



**SAINT —
— VINCENT
DE — PAUL**
**Faire Paris
autrement**

SOMMAIRE

PAGE 3

— INTRODUCTIONS

— Faire Paris autrement

par Emmanuel Grégoire, premier adjoint à la maire de Paris

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

par Carine Petit, maire du 14^e arrondissement de Paris.

— La ville intense

par Jean-François Danon, directeur de la SPL Paris et Métropole 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. 76

—
**INTRO—
DUCTIONS**
—

— Faire Paris autrement

par Emmanuel Grégoire, 1^{er} adjoint à la maire de Paris,
chargé de l'urbanisme, de l'architecture, du Grand Paris, de la transformation
des politiques publiques et des relations aux arrondissements

Depuis la fermeture de l'hôpital en 2011, la conduite de l'opération Saint-Vincent-de-Paul est un exemple de réussite sur de nombreux points qui doivent nous inspirer.

▪ **Les Grands Voisins** : ils ont été une expérience unique d'utilisation d'espaces temporairement vacants pour répondre à des besoins fondamentaux. Cette expérience démontre que l'urbanisme transitoire est un facteur tout aussi déterminant que la programmation pérenne, en permettant que le temps du projet et des études soit aussi un temps d'actions au service des habitantes et habitants. Après deux saisons, et au lendemain de leur fermeture, je souhaite remercier les centaines d'acteurs ayant participé à cette préfiguration et en premier lieu Aurore, Plateau Urbain et Yes We Camp. Il ne fait nul doute que cette expérimentation aura infusé au-delà des murs de Saint-Vincent-de-Paul et qu'elle inspirera les nouvelles opérations parisiennes et métropolitaines. Je veux particulièrement retenir de cette période, les 2 000 personnes y ayant vécu ou travaillé, dont plus de 1 000 personnes en hébergement d'urgence, qui y ont trouvé une place en cœur de ville. Je veux également souligner les extraordinaires mobilisations citoyennes qui s'y sont développées, permettant notamment de distribuer plus de 600 repas par jour pendant la crise COVID.

▪ **La réhabilitation, plutôt que la reconstruction** : la conservation de 60 % de ses bâtiments est un choix fort qui permet d'affirmer notre priorité à la préservation du patrimoine bâti. À Saint-Vincent-de-Paul, la création architecturale se conjugue à la mise en valeur de l'existant. Ce lieu reflétera l'ordre de priorité que nous appliquerons désormais partout dans Paris : la conservation en premier lieu, le réemploi ensuite, et les matériaux biosourcés pour toute nouvelle construction.

▪ **Le bas carbone** : un travail spectaculaire a été réalisé pour évaluer les besoins et explorer de nombreuses solutions. Matériaux biosourcés, toitures végétales, collecte des urines, récupération de la chaleur du réseau d'eau non potable de la Ville pour le chauffage, en font notamment partie.

▪ **La mixité et la réversibilité des usages** : 600 logements privés et sociaux ainsi qu'un programme d'habitat participatif, une fonction d'hébergement pour les plus précaires, des activités économiques pour continuer d'héberger une communauté créative et solidaire, et des équipements publics (crèche, école, gymnase), permettront la création d'un quartier résidentiel et vivant.

▪ **Les « communs »** : inspirés de la réussite de la préfiguration, ces espaces collectifs, reposant sur l'implication des utilisateurs, feront l'objet d'un processus de gestion innovant garantissant que ces espaces soient hybrides, solidaires, continuent d'accueillir l'imprévisible et conservent l'originalité du lieu.

▪ **Participation citoyenne** : la réussite de tous les objectifs précités, et notamment ceux de la transition écologique, dépendra de la manière dont continueront d'être associés les habitants. Les modalités ambitieuses d'habitat participatif, collaboratif, et de gestion des communs dans la durée feront ainsi la force de ce quartier.

La transformation de la ville ne peut se faire qu'en interrogeant continuellement nos pratiques, afin de rester toujours mieux au service des personnes qui y vivent, la traversent ou y travaillent. Pour porter toutes ces ambitions, la présence d'un aménageur public à nos côtés est essentielle. L'expérience de Paris & Métropole Aménagement (P&Ma) permet de concevoir Saint-Vincent-de-Paul avec les bons outils. À l'heure des travaux, je sais pouvoir compter sur l'implication de tous pour réussir ce fabuleux défi.

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

par Carine Petit, maire du 14^e arrondissement de Paris

De tous les arrondissements de Paris, le 14^e 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^e 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 SPL Paris & Métropole 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 SPL Paris & Métropole 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) devenue depuis la SPL Paris & Métropole Aménagement (P&Ma) 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’à l’été 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 & Métropole 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
MONTPARNASSE

Boulevard Raspail

FONDATION
CARTIER

Rue Boissonnade

COUVEN
DE
LA VISITATION

ŒUVRES DES JEUNES
FILLES AVEUGLES

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.

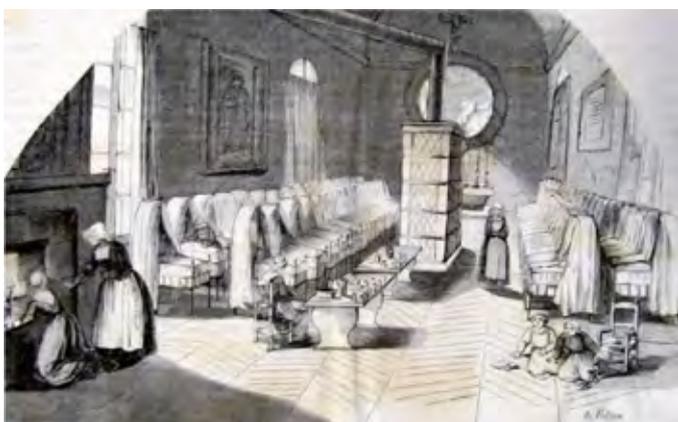
Un siècle et demi plus tard, en 1795, le site se convertit en maternité et en maison d'allaitement, vocation qui perdurera longuement.

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^e 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^e 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. Début du XX^e siècle
Le pavillon de chirurgie
orthopédique (ancien-
nement Verneuil,
puis Jalaguier jusqu'à
sa récente démolition)
façades sur la cour
de service,**
E. D., éditeur - carte postale.
Archives de l'Assistance
publique des hôpitaux de
Paris.

3



4



**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



Désignations de l'agence Anyoji Beltrando et de Paris & Métropole 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^e 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), devenue, en 2019, Paris & Métropole Aménagement (P&Ma) le développement de l'opération en signant le traité de concession de Saint-Vincent-de-Paul. P&Ma s'engage dès lors dans la construction du nouveau quartier dont l'achèvement est prévu en 2023. Le 29 décembre, P&Ma acquiert le foncier auprès de l'Établissement Public Foncier d'Île-de-France (EPFIF).

Occupation transitoire

Avant même que P&Ma 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'achève aujourd'hui pour eux, sur un périmètre réduit, en étroite dialogue avec la Ville de Paris, la mairie du 14^e arrondissement et P&Ma.

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



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...

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) aura permis d'assurer une continuité et une cohérence entre l'occupation

temporaire et le futur projet. Parallèlement aux centres d'hébergement maintenus sur le site (100 places), la préfiguration a porté 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^e, un Centre d'Hébergement d'Urgence comprenant entre 50 et 100 places pourrait être 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 s’est concrétisée par la mise en place dans la phase 2 des Grands Voisins d’un dispositif innovant de loyer progressif pour des ateliers-boutiques, qui a permis à de jeunes projets de se développer. En fonction des résultats de cette expérience, le projet a pu 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 tentons 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^e 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 ».



— Un programme mixte, incarné, ouvert à tous

La Ville de Paris et l'aménageur Paris & Métropole 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 60000 m² de surface de plancher (SDP).

600
logements
environ

DÉTAIL DE LA PROGRAMMATION RÉSIDENTIELLE

Lelong

- Accession
- Social
- Bail réel solidaire (BRS)

