

# COMPTE-RENDU

## ATELIER « UN ECO-QUARTIER : POUR QUI ET POUR QUELS USAGES ? »

31 MARS 2015 – 19H – Mairie annexe, 75014

PROJET DE CREATION D'UN NOUVEL ECO-QUARTIER  
SUR LE SITE DE L'ANCIEN HOPITAL SAINT-VINCENT-DE-PAUL

### INFORMEZ-VOUS ET PARTICIPEZ :

concertation@stvincentdepaul.fr

- [www.paris.fr/projetsurbains](http://www.paris.fr/projetsurbains)
- [www.mairie14.paris.fr](http://www.mairie14.paris.fr)



### Calendrier de la concertation

2 décembre 2014 : réunion publique de lancement

6 décembre 2014 : marches commentées

13 décembre 2014 : balades guidées par des experts

12 février 2015 : atelier de partage de l'étude de conception urbaine

3 mars 2015 : atelier débat – quel éco-quartier à Saint-Vincent-de-Paul ?

14 mars 2015 : atelier – quels espaces publics à inventer ?

20 mars 2015 : atelier – comment diminuer notre empreinte écologique ?

25 mars 2015 : atelier – quelles traces de l'histoire dans un éco-quartier à naître ?

**31 mars 2015 : un éco-quartier pour qui et pour quels usages ?**

---

## Intervenants

-Marianne Auffret, Adjointe à la maire du 14<sup>ème</sup> arrondissement, en charge de l'urbanisme, des grands projets d'aménagement et de la santé,

-Florentin Letissier, adjoint à la maire du 14<sup>ème</sup> arrondissement, en charge de l'environnement, du développement durable, de l'eau, du plan climat et de l'économie sociale et solidaire,

- Véronique Granger [excusée], agence Pro-Développement, experte de la programmation urbaine et architecturale,

-Pierre-Antoine Tiercelin, agence Ville Ouverte, chargée de la mise en œuvre de la concertation.

*Environ 50 personnes participent à l'atelier.*

Le compte-rendu est réalisé par Ville Ouverte.

## Sommaire

- Présentation plénière
- Travail en tables rondes
- Restitution commune

## Introduction sur la notion d'usages : comment faire vivre l'éco-quartier à l'avenir ?

Pierre-Antoine Tiercelin assure la présentation introductive préparée par Véronique Granger, spécialiste de la programmation urbaine et architecturale, qui a été retenue au dernier moment. Il s'agit d'apporter aux participants un éclairage sur la question des usages et de la programmation dans le contexte du quartier Saint-Vincent-de-Paul. Cette présentation permet d'alimenter le travail du temps de tables-rondes.

**Un usage : ce que l'on fait dans les lieux du quartier. On cherche à définir quels commerces, quels équipements, quels services, quelles activités peuvent être mis en place dans les espaces publics et privés.**

### Les invariants, les propositions de l'étude Lauzeral et les propositions issues des ateliers

Imaginer les futurs usages suppose de prendre en compte les données d'entrée du projet, elles vont influencer la programmation des activités :

- Les surfaces bâties et le nombre de logements permettent d'estimer les besoins et de définir les surfaces à prévoir pour les services, les équipements et le commerce. A Saint-Vincent-de-Paul 60 000m<sup>2</sup> de surfaces seront construites dont 48 000m<sup>2</sup> réservées au logement (soit environ 600 logements).
- Les projets à confirmer -crèche, école, gymnase- correspondent à des besoins identifiés par la Mairie d'arrondissement à l'échelle du quartier ou de l'arrondissement.
- L'étude Lauzeral propose des solutions à mettre en débat avec les participants à la concertation : des secteurs ont été pressentis pour la localisation de la crèche, de l'école et de l'équipement sportif.
- Les propositions exprimées au cours du cycle de concertation vont constituer un socle de réflexion pour alimenter le travail de programmation. Des objectifs ont été annoncés, des thèmes abordés, des usages pressentis. Il s'agit de les approfondir à travers la question du programme urbain et architectural.

