

ZAC Saint-Vincent-de-Paul - Lot Lepage



Adresse de l'opération : 51 rue Boissonnade 75014 Paris



Programme : Offre nouvelle



Travaux : Neuf



Année de construction : 2023



Nombre de logements : 33



Phase : Etudes



Occupation intercalaire : Non



Travaux en milieu occupé : Non

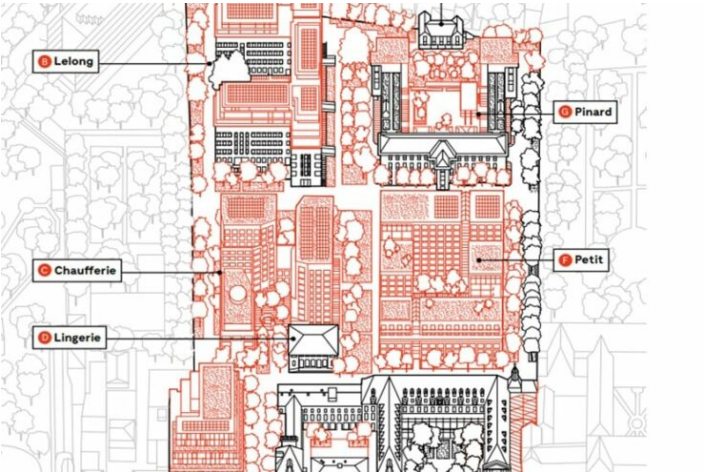
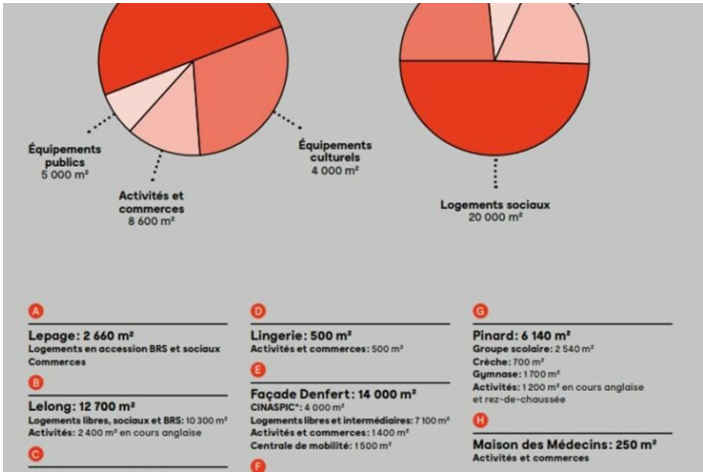


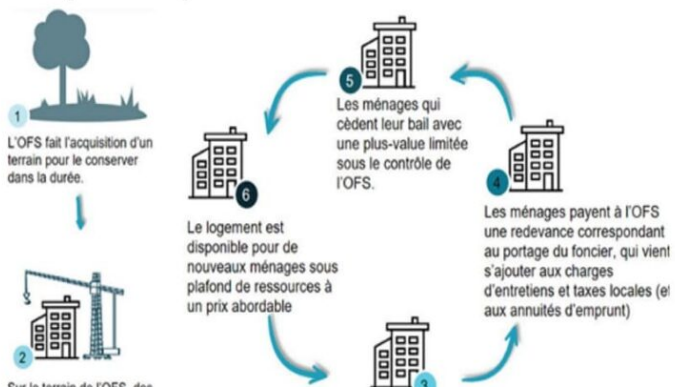
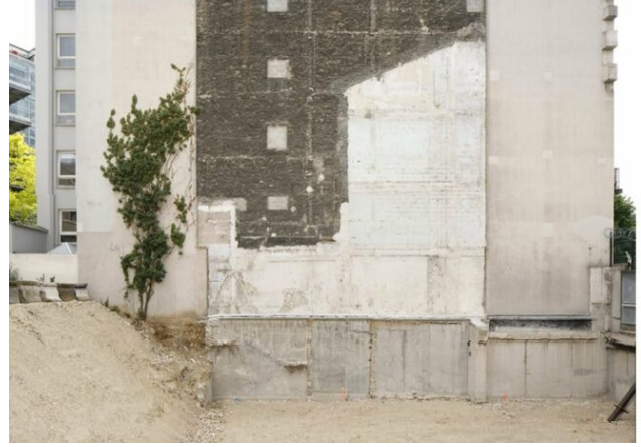
Travaux mixte (milieu vide et occupé) : Non