Lepage

- BRS

Chaufferie

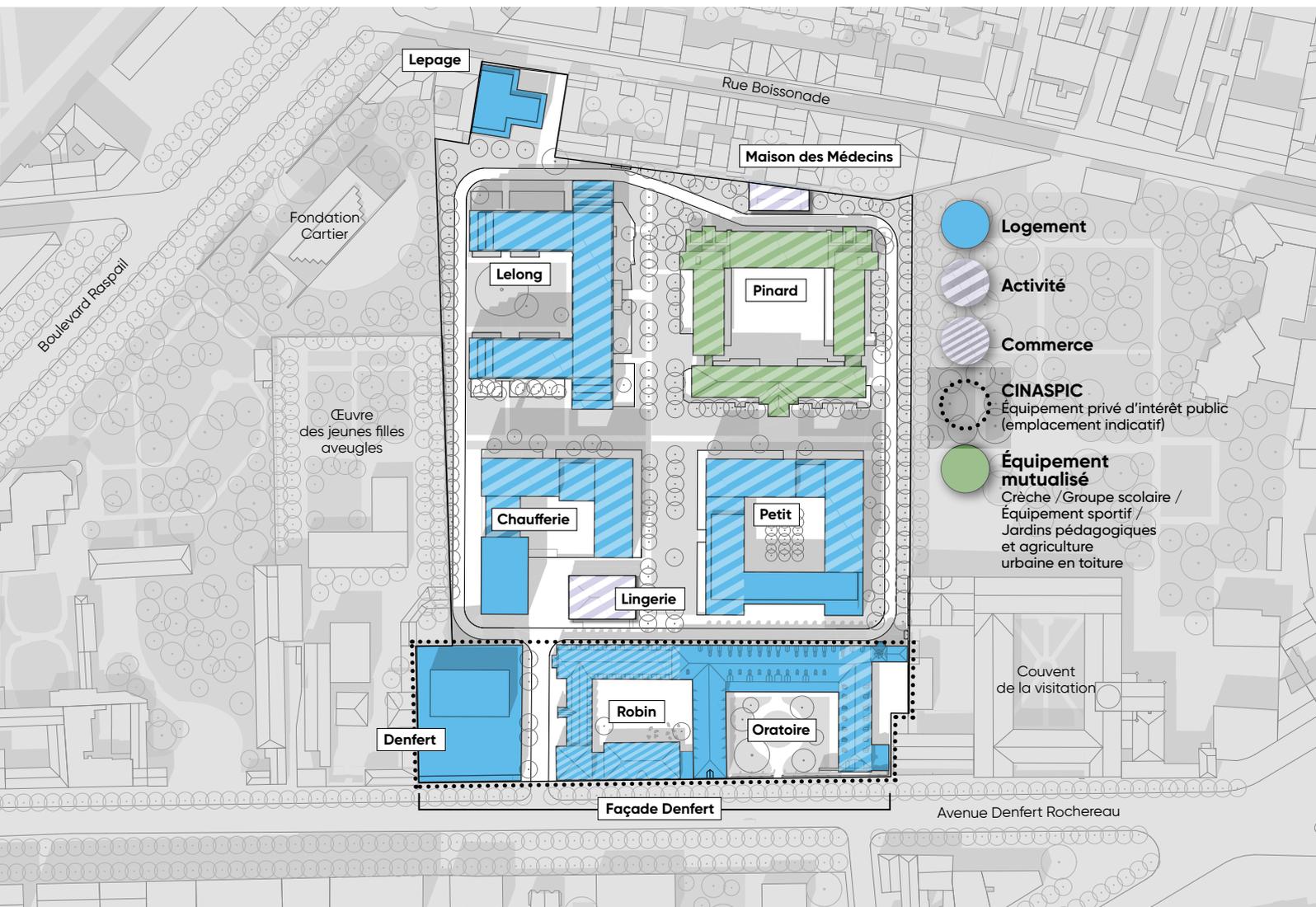
- Social
- Locatif intermédiaire

Petit

- Social
- Locatif intermédiaire

Façade Denfert

- Accession
- Locatif intermédiaire.



© ANYOJI BELTRANDO

4 000 m²
équipement privé
d'intérêt public

5 000 m²
d'équipements publics

9 200 m²
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

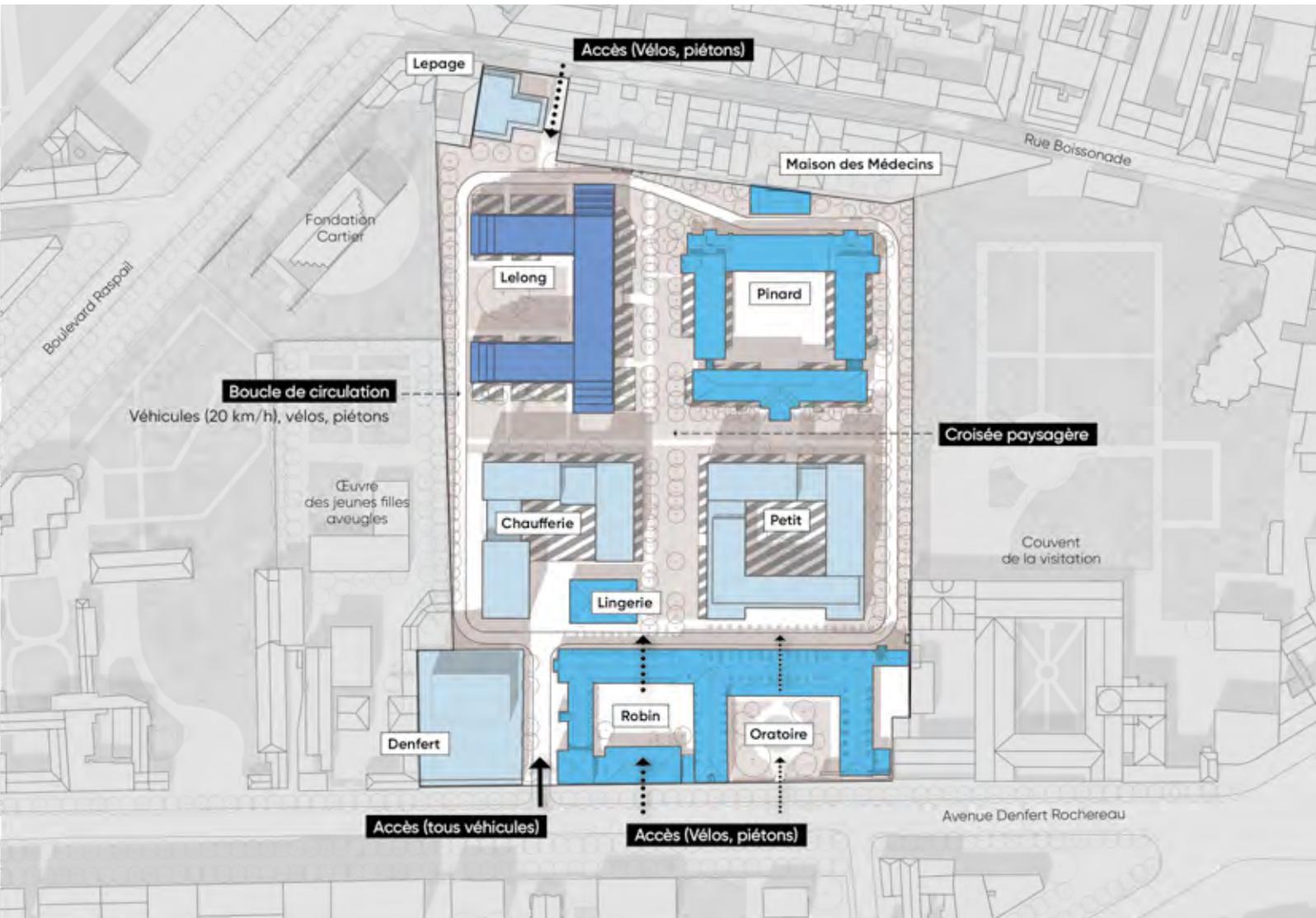
L'hôpital de Saint-Vincent-de-Paul s'est constitué par additions successives de bâtiments, du XVIII^e siècle aux années 1990. Aussi, lorsqu'il cesse son activité, il lègue à la ville un éventail complet d'architectures propres à chaque époque. Ce patrimoine est majoritairement préservé. Près des deux-tiers 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 sont démolis pour laisser place à de nouveaux îlots. Une architecture contemporaine respectueuse du patrimoine est recherchée. Elle privilégie 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 m² 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^e, XIX^e et XX^e 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 m², 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 à programmer Façade 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** . Illustration de principe.



— **La Cour Robin**.
Illustration de principe.

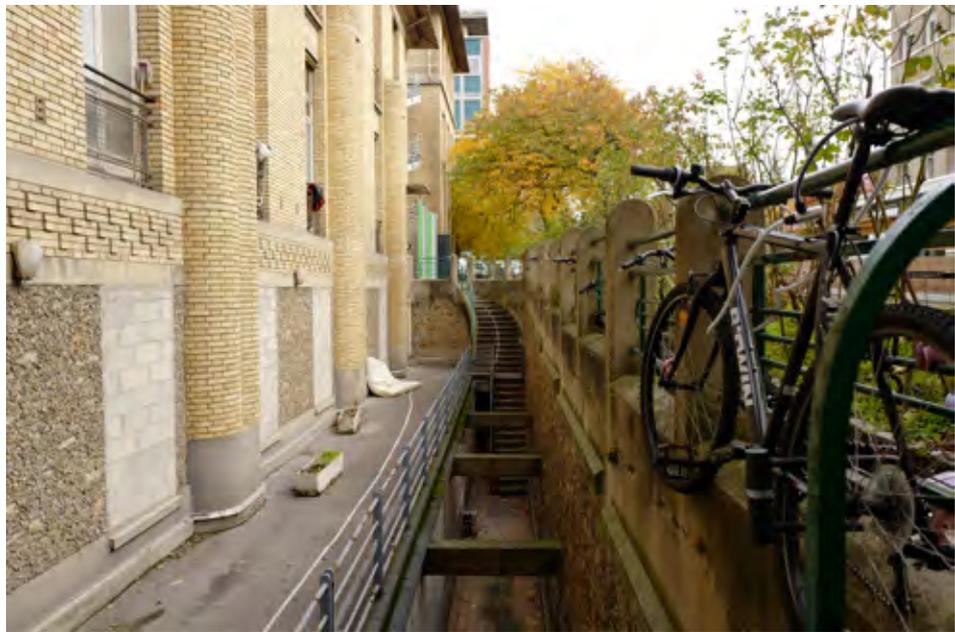


— **L'équipement mutualisé Pinard**.
Illustration de principe.

© Clément Guillaume



© Clément Guillaume

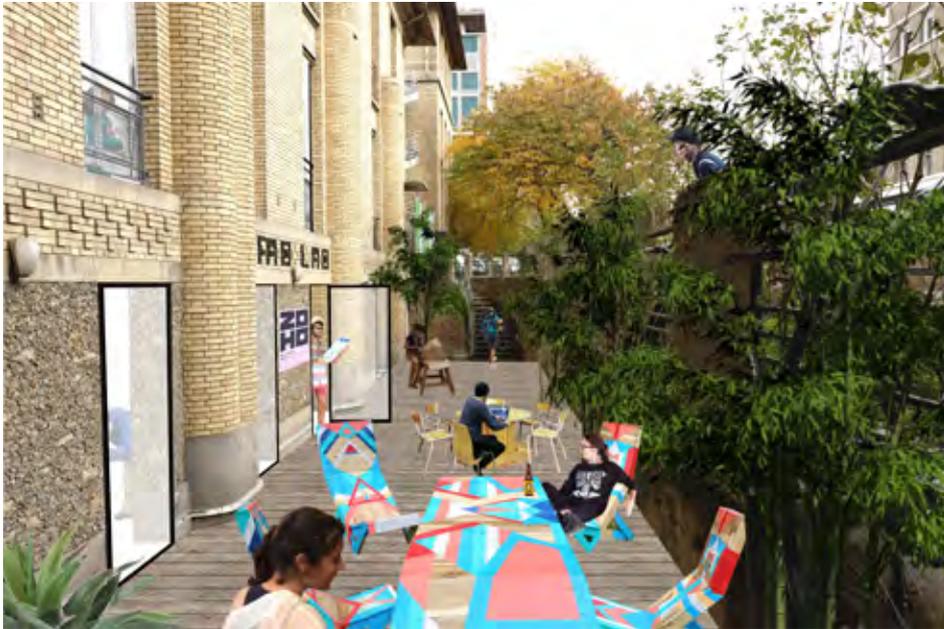


© Clément Guillaume





— **La Lingerie.**
Illustration de principe.