### Eclairage sur la programmation et les usages en 6 points (PA. Tiercelin)

- **La programmation et son lien avec la concertation**

Différentes logiques interviennent dans la programmation. Programmation et concertation sont des démarches très liées : la programmation s'appuie sur l'évaluation des besoins et l'expertise d'usage des habitants ou usagers d'un espace. Les ateliers sont un temps précieux pour profiter de la connaissance et de l'expérience qu'ont les participants de certains espaces. La programmation ne se réduit toutefois pas à la retranscription des besoins,

elle revêt une dimension prospective tout aussi importante. Il s'agit d'anticiper et d'imaginer ce que seront les modes de vie de demain. La logique programmatique doit également tenir compte de la viabilité économique de l'opération.

- **Les acteurs qui prennent part à l'élaboration du programme**

Les élus portent une vision pour la Ville : il s'agit notamment des grands objectifs traduits par les invariants. Les services de la Ville et les professionnels de la programmation urbaine apportent leur expertise. Ils estiment les besoins en équipements, services et autres fonctions en tenant compte des niveaux d'équipements du quartier et des évolutions prévisibles en matière de consommation, d'habitat ou d'activités. Les habitants sont experts de leur cadre de vie et de leur quotidien. Ils sont in fine les destinataires de ce futur quartier. A travers la concertation, ces points de vue s'enrichissent mutuellement.

- **Rayonnement, attractivité et intimité : question d'échelle**

Réfléchir à l'échelle métropolitaine ou à l'échelle locale peut aboutir à des propositions d'apparence contradictoire : lors des précédents atelier, certains participants ont défendu l'idée d'un quartier attractif largement ouvert sur la métropole et qui affirme son rayonnement, d'autres un quartier qui valorise la quiétude du quartier et une forme d'intimité. La plupart des participants se retrouve cependant pour souhaiter le développement de la Fondation Cartier, locomotive pour le développement de réseaux en lien avec les activités économique, artistique et culturelle ; ainsi que le développement d'une programmation atypique dans des lieux singuliers (Chapelle, Maison des Médecins, Lingerie, Chaufferie).

- **Ville incluante, ville pour tous**

La question posée par cet atelier est aussi : comment construire une ville pour tous ? Comment faire une place à tous, quels que soient les âges, les niveaux d'études ou de revenus ? Cela se traduit par l'objectif de mixité sociale, intergénérationnelle et plus largement fonctionnelle. Le souci d'inclusion (contraire de l'exclusion) concerne à la fois l'habitat mais également toutes les activités du quartier et la conception des espaces publics.

- **Evaluer les besoins**

La programmation consiste notamment à évaluer les besoins fonctionnels. Certains besoins, scolaires ou de petite enfance, répondent à une logique d'équipements. Ils sont assez faciles à étudier et ont été pris en compte dans la construction du futur quartier. D'autres répondent à la logique du marché et ils sont plus durs à anticiper. C'est le cas de l'offre commerciale par exemple dont on dit qu'elle ne se décrète pas : sur ce point par exemple l'offre commerciale dépend de l'ouverture du quartier sur son environnement, on peut penser que le programme résidentiel envisagé ne justifie pas à lui seul la création de commerces.

- **L'intérêt de la préfiguration**

La préfiguration consiste à occuper le site pendant le temps de conception du projet avant le début des travaux. Les usages et les activités développés durant les temps d'attente doivent aider à structurer la vie future du quartier.

## Temps d'échanges

### Végétalisation

- *Pourquoi appelle-t-on ce projet un jardin habité alors que 40% de surfaces supplémentaires vont être construites par rapport à l'existant ?*

[P.A. Tiercelin] – La surface bâtie passe de 50 000m<sup>2</sup> à 60 000m<sup>2</sup> dont 10 000 m<sup>2</sup> en sous-sol aujourd'hui. Cela représente une augmentation d'environ 20% ou 25% si on exclut les sous-sols. L'étude affiche la volonté de végétaliser aussi bien l'espace public que les façades et les toitures pour valoriser le végétal sous toutes ses formes.

