



Eco-quartier Saint-Vincent-de-Paul

Compte-rendu de la réunion publique de lancement de la concertation

mardi 2 décembre 2014 - 19h - école Arago

Intervenants

Carine Petit, Maire du 14^{ème} arrondissement,
 Florentin Letisser, adjoint en charge de l'environnement,
 du développement durable, de l'eau, du plan climat et
 de l'économie sociale et solidaire,
 Claude Pralraud, Directeur de l'Urbanisme de la Ville de
 Paris,
 Xavier Lauzeral, architecte - urbaniste de l'atelier Xavier
 Lauzeral,
 Pierre-Antoine Tiercelin, agence Ville Ouverte, chargé de
 la mise en oeuvre de la concertation.

Environ 120 personnes participent à la réunion publique.

Le compte-rendu est établi par Ville Ouverte.

Déroulé

- 1 Les grandes orientations de la ville et l'actualité du projet
- 2 Présentation de l'étude Xavier Lauzeral
- 3 Lancement de la concertation
- 4 Echanges

INTRODUCTION

Introduction de Carine Petit, Maire du 14^{ème} arrondissement

Carine Petit accueille les participants et les remercie de leur présence à cette première réunion publique sur la concertation du futur éco-quartier Saint-Vincent-de-Paul. C'est le début d'un travail commun de plusieurs années, avant les premiers travaux.

Conformément à leurs engagements, Anne Hidalgo et Carine Petit ont souhaité amorcer ce projet rapidement. Tout comme les habitants, la Municipalité est impatiente de lancer ce projet et de dessiner ensemble l'avenir de cet ancien hôpital qui pour l'heure n'appartient pas à la Ville mais à l'AP-HP (Assistance Publique des Hôpitaux de Paris).

Un premier travail a déjà été fait autour de discussions engagées avec l'AP-HP, propriétaire du site, et plusieurs visites ont été effectuées. L'un des objectifs est d'ouvrir le site sur le quartier. La municipalité souhaite donner confiance dans le dispositif de concertation qu'elle veut exemplaire. L'agence Ville Ouverte, en charge de la concertation, présente le cadre du dispositif participatif qui permettra de décider ensemble de l'avenir du quartier, contribuant lui-même à celui de la ville. Cet éco-quartier doit apporter du progrès, de la nouveauté et de l'égalité pour tous dans Paris. C'est pour cela que Jean-Louis Missika (adjoint à l'Urbanisme) et la Maire de Paris l'ont porté lors du Conseil de Paris de Novembre parmi les grands projets de transformation urbaine qui se dérouleront dans cette mandature.

Pour amorcer ce travail, de premières données du quartier ont été listées. Souhaitées par la Ville de Paris, elles traduisent un programme ambitieux en termes de logements, mais aussi d'un morceau de ville qui

comprend des équipements publics et qui met en valeur l'ensemble de ce quartier. Elle rappelle que le site bénéficiera de ses voisins prestigieux comme l'Observatoire, la Fondation Cartier ou l'Ecole Spéciale d'Architecture. L'histoire du quartier Montparnasse et de Paris ne sera pas oubliée. Tout ceci se retrouvera dans le futur quartier et dans les moments de travail en commun durant la concertation : « nous allons parler de logements, de travail, de culture, d'équipements publics en lien avec les forces vives du quartier. »

Carine Petit ajoute que ce projet sera fédérateur, porteur d'intérêt général pour tous, innovant dans sa démarche et dans sa réalisation. Il porte des objectifs environnementaux ambitieux et innovants pour répondre aux enjeux de la ville de demain.

Elle présente les deux élus qui l'assisteront dans le pilotage de ce projet : Marianne Auffret, adjointe en charge de l'urbanisme, des grands projets d'aménagement et de la santé (excusée), et Florentin Letissier, adjoint en charge de l'environnement, du développement durable, de l'eau, du plan climat et de l'économie sociale et solidaire. Ensemble, ils accompagneront les habitants et associations jusqu'au bout de cette démarche partenariale.

Carine Petit précise que tout est ouvert. La municipalité souhaite construire l'avenir du quartier ensemble, dès maintenant. C'est la raison pour laquelle elle a lancé rapidement la concertation. Les années 2015 et 2016 vont être denses. Les différentes facettes du projet y seront discutées autour, entre autres, d'ateliers thématiques. Il est souhaité d'ouvrir le site très rapidement pour mieux l'appréhender et le partager.

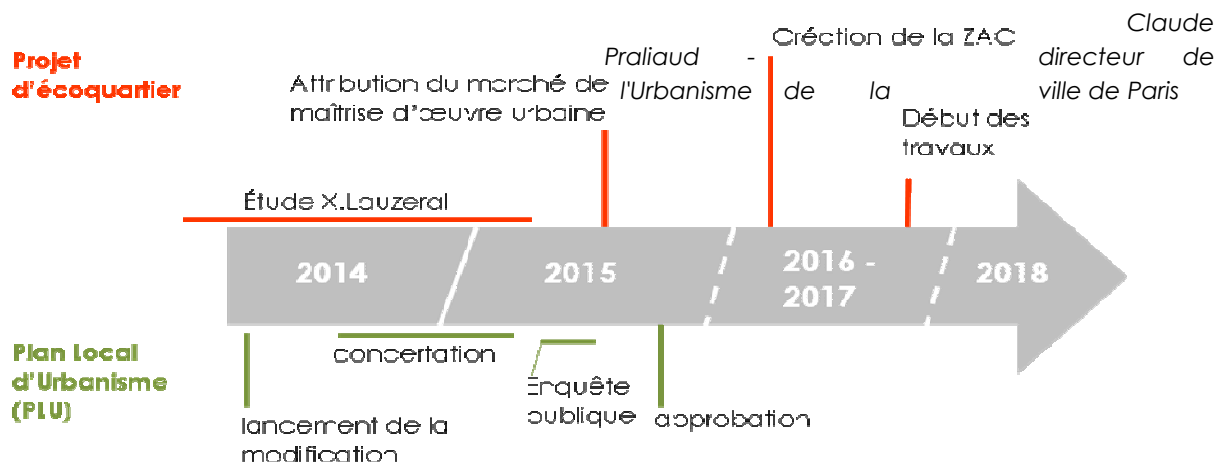
Les acteurs du projet

Pierre-Antoine Tiercelin, Ville Ouverte

Il est important de présenter les parties-prenantes pour permettre à chacun de savoir qui fait quoi dans la concertation. Plusieurs acteurs aideront à définir l'éco-quartier Saint-Vincent-de-Paul :

