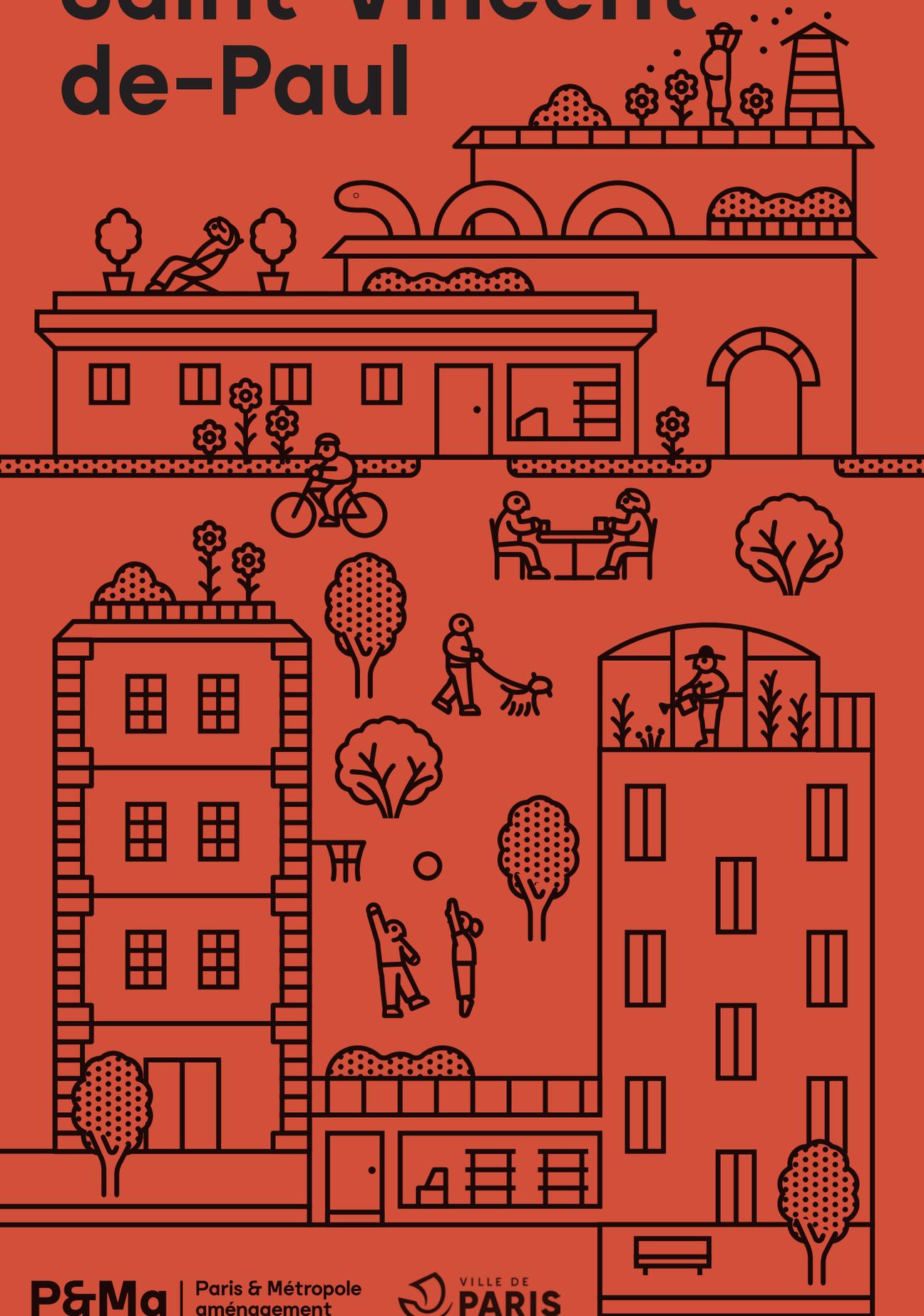


# Saint-Vincent- de-Paul



Paris 14<sup>e</sup>

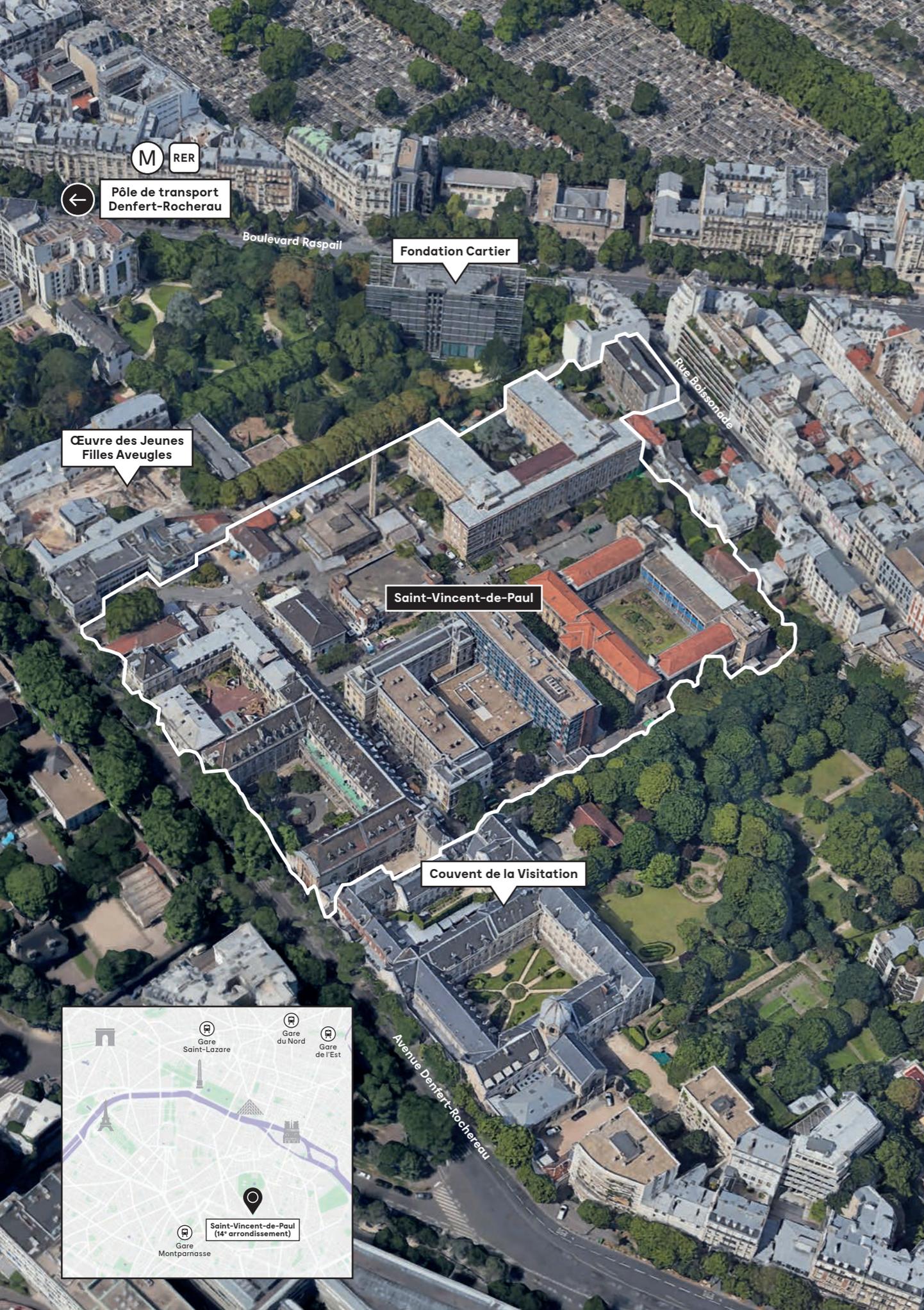
Faire Paris autrement

# Saint-Vincent-de-Paul: démonstrateur de la ville durable

Le futur quartier Saint-Vincent-de-Paul prend place dans un site multiséculaire, ancien noviciat transformé en hôpital infantile et maternité, dont l'activité a cessé en 2012. Entre les pôles de transport Denfert-Rochereau et Port-Royal, il bénéficie d'un environnement exceptionnel, au cœur du 14<sup>e</sup> arrondissement de Paris, encadré des jardins de congrégations religieuses, de l'Observatoire de Paris et de la Fondation Cartier.

Dix ans après la première occupation temporaire par l'association Aurore pour y développer de l'hébergement d'urgence, l'enceinte hospitalière est entrée dans la phase opérationnelle de sa mutation en ÉcoQuartier®. Celui-ci emprunte aux expériences menées par les Grands Voisins jusqu'en 2020 et prolonge l'esprit de solidarité et d'ouverture qui a prévalu dans les lieux.

L'objectif de la Ville de Paris est de produire, par un aménagement raisonné un environnement urbain sobre, durable et inclusif, respectueux de l'histoire du site. L'ambition d'un quartier post-carbone, se conjugue ici à la volonté de placer les habitants au cœur de la conception comme de la gestion future du quartier.