[A. Bertrand] – Les 2 000m<sup>2</sup> d'espaces verts publics qui sont mentionnés correspondent à un square mais l'étude propose que tous les espaces publics soient significativement plantés pour donner l'impression d'un jardin ou bois habité.

### Logements

- *Il est difficile de se prononcer lorsque l'on dispose de si peu de données sur le projet. Pourquoi passe-t-on soudainement de 600 à 800 logements ? C'est plus de 3000 personnes qui vont arriver.*

[P.A. Tiercelin] – Il y aura 48 000m<sup>2</sup> de surface de logement : c'est la seule donnée fixe. En fonction de la taille des futurs logements, c'est 600 à 800 logements qui pourront être construits. Mais le nombre de nouveaux habitants variera peu. Si on a plus de petits logements, le nombre de personne par ménage est plus faible. A Paris, comme ailleurs, la tendance est à la diminution du nombre de personnes par foyer.

### Commerces

- *Plusieurs souhaits concernant les commerces et activités ont été émis au cours des ateliers. Comment peut-on décréter la nature des*

*commerces qui s'installeront sur le site ? On peut tout au plus réserver des surfaces en pied d'immeuble à des commerces.*

- *Il n'y aura pas une population suffisante sur le site pour faire vivre les commerces sauf s'ils sont assez différents et attractifs pour faire venir des personnes de l'extérieur. C'est pourquoi le collectif éco-quartier propose une coopérative alimentaire : proposer de la qualité pour tous. Il faut accompagner l'évolution de la population, c'est une chance de créer un nouveau quartier en lien avec la vie participative, pour les gens qui y vivent comme pour ceux des alentours. Faisons-en un lieu attractif.*

- *Je n'arrive pas à imaginer un quartier de 600 logements sans aucun commerce. Les habitants de la rue Boissonade pourraient eux-aussi s'y rendre.*

[P.A. Tiercelin] – Effectivement, le commerce ne se décrète pas. Les investisseurs ont le choix et ne viennent que s'ils jugent l'emplacement attractif. Les quelques témoignages de ce soir sur l'attractivité potentielle des commerces et services sur le site Saint-Vincent-de-Paul sont très pertinents et reflètent la diversité des enjeux en termes d'ouverture, d'attractivité et de potentiel de clientèle (zone de chalandise).

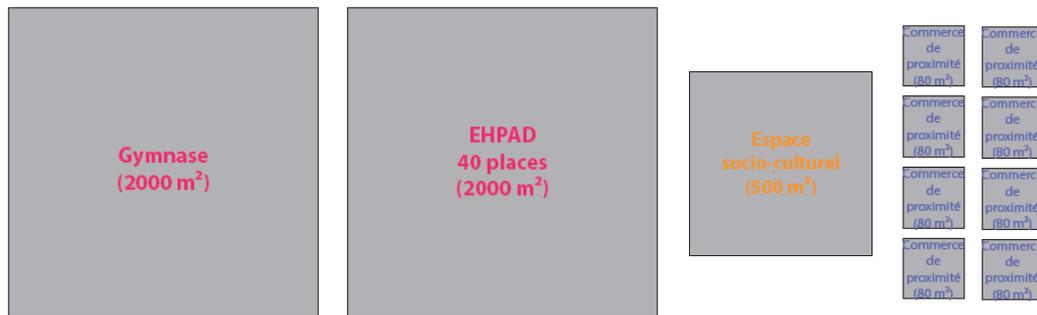
### Activités et attractivité

- *Un hôtel d'entreprises dédié à l'économie sociale et solidaire pourrait contribuer au dynamisme de l'activité économique. Des sous-sols spacieux sous les bâtiments permettraient de faciliter les activités.*
- *Concernant l'attractivité culturelle, on pourrait réfléchir au-delà des liens avec la Fondation Cartier. La programmation d'un hôtel pourrait être très en phase avec l'idée de rayonnement.*
- *Il faudra proposer des loyers adaptés pour attirer les commerçants qui souhaitent s'installer et préfigurer un renouvellement de la population locale en faveur de la mixité.*