- le **comité de pilotage** a pour rôle d'évaluer et d'arbitrer les décisions. Il est composé d'élus de la Ville de Paris et du 14^{ème} arrondissement accompagnés par les services de la Direction de l'Urbanisme et de la Mairie du 14^{ème} arrondissement. Le secrétariat général est présent dans le comité de pilotage à travers la Mission de Préfiguration de l'Espace Public Parisien, qui vise à expérimenter une mise en vie du site avant les premiers travaux.
- Le **comité d'organisation de la concertation** est une instance créée spécifiquement pour ce projet afin de piloter la concertation et s'assurer de son bon déroulement. D'autres structures du même type existent dans le cadre d'autres projets urbains, comme Clichy-Batignolles ou Paris-Rive Gauche. Ce comité est composé d'associations et collectifs impliqués dans l'avenir du site, du Conseil de quartier Montparnasse-Raspail, d'élus et services. Ville Ouverte en assure le "secrétariat" : l'agence prépare les séances, rédige les compte-rendus, fait des propositions et assure la logistique.
- Le **grand public** est formé de l'ensemble des personnes participant à la concertation, que ce soit par de l'information ou la participation à des ateliers, réunions publiques, etc.
- La **maîtrise d'œuvre** conçoit le projet d'éco-quartier. Pour l'heure, une première étude de capacité a été confiée à l'atelier Xavier Lauzeral, mandataire d'une équipe pluridisciplinaire. Il ne dessine pas le projet final : l'équipe de conception du projet sera désignée en 2015.

Calendrier et études en cours



Claude Pralraud présente le calendrier prévisionnel du projet d'éco-quartier. La concertation lancée ce soir se base sur une première étude qui permet de ne pas partir d'une feuille blanche. La Ville connaissait peu ce site qui est une propriété de l'AP-HP. L'architecte-urbaniste Xavier Lauzeral a été chargé de réfléchir aux potentiels du site pour ensuite partager ses opinions et recueillir les avis et demandes du plus grand nombre : comment appréhendez-vous les choses à partir de ce que peut proposer Xavier Lauzeral ? Ces réflexions devront être traduites dans un vrai projet urbain. Un marché a été lancé pour désigner une équipe d'urbanistes avant l'été 2015. Elle sera chargée de concevoir le projet urbain en traduisant tout ce qui va ressortir de la concertation. Dans l'idéal, un aménageur sera désigné en 2016 avec la création de la ZAC. A ce stade, seul le projet urbain sera défini, et non le projet architectural. Après la définition du projet urbain, une phase d'études techniques plus fines sera amorcée. Si ce calendrier peut être tenu, les premiers travaux pourront être engagés au deuxième semestre 2017. Ces premiers travaux pourront sembler "ingrats", mais ils sont nécessaires : ils concerneront la dépollution, la démolition des bâtiments qu'il serait décidé de ne pas conserver, le désamiantage des bâtiments conservés si nécessaire, ... Les premières réalisations pourraient voir le jour d'ici 2020, et par conséquent les premiers habitants, services, équipements, commerces devraient être accueillis à partir de cette date.

A la fin de l'année 2015, la modification du PLU (Plan Local d'Urbanisme) sera arrêtée. Le Plan Local d'Urbanisme est la règle d'urbanisme qui définit les possibilités ou non de construire. Ce n'est pas un projet urbain mais un cadre. Aujourd'hui, le site de Saint-Vincent-de-Paul est défini comme un hôpital par le PLU. Cela signifie qu'il n'est pas possible de construire autre chose qu'une activité hospitalière. La règle d'urbanisme doit donc évoluer pour permettre la construction de l'éco-quartier. Cette règle sera adoptée au moment où le projet urbain sera défini. Le projet urbain pourra tout de même évoluer après la modification du PLU. Cette règle sert de cadre.

L'équipe



Pour cette étude de capacité et d'évolution du PLU, une équipe diverse a été réunie avec la volonté de mener des études patrimoniales assez précises sur la qualité et la réalité du patrimoine. La question du patrimoine est un enjeu majeur sur le site de Saint-Vincent-de-Paul. Cette équipe pluridisciplinaire a pu faire un diagnostic et propose des scénarios d'aménagement dans le cadre d'une étude de capacité qui répond à la question : qu'est-il possible de faire? Ce travail préalable sera soumis à discussion.

Les enjeux du projet

Xavier Lauzeral présente succinctement l'étude menée par l'équipe pluridisciplinaire. Cette présentation est donc une introduction à la démarche de concertation au cours de laquelle les propositions seront détaillées. Il rappelle que l'idée de la concertation est de pouvoir en discuter ensemble au fil de la démarche. Ces éléments seront mis en ligne très prochainement.

