

DATE Paris, le 25 janvier 2022

## COMMUNIQUE

**P&Ma**

### SAINT-VINCENT-DE-PAUL – Paris 14<sup>e</sup>

L'EQUIPE DREIER FRENZEL / BELVAL & PARQUET LAUREATE DE LA CONSULTATION POUR LA CO-CONCEPTION DU PROJET D'HABITAT PARTICIPATIF EN BAIL REEL SOLIDAIRE SUR LE LOT LEPAGE

*Coursive partagée, Coopérative CODHA, Genève © DREIER FRENZEL*



**Paris Habitat, maître d'ouvrage sur le lot Lepage, a désigné l'équipe Dreier Frenzel / Belval & Parquet lauréate de la consultation pour la co-conception du projet d'habitat participatif, première opération d'accession sociale à la propriété en Bail Réel Solidaire menée dans Paris avec la Foncière de la Ville de Paris**

Le bâtiment Lepage accueillera vingt-trois logements en Bail Réel Solidaire (BRS) et dix logements locatifs sociaux dont deux dédiés à l'intermédiation locative. Il sera le fruit d'une démarche participative initiée par Paris Habitat en collaboration avec les agences d'architectures Dreier Frenzel et Belval & Parquet et les futurs habitants.

Cette opération innovante témoigne de l'engagement de Paris Habitat, de Paris & Métropole Aménagement, de la Ville de Paris et de son Organisme Foncier Solidaire d'offrir la possibilité aux classes moyennes parisiennes de continuer à vivre dans la capitale. La gestion innovante du foncier dans le cadre du BRS leur permettra d'accéder à la propriété à prix maîtrisé dans un cadre anti-spéculatif. La démarche participative leur permettra de surcroît, de devenir acteur de leur cadre de vie. Vingt-trois familles ont été sélectionnées en juin 2021 par la commission de sélection pluraliste de la Foncière de la Ville de Paris pour faire partie de cette démarche.

Quatre équipes d'architectes étaient en lice dans le cadre d'une procédure négociée menée par Paris Habitat en lien avec les élus, la Foncière de la Ville de Paris, Paris & Métropole Aménagement et les futurs habitants de l'immeuble. Il s'agit de Dreier Frenzel / Belval & Parquet ; MAO ; Atelier de l'Ourcq ; GENS / JKLN / Sylvain Parent.

A rebours de la logique du concours, cette consultation a permis de sélectionner le lauréat non pas sur un projet finalisé mais sur le processus pour y parvenir.

Parmi les enjeux de cette consultation, la méthodologie et les moyens proposés pour conduire la démarche participative étaient primordiaux pour assurer le travail de co-conception avec les ménages. Les équipes devaient également esquisser leurs premières intentions architecturales et constructives afin de s'inscrire dans le cadre des orientations du projet urbain, dans le respect des ambitions environnementales fortes du quartier Saint-Vincent-de-Paul.

Les futurs habitants ont été pleinement mobilisés dans la sélection du lauréat : formulation d'un avis collectif ; réunions d'échange sur l'analyse technique ; désignation de deux représentants participant au comité de sélection ; séance de négociations avec les candidats. Grâce à ce processus en lien étroit avec les habitants, la sélection de la maîtrise d'œuvre s'est affirmée comme une décision collective, répondant aux aspirations des ménages.

Les intentions architecturales de l'équipe lauréate se distinguaient par une volumétrie « en L » offrant une cour ouverte sur le quartier Saint-Vincent-de-Paul, et reprenant le principe des cours anglaises du quartier pour accueillir des locaux communs supplémentaires au R+1, éclairés naturellement. Le mode constructif, un système de poteaux poutres en bois, simple et rationnel, permet une grande diversité de scénarios d'aménagement. La prépondérance du bois et le recours massif au biosourcé et au réemploi s'inscrivent dans les ambitions bas carbone du quartier en devenir, et favorisent un chantier sec et propre, à faibles nuisances pour les riverains.

La proposition Dreier Frenzel / Belval & Parquet s'est singularisée par sa démarche de co-conception, déjà expérimentée sur de précédents projets coopératifs et basée sur la mise en débat de plusieurs variantes et scénarios.