— **Les cours anglaises du bâtiment Pinard.**
Illustration de principe.



— **Une boucle de circulation, zone de rencontre.**
Illustration de principe.

— La Pouponnière,
salle des couveuses
de l'Oratoire.
Illustration de principe.



© Clément Guillaume



© ANYOJI BELTRANDO



© ANYOJI BELTRANDO



MAISON
DES
MEDECINS

PINARD

LEPAGE

LELONG

CHAUFFERIE

L'INGENIER

ROBIN

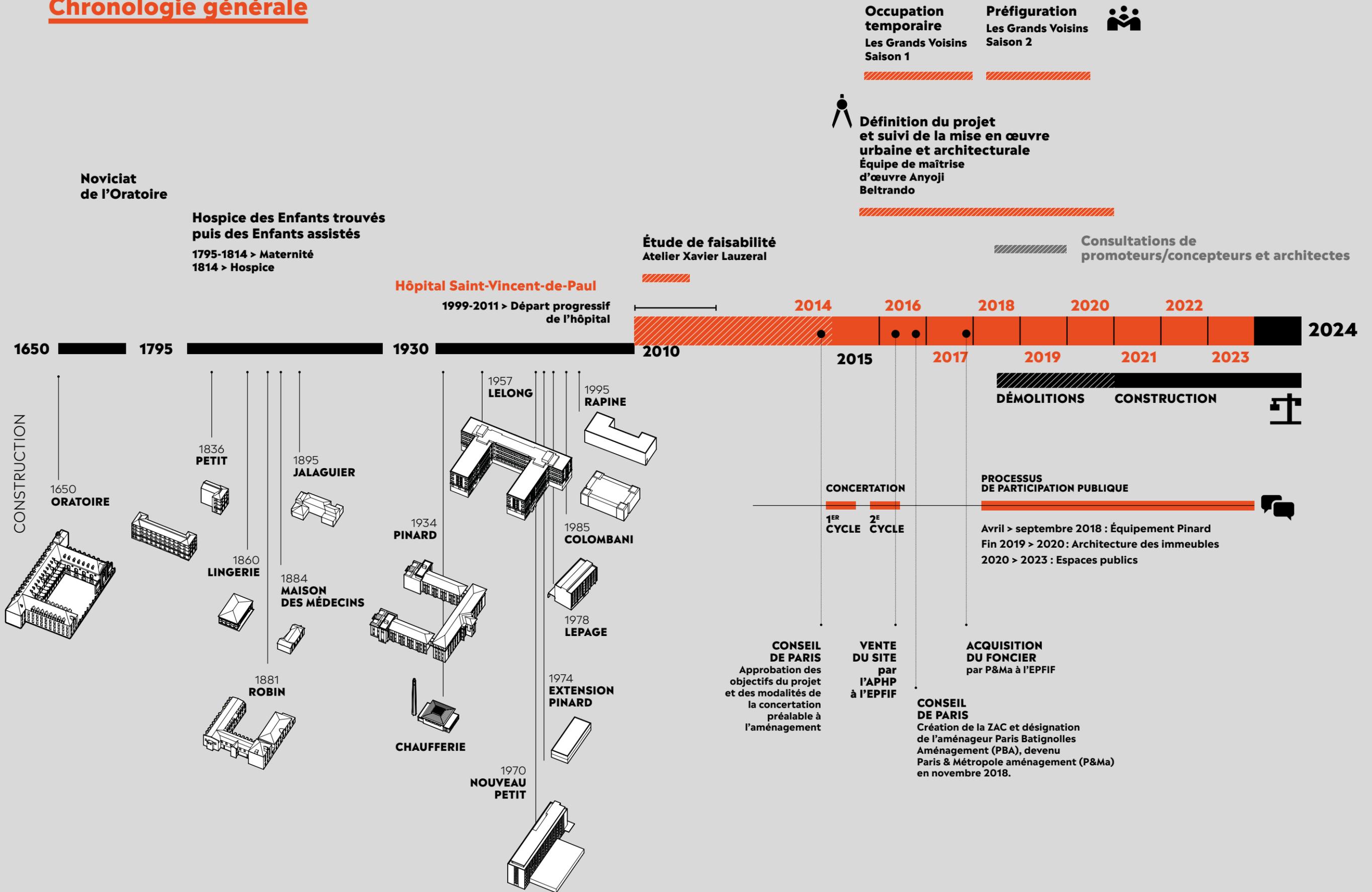
DENFERT

L'ORATOIRE

centre d'apt

centre d'art

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 P&MA. 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 & Métropole Aménagement, étudie actuellement, en lien avec la Ville de Paris, six 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 énergétiques 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

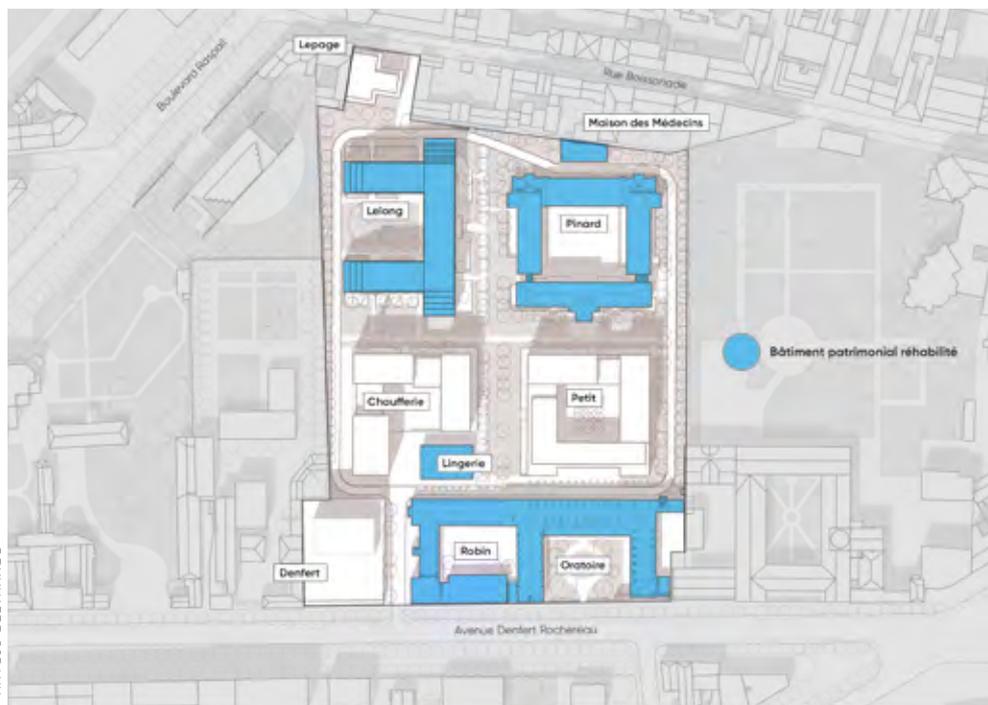
L'objectif est de privilégier la réutilisation de toutes les composantes du site (constructions, espaces extérieurs) susceptibles de s'adapter aux nouveaux usages et de retrouver une nouvelle vie dans le cadre du projet. Concrètement il s'agit de :

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

collectif et accueillir des activités, notamment autour de l'économie sociale. Ces espaces extérieurs semi-enterrés, caractéristiques de l'architecture hospitalière de Saint-Vincent-de-Paul du XX^e siècle sont présents dans les bâtiments Lelong, Pinard, et seront créés dans les bâtiments Petit et Chauffage ;

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

L'utilisation temporaire du site, avant le démarrage des travaux, s'inscrit également dans cette démarche.



2. PROJET ÉNERGÉTIQUE

Des technologies et ressources bas carbone

Le projet Saint-Vincent-de-Paul est l'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 recherché 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 14° 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.

P&Ma, Eau de Paris et la CPCU élabore le montage qui permettra de minimiser les coûts de fonctionnement et d'amortir les investissements.

Le scénario prévoit en outre l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture couvrant une partie des besoins en électricité.

Les enjeux de performance énergétique et de maîtrise de consommations incitent à agir sur les usages des futurs habitants au travers d'un questionnaire de quartier, prenant en compte les enseignements du projet CoRDEES sur l'opération Clichy-Batignolles.

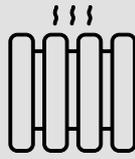
1. ESTIMER LES BESOINS



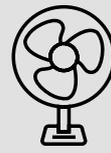
Éclairage



Eau chaude



Chauffage



Ventilation



Électroménager



Mobilité électrique

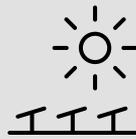
2. EXPLORER LES RESSOURCES ET LES SOLUTIONS



Géothermie



Méthanisation



Solaire



Éolien



Chaleur fatale



Biomasse



Hydraulique



Contributions
« SOLUTIONS
ÉNERGÉTIQUES
INNOVANTES »

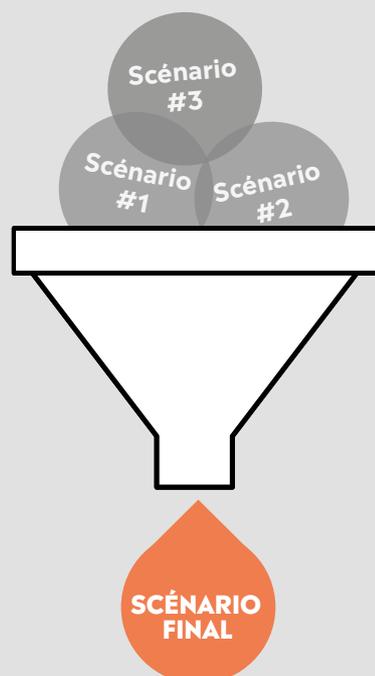
3. DÉFINIR LES SCÉNARIOS

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 original 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.