1. Améliorer le fonctionnement du quartier

Le site de Saint-Vincent-de-Paul est un site remarquable. Tout le monde dans le quartier et ailleurs en a entendu parler, notamment du fait de la maternité. Il est inscrit dans un contexte particulier, à un carrefour de quartier : à la fin du XIV^{ème} arrondissement, presque dans le V^{ème}, un peu loin de Denfert-Rochereau et l'avenue Général-Leclerc, un peu loin de Montparnasse, de Port-Royal et de Luxembourg. En même temps, ce lieu est au centre de cette multitude de pôles extrêmes vivants et attractifs, alors qu'il est extrêmement calme. Il est situé dans un îlot remarquable d'une dizaine d'hectares occupé pour un quart par de grands jardins protégés par le PLU. L'objectif du projet dans un premier temps est de s'insérer dans le quartier et contribuer à l'amélioration de son fonctionnement. Deux éléments de contexte peuvent être listés :

- l'avenue Denfert-Rochereau est une voie calme, sur laquelle on observe peu d'animation. L'animation majeure venait de l'hôpital. Elle s'inscrit sur deux grands parcours parisiens : un parcours historique, de la Porte d'Orléans au centre de Paris en passant par la place Denfert-Rochereau, et une liaison écologique formée par la ceinture verte, la cité universitaire, le parc Montsouris et le jardin du Luxembourg.
- Pour la vie quotidienne du quartier, le projet représente l'opportunité de créer une nouvelle liaison entre l'avenue Denfert-Rochereau et la rue Boissonade. L'ampleur de l'îlot génère actuellement des parcours assez longs, notamment si l'on veut se rendre vers le métro Raspail.

2. Réparer les rives de l'îlot

A l'heure actuelle, on observe de grandes façades depuis l'avenue Denfert-Rochereau. Ces façades sont composées de bâtiments patrimoniaux et d'une séquence formée par des bâtiments plus récents, dont on peut apprécier ou non les qualités. L'un des enjeux du projet sera d'achever cette façade patrimoniale sur l'avenue Denfert-Rochereau. Sur la rue Boissonade, l'ouverture est beaucoup plus

limitée (une trentaine de mètres). Là aussi, le but est de réparer les "désordres" causés par l'hôpital (bâtiment Lepage) en s'alignant le long de cette rue.

3. Révéler le cœur d'îlot

L'intérieur du site présente un contraste spectaculaire avec le quartier alentour : on entre dans les jardins, on sort de la ville. C'est un élément fort de ce projet, qui était un fil conducteur de l'étude et sera certainement un fil conducteur de la concertation puis de la maîtrise d'œuvre. La spécificité de l'îlot est son organisation en trois séquences : l'avenue Denfert-Rochereau avec les bâtiments en façade sur l'avenue, les cours qui forment un espace de transition, et au-delà le jardin en cœur d'îlot. Le site est donc organisé selon un contraste entre la ville, une séquence intermédiaire, puis l'îlot bâti en intérieur.

4. Préserver l'environnement

La volonté qui guidera l'éco-quartier est celle de s'inscrire dans le site et ses jardins avec attention pour préserver une continuité écologique et limiter l'emprise des constructions. Il est souhaité de conserver les mêmes proportions qu'actuellement : à l'avenir, tout comme aujourd'hui, il y aura 60% d'emprises non bâties. Ces proportions permettent de créer des projets très paysagés. D'autres enjeux concernent l'économie d'énergies ou encore la gestion des eaux et des déchets. Ils seront déclinés par rapport au fonctionnement mais aussi à la construction du site : par exemple, certains bâtiments pourront éventuellement être recyclés afin de réaliser des économies financières et de matériaux.

5. Valoriser le patrimoine

Le patrimoine représente un enjeu majeur du site. Les étapes de travail successives durant l'étude ont été ponctuées par des attitudes différentes sur le patrimoine. D'abord, l'équipe observait un peu "de loin". Puis, en faisant beaucoup de visites et en discutant avec les ABF (Architectes des Bâtiments de France), d'autres avis ont émergé. C'était une démarche itérative. Tous les bâtiments ont été examinés, ce qui a poussé l'équipe à faire d'autres propositions. Les deux façades sur l'avenue, l'Oratoire et le bâtiment Robin vont très certainement rester car ils sont l'image de l'hôpital Saint-Vincent-de-Paul. Des bâtiments plus discrets, comme la maison des médecins, ont aussi un intérêt patrimonial fort. Il est proposé de les conserver. D'autres bâtiments ont été en partie détruits ou modifiés, mais ils retracent une histoire du site. D'autres restent à interroger, comme le bâtiment Lelong qui date des années 1960, est de très bonne facture et peut être facilement remodelé. La lingerie est assez pittoresque et bien installée, et la chaufferie est riche en capacités de réutilisation.

6. Accueillir de nouvelles constructions

En travaillant sur le sujet, l'équipe avait en tête l'idée d'un parc habité. Plusieurs références sont proposées :

- un quartier dans le Queens, à New York, qui présente une densité bâtie et une grande densité végétale, une grande porosité de l'îlot sur les jardins ;
- un quartier d'Amsterdam entièrement piéton, qui s'étend sur une surface un peu plus importante que Saint-Vincent-de-Paul et est structuré par des chemins piétons jardinés et paysagés.

L'idée est de travailler sur les formes urbaines et sur le rapport entre le bâti et le végétal. Des exemples de croisement entre un travail sur le bâti et le végétal peuvent être trouvés à Berlin, à New-York, mais aussi à Paris à la Fondation Cartier, dans un bâtiment d'habitation du 19ème arrondissement, à travers

des plantations en façade et des jardins familiaux sur le toit d'un gymnase : le paysage s'imagine partout.

7. Développer de nouveaux usages

Aujourd'hui, le site est occupé par 50 000 m² de programmes hospitaliers, en partie en sous-sol. Demain, un objectif de 60 000 m² de programmes mixtes est visé, dont le programme détaillé reste à définir.

Les scénarios

L'équipe a travaillé sur plusieurs scénarios dont 18 sont montrés ce soir. Le travail s'est appuyé sur plusieurs hypothèses regroupées dans trois familles selon l'hypothèse de desserte de l'îlot :

- Famille 1 : la traversée de l'îlot par une liaison traversante entre l'avenue Denfert-Rochereau et la rue Boissonade. Plusieurs hypothèses ont été émises : soit une rue toute simple, droite, soit une voie qui emprunte les allées. La rue droite n'étant pas compatible avec la préservation du bâtiment Lelong, cette piste n'a plus été explorée quand il a été décidé de réfléchir à la conservation du bâtiment.