A partir d'invariants tels que la morphologie urbaine, la trame structurelle, la circulation et la distribution, les futurs résidents sont amenés, aux côtés de l'équipe lauréate, à imaginer et à impacter le développement du projet pour aboutir à une architecture des usages. Concevoir ensemble permettra d'être à plus près des aspirations personnelles de chacun, tout en inventant des espaces communs spécifiques aux attentes du collectif. L'ambition est également d'assurer un dialogue fin entre les différents programmes du quartier Saint-Vincent-de-Paul et ses futurs espaces publics en collaboration avec l'aménageur Paris & Métropole Aménagement.

Ce processus de co-conception se déroule en trois phases ponctuées d'ateliers variés : tables thématiques, groupes de travail, formats plus restreints en tête à tête entre voisins, ou plus ouverts avec les autres partenaires. Ces ateliers visent une montée en compétence des participants pour leur permettre de contribuer à l'élaboration des scénarios. Ceux-ci concernent à la fois les espaces communs, les principes de mutualisation, les aménagements intérieurs des logements, les espaces végétalisés, les revêtements et finitions mais aussi le réemploi des matériaux et la gestion future.

Depuis janvier 2022 et jusqu'en septembre 2022, ils interviennent sur « la collectivité et l'intimité ». Suit une phase, jusqu'en juillet 2023, traitant du « confort et des ressources ». Enfin, l'ultime phase à partir de juillet 2023, jusqu'à la livraison prévue en juin 2025, aborde la « construction et matérialité ».

*Potager en toiture, Coopérative CODHA, Genève © DREIER FRENZEL*



---

#### L'EQUIPE RETENUE

Architectes : DREIER FRENZEL / BELVAL & PARQUET

Paysagiste : WILD

Bureaux d'études : EVP (BET structure) / B52 (BET Fluides et Thermique) / ZEFCO (BET environnemental) / POINT D'ORGUE (acousticien) / ECO + CONSTRUIRE (économiste)

---

#### A PROPOS DE L'OPERATION SAINT-VINCENT-DE-PAUL

La Ville de Paris a engagé la reconversion de l'ancien hôpital Saint-Vincent-de-Paul libéré de ses activités hospitalières depuis 2012. Le projet déploie 59 000 m<sup>2</sup> à majorité résidentiels dans les 3,4 hectares de l'enclos historique, dont 60 % du bâti est conservé.

L'objectif est de produire un quartier sobre et inclusif par un aménagement raisonné, respectueux de l'histoire du site, et enrichi par l'occupation transitoire des Grands Voisins. Aux ambitions environnementales d'un quartier « zéro carbone, zéro déchet, zéro de rejet », se conjugue ici la volonté de placer les usagers au cœur de la conception comme de la gestion future du quartier. Pour atteindre ces objectifs, Paris & Métropole Aménagement a engagé une démarche urbaine sur mesure afin de sélectionner opérateurs, maîtres d'œuvre et porteurs de projet selon des critères qui maximisent les logiques participatives.

#### LES ACTEURS

- Aménageur : Paris & Métropole Aménagement (anciennement Paris Batignolles Aménagement)
  - Études urbaines : Anyoji Beltrando (architecture / urbanisme)
  - Espaces publics : Empreinte (paysage) / Artelia (VRD) / 8'18" (lumière)
  - AMO Environnement : Altostep (développement durable) / ATM (eaux pluviales) / Mobius (réemploi)
- 

#### Les chiffres clés du PROGRAMME

**SAINT-VINCENT-DE-PAUL – opération en cours de réalisation**



Programmes immobiliers : 59 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher dont

- Logements : 40 000 m<sup>2</sup> – 50 % de logements sociaux, 20 % de logements intermédiaires et 30 % de logements libres
- Un grand équipement privé à vocation culturelle sur la Façade Denfert (CINASPIC) : 4 000 m<sup>2</sup>
- Commerces et activités : 8 500 m<sup>2</sup> (dont 3 000 m<sup>2</sup> d'intérêt collectif – CINASPIC)
- Equipements publics : 5 300 m<sup>2</sup> (une crèche, une école et un gymnase de 4 900 m<sup>2</sup> et un local d'appel DPE/DEVE de 400 m<sup>2</sup>)