Fondation Cartier

Denfert

Lepage

Chaufferie

Lelong

Lingerie

Robin

Avenue Denfert-Rochereau

Petit

Maison des Médecins

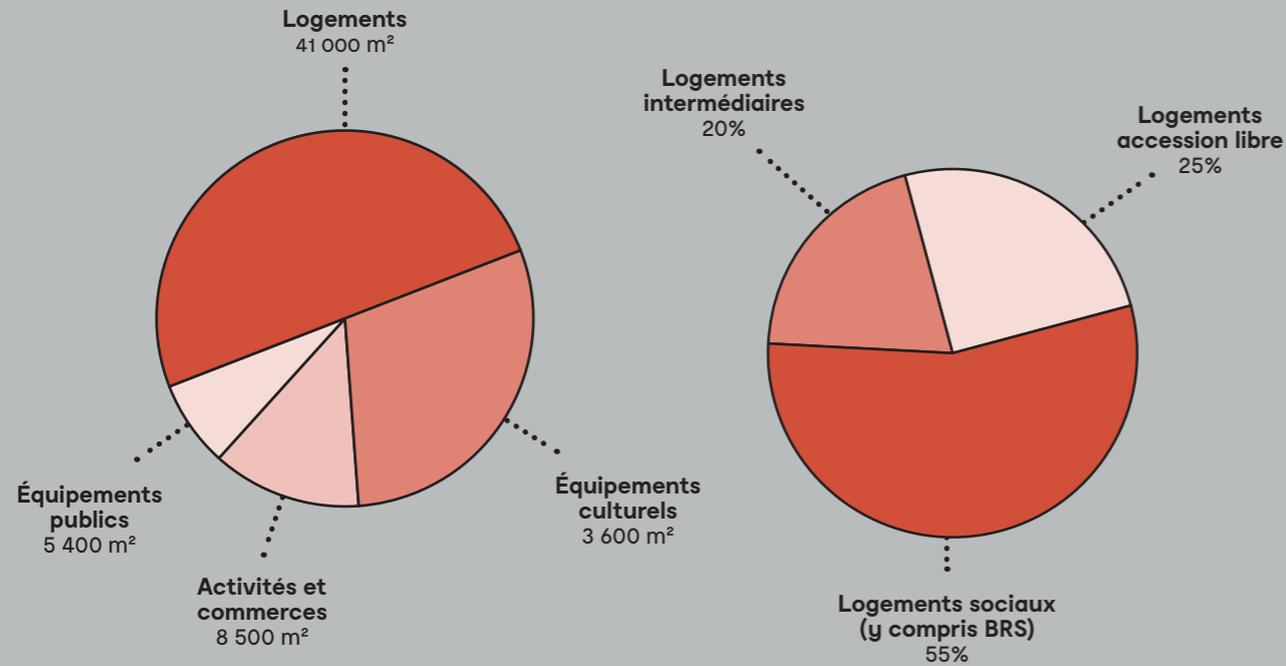
Oratoire

Pinard

# Le programme

Mixte, le futur quartier réunit, sur 3,4 ha, habitat (600 logements), équipements publics et privés, commerces et activités économiques. Sur près de 59 000 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher constructibles, 41 000 m<sup>2</sup> environ sont consacrés au logement dont 55% sociaux comprenant notamment un centre d'hébergement d'urgence et une maison relais.

Un équipement public modulable et mutualisé accueille crèche, école et gymnase sur 5 000 m<sup>2</sup>. L'attractivité du site est confortée par 8 500 m<sup>2</sup> d'activités et de commerces principalement autour de l'économie sociale et solidaire, de l'artisanat et de la création et un équipement privé à vocation culturelle et créative d'environ 3 600 m<sup>2</sup>.



**A Lepage: 2 700 m<sup>2</sup>**  
Logements en accession BRS, intermédiaires et sociaux  
Commerces

**B Lelong: 12 700 m<sup>2</sup>**  
Logements libres, sociaux, intermédiaires et BRS: 10 300 m<sup>2</sup>  
Activités: 2 400 m<sup>2</sup> en cours anglaise

**C Chaufferie: 10 500 m<sup>2</sup>**  
Logements sociaux et intermédiaires: 8 800 m<sup>2</sup>  
Activités et commerces: 1 250 m<sup>2</sup> en cours anglaise et rez-de-chaussée  
Local de la Direction de la Propreté et de l'Eau & Local de la Direction des Espaces verts et de l'Environnement: 450 m<sup>2</sup>

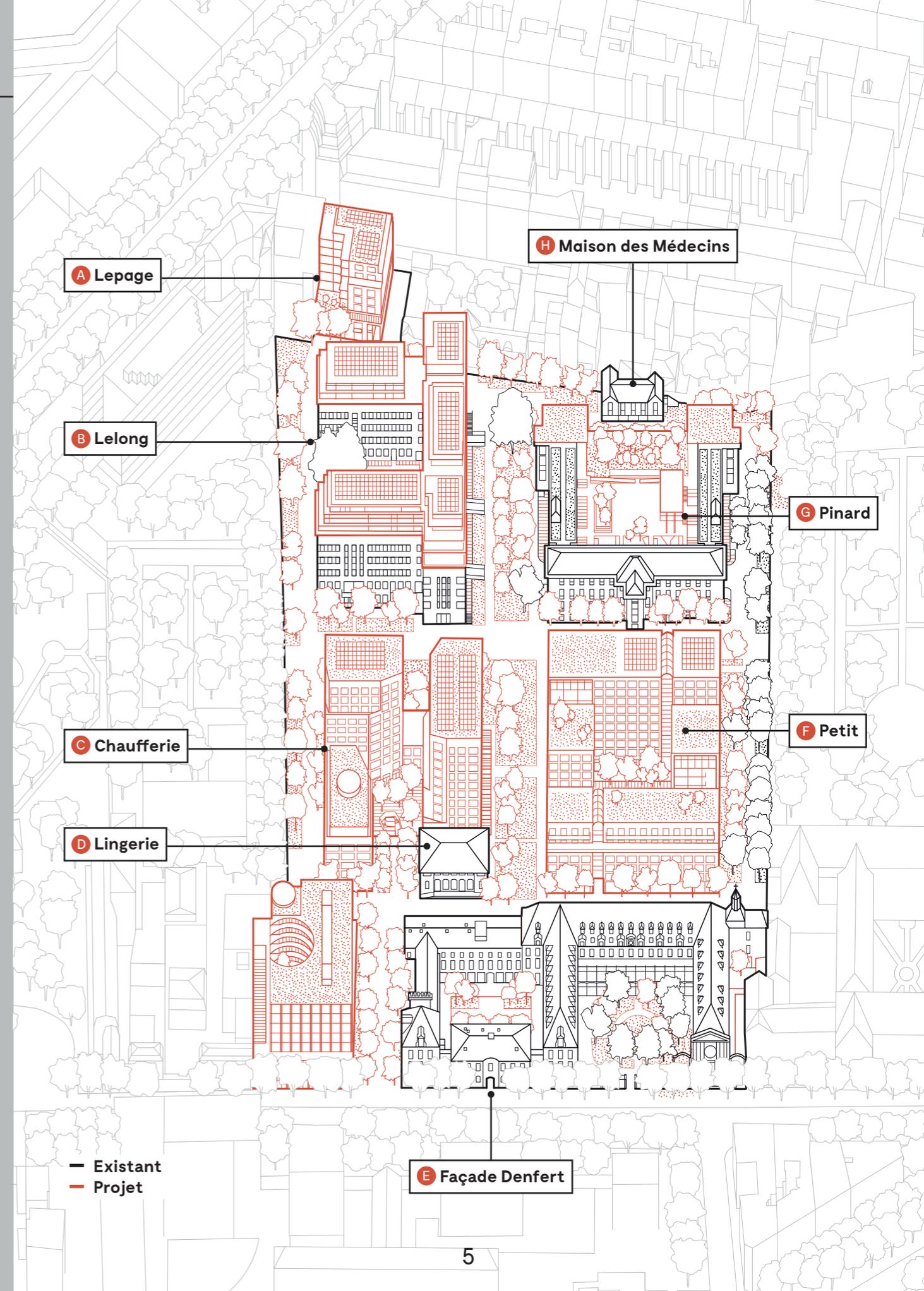
**D Lingerie: 500 m<sup>2</sup>**  
Activités et commerces

**E Façade Denfert: 12 700 m<sup>2</sup>**  
Logements libres et intermédiaires: 7 760 m<sup>2</sup>  
Commerces: 1 309 m<sup>2</sup>  
Grand équipement privé: 3 600 m<sup>2</sup>

**F Petit: 13 150 m<sup>2</sup>**  
Logements sociaux et intermédiaires: 11 650 m<sup>2</sup>  
Activités: 1 500 m<sup>2</sup> en cours anglaise et rez-de-chaussée

**G Pinard: 6 140 m<sup>2</sup>**  
Groupe scolaire: 2 540 m<sup>2</sup>  
Crèche: 700 m<sup>2</sup>  
Gymnase: 1 700 m<sup>2</sup>  
Activités: 1 200 m<sup>2</sup> en cours anglaise et rez-de-chaussée

**H Maison des Médecins: 250 m<sup>2</sup>**  
Activités et commerces



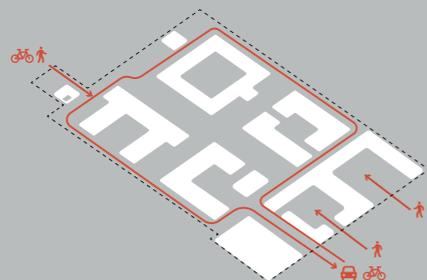
— Existant  
— Projet

# Six orientations urbaines par l'agence Anyoji Beltrando

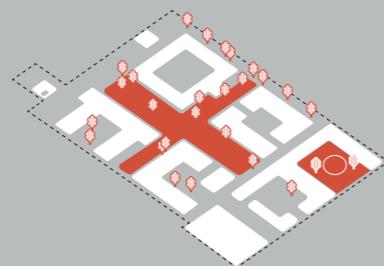
Maître d'œuvre urbain, l'agence Anyoji Beltrando fait dialoguer au sein de l'enclos historique un bâti patrimonial préservé à 60%, dont des cours anglaises caractéristiques, et quatre îlots contemporains.