- Familles 2 et 3 : l'accès au cœur d'îlot. Deux hypothèses ont guidé la réflexion : soit conservation de l'entrée actuelle avenue Denfert-Rochereau, soit création d'une entrée axiale en démolissant le bâtiment Robin. Cette dernière hypothèse a été suivie un certain temps puis arrêtée rapidement car l'équipe s'est rendu compte de la valeur patrimoniale du bâtiment Robin.

Ce travail a mené à des scénarios préférentiels (les trois qui sont "cochés" dans la diapositive 16 du diaporama). Aucun choix n'est fait. Le choix se fera après la concertation.

Pour résumer, l'étude prévoit de rester assez proche de l'hôpital actuel : la trame des allées est globalement conservée, un plus grand nombre de bâtiments est conservé.

Pierre-Antoine Tiercelin ajoute que l'étude est souvent complexe à comprendre. Les documents seront mis en ligne prochainement sur paris.fr/projetsurbains. Les documents présentant les scénarios ne sont pas forcément les documents sur lesquels on travaillera dans l'immédiat en concertation, car on s'intéressera à la dimension spatiale après le choix de l'équipe de maîtrise d'œuvre qui concevra le projet urbain.

3

LANCEMENT DE LA CONCERTATION

Pierre-Antoine Tiercelin

Les grands objectifs de la concertation

- Favoriser l'expression des Parisiens sur leurs ambitions et leur attachement pour le site
- Retranscrire les besoins et attentes des habitants,
- Co-élaborer le programme d'aménagement dans les marges de manœuvre offertes par le projet
- Préfigurer l'espace public : le projet se crée dans le temps d'attente, en lien avec la vie du quartier

La préfiguration de l'espace public est un objectif atypique. Avant 2017 et les premiers travaux, il y a deux à trois ans d'attente pendant lesquelles des surfaces vides non occupées par l'association Aurore

pourront être utilisées pour préfigurer des choses. Le secrétariat général de la Ville de Paris est impliqué sur ce point.

Le rôle de Ville Ouverte dans la concertation est de définir les règles du jeu afin que chacun soit bien d'accord sur ce qui est soumis ou non à la concertation. Même les élus n'ont pas les coudées franches. Il existe des données techniques, des discussions avec les ABF, etc. : des choses qui s'imposent à nous.

Les données d'entrées

C'est ce qui a été décidé et annoncé dans la délibération du conseil de Paris des 17 et 18 novembre 2014.

- Le projet sera un éco-quartier. Cela peut vouloir dire beaucoup de choses. Il s'agira de définir ce qu'est l'éco-quartier adapté à Saint-Vincent-de-Paul
- 48 000 m² de logement dont 50% de logement social et 20% de logement intermédiaire. Ce vœu récent émis dans le cadre du Conseil de Paris a été adopté. C'est un vœu politique. La démocratie participative vient qualifier et enrichir la vision des élus.
- Le quartier sera ouvert. La nature de cette ouverture reste à définir.
- Un programme de 60 000m², mixte (logements, équipements publics, espaces verts, commerces,...)
- La volonté très clairement affirmée de la Fondation Cartier de s'agrandir aura un impact sur le projet. Si la négociation entre la Ville et la Fondation Cartier arrive à son terme, la Fondation cartier s'étendra sur le site.

Les orientations en débat

Le cœur de la concertation est de qualifier ces données d'entrée. Plusieurs orientations seront soumises au débat :

- Organisation spatiale des constructions, des espaces publics, du jardin ?
- Niveaux d'exigence environnementale ?
- Nature et typologie de logements ?
- Statut et gestion de l'espace public ?
- Nature des programmes d'équipements et de services
- Quels commerces ?
- Place de la culture ?
- Ateliers d'artistes ?
- Programmes économiques innovants ?

Par exemple, en ce qui concerne le logement, des nuances pourront être apportées. Le logement social, par exemple, est composé d'une multitude de types de logements. Il est également possible d'intégrer de l'habitat participatif. Certains ont déjà travaillé sur la question des commerces, notamment l'association pour le quartier Saint-Vincent-de-Paul à travers son questionnaire.

Le comité d'organisation de la concertation

Cette instance particulière a été mise en place et créée spécifiquement pour le projet de Saint-Vincent-de-Paul. Aucune place n'y est attirée. Le comité est ouvert après discussion des membres. La stratégie de concertation va être définie avec le comité d'organisation de la concertation. Ville Ouverte peut faire des suggestions, le comité aide et vérifie la neutralité de l'information et la transparence. Les règles du jeu sont importantes car elles permettent aux gens de ne pas avoir l'impression de parler dans le vide. Des ateliers et réunions publiques vont être organisés, mais pour l'instant rien n'est très précis. Les prochaines actions à mener seront notamment définies durant le prochain comité d'organisation de la concertation du 11 décembre.

Deux rendez-vous sont prévus dans les jours à venir :

- le samedi 6 décembre, un diagnostic en marchant pour connaître la manière dont le site est perçu. Un certain nombre des personnes présentes ce soir ne connaissent pas forcément le fonctionnement du site. Il s'agira donc de se promener sur le site et d'être très peu directifs. Des personnes de la Ville et du groupement Lauzeral répondront aux questions s'il y en a.
- le samedi 13 décembre, une visite plus dirigée avec des experts qui connaissent bien le site. Chacun viendra expliquer en quoi le site est intéressant sous différents angles : patrimoine, histoire, occupation actuelle, ...