## Restitution du temps de travail (7 tables rondes de 5 à 8 personnes)

### — Propositions de programmation des participants pour les 12 000m<sup>2</sup> de services, commerces et équipements à développer sur le site Saint-Vincent-de-Paul

Les participants disposent d'un fond de plan du site, où seuls les éléments de patrimoine majeurs et la végétation apparaissent. A l'aide de d'exemples type, ils sont invités à proposer des éléments de programme, à les localiser et à les rapprocher, en prenant en compte les invariants de la concertation. A partir des suggestions faites par les participants lors des ateliers précédents, Ville Ouverte a sélectionné des références d'activités (commerces, services, équipements) en lien avec les **thématiques les plus abordées pour les futurs usages du quartier : activités économiques et productives, nature et écologie, mémoire hospitalière et sociale du site, arts et culture, solidarité et partage.**



Exemples types proposés lors de l'atelier

### Les hypothèses de programmation : partis pris des participants

Certaines propositions défendent des partis-pris marqués :

- Animation de l'avenue / Préservation du cœur d'îlot.
- Organisation de la parcelle en pôles d'activités thématiques (pôle économique, pôle intergénérationnel, pôle soins du corps et de l'âme, pôle culturel).
- Création de nouvelles ambiances : campagne dans la ville.
- Développement des liens et des continuités :
  - entre le site et le quartier,
  - entre les différentes activités du site.

### Les activités à privilégier pour le futur quartier

En lien avec les conclusions des ateliers précédents (en particulier l'atelier patrimoine), les participants privilégient les activités et les assemblages suivants :

- santé, soins aux enfants et aux personnes âgées, enseignement, (crèche, école, EHPAD, puériculture...)
- culture et convivialité (restaurant, bar, café, musée, bibliothèque, espace socio-culturel...)
- production, développement durable (fab-lab, ateliers, commerces, ferme urbaine, jardins potagers, hôtel...)

Le logement dans ses différentes formes est réparti sur l'ensemble du site, dans les étages des bâtiments. Les entrées de site et les fronts de rue sont davantage réservés à l'activité.

### Des propositions fréquentes

- Implanter un pôle commerces de proximité à l'entrée du site, sur l'emprise des bâtiments Rapine et Jalaguier.
- Articuler les différents services partagés et lieux de convivialité autour d'un espace public attractif, fédérateur d'une vie de

quartier. L'idée d'une « place du village » en cœur de site a été suggérée à plusieurs reprises.

- Développer un modèle de ferme urbaine ou au moins d'agriculture urbaine sur les toits des futures constructions, en particulier celui du bâtiment Lelong s'il est préservé.
- Associer des espaces de restauration aux activités sociales et culturelles.
- Associer les fonctions de résidence pour personnes âgées, de crèche et centre de santé.
- Installer des activités de restauration dans la chaufferie si elle est préservée.

### **Les pistes à approfondir**

De nouvelles questions et des points de divergence apparaissent à l'issue de l'exercice. Ces éléments nécessitent l'éclairage de professionnels et devront être étudiés lors de la conception du projet. Ils portent sur :

#### *L'identité du quartier*

- Comment faire vivre sur le site les ambiances arborées, l'agriculture urbaine et le dynamisme des activités tout en privilégiant les mobilités douces ?

#### *Les mobilités*

- Comment faciliter les mobilités en limitant les voitures et deux-roues motorisés sur le site ?
  - Faut-il ouvrir un deuxième accès sur la rue Boissonade au nord du site ?
  - Faut-il créer un accès vers le boulevard Raspail ?
  - Faut-il ouvrir davantage les franges est et ouest du site ? Privilégie-t-on un aménagement qui assure uniquement la continuité visuelle ?