Tous s'inscrivent dans une trame paysagère organisée autour d'une croisée centrale, espace vert, et connectée à une unique boucle de circulation périphérique formant une « zone de rencontre ».

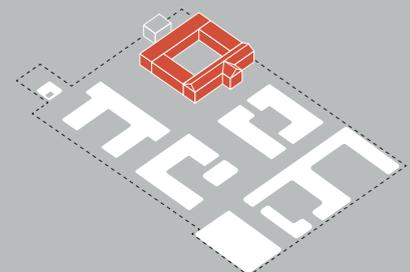
Quatre entrées et une boucle de circulation unique partagée



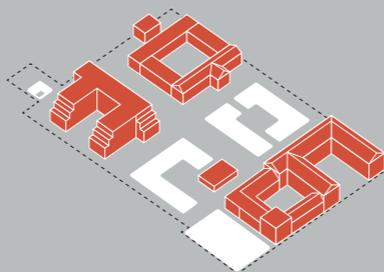
Une croisée paysagère centrale



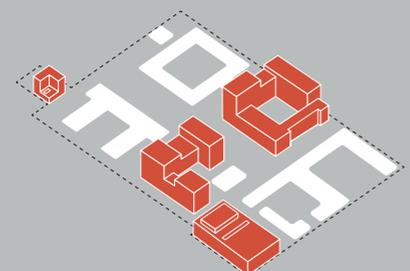
Un équipement public mutualisé (crèche, école, gymnase), l'îlot Pinard



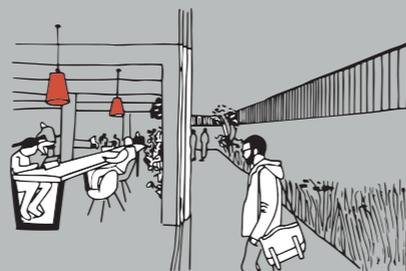
60% du bâti conservé et réhabilité



Quatre îlots contemporains

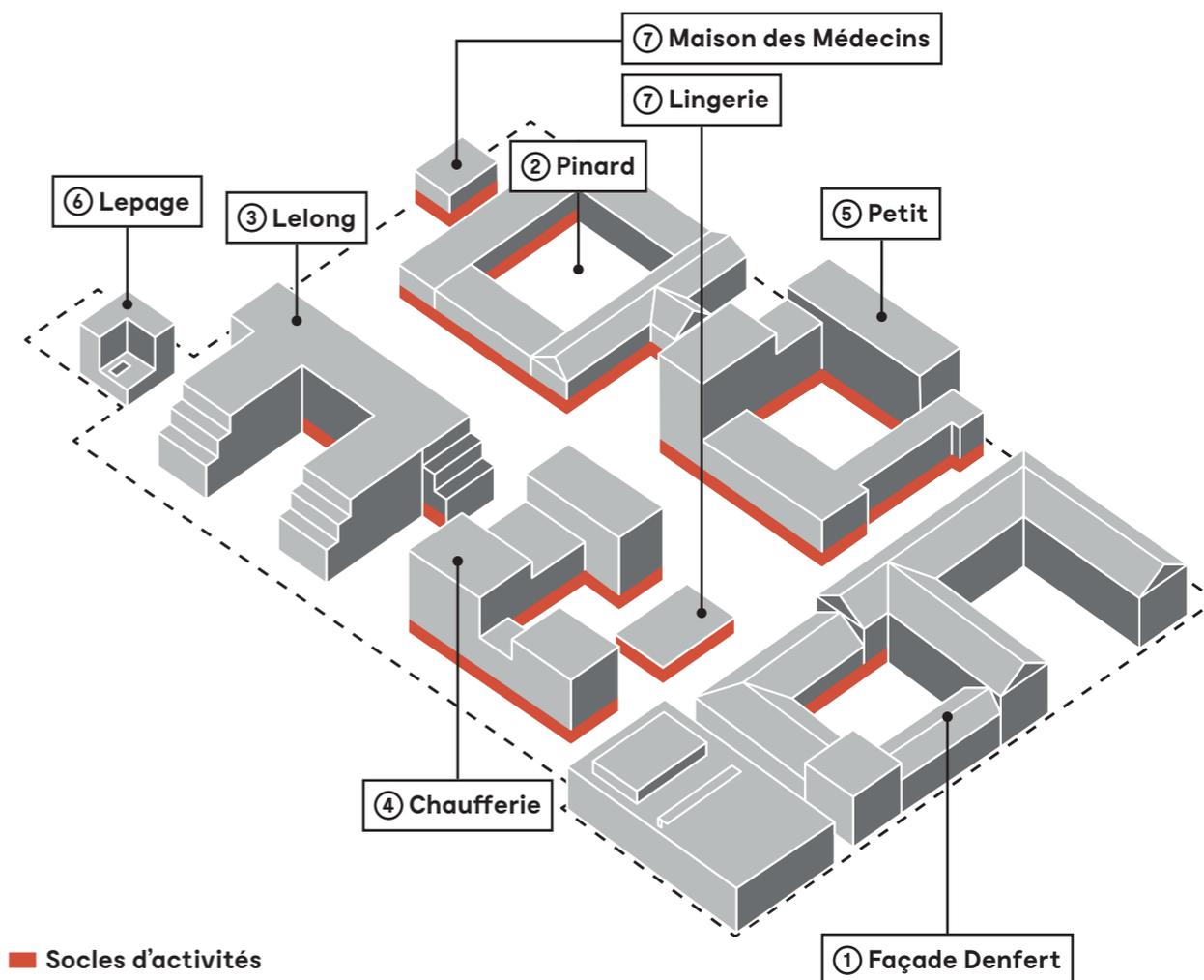


Les cours anglaises maintenues et créées dans les nouveaux îlots, pour y accueillir des activités.



# Sept consultations pour faire quartier

Entre 2019 et 2023, sept consultations de concepteurs, pour les programmes sociaux, et de concepteurs-opérateurs, pour les programmes privés, ont été menées par la Ville de Paris, Paris & Métropole Aménagement et les bailleurs (Paris Habitat et la RIVP). Les processus de sélection se sont enrichis d'avis citoyens recueillis dans le cadre de démarches participatives spécifiques à chaque lot. Les cahiers des charges proposés aux candidats intégraient les exigences environnementales, architecturales et sociétales très ambitieuses du projet Saint-Vincent-de-Paul. Les projets lauréats se sont distingués par la pleine interprétation qu'ils en ont donnée autant que par la qualité de leur architecture et de leur insertion urbaine.





## ① Façade Denfert

OGIC, avec les investisseurs et bailleurs GALIA, la RIVP et Emmaüs Solidarité, équipe lauréate de la seconde consultation Denfert suite au désengagement de Altaréa Cogedim au printemps 2023, propose la création d'un lieu culturel alliant art contemporain et production musicale et théâtrale, respectivement porté par Thanks for Nothing et La Loge.

Sur 3 600 m<sup>2</sup>, le projet investit toute la façade Denfert, depuis le nouvel immeuble contemporain qui marquera l'entrée du quartier jusqu'à la Pouponnière de l'ancien hôpital, et se prolongera dans les espaces ouverts des cours Robin et Oratoire. Il conjugue des espaces d'expositions, d'événements artistiques et de résidence d'artistes, une salle de concert (340 places debout) et une salle de théâtre (100 places assises), un centre d'hébergement d'urgence, un restaurant et un incubateur autour de la création. Le projet culturel vise l'excellence artistique et l'accessibilité pour tous à la culture.

Sa richesse programmatique répond à un réel besoin dans le sud parisien et en fera l'un des équipements majeurs de la Rive Gauche, avec un objectif de 200 000 visiteurs par an et une animation continue en journée comme en soirée.

La Façade Denfert accueillera également une centaine de logements intermédiaires et en accession ainsi que des commerces autour de la cour Robin.

**Programme: 12 700 m<sup>2</sup>**  
-Logements libres et intermédiaires: 7 760 m<sup>2</sup>  
-Commerces: 1 309 m<sup>2</sup>  
-Grand équipement privé: 3 600 m<sup>2</sup>

**Promoteur:** OGIC

**Bailleur des logements locatifs intermédiaires:** RIVP

**Exploitants du grand équipement privé:** Thanks For Nothing • La loge  
• Emmaüs Solidarité

**Investisseur du grand équipement privé:** GALIA

**Maîtrise d'œuvre:** Armand Nouvet (Denfert) • SOJA (Robin) • Chatillon (Oratoire)

**Paysagiste:** LAND'ACT

← Les ensembles historiques préservés dans le projet de Façade Denfert: le bâtiment Robin au premier plan, et le bâtiment Oratoire au second plan.

↓ Bâtiment Robin réhabilité.



L'équipe de Maîtrise d'œuvre du projet lauréat conçoit la façade Denfert, composée de trois bâtiments, dont deux réhabilitations et un bâtiment neuf, comme un ensemble cohérent. Les marqueurs en sont la matérialité pierre, la structure en bois et une frugalité constructive autour de formes simples et fortes. Doté d'un socle animé et ouvert au public, c'est toute la façade qui fait événement et ouvre le nouveau quartier sur l'avenue Denfert-Rochereau.