4 ECHANGES

La concertation

- *Je parle au nom de l'Association Pour le Quartier Saint-Vincent-de-Paul, la seule association de riverains habitants de l'ancien hôpital. Madame la Maire, cela fait un an que nous appelons à une concertation. Enfin elle arrive et vous l'avez annoncée "exemplaire, innovante et transparente". Nous vous avons rencontrée à plusieurs reprises. Vous nous avez alors confié plusieurs documents, dont certains que nous devons garder confidentiels jusqu'à ce soir. Par concertation, on entend des choses différentes. En 2010, il a été dit lors du Conseil de Paris, en votant une délibération sur l'ancien hôpital Saint-Vincent-de-Paul, "le pilotage des études de conception urbaine sera mené par la direction de l'urbanisme et se fera en étroite collaboration avec l'AP-HP et la Mairie de 14^{ème} et en concertation avec les usagers et habitants de ce quartier préalablement à la cession de l'emprise foncière du site Saint-Vincent-de-Paul par l'AP-HP". Le prix de cette cession est très structurant pour le contenu du futur site. Si le site devait être un vaste jardin public, ou un grand musée, ou des bureaux, ou une tour de logements, le prix de cession serait radicalement différent. Quand le prix de cession aura été fixé, alors le contenu du projet de Saint-Vincent-de-Paul sera en grande partie figé sans qu'il n'ya ait eu la moindre concertation et en violation de la délibération. Lorsque le prix du terrain, non soumis à la concertation, sera annoncé, l'essentiel sera figé. Notre association a fait un questionnaire pour donner l'avis des habitants du quartier. Nos membres ont dit qu'ils souhaitaient plutôt une piscine qu'un gymnase. Vous nous avez dit que vous pensiez plutôt à un gymnase qu'une piscine. C'est typique d'un non-partage de l'étude*

préalable qui vient d'être évoquée par le cabinet Lauzeral. Si nous avons partagé ces éléments avant, nous serions probablement arrivés à la même conclusion.

Nous avons appris ce soir que le maintien et l'extension de la Fondation Cartier n'étaient pas soumis à la concertation. Pourquoi ? Il nous semble qu'une vraie concertation aurait été de faire un état des lieux en commun, de partager toute la documentation qui a été spécifiquement élaborée et d'élaborer en commun un diagnostic avant de fixer les objectifs, avant d'annoncer des invariants, etc. Si vous nous mettiez autour de la table concernant le prix de cession, alors les choses ne seraient pas complètement figées. Je cite un architecte-urbaniste qui s'est exprimé dans une tribune au sujet de la Tour Triangle : "Pourquoi les associations de riverains et d'habitants n'ont-elles pas été entendues ? Pourquoi ne sont-elles pas manifestées ?" Nous sommes demandeurs de dialogue, d'échange, et d'une vraie concertation non contrainte.

- *[Président de l'association Monts 14] Je pense aussi qu'une concertation, pour être exemplaire, pourrait s'inspirer de celle de Paris Rive Gauche, avec réunions très régulières et une concertation très en amont.*

[Carine Petit]

Le prix ne peut pas être soumis à la concertation. D'ailleurs, ce prix doit recueillir l'aval de France Domaine. L'objectif de la Ville est de conclure très vite cette question du prix du foncier. Le but est de désigner un aménageur unique sur l'ensemble du site, contrairement à l'hôpital Broussais qui a été morcelé. Nous ne souhaitons pas que cela se reproduise ici, même si le projet Broussais est de qualité. J'espère d'ailleurs que nous pourrions le visiter ensemble.

Les objectifs annoncés correspondent aux engagements de campagne, qui sont mis en œuvre, y compris la concertation. Nous allons discuter à partir d'aujourd'hui, tous les jours s'il le faut.

[Claude Pralraud]

Juridiquement, ce n'est pas la Maire de Paris qui définit seule le prix du site. La valeur d'un terrain s'apprécie à partir du potentiel constructible théorique de ce terrain. La Ville prendra ensuite ses responsabilités selon le prix qui aura été fixé. Si la Ville souhaitait faire un jardin à la place d'un immeuble de logements, sur un site constructible, elle devrait l'acheter au prix du logement. Il n'y a donc pas d'adéquation directe entre le projet qui sera fait et le prix du terrain, défini avec l'APHP et soumis à la validation de France Domaine, sur la base d'un potentiel constructible. Après l'achat, la Ville prendra ses responsabilités.

Les enjeux financiers pourront d'ailleurs être présentés dès lors qu'il y aura un accord. Ce n'est pas parce que la Maire déciderait de créer un jardin ou un équipement que le prix du foncier se décote. L'intérêt général serait de trouver rapidement un accord avec l'AP-HP pour s'assurer que le terrain pourra bien être acheté par la Ville ou son aménageur et qu'un projet urbain pourra y être développé. Cela ne veut pas dire que le débat n'est pas engagé sur le projet urbain.

[Carine Petit]

Quand la Maire de Paris discute avec Martin Hirsch [Président de l'AP-HP], elle discute aussi de comment, en face d'un site hospitalier, il est possible d'accueillir des médecins, une crèche pour le personnel, etc. Elle se met aussi d'accord sur d'autres choses que le prix de la parcelle.

- *[C. Birenbaum, plateforme des associations parisiennes d'habitants] Je donnerais plutôt le modèle de Paris Rive Gauche que celui des Batignolles. A Paris Rive Gauche, il n'y a pas de garant alors qu'il y en a un aux Batignolles. Aux Batignolles, il y a une société qui pratique la concertation, alors qu'à Paris Rive Gauche on n'a pas besoin de ça, on la fait entre nous. On n'a pas besoin d'une société spécialisée. A Batignolles on ne peut plus parler de concertation. Il n'y a plus personne, les associations sont parties.*

[Pierre-Antoine Tiercelin]

Il n'y a pas toujours besoin de spécialistes de la concertation. Ville Ouverte a travaillé pendant un temps sur la concertation de Paris Rive Gauche. A des moments plus importants, il est intéressant de mobiliser plus largement et d'élargir la participation.