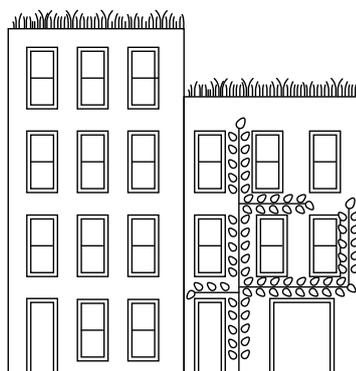
Pour s'en prémunir, Paris s'est doté, d'un plan *ParisPluie*. Celui-ci s'impose désormais à tous les acteurs publics et privés impliqués dans l'aménagement et la gestion de la ville. Avec ses 3,4 ha et ses 4800 m² d'espaces verts, Saint-Vincent-de-Paul en est un des premiers terrains d'application importants.

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 pavés et bitumés. 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.

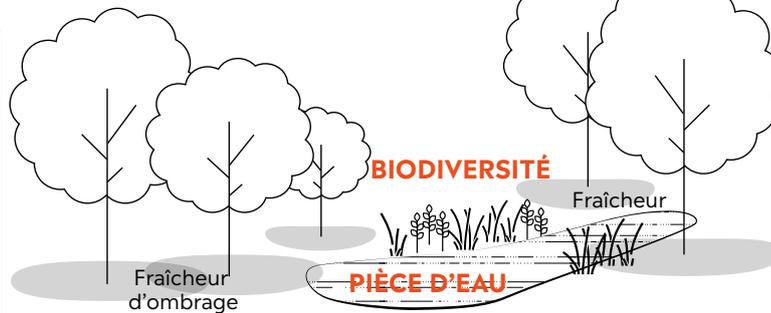
TOITURE VÉGÉTALE

Réduction de l'apport du rayonnement solaire



VÉGÉTATION

Stockage de CO₂



BIODIVERSITÉ

Fraîcheur

Évaporation

SOL VÉGÉTAL

Infiltration

FAÇADE VÉGÉTALISÉE

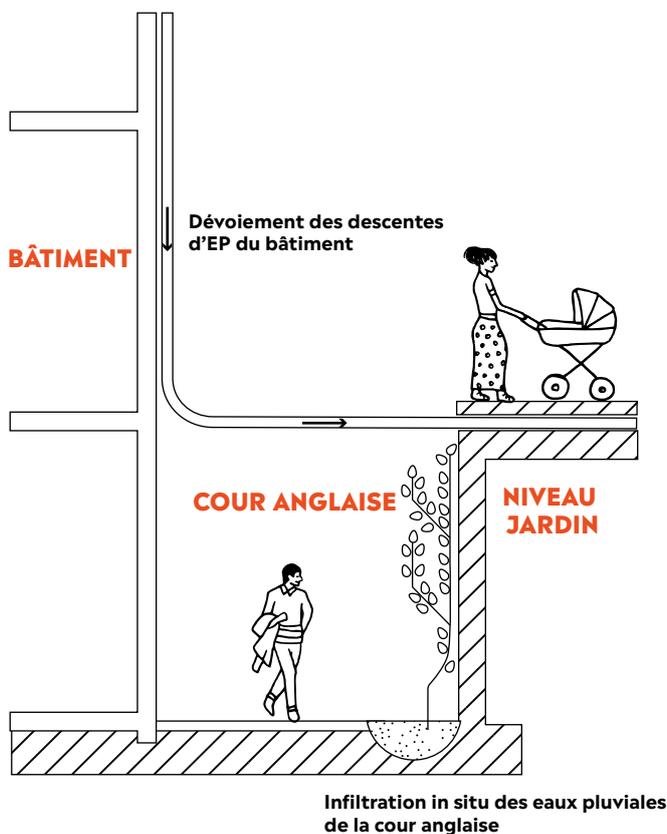
Réduction des apports solaires en toiture
Diminution de la température de surface

Des précautions particulières ont été 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 appréciés 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

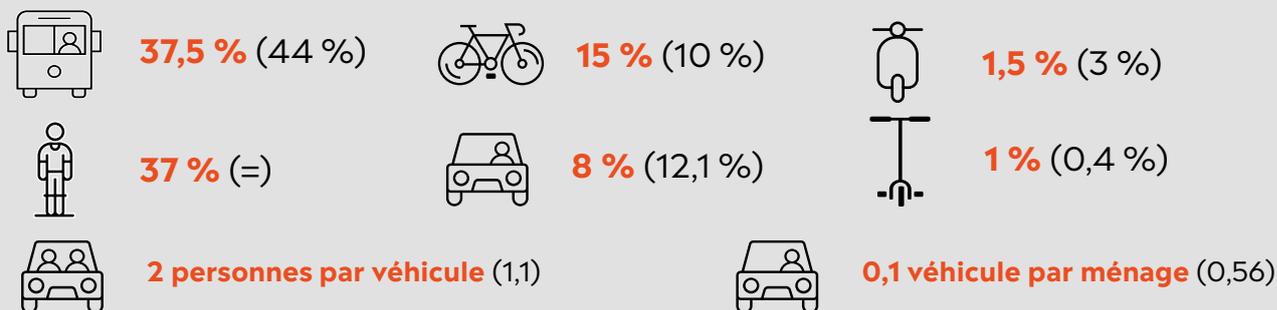
La Ville de Paris ambitionne de réinventer, en quelques décennies, la mobilité urbaine. Elle s'est ainsi donné pour objectif d'interdire à la circulation tout véhicule diesel en 2024 et tout véhicule à essence en 2030. Dès 2020, la capitale doit devenir 100 % cyclable. Cette volonté politique s'appuie 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'auto partage -

un véhicule partagé remplace huit véhicules individuels - essor de la voiture électrique, véhicules autonomes, 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...

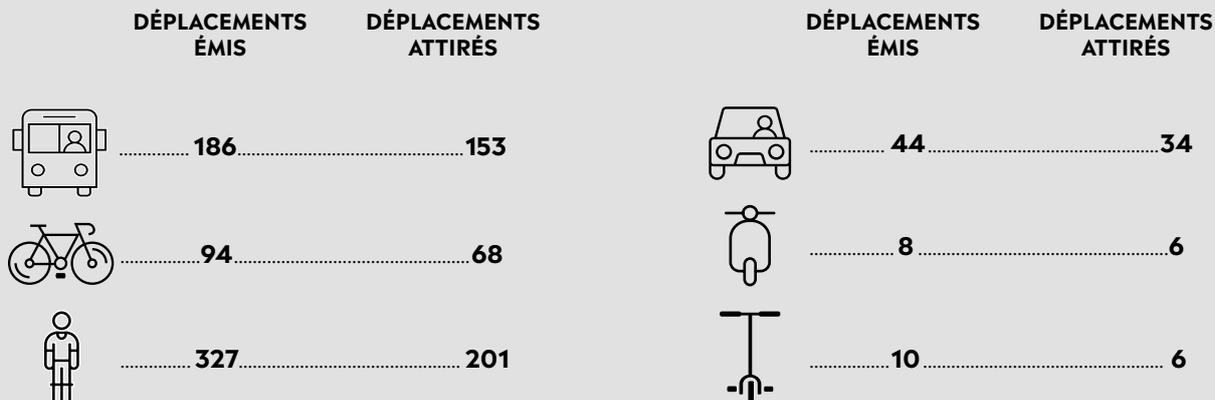
Saint-Vincent-de-Paul bénéficie en outre de plusieurs facteurs favorables à une faible motorisation. L'environnement urbain du projet, d'abord, le quartier bénéficiant à proximité

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, Uélib'). 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 14e 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. Enfin, la diminution généralisée du taux de motorisation et le développement de nouvelles mobilités libéreront des places de parkings autour du quartier (parkings publics ou places dans les immeubles des rues adjacentes).

A partir de ce diagnostic, la Ville de Paris a fait le choix d'un quartier sans stationnement individuel. Une centrale de mobilité alternative

en entrée de site, dans le bâtiment Denfert sera proposée aux habitants du quartier. 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.

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 P&MA. 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 P&Ma 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 2019, 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 2017, 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 avaient déjà trouvé preneur fin 2019.

