

FICHE D'IDENTITÉ



82 Avenue Denfert Rochereau, 75014 Paris



Début des travaux en 2018



Chiffres clés :

- 60% du bâti conservé
- 600 logements dont 50% social, 20% intermédiaire et 30% accession (dont 8% BRS)
- 8 500 m² d'activités économiques
- 1000 places de stationnement vélo



Les porteurs de projet :

- Concédant : Ville de Paris
- Aménageur : Paris & Métropole Aménagement
- Maîtrise d'œuvre urbaine : Anyoji Beltrando, Alphaville, EVP
- Maîtrise d'œuvre espaces publics : Empreinte, Artelia, 8'18"



Crédit photo : Sergio Grazia

- Assistanes à maîtrise d'ouvrage : Le Sens de la Ville, Alto Step, ATM, Tilia, Climat Mundi, Medieco, Codra, Chronos, Mobius, Smart Construction Logistics, Kocliko, Palabréo, Terre d'Avance

ZAC DE SAINT-VINCENT-DE-PAUL

Présentation du projet

La Ville de Paris a entrepris la **transformation de l'ancien hôpital Saint-Vincent-de-Paul**, libéré de ses fonctions hospitalières depuis 2012.

Le projet vise à reconvertir les **3,4 hectares du site historique en un quartier sobre et inclusif**, en mettant en œuvre un "aménagement raisonné" qui respecte l'histoire du lieu. Cela englobe la préservation de la qualité patrimoniale, le souvenir de l'hôpital, et les valeurs inhérentes à une occupation transitoire dense et innovante qui a permis de révéler le site à de nombreux parisiens (le projet "Les Grands Voisins").

Ces éléments préexistants, combinés **aux nouveaux principes de l'aménagement parisien** (mise en avant des initiatives citoyennes), **les innovations d'usage, et l'excellence environnementale**, sont au cœur de la démarche de Paris & Métropole Aménagement. Le projet Saint-Vincent-de-Paul est ainsi positionné comme **un projet laboratoire**, illustrant cette approche novatrice dans le domaine de l'aménagement urbain.

Focus technique et mise en œuvre de l'économie circulaire

Le projet met l'accent sur la **préservation des bâtiments existants et le réemploi de matériaux**. Environ 60% du bâti sera conservé, avec une stratégie détaillée pour la réutilisation des matériaux. **Un schéma directeur** a été élaboré pour régir la déconstruction, le stockage et la réutilisation des matériaux, impliquant un suivi minutieux des chantiers et la gestion des ressources récupérées. Des matériaux de construction, tels que la pierre et le béton, ont été ou seront réutilisés sur place ou comme remblais pour de nouveaux espaces.

De plus, **les matériaux de second oeuvre des bâtiments** (portes, fenêtres, escaliers, radiateurs, équipements électriques, etc.) ont été répertoriés, déposés soigneusement et revalorisés par des associations locales ou dans des chantiers franciliens.

Le projet prévoit également la **collecte séparative des urines**, une approche environnementale innovante à l'échelle d'un quartier qui permettra la production d'engrais et réduira les impacts environnementaux (réduction des déchets et des polluants notamment). Cet engrais sera utilisé par le service des espaces vert de la ville de Paris.



Métropole
du Grand Paris



Entreprises, territoires et environnement

TÉMOIGNAGE

Quels bénéfices territoriaux ?

Environnementaux :

L'objectif est d'offrir aux futurs habitants un quartier sobre et résilient. Le projet prévoit une forte végétalisation et une gestion mutualisée des eaux pluviales. Sur le plan énergétique, le projet met en avant des bâtiments passifs et l'approvisionnement en énergies renouvelables, favorisant la production locale de chaleur et d'électricité. Enfin, une mobilité apaisée est pensée avec une voie en boucle partagée en zone 20 km/h, la création de 1 000 places de stationnement pour vélos aux pieds des immeubles, et la promotion des modes de déplacement alternatifs.

Économiques :

La ZAC stimule l'activité économique locale par les emplois générés par sa construction et son fonctionnement. Elle participe à la réinsertion de personnes éloignées de l'emploi via des clauses d'insertion sociales dans l'ensemble de ses marchés de travaux. De plus, son développement commercial (8 500 m² d'activités économiques) dynamisera le territoire et donnera une place importante aux structures de l'économie sociale et solidaire et de la création.

Sociaux :

Le projet vise une mixité sociale ambitieuse, qui repose sur une grande diversité de logements ainsi que des activités variées. Une approche participative très engagée avec les riverains est au cœur du processus. Des ateliers impliquant la communauté ont été organisés pour choisir les projets architecturaux, suivis de réunions régulières pour informer sur l'avancement des projets. Une réflexion approfondie est en cours pour désigner un gestionnaire dédié qui aura pour mission de garantir la mise en usage du quartier (accompagner les habitants, animer la communauté, développer les activités, etc.).



CONTACT

Delphine JOLIVET

Responsable d'opérations chez Paris & Métropole Aménagement

Quels facteurs clés de succès ?

- **Intégrer l'économie circulaire dès le début du projet** : il est apparu essentiel de bien définir dans le cahier des charges initial des éléments fondamentaux (conservation du bâti, démarche de réemploi ambitieuse, etc.) pour mobiliser plus efficacement les partenaires et prévenir d'éventuelles négociations ultérieures.
- **Mettre en place un suivi continu** : un suivi étroit s'est imposé pour s'assurer que les acteurs impliqués concrétisent les objectifs initiaux (rendez-vous opérationnels réguliers, surveillance des dossiers, etc.).
- **Avoir recours à des Assistants à Maîtrise d'Ouvrage (AMO)** : face à la technicité des sujets abordés (le réemploi, la logistique, etc.), Paris & Métropole Aménagement a choisi de faire appel à des AMO pour concrétiser les ambitions d'un tel projet.

Quelles difficultés ?

- **Réemploi in situ des matériaux** : des contraintes de planning, notamment le déphasage entre les déconstructions et les chantiers de construction/réhabilitation, ont entraîné des difficultés de stockage et empêché la conservation in situ de tous les éléments, ce qui a conduit à privilégier le réemploi ex situ.
- **Conciliation coûts/ambitions** : un dialogue constant est nécessaire avec les différents opérateurs afin de concilier les impératifs économiques et les ambitions architecturales et environnementales des projets.
- **Indicateurs réemploi** : contrairement aux émissions de carbone, qui disposent de normes établies, mesurer le réemploi présente une grande variété d'approches, rendant la comparaison entre opérations difficile. La démarche étant encore expérimentale à son lancement sur Saint-Vincent-de-Paul, les indicateurs réemploi ont dû présenter une certaine flexibilité pour s'adapter à la réalité opérationnelle de chaque projet.

Quel potentiel de répliquabilité de votre projet à l'échelle métropolitaine ?

L'initiative, à l'origine expérimentale, vise à démontrer la viabilité du réemploi à grande échelle pour prouver sa répliquabilité et encourager les filières spécialisées. Le concept repose sur des principes fondamentaux : minimiser les démolitions, effectuer des déposes méticuleuses, fixer des indicateurs environnementaux dans les cahiers des charges et prévoir un suivi régulier tout au long de la conception et de la mise en oeuvre des projets.