La concertation est encore assez ouverte. Les règles du jeu vous seront redonnées sujet par sujet. La concertation sera nourrie par des études comparatives. Dans la préparation de la concertation, nous essayons d'anticiper les sujets qui peuvent intéresser. Toute proposition est la bienvenue.

- *Pourquoi les riverains ne participent-ils pas au Comité de pilotage ?*

[Pierre-Antoine Tiercelin]

Une instance spécifique se charge de la transparence de la démarche. Le rôle de Ville Ouverte est d'être secrétaire, d'apporter un appui logistique, sur la base d'une démarche qui sera faite par le comité d'organisation de la concertation. Le travail de marges de manœuvre sera rappelé atelier par atelier, pour que chacun sache que ce qu'il dit pourra être entendu.

Les déplacements

- *Quels renforcements des transports sont-ils prévus autour de l'aménagement ? Exemple : mise en articulés des autobus 38 - 68, création d'une ligne sur les boulevards Arago, Saint-Jacques, étude de tramway à réaliser sur les grands axes.*

[Carine Petit]

La question des transports en commun fera aussi partie des ateliers de concertation. A moyen terme, il est prévu d'associer la RATP pour obtenir des données en termes de flux et de transports en commun.

- *La route qui traverserait le site n'est-elle pas soumise à la concertation. Pourquoi une route ?*

[Pierre-Antoine Tiercelin]

Une liaison a été évoquée. La nature de cette liaison restera à préciser : piétonne, partagée, ...

[Florentin Letissier]

L'ambition de l'éco-quartier est de privilégier les circulations douces et piétonnes.

- *Concernant les parkings en souterrain, quid de la relation avec les carrières ? Les logements auront besoin de parkings.*

[Pierre-Antoine Tiercelin]

Il y aura des parkings, on ne sait pas encore où ni combien. La création de parkings souterrains s'appuiera bien entendu sur la faisabilité déterminée par les carrières.

Le patrimoine

- *Je suis enthousiaste sur cette concertation. J'aimerais savoir ce qu'il adviendra de la chapelle de l'Oratoire. Notre association présentera une exposition en mairie du 19 au 30 janvier sur l'ancien centre d'accueil de Saint-Vincent-de-Paul. Concernant l'ambition patrimoniale, jusqu'où irons-nous sur les dimensions médico-sociales de ce qui a été l'ancien hospice des enfants trouvés ? Il reste par exemple des de l'ancien tour d'abandon des filles-mères, qu'il faudrait mettre en valeur.*
- *C'est la place du futur musée de l'assistance publique !*
- *L'avenue Denfert-Rochereau est un espace de transition entre l'avenue de l'Observatoire qui a une valeur patrimoniale et historique très forte et le site Haussmannien magnifique de la Place Denfert-Rochereau. C'est un espace fragile qui risque d'évoluer. Le patrimoine est très mal protégé : le bâtiment Robin ne bénéficie d'aucune protection, ni au titre des Monuments Historiques, ni au titre de la Ville de Paris. Il faudrait aussi faire le lien autour de la mémoire de Chateaubriand, dont on sait qu'il avait un parc magnifique considéré en 1930 comme le plus bel espace vert d'Ile-de-France. On pourrait y penser pour aménager Saint-Vincent-de-Paul.*

[Claude Praliaud]

Le lien avec le patrimoine est important. La Ville de Paris a travaillé sur la question d'une école au sein du site et sur la possibilité de l'implanter dans le bâtiment Robin. Les conclusions de ce travail seront présentées.

La question de l'avenir de l'Oratoire se pose en effet. L'objectif est de faire coïncider le programme avec la réalité des bâtiments que nous conserverons. Beaucoup de sujets soulevés ce soir seront mis en débat.

- *Je souhaiterais faire une observation sur ce qui ne se voit pas. Un patrimoine exceptionnel est formé par les galeries souterraines qu'il serait judicieux de mettre en valeur. Le parcours dit des Catacombes est ridicule par rapport à ce que l'on pourrait faire. L'avenue Denfert-Rochereau est un axe de respiration où on se croit à la campagne, car il est moins densément bâti. Une harmonie est à construire en évitant la surdensification. Je désire savoir s'il y a une menace sur les carrières en cas de construction de bâtiment.*

[Xavier Lauzeral]

Des carrières sont présentes sous le terrain, notamment sous le bâtiment Lelong. Cela touche aussi la question de la gestion de l'eau et l'objectif du projet de réaliser des économies. En général, les eaux sont infiltrées dans le sous-sol. Ici, le but est d'être limité pour éviter l'infiltration des eaux dans le sol avec la présence des carrières.

Le programme

- *J'ai bien retenu qu'il y aura 48 000 m² de logements. Combien de personnes allons-nous absorber ? Combien de logements ? Ce quartier restera-t-il paisible ?*
- *J'habite le 14^{ème} depuis 1965, je l'aime profondément. J'ai entendu que l'on allait faire plusieurs milliers de logements, les accompagner d'équipements, etc. Qu'en est-il des commerces ? Combien de m² sont-ils prévus ? La vie d'un quartier est aussi liée au commerce. Des activités économiques comme des pépinières d'entreprises, des ateliers pour les métiers d'art peuvent-ils être envisagés en prolongement de l'image de Montparnasse ? Ce serait une bonne idée de prolonger l'image de notre Montparnasse mondialement connu.*

- *Je résume un peu toutes les questions : avez-vous étudié les besoins des habitants du quartier avant de définir le cadre ? Est-ce uniquement politique ? Une étude a-t-elle été faite ? peut-on l'avoir ?*

[Claude Praliaux]

48 000 m² de logements correspondent environ à 600 logements, soit 1200 à 1500 habitants.

Les ateliers d'artistes sont une piste à examiner. Un logement social peut être un atelier d'artiste. Ce sujet fait partie de la discussion autour du logement.