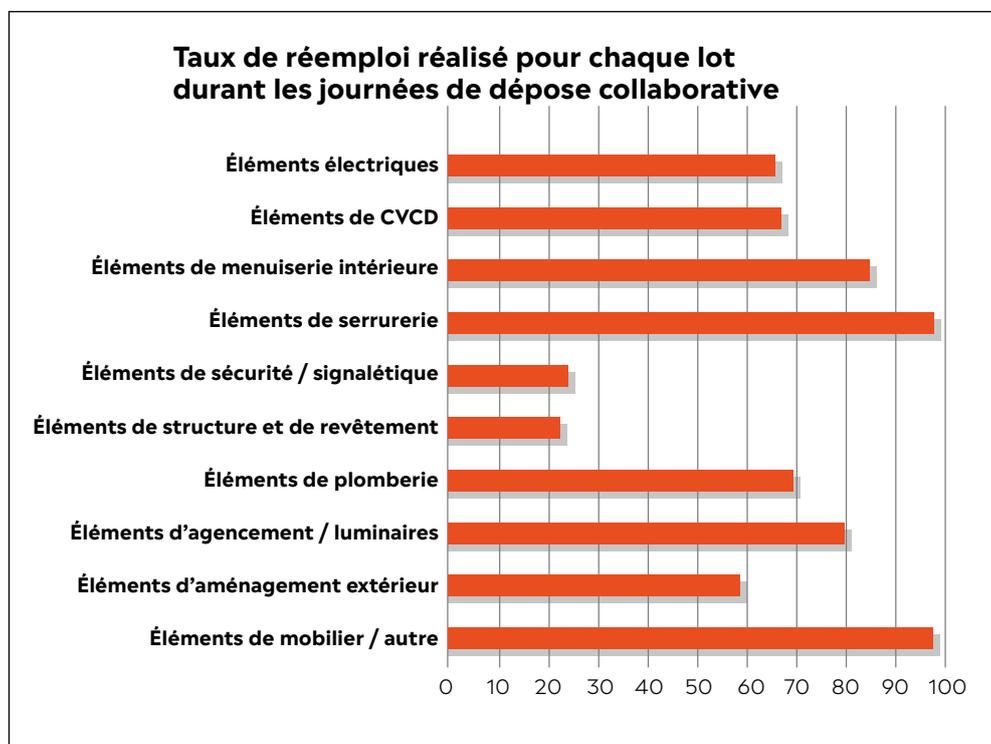
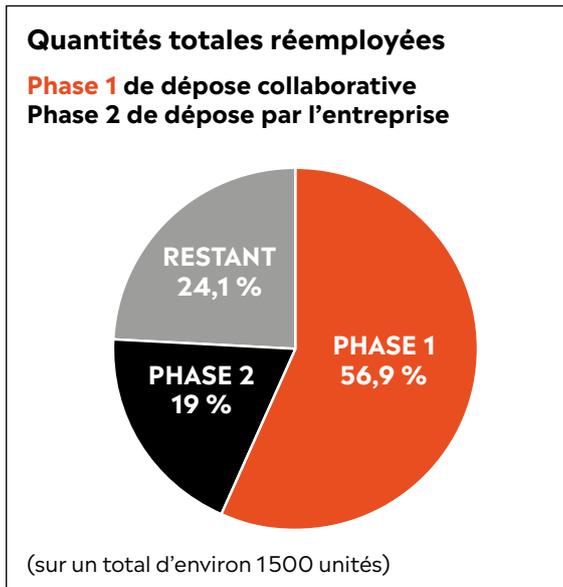


© Mobius

La difficulté majeure de ce schéma expérimental de réemploi réside dans l'adéquation de l'offre et de la demande. In situ, elle a parfois 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 est désormais déployée sur l'ensemble de l'opération qu'il s'agisse des prochaines démolitions (Lepage, Petit, Chaufferie...) ou de la mise en œuvre de matériaux de réemploi dans les futures constructions.



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, P&Ma 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 de 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 P&Ma 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 & Métropole 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 & Métropole 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'à l'été 2020, les trois structures - Aurore, Yes We Camp et Plateau Urbain - ont occupé la partie du site située le long de l'avenue Denfert-Rochereau et travaillé en partenariat avec Paris & Métropole 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.

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

- **Habiter Saint-Vincent-de-Paul;**
- **Accueillir l'artisanat et l'économie sociale et solidaire;**
- **Inventer une nouvelle interface avec le 14^e arrondissement.**

1. HABITER

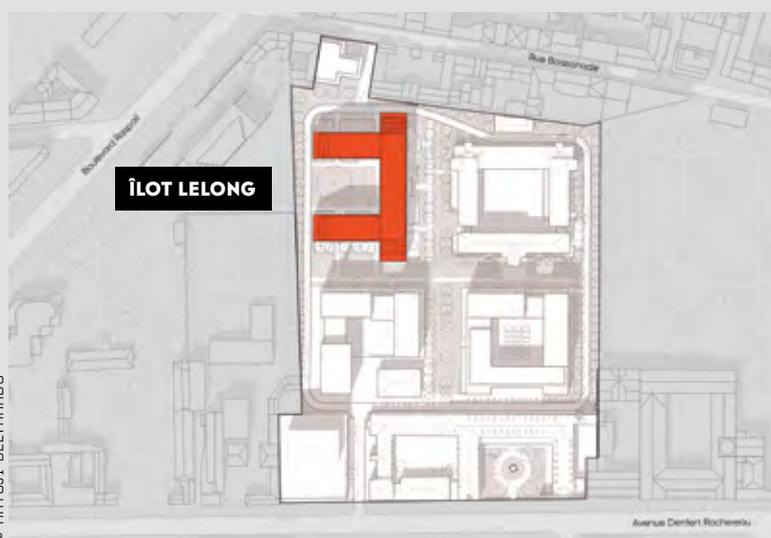
Logement et équipement mutualisé

ÎLOT LELONG

Consultation 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.

LELONG
12 500 m² SDP
Logement libre, social et BRS 9 900 m²
Activités cours anglaises 2 600 m²



La consultation, lancée en juin 2018, portait sur la cession des droits à construire pour la réalisation d'un programme de logements d'environ 12 500 m² SDP, qui accueillera environ 9 900 m² de logements libre, social et BRS et 2 600 m² d'activités dans les cours anglaises.

S'agissant de l'accession libre, Paris & Métropole Aménagement souhaitait faire émerger **une offre de logements différenciée et déstandardisée** à même d'attirer une population de propriétaires occupants. Le processus de production des logements était donc déterminant et devait 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 devait être développé selon les mêmes principes collaboratifs.

Quatre opérateurs associés à des équipes de maîtrise d'œuvre ont été sélectionnés en décembre 2018 pour remettre leurs offres en juin 2019. En novembre, le groupement Quartus/Habitat & Humanisme avec Lacaton & Vassal, Gaëtan Redelsperger (architectes) et Cyril Marin (paysagiste) a été désigné lauréat. Les surfaces d'activités en cours anglaises étant quant à elles cédées en UEFA à la RIUP par Paris & Métropole Aménagement (voir « socle actif »).



Bâtiment Lelong, état actuel.

ÎLOT LELONG / projet lauréat

Le bâtiment Lelong, réalisé en 1954, est reconverti en immeuble de logements et surélevé de trois à quatre étages. L'extension, largement vitrée, abrite sur son pourtour des jardins d'hiver bio-climatiques. Elle met en valeur, par contraste, la façade ancienne en briques blondes.

Le jeu de retraits en gradins et les plans successifs des balcons et jardins d'hiver allègent la silhouette du bâtiment, tout en conférant de belles qualités d'usage aux logements, traversants pour la quasi-totalité d'entre eux. Autour d'un cèdre conservé, le cœur d'îlot et les cours anglaises, large-ment végétalisés, offrent une continuité paysagère et écologique avec le jardin de la Fondation Cartier.

En termes de programme, outre l'accession classique, l'équipe a choisi de proposer 26 logements en bail réel solidaire, gérés par l'office foncier solidaire d'Habitat et Humanisme, qui complètent la diversité résidentielle.

OPÉRATEURS

Maîtres d'ouvrage

Quartus (promoteur)
Habitat & Humanisme
(bailleur social)

Maîtres d'œuvre

Lacaton Vassal et Gaétan
Redelsperger (architectes)
Cyril Marin (paysagiste)

Bureaux d'études

Atmos Lab (BE DD)
Bollinger + Grohmann
(BE structure)
BIM BAM BOOM (AMO BIM)

CALENDRIER

Lancement travaux
2^e semestre 2021

Livraison
1^{er} semestre 2024



Projet en cœur d'îlot et ambiance d'un séjour et du balcon d'hiver dans le projet de surélévation du bâtiment Lelong.



Projet de surélévation du bâtiment Lelong.



ÎLOTS CHAUFFERIE/PETIT

Désignation des bailleurs sociaux et consultation d'architectes)

Le quartier Saint-Vincent-de-Paul comprend, 50 % de logement social et 20 % de locatif intermédiaire sur une programmation résidentielle globale de 40 200 m².

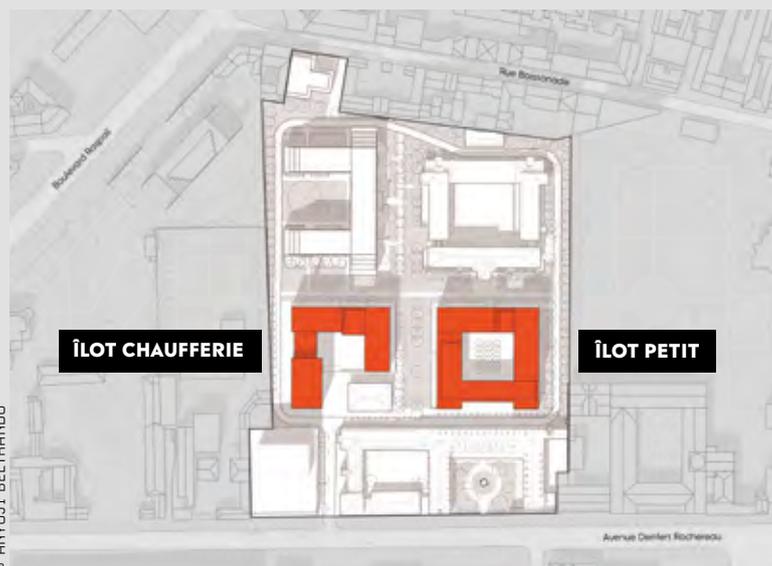
CHAUFFERIE
10 800 m² SDP
Logement social et intermédiaire 8 900 m²
Activités Cours anglaises 1 500 m²
Local DPE 400 m²

PETIT
13 000 m² SDP
Logement social et intermédiaire 11 600 m²
Activités Cours anglaises 1 400 m²

Les lots Chaufferie et Petit, constitués de logements locatifs et intermédiaires, ont été respectivement confiés aux bailleurs Paris Habitat et RIUP en octobre 2018. Comme pour les bâtiments Lelong, les volumes en cours anglaises seront cédés à la RIUP.

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.

Les bailleurs ont engagé, en avril 2019, une démarche de recrutement d'un panel d'une quarantaine de locataires afin de les associer à l'ensemble des réflexions. Ceux-ci ont été désignés en juin 2019.



En parallèle, les concours d'architecture ont été menés en 2019, et les équipes lauréates ont été retenues en novembre.