Travaux en opération tiroir : Non

Le lot Lepage est un projet d'habitat participatif développé dans le cadre d'une opération de construction neuve réunissant un commerce, des espaces communs et 33 logements. D'une part, sont inclus 10 logements locatifs sociaux en PLS, dont 8 logements familiaux et dont 2 colocations pour des jeunes adultes en situation de malvoyance (intermédiation locative avec l'IDES). D'autre part sont aussi prévus 23 logements en accession sociale à la propriété via le Bail Réel Solidaire, dans le cadre de la première opération lancée en BRS par la Foncière de la Ville de Paris.





fond de scène
non discuté

scénarios
à discuter

scénarios
pour plus tard



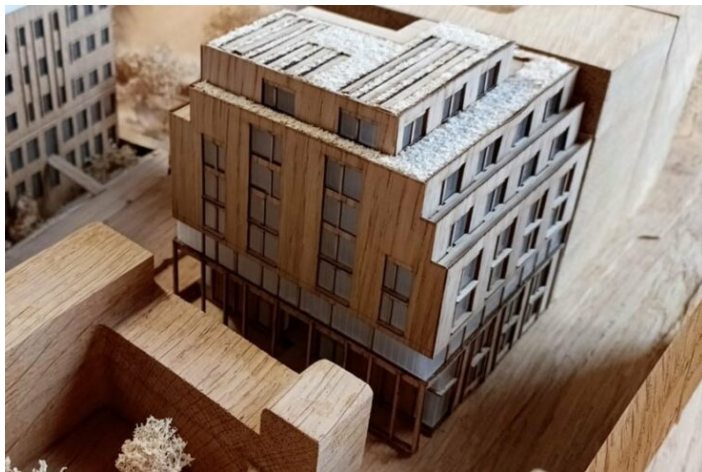
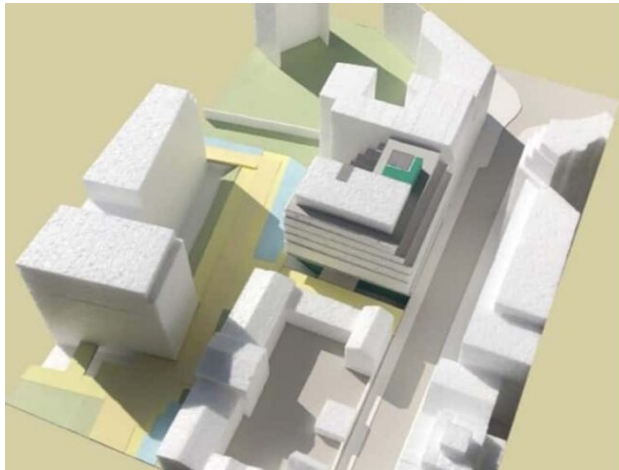
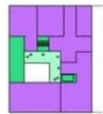
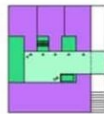
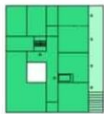
R-2/-3



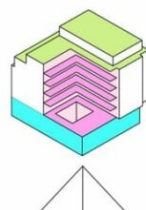
R-4



R-5



BIENS COMMUNS





ARCHITECTES : YVES DREIER - DREIER FRENZEL
ARCHITECTURE + COMMUNICATION / OSCAR GENTIAL - DREIER FRENZEL ARCHITECTURE + COMMUNICATION / BELVAL ET PARQUET ARCHITECTES - CHARLOTTE BELVAL / BELVAL ET PARQUET ARCHITECTES - PIERRE PARQUET

PROCÉDURE (MOE) : PROCÉDURE AVEC NÉGOCIATION

BETS : PIERRE RASCLÉ - EVP INGENIERIE - BET STRUCTURE / THIBAUT PELISSIER - B52 - BET FLUIDES / VICTOR MORIN - ESPACE TEMPS - BET ENVIRONNEMENT / ANOUK SAGEOT - ESPACE TEMPS - BET ENVIRONNEMENT / DAMIEN DUPOUY - POINT D'ORGUE - BET ACOUSTIQUE / BENOIT GAUDRY - WILD PAYSAGES - PAYSAGISTES / CLARA DURAND SEIDL - ECO+CONSTRUIRE - BE ECONOMIE DE LA CONSTRUCTION