[Carine Petit]

Les besoins des habitants du 14^{ème}, de Paris et du quartier sont connus : on y habite, on connaît les difficultés. La question du logement est un souci aujourd'hui à Paris, pour laquelle nous portons des engagements forts.

Prenons le temps de discuter. On ne sera pas toujours d'accord, mais on arrivera à créer un projet ambitieux, innovant, qui montera l'arrondissement vers le haut. La culture, les arts, les ateliers d'artistes seront bien entendu discutés.

- *Je partage vos objectifs pour les logements. La question des équipements publics (équipement, gymnase ou piscine) sera-t-elle soumise à la concertation ?*

[Carine Petit]

Il y a toujours besoin d'équipements, notamment de gymnases, d'écoles pour accueillir nos enfants dans de bonnes conditions. Le collège et l'école Arago cohabitent aujourd'hui difficilement. Le but est de créer sur le site un équipement scolaire selon les besoins identifiés. Une réflexion autour des crèches est également amorcée. Concernant une piscine, un travail est en cours avec la direction de la Jeunesse et des Sports sur l'implantation d'une nouvelle piscine avenue de la Porte d'Orléans, peut-être au centre sportif Elisabeth.

[Claude Praliaux]

Ce qui est certain est qu'aucune grande tour ne sera construite sur ce site. La procédure de modification du PLU qui a été engagée et qui doit permettre la réalisation d'un projet urbain ne permet pas de changer les plafonds de hauteurs.

- *Dans un éco-quartier, ancien hôpital, un centre de médecines thérapeutiques douces et alternatives serait particulièrement approprié. Faire de la prévention afin que les gens prennent en main leur santé.*

[Carine Petit]

Ce sujet a déjà été un peu étudié par les services de la ville : comment retrouver un équipement de santé de proximité ? Ce sera abordé dans le cadre de la concertation. Toutefois, tout ne trouvera pas sa place à Saint-Vincent-de-Paul qui ne pourra résoudre tous les problèmes ou manques du quartier. Il faut aussi prendre en compte l'environnement de Saint-Vincent-de-Paul. Le site hospitalier de Cochin existe de l'autre côté de la rue, il faut continuer à le soutenir. Des institutions privées se situent à côté et portent des projets qui seront exposés publiquement, dont un accueil pour les personnes handicapées.

- *Le prix sera assez contraint. Pourquoi parle-t-on de la négociation depuis 2008 si le prix est si contraint ? Qu'est-ce qui fait qu'on est si confiant sur la réalisation de la cession ?*

[Claude Praliaux]

Le cadre juridique national a évolué récemment, pour favoriser la mobilisation du foncier public en faveur du logement, influant sur les négociations avec l'APHP. C'est ainsi qu'il a été possible d'envisager une décote pour le logement social. L'ambition est de trouver assez vite un accord.

Les logements

- *Dans 14 mois, le Grand Paris va se créer. Il serait bon de revoir les objectifs en fonction de l'élargissement de cette surface Parisienne.*
- *Je représente une association de locataires. Ce projet m'intéresse. On est très soutenu par la mairie dans un projet de vente à la découpe. Dans ces logements, il y a le profil typique de la classe moyenne : des salaires corrects mais qui ne suffisent pas pour habiter à Paris. J'espère que les habitants du 14^{ème} qui seront peut-être délogés dans ces situations seront plus facilement redirigés vers Saint-Vincent-de-Paul.*
- *J'habite dans le quartier depuis une quarantaine d'années. J'adore le 14^{ème}, mais je ne suis pas propriétaire de mon logement, comme je ne le suis pas du 14^{ème} arrondissement de Paris. Ce qui fait la richesse d'un quartier, ce sont ses habitants. Le quartier s'est appauvri car beaucoup de personnes de classes moyennes et d'artistes sont partis. Quand j'entends le projet de la mairie d'ajouter des logements sociaux pour créer de la mixité, je suis content.*
- *Je suis venue dans le quartier car je souhaitais m'installer dans un habitat participatif à Broussais, puis à Saint-Vincent-de-Paul. J'ai finalement acheté. Avec HESP'ère 21, nous aimerions avoir un cadre pour l'habitat participatif, pour avancer sur les types de logements, etc.*
- *Je suis d'accord avec la richesse de la mixité sociale. Que va apporter le projet au quartier ? Il faut plutôt se demander ce qu'il apporte au 14^{ème}, à Paris, au Grand Paris.*
- *Que comprendra le logement social ? Nous souhaitons un maximum de PLAI.*

[Carine Petit]

Rien n'a jamais été cadré durant la période électorale, mais la Mairie porte des engagements. Nous souhaitons une forte part de logement sur chaque parcelle libre dans Paris. L'engagement public de proposer un logement pour tous doit être fort. La concertation permettra de revenir sur le logement, sur ce qui est entendu sous le terme de logement social, etc. cela faisait partie des engagements de la municipalité, c'est pourquoi elle a été élue. Certains d'entre vous ne partagent pas cet objectif. Si je dois venir discuter tous les mois avec les habitants pour parler de ce qu'est mettre en place une politique de logement à Paris, je le ferai avec mon équipe municipale. Cet objectif est aujourd'hui le nôtre. Nous nous y sommes engagés et nous le ferons. Produire du logement ne veut pas dire défigurer un quartier.

La culture : s'ouvrir sur le quartier

- *Vous dites qu'il y a des invariants très forts. Mme Hidalgo est très ambitieuse sur le tourisme et l'innovation. Je n'entends pas parler de culture. Nous sommes dans un quartier très riche culturellement mais vous ne parlez que de logement. C'est important, mais ce sujet ne doit pas être traité partout de la même manière. Il n'y a aucune notion de création de valeur pour Saint-Vincent-de-Paul. Vous n'êtes pas du tout ambitieuse.*
- *J'habite le quartier depuis 46 ans, mon épouse depuis 50 ans. Je suis une pièce rapportée de ce quartier que j'aime beaucoup. La réussite d'un tel projet me semble reposer sur un élément très structurant : la Fondation Cartier . C'est autour de cette Fondation, qui cherche à s'étendre, que le projet doit s'articuler. La réussite de votre projet sera quelque chose de très beau, avec des logements et tenant compte de la Fondation Cartier. Il y a une autre*

Fondation dans le quartier, qui se pose aussi des questions sur son maintien dans le 14^{ème} arrondissement : la Fondation Cartier-Bresson.