Les objectifs environnementaux ambitieux fixés sur l'ensemble de l'opération par Paris & Métropole Aménagement sont atteints grâce à la conception d'enveloppes sobres et performantes, le choix d'une construction bois et de matériaux biosourcés, ou encore la forte végétalisation des cours et toitures.

Implantée en infrastructure du lot Denfert, la centrale de mobilité offrira une centaine de places de stationnement pour les voitures dont la moitié sera mutualisée, une trentaine de places pour les deux-roues motorisés et des services de mobilité alternative à la voiture individuelle. Cette centrale jouera un rôle majeur dans la vie du futur quartier, permettant aux autres bâtiments de fonctionner sans parking et d'avoir ainsi des espaces publics apaisés, donnant la priorité aux piétons et aux mobilités douces.

**Bureau d'études-AMO**  
 TRIBU (BE environnement) •  
 GECIBA (BE structure réhabilitation)  
 • EVP (BE structure neuf) • EMBIX  
 (commissionnement) • ECOSEC  
 (AMO réemploi) • DAL (économiste) •  
 Lamoureux (BE acoustique) •  
 MULTI-SYS (AMO BIM) • BTP  
 Consultants (contrôle technique)  
 • Bastide Bondoux (thermique  
 et fluides)

↓ La Cour annexe de l'Oratoire,  
 et l'accès à la Pouponnière, salle  
 de spectacle gérée par La Loge

La réhabilitation des bâtiments Robin et Oratoire, par les agences Soja et Chatillon, permettra de mettre en valeur les qualités d'origine des bâtiments et des volumes. Le groupement a été attentif à limiter au maximum son impact sur l'existant, notamment sur les planchers. Les logements développés en étage tirent ainsi parti de manière optimale de l'existant, proposant des espaces atypiques et de qualité.



↑ Façade Denfert sur l'avenue  
 Denfert-Rochereau.

L'architecture du lot Denfert, conçue par l'agence Armand Nouvet, développe une façade en pierre brute, qui marque l'entrée du site et fait écho aux autres projets du site Saint-Vincent-de-Paul, tout en s'intégrant harmonieusement au front urbain de l'avenue Denfert-Rochereau. Sa structure simple et sa trame régulière se prêtent à l'évolutivité des programmes. Les rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage accueillent un espace d'exposition et l'équipement culturel. Les étages supérieurs accueillent des logements traversants ou bi-orientés, prolongés de loggias sur rue, ou de balcons autour du jardin suspendu en couverture de la salle de concert. Le bâtiment est couronné d'une toiture jardin accessible aux habitants, offrant une vue panoramique sur les jardins de l'Observatoire et de la Fondation Cartier.

## ② Pinard

L'ancienne maternité Pinard se transforme en un équipement public accueillant crèche, école et gymnase, aux espaces mutualisés, ainsi que des locaux d'activités. Le projet s'appuie sur les qualités du bâtiment des années 1930 pour créer des espaces généreux et traversants permettant une grande flexibilité d'usages.

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).

Le parti-pris architectural favorise l'ouverture de l'îlot vers la Maison des Médecins et l'espace public, avec la déconstruction 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, qui offrent des vues panoramiques 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 m<sup>2</sup>, côté rue, participe au rafraîchissement de la cour et permettra des activités pour les enfants.

### Programme: 6 140 m<sup>2</sup>

- École polyvalente 8 classes: 2 540 m<sup>2</sup>
- Crèche: 700 m<sup>2</sup>
- Gymnase: 1 700 m<sup>2</sup>
- Activités: 1 200 m<sup>2</sup> en cours anglaises

### Équipe

Chartier Dalix Architecte (architecte mandataire) • EVP (structure) • B52 (fluides) • BMF (économie) • ZEFCO (environnement) • Atelier Roberta (paysage) • LASA Paris (acoustique) • Atelier d'écologie urbaine • R-USE (réemploi)



- ↑ Cour de l'équipement Pinard, ouverte sur le quartier en dehors des temps scolaires.
- ↓ Perspective de la cour.

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 dont elle bénéficie du calme, 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.

- ↓ Vue de la façade Nord du bâtiment Pinard.



### ③ Lelong

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 bioclimatiques. 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, largement végétalisés, offrent une continuité paysagère et écologique avec le jardin de la Fondation Cartier. En termes de programme, outre l'accession classique, les logements en bail réel solidaire et le logement social et intermédiaire, complètent la diversité résidentielle. Des commerces, des pépinières d'entreprises et une serre, dans le prolongement du jardin en cœur d'îlot, occupent le rez-de-chaussée et le premier sous-sol, généreusement éclairés et aérés par des cours anglaises. Le promoteur Quartus fait ici le pari d'une mixité résidentielle forte dans l'immeuble, où cohabiteront propriétaires de logements en accession libre ou en BRS et locataires de logements intermédiaires et sociaux, ces derniers pour moitié en PLAI. Cette mixité sera animée par un « hospitality manager », facilitateur du vivre ensemble.

**Programme: 12 700 m<sup>2</sup>**  
– Logements libres, intermédiaires, BRS et sociaux: 10 300 m<sup>2</sup>  
– Activités: 2 400 m<sup>2</sup> en rez-de-chaussée et cours anglaises

**Maîtres d'œuvre**  
Lacaton Vassal et Gaëtan Redelsperger (architectes) • Cyril Marin (paysagiste)

**Maître d'ouvrage**  
Quartus (promoteur)

**Baillleurs**  
– Habitat & Humanisme (logements sociaux)  
– CDC Habitat (logements intermédiaires)

**Office Foncier Solidaire**  
Foncière de la Ville de Paris (logements BRS)

**Bureaux d'études**  
Atmos Lab (BE DD) • Bollinger + Grohmann (BE structure) • BIM BAM BOOM (AMO BIM)

- Projet de surélévation du bâtiment Lelong.
- État actuel du bâtiment Lelong.



- ↑ Ambiance d'un séjour du balcon d'hiver dans le projet de surélévation du bâtiment Lelong.
- ← Projet en cœur d'îlot du bâtiment Lelong.

## ④ Chaufferie

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 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. 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.

### Programme: 10 500 m<sup>2</sup>

- Logements sociaux et intermédiaires: 8 800 m<sup>2</sup>
- Activités et commerces: 1 250 m<sup>2</sup> en cours anglaises et rez-de-chaussée
- Local de la Direction de la Propreté et de l'Eau & de la Direction des Espaces verts et de l'Environnement: 450 m<sup>2</sup>

### Maîtres d'œuvre

Bourbouze & Graindorge, Sergison Bates, architectes • Bassinet Turquin paysage, paysagiste

### Maître d'ouvrage

Paris Habitat

### Bureaux d'études

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



↑ Le bâtiment Chaufferie et la Lingerie.

## ⑤ Petit

Constitué d'une ossature en bois et de pierre massive en façade, le bâtiment est décollé du sol afin de maximiser la surface dévolue au jardin et de l'ouvrir largement sur l'espace public.

Le lot Petit prend place dans le prolongement du bâtiment de l'Oratoire, édifié à partir du 17<sup>e</sup> siècle. Le projet dialogue avec le bâtiment historique par un épanelage en gradins qui varie de R+5, côté Oratoire, à R+9, en cœur de site. 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.

### Programme: 13 150 m<sup>2</sup>

- Logements sociaux et intermédiaires: 11 650 m<sup>2</sup>
- Activités et commerces: 1 500 m<sup>2</sup> en cours anglaises et rez-de-chaussée

### Maîtres d'œuvre

Kuehn Malvezzi Projects GMBH • Nicolas Dorval-Bory • Plan Común (architectes) • Vogt (paysagistes)

### Maître d'ouvrage

RIVP

### Bureaux d'études

Bollinger + Grohmann (BET structure) • Lab-Ingénierie (BE environnement)



↑ Projet en cœur d'îlot du bâtiment Petit.

## ⑥ Lepage

Le bâtiment Lepage se distingue tant par son programme que par son processus de conception.

La Ville de Paris y réalise, d'une part, ses premiers logements en Bail Réel Solidaire (BRS), nouveau dispositif d'accès à la propriété à prix abordable (voir page suivante). Il s'agit, d'autre part, d'un programme d'habitat participatif. Les propriétaires présélectionnés des logements en BRS ont contribué à la sélection des maîtres d'œuvre avant de s'engager dans une démarche de co-conception aux côtés des architectes, de la Foncière de la Ville de Paris et de Paris Habitat, maître d'ouvrage. Autour d'un certain nombre d'invariants – morphologie urbaine, trame structurelle, circulation et distribution – ils pensent les espaces communs, l'organisation des logements, les matériaux de finition ainsi que la vie collective et la gestion du bâtiment.

La structure poteau poutre en bois s'adapte à une grande diversité de configuration et répond à l'ambition bas carbone de l'opération. Comme tous les nouveaux immeubles du site, Lepage réinterprète le modèle de la cour anglaise hérité des anciens bâtiments hospitaliers. Les sous-sols éclairés naturellement accueilleront, ici, des locaux partagés par les habitants, un commerce en rez-de-chaussée s'ouvrira sur la rue Boissonnade.