ÎLOT CHAUFFERIE / projet lauréat

OPÉRATEURS

Maître d'ouvrage

Paris Habitat
(bailleur social)

Maîtres d'œuvre

Bourbouze & Graindorge,
Sergison Bates, (architectes)

Bassinot Turquin paysage
(paysagiste)

Bureaux d'études

EVP (BET structure)
Franck Boutté Consultants
(BE environnement)

CALENDRIER

Lancement travaux
2^e semestre 2021

Livraison
2^e semestre 2023

L'îlot se compose de deux bâtiments de logements sociaux et d'un bâtiment accueillant un centre d'hébergement d'urgence et une maison relais. Il se situe dans l'axe de l'entrée principale du quartier, dans le prolongement de La Lingerie, bâtiment préservé et réaménagé pour accueillir des activités ouvertes sur le quartier. Le projet valorise cette situation stratégique en entrée de site en offrant des perméabilités visuelles et piétonnières multidirectionnelles, notamment vers le cœur du quartier depuis l'avenue Denfert-Rochereau. Deux passages sous porche relient les bâtiments et abritent les accès au jardin central, ouvert au public. À chaque étage, de généreux vestibules semi-privatifs, espaces partagés entre résidents, desservent quatre à cinq logements. Au premier sous-sol, les locaux d'activités traversants et modulables prennent la lumière, d'un côté dans des cours anglaises et, de l'autre, dans le jardin décaissé en cœur d'îlot. La structure bois, sur des fondations de béton bas carbone, est habillée, en façade, de briques autoportantes.

Façade du projet Chaufferie.





Le bâtiment Chaufferie et la Lingerie.

ÎLOT PETIT / projet lauréat

Le lot Petit prend place dans le prolongement du bâtiment de l'Oratoire, édifié à partir du 17^e siècle. Le projet respecte la hauteur du bâtiment historique par un épannelage en gradins qui varie de R+5, côté Oratoire, à R+9, en coeur d'îlot. Il se compose de cinq volumes émergents d'un socle commun. Cette fragmentation favorise l'ensoleillement et les vues par quatre failles verticales qui accueillent des paliers ouverts, espaces de transition offerts à des appropriations multiples (ateliers, jardins d'hiver, terrasses partagés). D'autres « communs » sont proposés tels qu'une grande terrasse collective en toiture ou un vaste balcon donnant sur le jardin du Couvent de la visitation. Les logements, pour la plupart multi-orientés, présentent de belles qualités d'usage. Le bâtiment est décollé du sol afin de maximiser la surface dévolue au jardin et de l'ouvrir largement sur l'espace public. Le bâtiment est constitué d'une ossature en bois, revêtue de pierre massive en façade.

OPÉRATEURS

Maître d'ouvrage

RIVP (bailleur social)

Maîtres d'œuvre

Kuehn Malvezzi Projects
GMBH / Nicolas Dorval-
Bory / Plan Comùn
(architectes)

Vogt (paysagistes)

Bureaux d'études

Bollinger + Grohmann
(BET structure)

Lab-Ingénierie
(BE environnement)

CALENDRIER

Lancement travaux
2^e semestre 2021

Livraison
2^e semestre 2023



Balcon du futur bâtiment Petit et projet en cœur d'îlot.



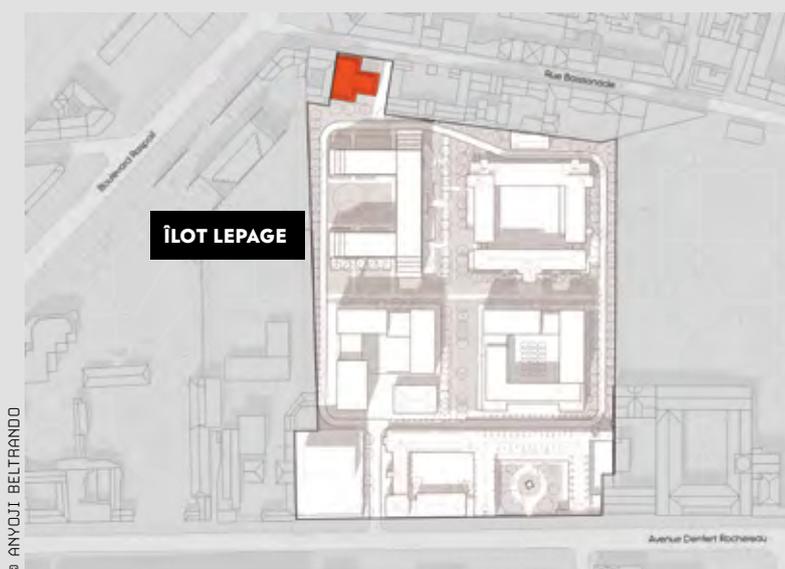
ÎLOT LEPAGE

Consultation habitat participatif en bail réel solidaire avec une coopérative d'habitants

L'îlot Lepage, dédié à une opération d'habitat participatif, permet 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. Les logements seront réalisés en bail réel solidaire avec l'Organisme Foncier Solidaire de la Ville de Paris.

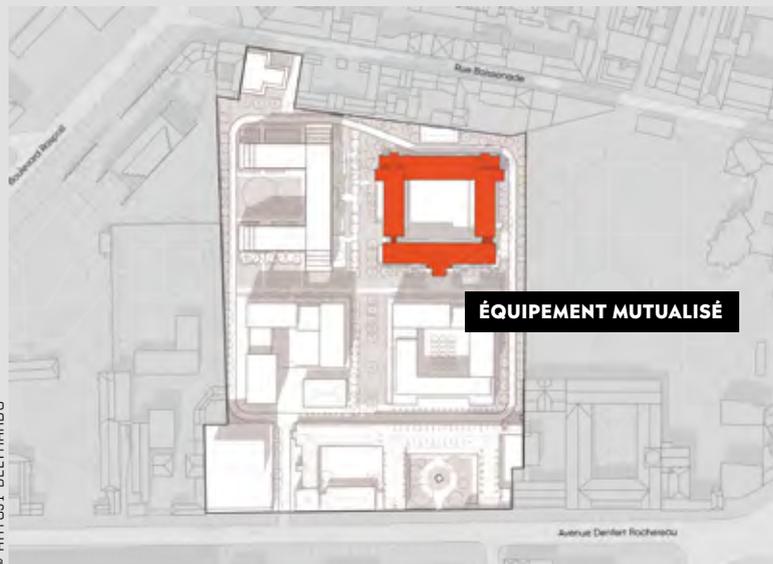
LEPAGE
2570 m² SDP
Logement en accession (OFS) en totalité



ÉQUIPEMENT MUTUALISÉ PINARD (Consultation)

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
6400 m² SDP dont 5000 m ² d'équipement public
École 2400 m ²
Crèche 900 m ²
Gymnase 1700 m ²
Activités Cours anglaises 1400 m ²



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^e, 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. **Trois équipes de maîtrises d'œuvre participaient au dialogue compétitif. Le lauréat a été désigné en février 2020.**



Bâtiment Pinard, état actuel

ÉQUIPEMENT MUTUALISÉ PINARD / Projet lauréat

Le parti-pris architectural favorise l'ouverture de l'îlot vers la Maison des Médecins et l'espace public, avec la démolition d'une extension construite dans les années 70. La réhabilitation s'organise à l'intérieur du volume historique, à l'exception de deux extensions largement vitrées en toiture, qui offrent des vues de choix sur le quartier.

La cour est pensée comme une place publique : pendant le temps scolaire, elle offre un espace apaisé et aéré pour les écoliers. Nouveau lieu de proximité pour le quartier, elle s'ouvre, hors temps scolaire, à de multiples usages. Un jardin refuge de biodiversité de plus de 400 m², côté rue, participe au rafraîchissement de la cour et permettra des activités pour les enfants. Sous la cour, le gymnase en structure bois est éclairé naturellement par quatre façades donnant sur les cours anglaises en pleine terre et généreusement végétalisées. L'équipe a su proposer une configuration audacieuse de l'école dans le bâtiment conservé, grâce à des classes traversantes séparées les unes des autres par des espaces d'activités modulables, propices à des initiatives pédagogiques. La crèche occupe l'aile donnant sur le couvent de la Visitation, tandis que les locaux d'activités prennent place au R-1 offrant de grands plateaux modulables éclairés par les cours anglaises sur toutes leurs façades. Hors temps scolaire, l'intégralité du rez-de-chaussée et le bâtiment sud, le long du jardin public central du quartier, s'animent au gré de nouvelles activités. Le projet de Chartier-Dalix a été choisi à l'issue d'un dialogue compétitif qui a permis de confirmer les innovations programmatiques recherchées grâce au travail de qualité des trois équipes en compétition [Ateliers O-S, Encore Heureux, Chartier-Dalix].

OPÉRATEURS

Maître d'ouvrage

Paris & Métropole
Aménagement

Maîtres d'œuvre

Chartier Dalix Architecte
(architecte mandataire)

Atelier Roberta (paysage)

Bureaux d'études

EVP (structure)

B52 (fluides)

BMF (économie)

ZEFCO (environnement)

LASA Paris (acoustique)

Atelier d'écologie urbaine
R-USE (réemploi)

CALENDRIER

Lancement travaux

1^{er} semestre 2022

Livraison

1^{er} semestre 2024



Cour de l'équipement Pinard, ouverte sur le quartier en dehors des temps scolaires.

Vue de la façade Nord du bâtiment Pinard.



2. ACCUEILLIR L'ÉCONOMIE ÉMERGENTE

« SOCLE ACTIF »

Les cours anglaises représentent des volumes caractéristiques de l'architecture hospitalière de Saint-Vincent-de-Paul. Paris & Métropole Aménagement souhaite faire de ce « socle » - augmenté des surfaces de la Lingerie, de la Maison des Médecins et des rez-de-chaussées donnant sur les cours de Robin et Oratoire -, le lieu d'accueil privilégié d'une communauté économique et créative émergente. Un opérateur unique, la RIUP, 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.