GESTIONNAIRES : SYNDIC DE COPROPRIETE - RÉSIDENCE LEPAGE - / MURIEL MANGIN - IDES - INSTITUT D'EVEIL SENSORIEL

AMÉNAGEURS : PMA - PARIS ET METROPOLE AMENAGEMENT / ADELIN CHAMBE - PMA - PARIS ET METROPOLE AMENAGEMENT / DELPHINE JOLIVET - PMA - PARIS ET METROPOLE AMENAGEMENT

ORIGINE PROJET : ZAC / INSTITUTIONNELS

Contexte et enjeux du projet

En 2014, le Conseil de Paris par ses vœux a exprimé sa volonté de réaliser sur la ZAC SVP une partie du programme logement sous la forme d'habitat participatif.

Il a également souhaité la mise en œuvre d'une gestion innovante du foncier permettant de proposer des logements à des prix abordables et dans un cadre anti-spéculatif.

Le lot LEPAGE a été retenu comme lieu de cette double expérimentation qui est pilotée par Paris Habitat OPH et l'Organisme Foncier Solidaire (OFS) de la Ville de Paris.

Le dispositif OFS/BRS :

Lepage est le premier projet en Bail Réel Solidaire (BRS) de la Ville de Paris porté par sa Foncière - la FDVP (Foncière De la Ville de Paris) - et par Paris Habitat en tant qu'Opérateur. L'objectif est de produire des logements neufs, abordables et accessibles aux familles des classes moyennes, grâce à un prix maîtrisé (4 830 € / m² SU) et dans un cadre anti-spéculatif (conditions de revente encadrées). Ce dispositif permet à un ménage, sous conditions de ressources (PSLA), de devenir propriétaire du bâti de son logement, tandis que le foncier demeure propriété d'un organisme de foncier solidaire (OFS). Bénéficiant d'un bail réel solidaire, rechargeable, de 99 ans, le ménage devra également s'acquitter d'une redevance de 2,5 euros mensuels par m² de surface habitable.

L'Habitat participatif et inclusif :

Pour renouer avec l'esprit des Grands Voisins en matière d'accueil des personnes vulnérables, Paris Habitat a proposé d'intégrer une démarche d'habitat inclusif. Deux logements du programme locatif seront ainsi gérés en intermédiation par l'IDES, l'Institut d'Eveil Sensoriel. Ils accueilleront des jeunes

en situation de malvoyance et ou de surdité (et autres handicaps associés) en voie d'autonomisation. Contrairement à un montage classique, l'intermédiation est une solution agile et réactive, permettant d'attribuer rapidement les logements aux publics visés, mais aussi de prendre part à la démarche participative du projet.

Lepage est également un projet d'habitat participatif qui réunit 23 familles pour coconcevoir avec les architectes le projet du bâtiment. Les futurs acquéreurs ont été retenus en juin 2021 au terme d'un processus de désignation organisé par la Ville de Paris et l'OFS. Dès lors, ce collectif de futurs habitants s'est constitué en association - "Sous Les Pavés Lepage" - et a participé tout d'abord au choix de la MOE lors de la PCAN (Procédure Concurrentielle avec Négociation).

Pendant la phase des études, la co-conception du projet réunit les architectes et les habitants lors d'ateliers mensuels, voir bimensuels. Après le dépôt du PC, les acteurs du projet se sont notamment réunis au Pavillon de l'Arsenal le 24/11/2022, pour une séance en plénière, exceptionnellement ouverte au public. L'implication du collectif se poursuit également suite à l'obtention du Permis de Construire (10/05/2023), par une nouvelle phase de travail plus en autonomie. Alors constitués en cinq groupes thématiques (GT 1 à 5 : vie commune, espaces communs, matérialité intérieure des logements, espaces verts et auto-construction), les habitants participent à un ensemble de choix.

La participation se poursuivra également pendant l'exécution des travaux (réunion et ateliers d'introduction à l'auto-construction, visites de chantier pour les temps forts de la construction, etc.). Enfin, après la livraison, cette aventure participative a vocation à s'étendre à tous les habitants (locataires comme propriétaires), et à se poursuivre dans la vie quotidienne de la résidence (auto-gestion, mutualisation d'espaces, de temps, entraide / services, moments de convivialité), notamment via l'impulsion de l'association Sous Les pavés Lepage / du GT vie commune. De plus, la mission de la MOE intègre un accompagnement des habitants pour la mise en route et le suivi de la résidence sur les toutes premières années après la livraison.