### Programme: 2 700 m<sup>2</sup>

– Logements en accession (BRS),  
intermédiaires et sociaux  
– Commerces: 80 m<sup>2</sup>

### Maîtres d'œuvre

Drejer Frenzel, Belval Parquet  
(architectes) • Wild (paysagiste)

### Maître d'ouvrage

Paris Habitat

### Organisme Foncier Solidaire

Foncière de la Ville de Paris

### Bureaux d'études

EVP (BET structure) • B52  
(BET Fluides et Thermique) •  
Espace Temps (BET environnemental)  
• Point d'orgue (acousticien) • ECO+  
Construire (économiste)



↑ Façade sur la rue Boissonnade.  
← Futurs habitants du bâtiment  
Lepage.

### La Foncière de la Ville de Paris (FDVP), l'acteur parisien du BRS

Pour favoriser l'accès à la propriété dans un marché très tendu, la Ville de Paris a créé la Foncière de la Ville de Paris (FDVP). Cet organisme foncier solidaire, sans but lucratif, met en œuvre le dispositif du Bail Réel Solidaire dont l'accès est soumis à des plafonds de ressources.

Grâce à ce mécanisme institué par la loi Alur de 2014, les propriétaires achètent uniquement le bâti et versent mensuellement une redevance (limitée à 2,5€/m<sup>2</sup>/mois) à la FDVP, propriétaire du foncier.

Cette dissociation permet de réduire de moitié le prix de vente comparé à la moyenne parisienne. Le bénéficiaire du BRS peut revendre son bien à tout moment avec une plus-value limitée (indexation) sous le contrôle de la Foncière de la Ville de Paris. À travers le BRS, la FDVP maîtrise ainsi les prix de l'immobilier dans la durée, luttant contre les dynamiques spéculatives et favorisant le maintien de la mixité sociale dans la capitale.



## ⑦ Maison des Médecins et Lingerie

Du temps de l'occupation transitoire des Grands Voisins, la Lingerie était l'un des principaux foyers d'effervescence du lieu tandis que la Maison des Médecins a notamment accueilli le foyer des résidents (cours de théâtre, de danse, cercles de paroles, cuisine...) et une école pour leurs enfants. Ces deux bâtiments seront rénovés et mis à disposition du futur gestionnaire de quartier pour y développer des services et des programmes concourant à l'animation du quartier et favorisant le lien social: café, restaurant, activités culturelles et événementielles... dans le prolongement de l'esprit solidaire des lieux. Le groupement d'architectes Atelier UOA/Atelier+1, retenu à l'issue d'une consultation lancée par la RIVP, a su préserver et mettre en valeur la structure et les façades des anciens bâtiments. Leur proposition tire le meilleur parti des volumes existants et offre la flexibilité requise pour accueillir une grande diversité programmatique.

**Programme : 750 m<sup>2</sup>**  
– Lingerie: 500 m<sup>2</sup>  
– Maison des médecins: 250 m<sup>2</sup>

**Maîtres d'œuvre**  
Atelier UOA/Atelier+1

**Maîtres d'ouvrage**  
RIVP

**Bureaux d'études**  
Ginko



↑ La Lingerie (état actuel).  
→ La Maison des Médecins conservée pour accueillir des activités ouvertes sur le quartier.



# Les espaces publics: usages, paysage et gestion de l'eau

Les espaces publics s'appuient sur la trame de l'ancien hôpital dont les sols bitumés dédiés à la circulation hospitalière, sont renaturés. Ils s'organisent autour d'une croisée centrale paysagère, jardin de détente et de promenade, et d'une voie de desserte partagée en zone 20, à sens unique, le long de l'enceinte historique. La croisée centrale, ouverte et sans clôture, permet l'accès aux bâtiments dont les entrées sont réparties sur toutes les façades.

Deux placettes offrent des espaces de convivialité; l'une dans la cour patrimoniale du bâtiment Robin, sur laquelle donnent les commerces de proximité, l'autre dans le prolongement de la Lingerie en entrée de site.

Le parti pris paysager de l'agence Empreinte, composé d'essences locales, recherche les continuités écologiques avec les jardins privés de la Fondation Cartier et des congrégations religieuses, de part et d'autre de l'enclos. Des pavages minéraux constituent le matériau unique du plateau partagé et des cheminements piétons. Leurs emprises limitées laissent une large place au végétal et dégagent des pelouses d'agrément dans la croisée centrale.

Les objectifs ambitieux de gestion des eaux pluviales établis avec l'agence Thierry Maytraud, visent l'abattement des pluies courantes et d'une partie des pluies décennales et contribuent à structurer le paysage. Un travail topographique fin a été réalisé par le BET Artelia, pour organiser le fonctionnement hydraulique à ciel ouvert afin de reconnecter les passants au cycle de l'eau.

**Paysagiste MOE**  
Empreinte

**BET VRD MOE**  
Artelia

**AMO hydraulique**  
Agence Thierry Maytraud

↓ La croisée paysagère centrale.



# Des socles dédiés aux activités de l'économie sociale et solidaire

Les socles d'activités sont constitués des rez-de-chaussée et cours anglaises des différents bâtiments ainsi que de trois lieux emblématiques de l'ancien hôpital: Lingerie, Maison des Médecins, amphithéâtre Lelong. Tous concourent à l'activité et l'animation du quartier.

Les cours anglaises, omniprésentes sur le site hospitalier, présentent un potentiel intéressant pour l'accueil d'activités, confirmé par l'occupation transitoire des Grands Voisins qui a accueilli jusqu'à 250 structures associatives et entrepreneuriales. Ainsi le projet les valorise dans les immeubles conservés et en étend le principe aux îlots neufs.

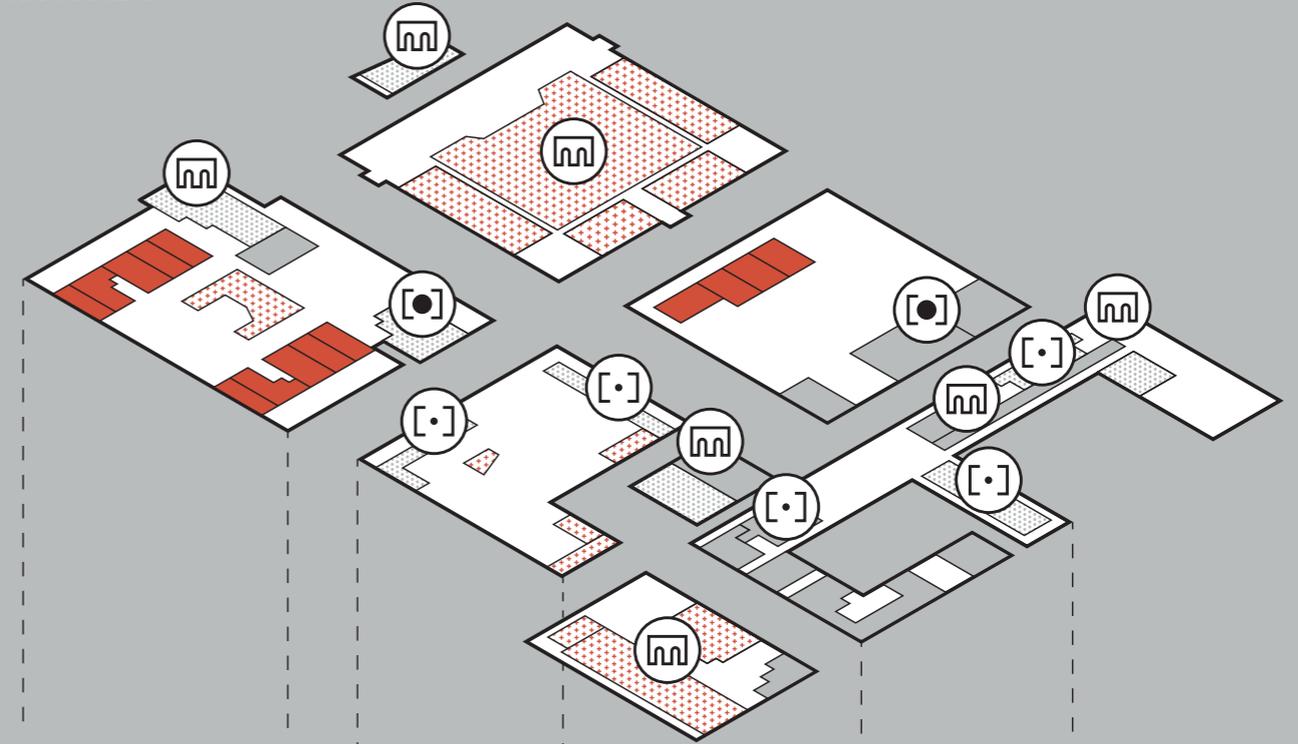
Ces socles auront vocation à offrir un tremplin immobilier aux entreprises de l'Économie Sociale et Solidaire, de l'artisanat et de la création par des baux adaptés dans leur durée, aux loyers abordables et progressifs.