SOCLE ACTIF

Cours anglaises de Lelong, Chaufferie, Petit, Pinard et cour Robin
Bâtiments Lingerie, Maison des Médecins,
Environ 9 000 m²

L'héritage des Grands Voisins

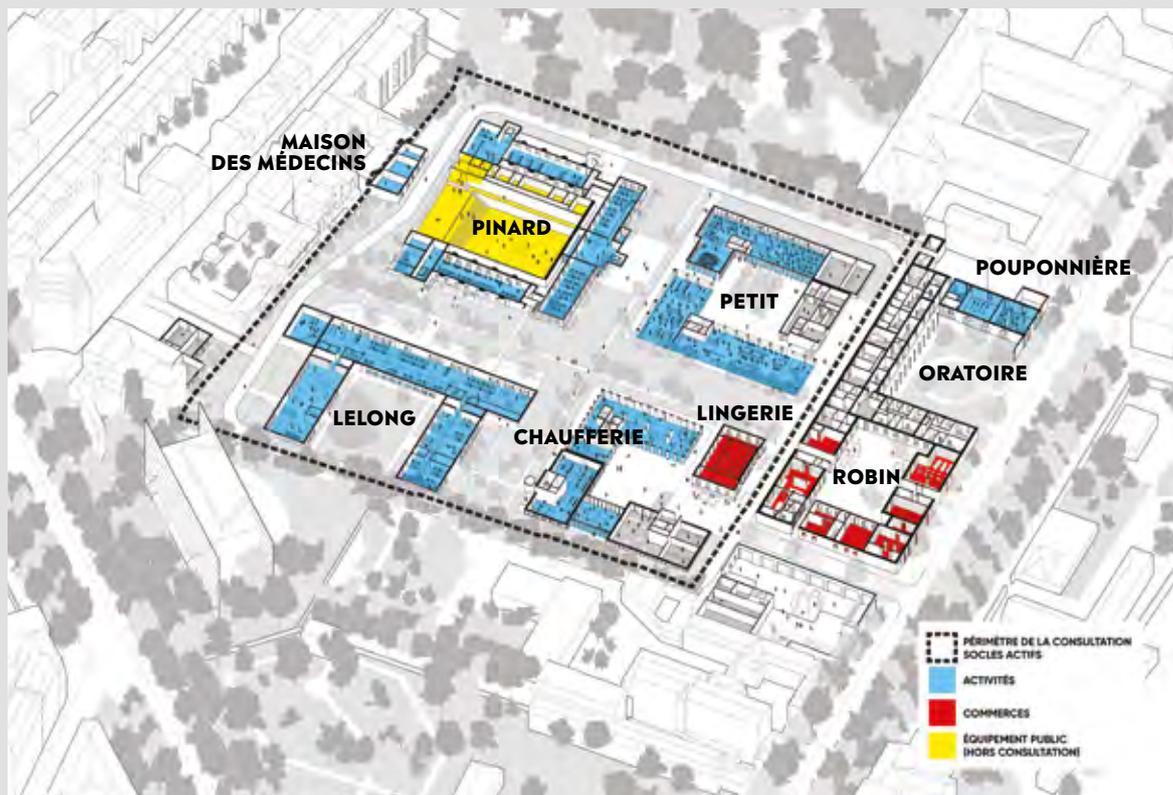
Cette réflexion socio-économique s'est inscrite dans le prolongement de l'occupation temporaire du site par Les Grands Voisins qui a fait émerger en ces lieux une polarité d'activités à part entière, notamment pour le secteur de l'Économie Sociale et Solidaire (E.S.S.). Peu marquée dans le programme original de la ZAC, la vocation économique de Saint-Vincent-de-Paul s'est vue confirmée par le succès de cette occupation. Il en a résulté 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 8000 m² de locaux dédiés à l'activité économique¹. 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

Le « socle actif » correspond à environ 9 000 m² de surface, répartis dans les cours anglaises des îlots Petit, Chaufferie, Lelong, Lepage, et de l'équipement public mutualisé Pinard, au sein de deux bâtiments indépendants (la Lingerie et la Maison des Médecins), ainsi qu'aux rez-de-chaussée autour de la cour Robin. L'ensemble des espaces sera acquis par la RIUP. Avec la RIUP, P&Ma entend pérenniser au sein du « socle actif » 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. Les structures de l'Économie Sociale et Solidaire et ou de la création y seront donc prioritairement accueillies. Développement économique, innovation et solidarités peuvent, en effet, être conciliés grâce à des logiques de péréquation et des modes d'occupation maintenant une part d'éphémère. Le projet d'ensemble se veut aussi cohérent avec les objectifs propres au développement de 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 pourront également y trouver leur place, dans une coexistence dynamique entre des activités très variées qui a forgé l'identité de l'occupation temporaire.

1. Diagnostic Plateau Urbain. Avril 2017

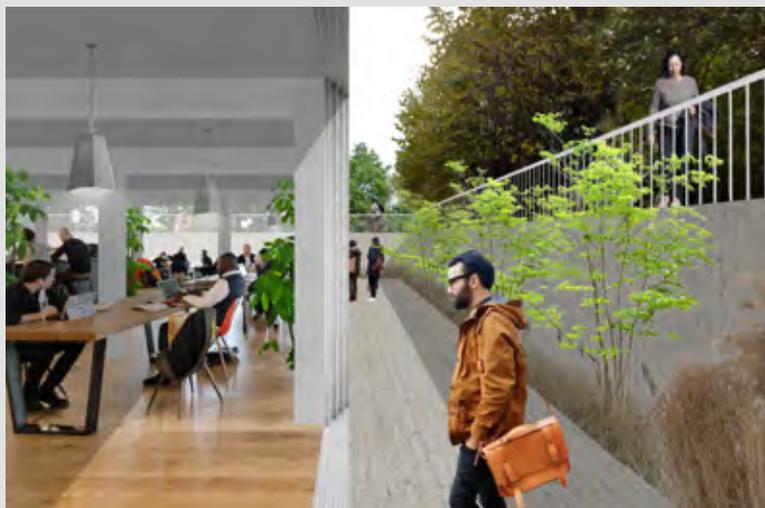


Les contours de la mission de la RIUP

Une fois le projet validé, la RIUP aura à :

- **acquérir auprès des maîtres d'ouvrage et propriétaires** les volumes neufs ou réhabilités à destination de bureaux, commerces et artisanat ;
- **collaborer avec les opérateurs désignés** pour les lots résidentiels ainsi qu'avec Paris & Métropole 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.

Ces deux dernières missions seront réalisées par un gestionnaire commercialisateur qu'elle aura désigné en lien avec Paris & Métropole Aménagement.



Principe des cours anglaises étendu au programme neuf. Illustration de principe.

3. OUVRIR UNE NOUVELLE FAÇADE SUR LE 14^E ARRONDISSEMENT

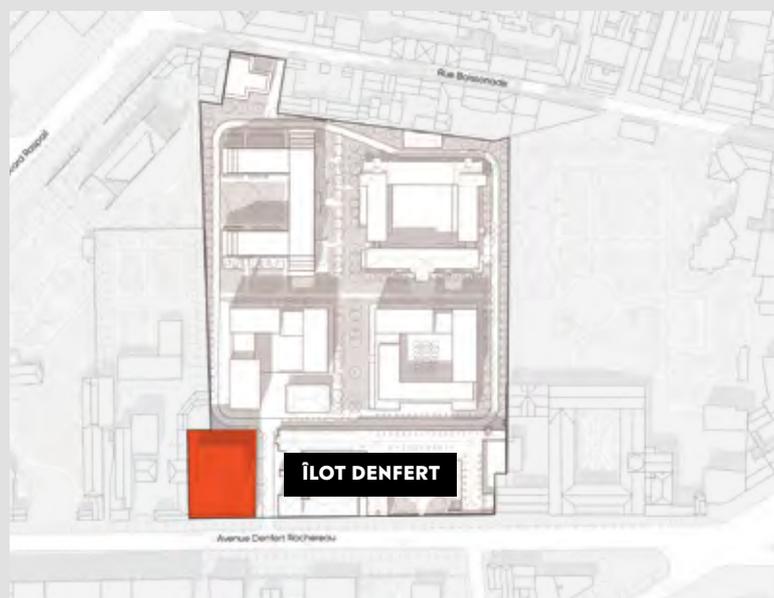
FAÇADE DENFERT 12700 m ² SDP
Logement intermédiaire et libre 7200 m ²
Équipement privé d'intérêt général (CINASPIC*) autour de la culture et de la création 4 000 m ²
Commerces et activités 1500 m ²
Centrale de mobilité

La future Façade Denfert associe des éléments patrimoniaux (bâtiments Oratoire et Robin réalisés au XVII^e et XIX^e siècles) et un îlot contemporain, Denfert. L'ensemble constitue la façade 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. P&Ma et la Ville de Paris souhaitent faire émerger ici un lieu singulier, révélateur du futur quartier et facteur de son rayonnement métropolitain. La façade Denfert a fait l'objet de deux consultations simultanées : une pour l'îlot contemporain Denfert et l'autre pour les ensembles historique Oratoire et Robin. Les candidats pouvaient également proposer un projet pour l'ensemble du site afin de lui donner une cohérence urbaine et économique. Le projet lauréat s'est inscrit dans cette logique. Il a été désigné en février 2020.

* Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif

ÎLOT DENFERT **Appel à projets innovants**

La Ville de Paris et Paris & Métropole Aménagement souhaitent faire émerger un nouveau lieu dédié à la culture et à la création au sein du futur quartier. Prenant la forme d'un grand équipement privé d'intérêt général (CINASPIC*), lieu de destination métropolitaine, il complétera l'offre culturelle foisonnante du quartier : Fondation Cartier, musée de la Libération, Fondation Giacometti. L'îlot accueillera également une part de logements libres ainsi qu'une centrale de mobilité alternatives à la voiture individuelle en infrastructure.



© ANYOJI BELTRANDO

Ce lieu bienveillant s'adressera à une grande diversité de publics et offrira aux Parisiennes et Parisiens de nouveaux espaces dédiés à la création et à la culture. Il pourra également proposer une diversité de fonctions, y compris commerciale, mais accessoire et en lien direct avec le grand équipement privé. Ce dernier sera tout particulièrement ouvert sur le quartier et au public. L'architecture du bâtiment dessinera l'entrée du quartier Saint-Vincent-de-Paul et répondra à tous les défis environnementaux que relève le projet urbain : zéro déchet, zéro rejet, zéro carbone.