- *J'habite rue Boissonnade depuis ma naissance. Beaucoup pensent que la Fondation Cartier est un pivot du projet, mais je n'en suis pas certaine. Je ne vois pas l'apport qu'elle a pour le quartier, elle n'est pas ouverte. Il n'y a pas d'ateliers, seulement des expositions. Si elle est agrandie, pourrait-on travailler sur un apport plus enrichissant et plus ouvert sur le quartier, et pas uniquement une vitrine de prestige ?*
- *J'ai connu le Centre Américain autrefois, c'était un lieu merveilleux qui était très ouvert sur le quartier et très convivial, contrairement à la Fondation Cartier. Je le regrette énormément.*
- *Quelle sera la nature de l'extension de la Fondation Cartier ? Bureaux, musée, espaces verts ? S'il y a des espaces verts, il serait souhaitable qu'ils soient publics.*
- *Dans votre présentation, vous avez oublié de parler d'une université qui comporte des laboratoires de recherche, une librairie, une bibliothèque, un grand jardin partagé : l'Observatoire de Paris.*

[Carine Petit]

La Fondation Cartier est une donnée d'entrée placée sur un même pied d'égalité avec les autres. L'ambition est de dire à la Fondation Cartier : "on vous aime à Paris, dans le 14^{ème}. Si vous portez un projet d'agrandissement, vous avez votre place". Les échanges avec la Fondation Cartier portent sur une demande d'agrandissement non pas par des bureaux mais par un développement des expositions, et peut-être une augmentation des liens avec le quartier. Cela existe déjà en partie à travers le travail mené avec les scolaires.

Il est souhaité de retrouver la mémoire du quartier Montparnasse, en particulier en matière d'ouverture d'esprit. Les voisins prestigieux comme l'Observatoire ne sont pas oubliés. Leur présence ne peut que créer l'émulation nécessaire à un projet innovant. Un travail est mené avec l'Observatoire sur l'ouverture des jardins. La réflexion autour du futur quartier se fera dans un partage de la mémoire et du passé du site, pour les projeter vers l'avenir et faire en sorte que cela participe à la construction du quartier.

[Claude Pralraud]

Il y a eu de nombreux contacts avec la Fondation Cartier. Quand la ville sera propriétaire du site, elle sera plus à l'aise pour échanger avec la Fondation Cartier. La priorité reste de trouver un accord avec l'AP-HP. L'emplacement d'une extension de la Fondation Cartier reste aussi à déterminer. Le bâtiment Lelong a été évoqué, mais cette question n'est pas tranchée : s'implanterait-elle dans le bâtiment Lelong conservé, ou ce bâtiment devrait-il être détruit afin de permettre une nouvelle construction ? Ce bâtiment a peut-être une taille supérieure à ce que voudrait la Fondation Cartier.

Le développement durable, la place de la nature dans l'éco-quartier

- *Pourra-t-on développer un "verger comestible" ? Ce serait une bonne initiative.*

[Carine Petit]

Un travail est mené avec la Ville sur l'ouverture du quartier, sur de la végétalisation à mettre en place dès le printemps si possible, pour discuter plus concrètement de cette ambition.

- *Je suis installée depuis récemment dans le quartier. Il n'y a pas de bilan de biodiversité : y en a-t-il qui ont été faits ?*

- *J'ai vu sur les photos un magnifique jardin au nord du site : est-il possible de l'ouvrir au public ? Quel est ce jardin ? [Jardin du monastère de la Visitation]*

[Florentin Letissier]

La délibération votée en Conseil de Paris porte un niveau d'ambition très important en développement durable, que ce soit au sol, en surface et sur les toits. Lorsque l'on parle d'éco-quartier, l'une des dimensions fondamentales est l'écologie, l'environnement. On peut être ouverts à l'idée de commencer à planter sur le site, d'accueillir les incroyables comestibles. Ce sera à discuter en concertation. L'environnement porte aussi sur les ambitions énergétiques, en pensant un quartier qui consomme le moins possible d'énergie, des bâtiments exemplaires en matière d'isolation, etc.

Le développement durable est une vision qui change la ville. On parle beaucoup des "communs" et on sort un peu de la logique de propriété. On a des ressources en commun, il faut les utiliser avec soin. Les communs sont aussi dans l'habitat participatif. Le développement durable permet de revoir les rapports entre nous, de s'ouvrir. L'ouverture de la Fondation Cartier sur le quartier est voulue par tous. Beaucoup de choses sont à faire sur cet éco-quartier, je m'en réjouis. Notre planète est notre maison commune.

CLOTURE DE LA REUNION

Carine Petit remercie les participants de leur présence à cette première réunion et espère que les débats continueront à être directs et francs. Elle peut se rendre disponible à chaque fois que nécessaire, pour expliquer et avancer ensemble.

Au cours de la construction de ce projet, il sera demandé beaucoup de disponibilité, d'investissement et d'invention. Carine Petit est très optimiste et constructive. Les premiers ateliers thématiques seront déterminés et bientôt annoncés.

Elle précise enfin que si certaines personnes souhaitent travailler sur l'occupation temporaire, la Mairie du 14^{ème} arrondissement est à l'écoute de leurs avis et envies. Il est souhaité que le site soit ouvert.

Retrouvez l'ensemble des informations sur le projet sur paris.fr/pratique/projets-urbains/dossiers-projets-urbains/operation-hopital-saint-vincent-de-paul-14e et posez vos questions sur concertation@stvincentdepaul.fr