**Programme**  
8 500 m<sup>2</sup> de commerces et activités économiques durables, créatives et solidaires (ESS, artisanat, etc.) dont 2 900 m<sup>2</sup> de CINASPIC (pépinières d'entreprises)

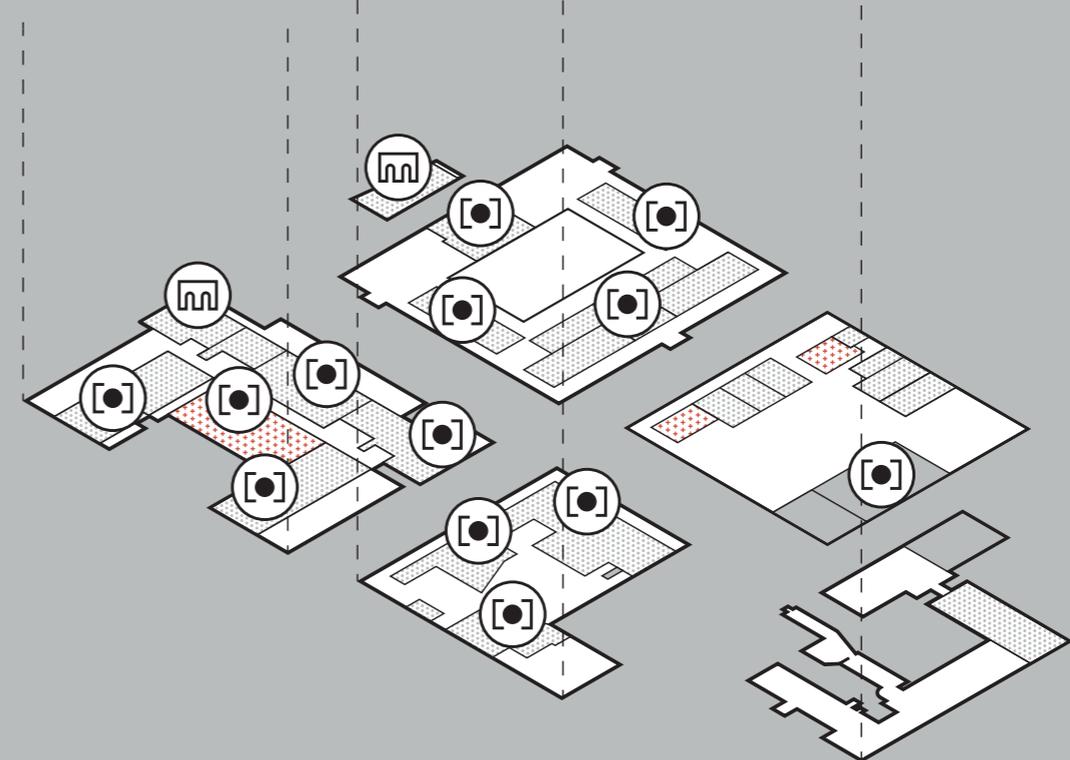
↓ L'amphithéâtre de médecine dans le bâtiment Lelong, conservé et ouvert au quartier.



Niveau RDC



Niveau cours anglaise



## Programmation

- Activités
- Commerces
- Logements
- Communs

## Typologies d'espaces

- Grand plateau
- Micro-lot
- Local atypique

## Le rôle de la RIVP

Afin de garantir la destination des locaux dans la durée, la Ville de Paris a fait le choix de la RIVP (Régie Immobilière de la Ville de Paris) dont elle est actionnaire, qui possède et gère plus de 180 000 m<sup>2</sup> de locaux d'activité dans la capitale.

La RIVP acquerra la quasi-totalité des socles d'activités ainsi que la Lingerie et la Maison des Médecins, avec un double objectif : maintenir les équilibres programmatiques souhaités et maîtriser et adapter les loyers afin de proposer un tremplin immobilier à de jeunes entreprises et acteurs de l'Économie Sociale et Solidaire.

La RIVP aura ensuite à constituer, animer et soutenir la communauté des occupants des socles, au bénéfice de l'écosystème économique et de l'ensemble du quartier. Elle s'adjoindra pour cela les services d'un « gestionnaire de quartier ».

↓ Les cours anglaises valorisées dans le projet.

## Le rôle du « gestionnaire de quartier »

Prestataire de la RIVP dans le cadre d'une concession de service, le gestionnaire de quartier tiendra un rôle central dans l'écosystème économique tout en dynamisant, plus largement, la vie du quartier dans une logique de mutualisation de moyens.

Concrètement, il se chargera de l'identification des locataires potentiels, participera à la commercialisation des locaux et s'impliquera dans la promotion et l'animation des activités accueillies. Il s'attachera parallèlement à favoriser les relations entre activités du site et communauté habitante de Saint-Vincent-de-Paul, leur facilitant l'appropriation du quartier et des nouveaux usages tels que la collecte séparative des urines, le réemploi ou la gestion des eaux pluviales...

En contrepartie, la RIVP mettra à sa disposition trois lieux : La Lingerie, l'Amphithéâtre du bâtiment Lelong et la Maison des Médecins. Le gestionnaire de quartier les exploitera à travers une programmation d'activités ouvertes au public lui permettant de dégager les recettes nécessaires à la rémunération de son implication sur le quartier. Un comité représentant la RIVP, la Ville de Paris et P&Ma assurera le suivi de ses missions.

↓ La lingerie, espace de convivialité des Grands Voisins conservé dans le futur quartier.



# Nouvelles pratiques et transition écologique

Le projet Saint-Vincent-de-Paul est le laboratoire d'un urbanisme parisien inclusif, solidaire et durable. Des démarches volontaristes, parfois expérimentales, ont été menées dans des domaines aussi divers que la desserte énergétique, le réemploi, la gestion de l'eau, la participation des citoyens et futurs résidents ou l'accueil des personnes en situation de précarité.

L'occupation transitoire des Grands Voisins:

- ↙ Camping géré par Yes We Camp.
- ↓ Atelier d'artisanat.
- ↗ La pépinière des Grands Voisins.
- ↘ Confection de repas solidaires.



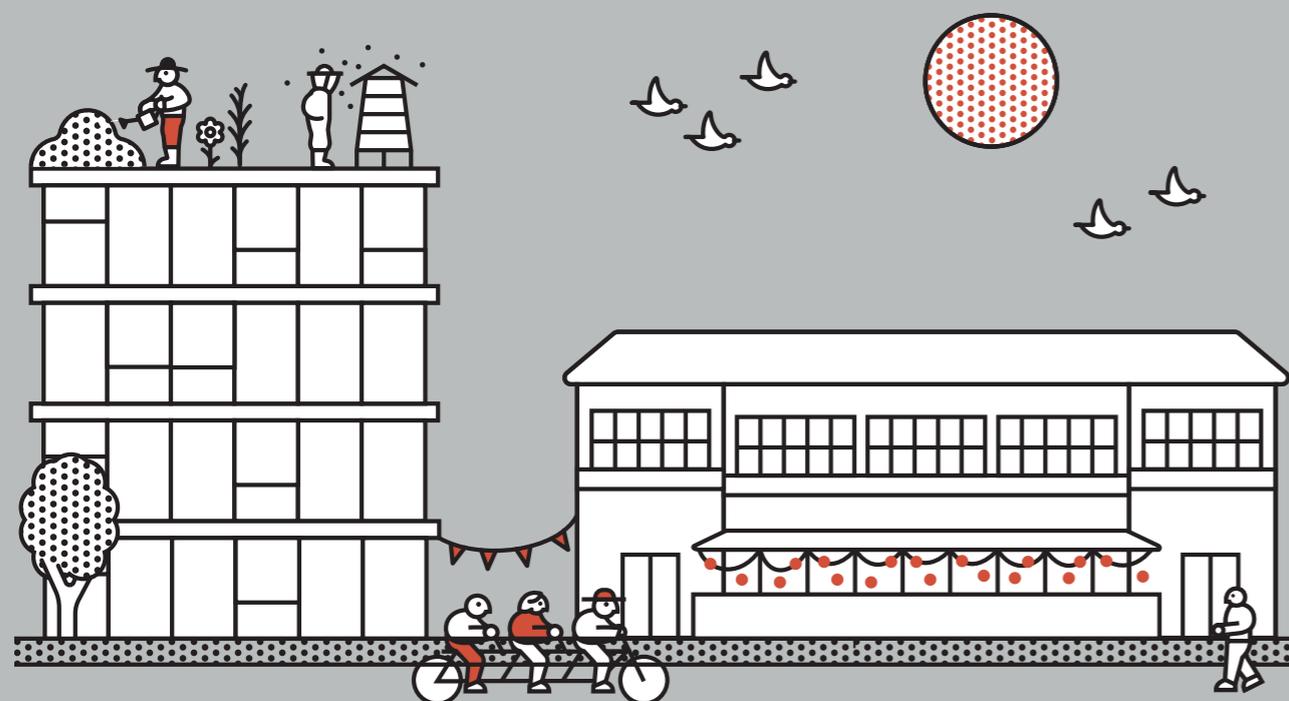
# Un quartier animé et partagé

Le partage s'est affirmé dès l'occupation temporaire du site comme lors de l'élaboration du projet. Il s'est traduit dans des dynamiques de co-conception, l'émergence de pratiques solidaires et la mutualisation de certains espaces. Il marquera durablement la vie du quartier.

## 1 Les communs de Saint-Vincent-de-Paul

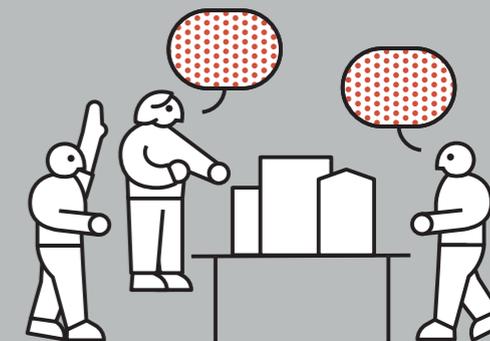
Une singularité du quartier tient à la généralisation des « communs », espaces ou services partagés à l'échelle d'un immeuble, d'un îlot ou du quartier. Dans la sphère résidentielle, des toits terrasses, locaux collectifs et jardins partagés, seront à disposition des habitants et pensés avec eux. Les équipements du quartier sont conçus dans un même esprit. L'équipement public Pinard (crèche, école et gymnase) mutualise de nombreux

espaces qui s'ouvrent à des usages externes en dehors de ses périodes de fonctionnement primaire. De manière analogue, la centrale de mobilité offre aux résidents des services mutualisés, l'amphithéâtre de l'école de médecine, conservé dans le bâtiment Lelong, la Maison des Médecins et la Lingerie seront quant à eux exploités par le gestionnaire au profit de la vie du quartier.



