et Cyril Marin (paysagiste)

Parallèlement, trois autres programmes immobiliers sociaux et intermédiaires, répondant aux mêmes exigences environnementales et participatives, seront confiés à des bailleurs.

Îlot Petit	
Programme	12 200 m² de logements sociaux et intermédiaires 1 300 m² d'activités
Opérateurs	RIVP
Utilisateurs associés	Panel de futurs locataires
Consultation de maîtrise d'œuvre	février 2019—automne 2019

Îlot Chaufferie	
Programme	10 300 m² de logements sociaux et intermédiaires 1 600 m² d'activités
Opérateurs	Paris Habitat
Utilisateurs associés	Panel de futurs locataires
Consultation de maîtrise d'œuvre	Janvier 2019—automne 2019

Bâtiment Lepage	
Programme	2 500 m² de logements privés et sociaux en habitat participatif
Opérateurs	Bailleur habitat participatif
Utilisateurs associés	Futurs résidents

③ Équipement mutualisé Pinard août 2018 – fin 2019

Un dialogue compétitif est engagé pour la réalisation d'un équipement public réunissant une crèche, un groupe scolaire et un gymnase dans l'ancienne maternité Pinard. La conception de l'équipement devra permettre la mutualisation d'espaces entre ces trois programmes et l'ouverture partielle de l'équipement au public en dehors des temps d'utilisation première. Les trois équipes de maîtrise d'œuvre sélectionnées remettront leur offre finale à l'automne 2019.

Îlot Pinard, 6 400 m²	
Programme	Équipement public (groupe scolaire 8 classes, crèche, gymnase) : 5030 m² 1 400 m² d'activités en cours anglaises



Équipes de maîtrise d'œuvre en lice

→ Chartier Dalix architectes
 → Encore Heureux architectes, Assemble studio, Atelier a+1, Jung architectures
 → Atelier o-s architectures / Julien Beller

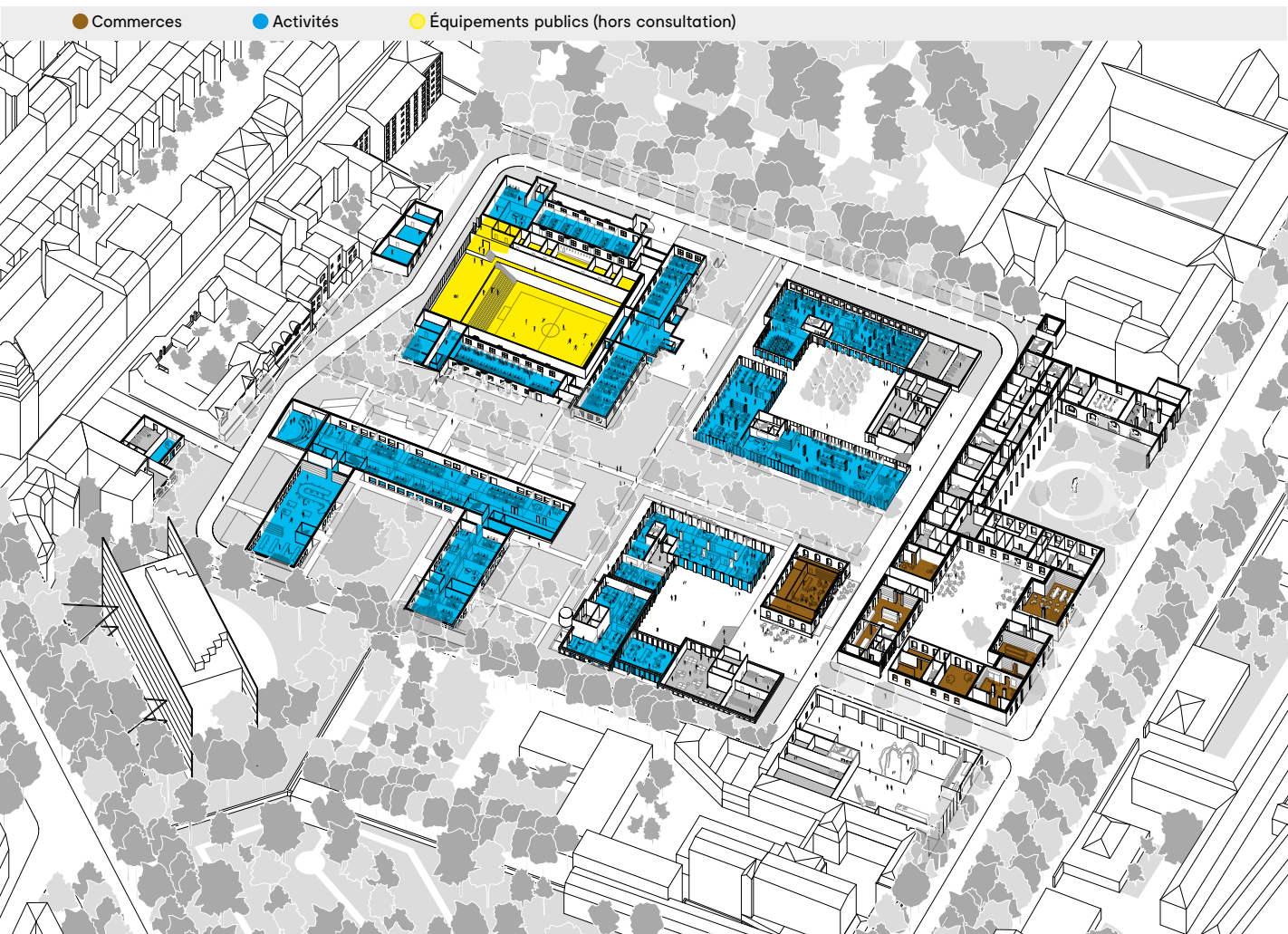
④ Les « socles actifs »