- Comment organiser le stationnement des véhicules et limiter leur circulation sur le site ?
  - Peut-on imposer aux riverains de garer leur voiture à l'entrée du site ?

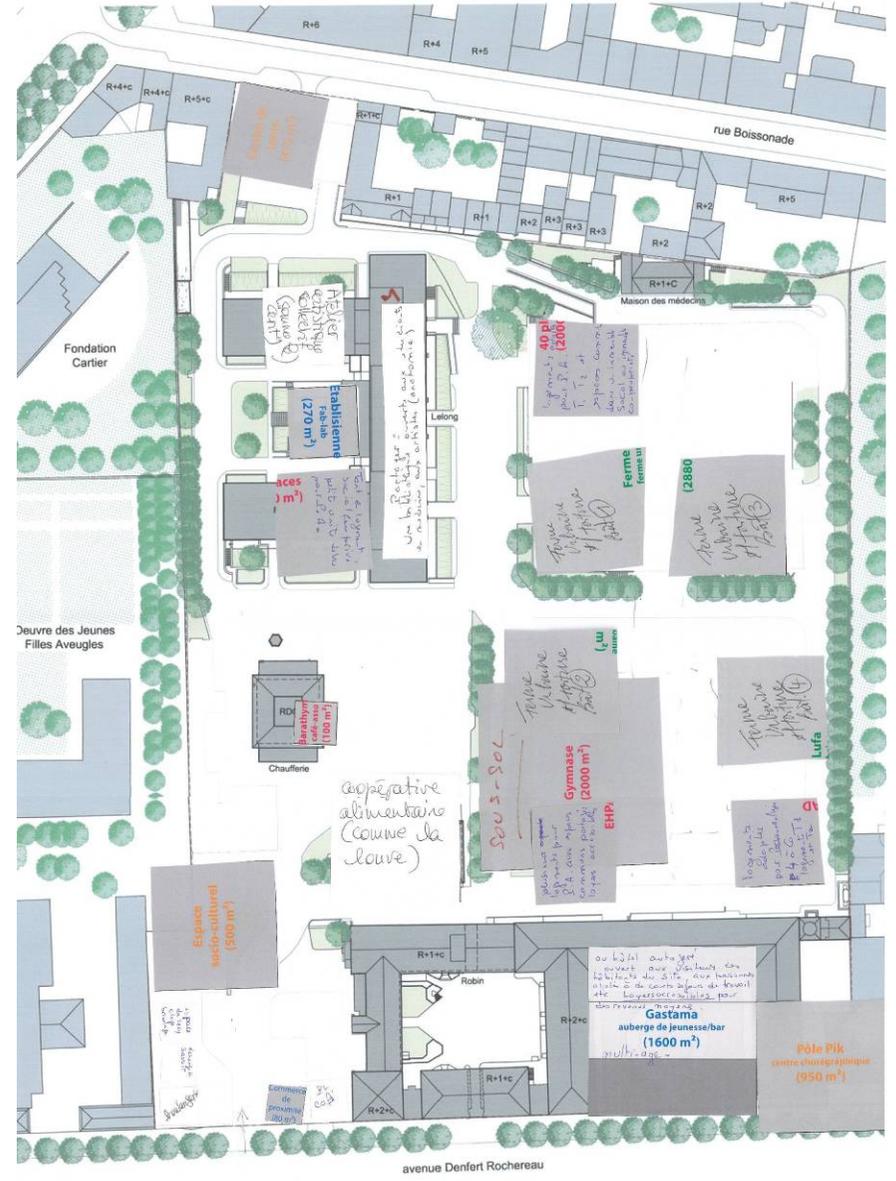
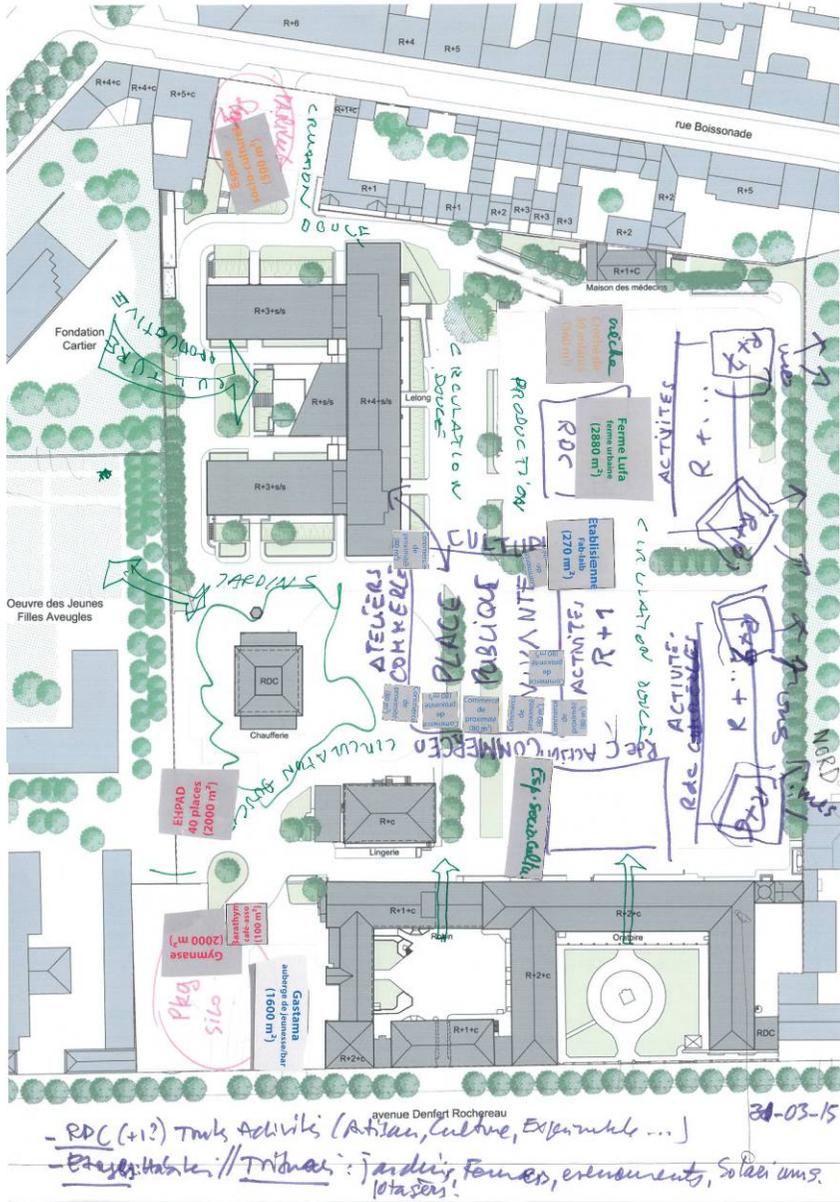
#### *Les activités commerciales, les équipements, les services*

- Peut-on développer une offre commerciale de proximité sur le site ?
  - Faut-il favoriser sa localisation avenue Denfert-Rochereau et à l'entrée principale du site ?
  - Comment permettre la viabilité d'une offre commerciale en cœur d'îlot pour animer le site ?
- Quelles fonctions associer entre elles ?
- Quelle place pour les cultes dans le quartier ?
  - Peut-on envisager la création d'un lieu réservé aux cultes et à la spiritualité (par exemple dans la chapelle) ?

#### *Les formes urbaines et architecturales*

- Faut-il privilégier les hauteurs importantes en cœur d'îlot pour préserver les franges ou sur le pourtour du site afin de créer des vues sur les jardins voisins ?
- Comment optimiser l'utilisation des sous-sols grâce aux accès et à l'aménagement ?





Eco-quartier Saint-Vincent-de-Paul – Atelier « Un éco-quartier, pour qui et pour quels usages ? »

31 mars 2015