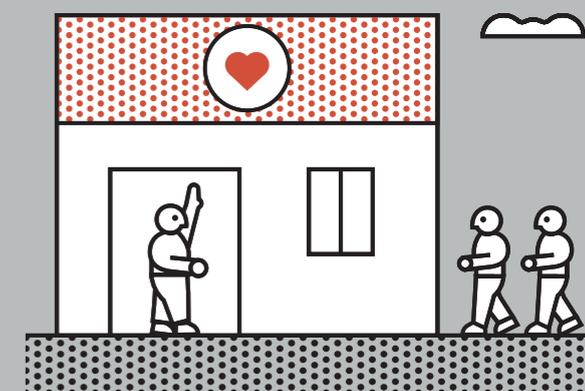
## 2 La fabrique participative des projets

Au-delà d'une concertation préalable portant sur la programmation du quartier, plusieurs démarches successives de dialogue citoyen et de maîtrise d'usage ont été menées : choix des projets architecturaux, co-conception des logements sociaux ou en BRS (voir page 19), contribution au cahier des charges de l'équipement Pinard... Elles ont mobilisé des panels d'habitants sélectionnés en amont dans l'élaboration et la gestion ultérieure des programmes.



## 3 L'action solidaire

Avec deux centres d'hébergement d'urgence et une « pension de famille » créés au sein du quartier, le projet apporte une réponse directe au besoin actuel d'accueil de populations vulnérables. Il prévoit en outre 50% de logements sociaux dont la moitié en Prêt Locatif Aidé d'Intégration. La vocation solidaire du site, établie avec l'occupation temporaire, est confirmée : plus de 600 personnes avaient trouvé refuge dans l'ancien hôpital grâce à l'association Aurore. Cette dernière poursuivra son œuvre dans le futur quartier rejointe par Emmaüs Solidarité, autre acteur majeur de l'accueil des plus démunis. Ce même engagement prévaut dans la programmation ESS des socles d'activités.



## 4 L'occupation temporaire avant le projet urbain

Dès 2011, l'APHP confie les premiers bâtiments vacants à l'association Aurore pour y développer de l'hébergement d'urgence. Elle est rejointe en 2015 par Yes We Camp et Plateau Urbain, réunies au sein des Grands Voisins. Ceux-ci ont fait du site une « fabrique de biens communs » explorant une façon plus solidaire, responsable et conviviale de vivre la ville. Avec eux, l'enclos est ainsi devenu, jusqu'en 2020, à la fois lieu de destination et d'accueil de populations précaires. Le succès de l'expérience a révélé l'intérêt d'une combinaison de programmes – hébergement d'urgence, artisanat, création, restauration, culture, débats... – réunis dans un modèle économique adapté, à loyers modérés, inspirant pour le futur quartier.

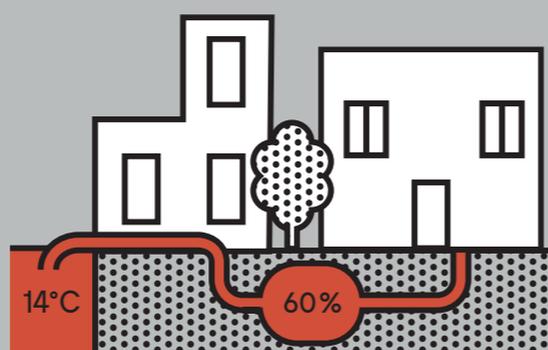


# Un quartier sobre et résilient

Le projet vise une limitation drastique de l'empreinte environnementale du quartier qui se traduit par un urbanisme de la sobriété associant réinvestissement du bâti, réemploi des matériaux et préservation des ressources.

## 1 Production et consommation énergétiques

Le chauffage et l'eau chaude sanitaire proviennent à 60% du réseau d'eau non potable de la Ville de Paris dont la température moyenne est de 14°C. Les 40% restants sont fournis par la Compagnie Parisienne de Chauffage Urbain (CPCU), dont le mix énergétique sera à 100% d'origine renouvelable en 2050.



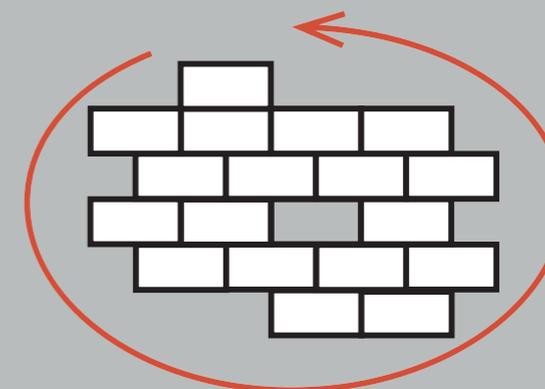
## 2 Mobilités durables

Le quartier piéton est desservi par une boucle de circulation périphérique, zone de rencontre limitée à 20km/h et partagée entre piétons, cyclistes et véhicules. Le stationnement automobile est mutualisé (pas de stationnement privatif hors PMR) au sein d'une centrale de mobilité qui proposera également des offres alternatives à la voiture individuelle. Chaque logement bénéficie en outre de deux places de stationnement vélo en pied d'immeuble.



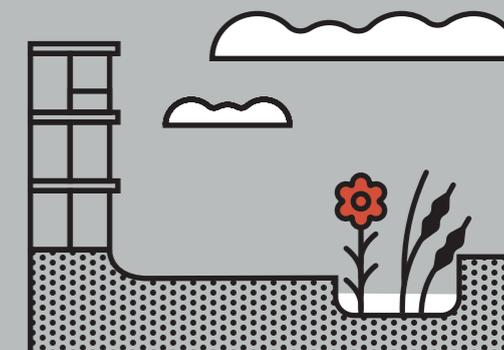
## 3 Aménagement sobre et réemploi

Afin de limiter les émissions carbone de la construction, le projet privilégie la préservation et le réinvestissement de bâtiments existants (60% du bâti conservé). Paris & Métropole Aménagement déploie parallèlement une stratégie de réemploi, in situ ou ex situ, de l'ensemble des éléments et matériaux issus de la déconstruction.



## 4 Gestion durable des eaux et biodiversité

La gestion de l'eau pluviale dans le périmètre de l'opération va au-delà des exigences du Plan Pluie de Paris via une stratégie environnementale qui favorise l'évapotranspiration par la forte présence végétale dans l'espace public, les cœurs d'îlots, les terrasses et toitures, et multiplie les surfaces perméables. La réintroduction d'espèces végétales et d'invertébrés, dans un but de biodiversité, contribue indirectement à la régénération du terrain et accroît sa capacité d'absorption.



## 5 Construction biosourcée et adaptable...

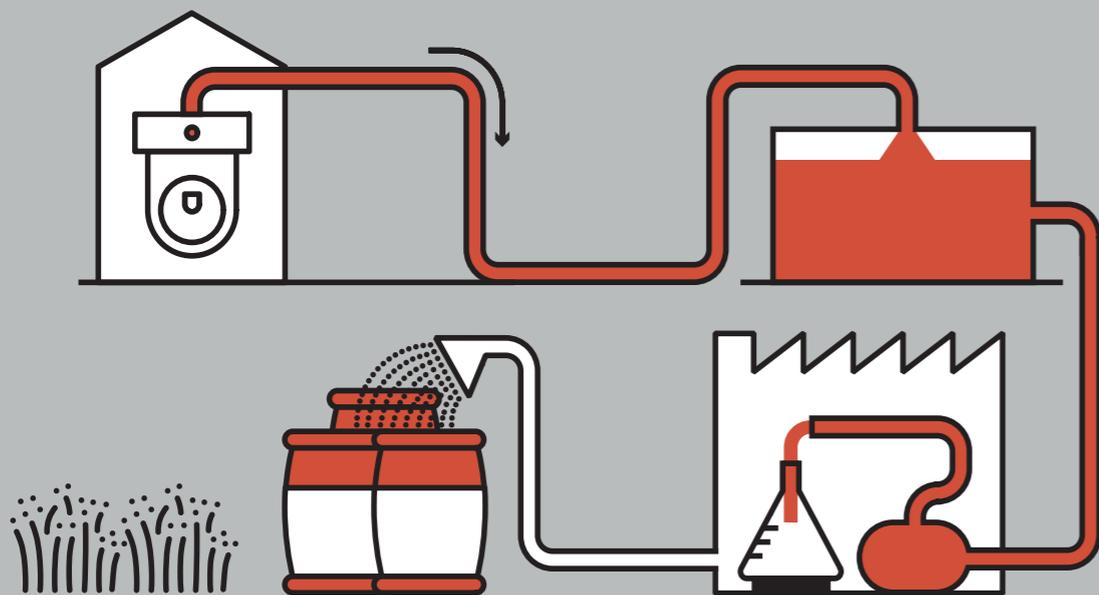
Les bâtiments du projet intègrent une forte part de matériaux biosourcés ou géosourcés. Les structures sont conçues pour favoriser l'adaptation des bâtiments aux évolutions programmatiques et spatiales ultérieures.