Les « socles actifs » sont les espaces d'activité de Saint-Vincent-de-Paul situés à l'intérieur de l'îlot : rez-de-chaussée, cours anglaises, Maison des médecins et Lingerie. En prise directe avec l'espace public, ils ont un rôle essentiel dans l'animation et l'attractivité du quartier comme lieu de destination. Il s'agit d'initier une communauté créative à l'échelle du site et d'offrir un tremplin immobilier à des activités de l'économie sociale et solidaire ou de la création, par une politique de loyers adaptés et progressifs.

Socles actifs : 7 500 m²

Un opérateur unique sera propriétaire de ces espaces. Un « gestionnaire des socles », désigné ultérieurement, aura pour mission d'impulser une dynamique collective entre les différentes structures en lien avec le reste du quartier.

Programme	7 500 m ² environ de commerces et activités économiques durables, créatives et solidaires (ESS, artisanat, etc.) dont 2000 m ² en CINASPIC
Utilisateurs associés	Commerçants, entreprises, collectifs, associations.
Consultation	Commercialisateur, gestionnaire exploitant unique (2022)



⑤ Des ateliers de coordination

Les différentes consultations sont engagées selon un calendrier qui permettra l'organisation d'ateliers de coordination de l'ensemble des projets. 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, la relation aux espaces publics, le traitement des locaux d'activités, l'organisation des communs, etc.

Un contexte fertile

L’orientation actuelle des processus de développement du quartier Saint-Vincent-de-Paul doit à la fois aux nouveaux modes opératoires initiés par la Ville de Paris avec les appels à projets innovants et aux phases préalables d’occupation temporaire et de préfiguration. Ils visent en particulier la « fabrication de communs » associant les usagers aux dimensions publiques du projet, espaces et équipements.

Occupation temporaire et préfiguration

Deux phases successives d’investissement des lieux (2012-2015, 2015-2017) préalablement à sa mutation définitive, se sont organisées grâce à l’investissement conjoint des associations Aurore et Yes We Camp ainsi que de la coopérative Plateau Urbain, réunies 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. Cette « fabrique de biens communs » a exploré de nouvelles façons de vivre la ville, plus solidaires, durables et conviviales : cinéma, parcours sportifs, cuisines du monde, rencontres culturelles, marchés, etc., ont ponctué la vie du site et animé le quartier bien au-delà de ses murs. L’enclos est devenu un lieu de destination. Une deuxième phase de préfiguration (2018-2020) s’est ouverte sur un périmètre réduit, en étroite dialogue avec la Ville de Paris, la Mairie du 14^e arrondissement et l’aménageur.