Espaces publics :

Environ 8 400 m<sup>2</sup> d'espace de voirie et 4 600 m<sup>2</sup> d'espace vert, soit au total 13 000 m<sup>2</sup>

## **BATIMENT LEPAGE**

Programme immobilier : 2 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher dont

- Logements BRS : 1 750 m<sup>2</sup> SDP
- Logements locatifs sociaux : 750 m<sup>2</sup>

---

## **CONTACT PRESSE**

**P&Ma**

Direction de la communication

01 75 77 35 00

c.martin@paris-metropole.fr – directrice de la communication

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

## **A propos de Paris & Métropole aménagement**

La société publique locale (SPL) Paris & Métropole Aménagement a développé son expertise autour de l'excellence environnementale et la coordination de chantiers majeurs sur l'opération Clichy-Batignolles (Paris 17<sup>e</sup>). À travers l'opération Saint-Vincent-de-Paul (Paris 14<sup>e</sup>), Paris & Métropole aménagement concrétise l'étendue des convictions urbaines de la Ville dans le renouvellement 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 est aujourd'hui en charge de six opérations d'aménagement sur le territoire parisien : la ZAC Chapelle Charbon, le secteur d'aménagement Paul Meurice, la ZAC Porte Pouchet, la ZAC Saint-Vincent-de-Paul, la ZAC Clichy Batignolles, et la ZAC Gare des Mines – Fillettes qui accueillera l'ARENA pour les jeux olympiques et paralympiques de 2024. Elle intervient en appui de la Métropole du Grand Paris, sur le secteur Poudrerie Hochailles à Livry Gargan (93), et de la Ville de Paris sur le secteur d'aménagement Porte de la Villette.

## **A propos de la Foncière de la Ville de Paris**

La Foncière de la Ville de Paris, créée à l'initiative de la Ville de Paris et agréée par l'Etat, est un organisme de foncier solidaire sans but lucratif, qui œuvre pour l'accession à la propriété des classes moyennes à Paris. En permettant de construire des logements à prix maîtrisés dans la durée, elle lutte contre la dynamique spéculative des marchés immobiliers et favorise le maintien de la mixité sociale dans la capitale.

Grâce au bail réel solidaire (BRS), les ménages achètent le bâti (les murs), tandis que la Foncière de la Ville de Paris reste propriétaire du foncier (le terrain). C'est cette dissociation de la propriété du foncier et de celle du bâti qui permet de réduire les prix de vente de moitié par rapport au marché privé de l'immobilier à Paris (environ 5 000 €/m<sup>2</sup> contre 10 000 € en moyenne sur le marché immobilier classique).

<http://www.fonciere-ville-paris.fr>

#### A propos de Paris Habitat

Présent dans 54 communes à Paris et dans sa métropole, Paris Habitat loge près de 285 000 habitants et gère un patrimoine de plus de 125 000 logements. A l'échelle de la capitale, cela représente un parisien sur neuf logé dans son parc immobilier. Acteur majeur du logement social à Paris et en petite couronne, Paris Habitat propose des logements sociaux et intermédiaires à destination de tous les publics et des logements spécifiques à des publics étudiants ou fragiles. Son engagement l'incite à développer une offre nouvelle qui prend en compte la qualité d'usage des bâtiments et du cadre de vie. L'établissement poursuit également une stratégie ambitieuse en matière de réhabilitation de son patrimoine qui se déploie en concertation avec les habitants, associés en amont de chaque projet. Fort d'un réseau unique de 2800 collaborateurs, de 22 agences de proximité, de 1100 loges de gardiens, ceci se conjugue aussi avec un fort accompagnement social des locataires. Acteur global, Paris Habitat s'investit également pour accompagner les mutations de la ville, contribuer à la régénération urbaine, créant commerces, espaces verts mais aussi équipements publics, crèches et écoles ou structures sportives.