## 6 Collecte et recyclage des urines

Le traitement de l'azote et du phosphore contenu dans les urines et responsables de pollutions des eaux, représente un enjeu majeur pour les usines d'épuration. D'où le choix de développer pour la première fois à l'échelle d'un quartier,

la récupération des urines et leur valorisation en engrais 100% naturel dans un local de traitement situé au sous-sol du bâtiment Chaufferie. L'engrais produit sera employé par les services des parcs et jardins de la Ville de Paris.



## 7 Reconnaissance des engagements écologiques

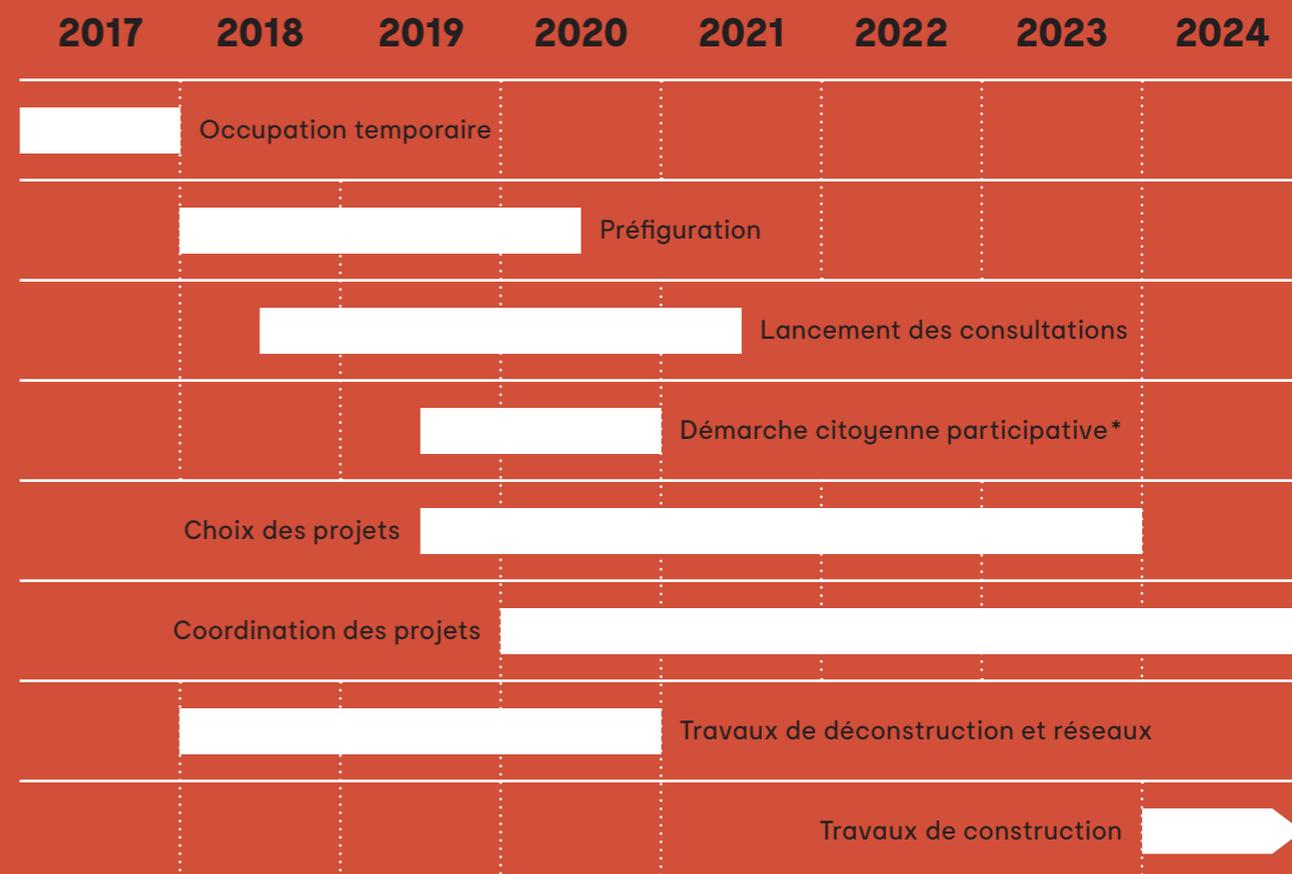
### Labellisation «Écoquartier étape 2»

Le label public piloté par le ministère de la transition écologique et solidaire accompagne le développement des écoquartiers, à travers quatre niveaux de labellisation successifs (projet, chantier, livraison, vie) s'assurant de la continuité des engagements écologiques. Le projet Saint-Vincent-de-Paul a obtenu en décembre 2022 le label «ÉcoQuartier en chantier» avec une réponse exhaustive aux exigences du référentiel.

### Label BBCA Quartier seuil «Performance»

P&Ma a participé à la préfiguration du nouveau label «BBCA Quartier» piloté par l'association BBCA. Premier label récompensant la prise en compte et la limitation des émissions carbone à l'échelle de l'aménagement, Saint-Vincent-de-Paul obtient les meilleurs scores dans 4 des 5 catégories, au stade de «Spécifications» (sur 4 étapes de mise en œuvre: objectifs, conception, spécifications, réalisation). La distinction salue les ambitions fortes du projet Saint-Vincent-de-Paul en matière de transition écologique et, plus particulièrement, le développement de solutions bas carbone dans l'aménagement: structures bois-biosourcés, recours au réemploi, sobriété énergétique et approvisionnement en chaleur renouvelable, soutien aux mobilités douces.

# Chronologie du projet



\* Autour des projets d'architecture

## Crédits photographiques

**① Façade Denfert**  
 Page 8 © Sergio Grazia  
 Page 9, 10, 11 © Armand Nouvet / Soja / Chatillon  
**② Pinard**  
 Page 12, 13 © Chartier Dalix  
**③ Lelong**  
 Page 14 © Sergio Grazia  
 Page 14, 15 © Lacaton & Vassal / Gaëtan Redelsperger  
**④ Chaufferie**  
 Page 16 © Anyoji Beltrando / My Lucky Pixel  
**⑤ Petit**  
 Page 17 © Jeudi Wang  
**⑥ Lepage**  
 Page 18 © Katya Todorova / Christophe Vey / Élodie Mareau  
 Page 19 © Dreier Frenzel-Belval Parquet  
**⑦ Maison des médecins et Lingerie**  
 Page 20 © Sergio Grazia

**Les espaces publics**  
 Page 21 © P&Ma / Anyoji Beltrando / My Lucky Pixel  
**Des socles dédiés aux activités de l'ESS**  
 Page 22 © Catherine Griss  
**Rôle de la RIVP**  
 Page 23 © Anyoji Beltrando / Clément Guillaume  
**Le rôle du gestionnaire de quartier**  
 Page 24 © Yes We Camp  
**Nouvelles pratiques et transition écologique**  
 Page 25 © Pierre Duboc  
 Page 25, 26 © Yes We Camp  
 Page 26 © Pablo Porlan / Hans Lucas

# Les acteurs du projet

## Concédant

Ville de Paris

## Aménageur: Paris&Métropole Aménagement

La société publique locale Paris&Métropole Aménagement (P&Ma), dont le capital est détenu par la Ville de Paris et la Métropole du Grand Paris, est l'aménageur de la ZAC Saint-Vincent-de-Paul pour le compte de la Ville de Paris. P&Ma réalise actuellement cinq opérations sur le territoire parisien: Clichy-Batignolles, Saint-Vincent-de-Paul, Porte Pouchet, Chapelle Charbon et Gare des Mines-Fillettes. Elle contribue au renouvellement des modèles et des pratiques de l'aménagement, notamment en vue de réduire l'empreinte carbone de la ville et d'accompagner l'évolution des modes de vie.

P&Ma intervient également en appui autour de la Porte de la Villette (Paris 19<sup>e</sup>) et, pour la Métropole du Grand Paris, sur le secteur Poudrerie Hochailles à Livry-Gargan (93).

## Équipe de maîtrise d'oeuvre urbaine et des espaces publics

→ Agence Anyoji Beltrando (architectes urbanistes, mandataire)

## Équipe de maîtrise d'oeuvre d'espace publics

→ Empreinte (paysagiste, mandataire)  
→ Artelia (BET VRD)  
→ 8'18'' (concepteur lumière)

## Occupation temporaire et 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)

## Labels et distinctions

→ Territoires bas carbone actif BBKA 2021  
→ Trophée 4 étoiles de la Participation & de la Concertation décerné par le Think Tank «Décider ensemble» en décembre 2022  
→ Label «ÉcoQuartier en chantier-étape 2» en décembre 2022

→ Opération Pilote Label BBKA Quartier en 2023  
→ Prix «Coup de Coeur» Innovation publique pour son dispositif de collecte séparative des urines lors du Paris de l'Innovation en 2024

## Contact

### Paris & Métropole Aménagement

12 passage Susan Sontag  
CS 30054 — 75 927 Paris cedex 19  
[www.parisetmetropole-amenagement.fr](http://www.parisetmetropole-amenagement.fr)  
[contact@parisetmetropole.fr](mailto:contact@parisetmetropole.fr)  
+33 (0)1 75 77 35 00

Conception éditoriale: Direction de la Communication  
P&Ma / À Vrai Dire la Ville  
Conception graphique: Designers Unit – Édition 2025