© Yes we camp

Occupation temporaire 2015—2017

20 000 m² de bâtiments et 15 000 m² d’espaces publics, 600 hébergés, 200 structures

Préfiguration 2018—2020

9 800 m² de bâtiments et 3 000 m² d’espaces publics 180 hébergés, 80 structures, 1 700 m² de « communs »

Calendrier

2017	2018	2019	2020	2021
	Occupation temporaire			
			Préfiguration	
	Lancement des consultations			
	Îlot Lelong Îlots Petit et Chaufferie Îlot Pinard Façade Denfert			
			Choix des projets	
			Ateliers de coordination	
			Travaux	

Les acteurs du projet

Mairie de Paris et Mairie du 14^e arrondissement

Aménagement urbain

Aménageur: Paris & Métropole Aménagement

Créée en 2010 par la Ville de Paris pour conduire l'opération d'aménagement Clichy-Batignolles (Paris 17^e), la société publique locale (SPLA) Paris Batignolles Aménagement, devenue en décembre 2018 Paris & Métropole Aménagement (P&Ma), s'est vu confier de nouvelles opérations fin 2016. Le 26 décembre dernier 2017, Paris & Métropole Aménagement et la Ville de Paris ont signé le traité de concession de Saint-Vincent-de-Paul (Paris 14^e) qui engage dès lors la société dans cette nouvelle opération d'aménagement jusqu'au 31/12/2023. À travers elle, P&Ma concrétise l'étendue des convictions urbaines de la Ville de Paris 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.

Maîtrise d'œuvre urbaine

Agence Anyoji Beltrando (mandataire), Agence TER (paysagiste), Alphaville (programmiste urbain), EVP Ingénierie (ingénieur structure) et ALTO Ingénierie (bureau d'études).
www.anyojibeltrando.com

Paysagiste

Empreinte, 8'18", ARTELIA

Assistance à maîtrise d'ouvrage

Le Sens de la Ville, Une autre ville, Amoès, KAIROS, CODRA, Alphaville, ATM

Occupation temporaire et préfiguration

Yes We Camp

Depuis 2013, Yes We Camp explore les possibilités de construire, habiter et utiliser les espaces partagés en proposant des équipements temporaires innovants, fonctionnels et inclusifs.
www.yeswecamp.org

Aurore

Fondée en 1871, l'association Aurore accompagne plus de 20 000 personnes en situation de précarité ou d'exclusion vers une insertion sociale et/ou professionnelle. Elle emploie plus de 1500 personnes et anime un réseau de bénévoles.
www.aurore.asso.fr

Plateau Urbain

Créée en 2013, Plateau Urbain propose de redonner vie à des immeubles vacants au profit de projets associatifs, culturels, solidaires ou de jeunes entreprises, en y établissant des occupations temporaires à prix réduit.
www.plateau-urbain.com

Contact

Paris & Métropole Aménagement

12 passage Susan Sontag
CS 30054 — 75 927 Paris cedex 19
www.parisetsmetropole-amenagement.fr
contact@parisetsmetropole.fr

Conception éditoriale: P&Ma, direction de la communication
Conception graphique: Designers Unit

Jean-François Danon

Directeur Général
Executive Director
jf.danon@parisetsmetropole.fr
+33 (0)1 75 77 35 17

Adeline Chambe

Directrice de l'aménagement
a.chambe@parisetsmetropole.fr
+33 (0)1 75 77 35 06

Sylvie Acker

Secrétaire Générale
s.acker@parisetsmetropole.fr
+33 (0)1 75 77 35 05

Corinne Martin

Directrice de la communication
c.martin@parisetsmetropole.fr
+33 (0)1 75 77 35 02