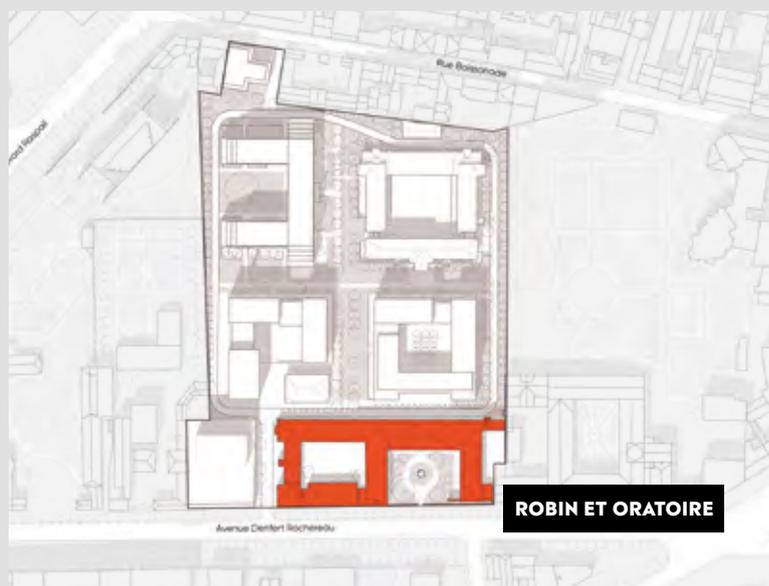
Bâtiment Robin, façade
avenue Denfert-Rochereau



© Clément Guillaume

BÂTIMENTS ROBIN ET ORATOIRE / Consultation

La consultation portait 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 comprenait également 1200 m² de commerces et activités répartis autour de la cour Robin et dans les volumes atypiques de l'ancienne Pouponnière.



© ANYOJI BELTRAND

FAÇADE DENFERT / Projet lauréat

OPÉRATEURS

Promoteurs

Altarea Cogedim /
Histoire & Patrimoine /
CDC Habitat

Investisseur des logements locatifs intermédiaires

CDC Habitat

Exploitants CINASPIC

Thanks for Nothing /
Emmaüs Solidarité /
Makesense /
Refugee Food Festival

Foncière CINASPIC

GALIA / Banque des
Territoires / LITA / La Nef
(investisseurs)

ETIC (structuration foncière)

Partenaires culturels

L'Institut Français /
Le Consulat / La Fondation
Culture et Diversité /
Céline Danion / La Réserve
des Arts / Le Parti Poétique /
CNC / Universcience

Investisseur et exploitant de la centrale de mobilité

Sogaris

Maîtrise d'œuvre

51N4E / Tham & Videgård /
CALQ / Atelier Monchecourt
(architectes)

GRUE (paysagiste)

Bureaux d'études / AMO

Zefco (BE environnement)

EVP (BE structure)

Teckicéa (BE structure bois)

ALTIA (BE acoustique)

BUILDERS (AMO BIM)

Algoé (AMO mobilité)

Valérie Lebois (AMO
co-conception)

CALENDRIER

Lancement travaux
2^e semestre 2021

Livraison

1^{er} semestre 2024

Le projet La Collective propose la création d'un lieu culturel solidaire autour de l'art contemporain. Sur plus de 4000 m², il investit toute la façade Denfert, depuis la Pouponnière de l'ancien hôpital jusqu'au nouvel immeuble contemporain qui marquera l'entrée du quartier. L'équipement vise l'excellence artistique et l'accessibilité pour tous à la culture. Porté par Thanks For Nothing, le programme conjugue expositions et événements artistiques à participation libre, une résidence d'artistes - La Villa Denfert - en collaboration avec l'Institut Français, des ateliers de production et de formation à l'artisanat d'art, un incubateur de l'entrepreneuriat de l'économie sociale et solidaire par Makesense, deux restaurants solidaires par le Refugee Food Festival, et un centre d'hébergement d'urgence par Emmaüs Solidarité. L'architecture contemporaine de l'îlot Denfert, à la fois sobre et singulière, marque l'entrée du site. L'édifice se compose d'un socle en pierre qui reprend et prolonge l'ancien mur d'enceinte de l'hôpital, surmonté d'un volume en gradin revêtu de bois brûlé - une technique issue de la tradition japonaise. La réhabilitation des ensembles historiques Robin et Oratoire a quant à elle été finement étudiée, afin de mettre en valeur les qualités d'origine des bâtiments et des volumes. L'ensemble respecte les objectifs environnementaux ambitieux de l'opération Saint-Vincent-de-Paul, avec la conception d'enveloppes sobres et bioclimatiques, l'utilisation de matériaux biosourcés, ou encore la forte végétalisation des cours et toitures.

Gérée par Sogaris, la centrale de mobilité offrira 60 places de stationnement foisonné pour les voitures, 30 places pour les deux-roues motorisés, des services d'autopartage, de vélos partagés, de réparation et d'entretien, ainsi qu'une plateforme de logistique urbaine de proximité.



Façade du futur bâtiment Denfert sur l'avenue Denfert-Rochereau.



Nouvelle façade du bâtiment Robin sur la voie d'accès. Vue de l'intérieur du site.



L'Agora, espace d'exposition dans le bâtiment Denfert.

L'Agora, espace d'exposition dans le bâtiment Denfert.



« 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 d'association des usagers (riverains et futurs résidents).



L'accès au futur quartier depuis l'avenue Denfert-Rochereau.

4. PROCESSUS DE DIALOGUE CITOYEN

Le processus de concertation initial (2014-2016) mené par la Ville de Paris, a permis d'associer à la réflexion collective riverains et Parisiens, associations, instances de démocratie locale et élus... Celle-ci s'est appuyée sur des réunions publiques, ateliers thématiques, marches commentées, plateforme participative, réunions du Comité d'organisation de la concertation (COC).

Elle s'est organisée en deux temps de débat autour :

- des objectifs fixés par la Ville de Paris et la faisabilité du projet en vue de l'évolution du PLU ;
- du projet de l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine Anyoji Beltrando.

Entre 2018 et aujourd'hui, une nouvelle phase de dialogue participatif s'est engagée, avec pour objectif de préciser l'ensemble des composantes du futur quartier en termes programmatiques, architecturaux et spatiaux. Outre la mise à disposition de multiples supports pédagogiques ou d'information, un grand nombre d'initiatives ont été menées tant au titre de la sensibilisation que du dialogue.

Conférences pédagogiques

Initié par P&Ma et le CAUE de Paris avec la participation d'experts, le cycle des dix « Petites conférences » a permis de partager avec un large public les enjeux de l'urbanisme contemporain, à travers l'exemple du projet Saint-Vincent-de-Paul.

Visites de site

À l'automne 2019, plusieurs visites guidées, ont été organisées pour ouvrir au public l'ancien hôpital Saint-Vincent-de-Paul et lui permettre de s'approprier le projet.

Espace du projet

Un espace d'information a ouvert de juin 2019 à mars 2020 dans le restaurant de l'Oratoire.

Parallèlement, l'ensemble des lots et composantes programmatiques du quartier a fait l'objet de temps d'échanges approfondis avec des citoyens durablement associés à la définition du projet, avec l'assistance de l'agence spécialisée Palabreo.

Ateliers Pinard

Quatre ateliers de concertation ont été organisés, (avril à octobre 2018), afin de produire une annexe citoyenne au cahier des charges de la consultation de concepteurs pour l'équipement mutualisé Pinard (gymnase, école, crèche). Ce document construit collectivement par une centaine de participants s'est également nourri du travail réalisé par le CAUE 75 avec les élèves des écoles parisiennes pour la création des cours Oasis.

Ateliers participatifs autour de l'architecture

D'octobre 2019 à février 2020, des ateliers participatifs ont permis d'analyser les projets en lice dans chacune des consultations lancées pour les cinq îlots du quartier : Petit, Chaufferie, Lelong, Équipement Pinard, Façade Denfert. De mêmes modalités de travail ont été adoptées pour chaque îlot :

- présentation de la programmation de l'îlot et de la méthode du dialogue citoyen ;
- analyse et production d'un avis citoyen pour chaque projet ;
- transmission des avis citoyens consultatifs aux membres des commissions de sélection ;
- élaboration collective d'un bilan du processus participatif.

Processus de co-conception des logements sociaux

Les logements sociaux développés par les bailleurs RIUP (îlot Petit) et Paris Habitat (îlot Chaufferie), font l'objet d'une démarche de co-conception avec un panel de 40 futurs habitants. L'initiative inédite (les locataires du parc social parisien ne sont connus normalement que quelques mois avant la livraison des immeubles) porte sur : la qualité des appartements, des espaces et services collectifs ou encore les modes de gestion partagée des immeubles, notamment au titre des économies énergétiques.

— Les acteurs du projet

CONCÉDANT

— Mairie de Paris

AMÉNAGEUR

— Paris & Métropole Aménagement (P&Ma)

Aménageur de la Ville de Paris, la SPL Paris & Métropole 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 & Métropole Aménagement et la Ville de Paris signent le traité de concession de Saint-Vincent-de-Paul (Paris 14^e) qui engage dès lors la société dans cette nouvelle opération jusqu'au 31/12/2023. À travers elle, P&Ma 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 SPL Paris & Métropole Aménagement est aujourd'hui en charge de cinq opérations sur le territoire parisien: Clichy-Batignolles (17^e), Saint-Vincent-de-Paul (14^e), Chapelle Charbon (18^e), Porte Pouchet (17^e), Paul Meurice, quartier de la Porte des Lilas (20^e).

www.paris-et-metropole-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

8'18'', 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 : MOBIUS, Neo Eco, Lab Ingenierie,
BTP Consultants, Atelier NA

Valorisation des urines : Tilia, SWA, Evoloop

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 & Métropole Aménagement

Conception éditoriale et rédaction :

À vrai dire la Ville

Contributeur :

Sens de la Ville
Sarah Emmerich

Illustration de couverture : Diane Berg

Infographie : Dominique Ragu

Conception graphique et réalisation :

Flgraf / François Lemaire graphiste

Juin 2018 ; réactualisation novembre 2020



P&Ma | Paris & Métropole
aménagement