Les fortes ambitions liées au contexte de la ZAC :

Le Lot Lepage se situe au nord de la ZAC, à une position stratégique car il en marque l'entrée nord. Le lot donne sur la voie en boucle (1 façade), sur la rue Boissonade (1 façade) et sur l'entrée piétonne du quartier (1 façade). Le bâtiment devra ainsi participer à la qualité de la séquence d'entrée dans le quartier tout en préservant l'intimité des logements, en particulier à rdc.

L'objectif zéro carbone, zéro déchet, zéro rejet (eaux pluviales) sur la ZAC, se traduit par un urbanisme de la sobriété qui associe réinvestissement du bâti préexistant (60% du bâti sur la ZAC), réemploi des matériaux, maîtrise des ressources. A ce titre le projet Lepage vise des objectifs environnementaux particulièrement ambitieux : respect du seuil carbone fixé à 600 kg équivalent CO2/m² SDP, atteinte du niveau biosourcé 2, gestion de l'intégralité de la pluie courante à la parcelle, démarche inédite de réemploi avec l'identification d'un gisement de plus de 70 000 briques françaises pour réaliser notamment des murs de remplissage en façade.

Par ailleurs, la création de « communs urbains » fonde la programmation et la méthode élaborées par Paris et Métropole Aménagement sur Saint-Vincent-de-Paul. La démarche collaborative de Saint-Vincent-de-Paul prend forme au travers deux initiatives fortes : la mise en place d'ateliers de coordination et de mise en cohérence des projets architecturaux et urbains sur le quartier et la définition de méthodes réalistes et pérennes d'implication des habitants dans la conception et la gestion des logements.



Typologie du projet à livrer

T1 - T1 bis	1	38m2
T2	6	50m2
T3	11	63m2
T4	14	78m2
T5	1	90m2
PLS	10	
BRS	23	

Programme complémentaire

 Commerce 1 79 SU	 Autres 3 98 SU
---	---

Programmes des travaux

Construction neuve d'un immeuble incluant :

- 33 logements,
- 3 espaces communs,
- 1 local d'activité à RDC,
- 1 toiture terrasse collective,
- et des aménagements paysagers.



Budget global de l'opération 11 052 536 €

10 logements locatifs sociaux familiaux (PLS)

Budget global	3 886 660 €
Budget global par logement	117 778 €

23 logements en accession sociale à la propriété en BRS

Budget global	7 165 877 €
Budget global par logement	217 148 €

Planning

Année de financement	Janv. 2022
AAPC Moe	Mai 2021
Notification marché Moe	Déc. 2021
Dépôt Permis	Oct. 2022
Obtention Permis	Mai 2023
AAPC Travaux	Nov. 2023
OS travaux	Mars 2026
Livraison	Mars 2028

Volet environnemental

AVANT TRAVAUX

APRÈS TRAVAUX

Energie principale chauffage	CPCU
Certification	NF Habitat HQE
Label	Label E+C- Label BBCA Label Effinergie +
ENR ENR via l'installation de panneaux solaires photovoltaïques en toiture	
Réemploi Démarche inédite de réemploi avec l'identification d'un gisement de plus de 70 000 briques françaises pour réaliser notamment des murs de remplissage en façade.	
Filière constructive Filière bois pour le complexe de FOB (Façade à Ossature Bois) et Filière terre crue pour des murs de cloisonnements intérieurs	

Autres matériaux biosourcés/bas carbone	Menuiserie Revêtement façade Revêtement sol
Intervention sur les espaces verts	Oui
Support de la végétalisation	Pleine terre Bâti
Surfaces végétalisation créées	398 m²
Nombre arbres initial	0
Nombre arbres final	2
Agriculture urbaine/Jardins partagés	Oui

Concertations

Association de locataires

L'association des futurs propriétaires "Sous les pavés Lepage" est une association initiée en prolongement de la démarche d'habitat participatif conduite sur le lot Lepage. Cette association réunit à ce jour les 23 familles du collectif des futurs acquéreurs en Bail Réel Solidaire (BRS). Parmi les 33 logements programmés sur le lot Lepage, ce sont 23 d'entre eux qui bénéficient du dispositif OFS / BRS, dans le cadre de la première opération en BRS, lancée par la Foncière de la Ville de Paris (FDVP), avec la collaboration de Paris Habitat (PH).

Désignation de l'association

Cette association a pour vocation de poursuivre la démarche d'habitat participatif engagée sur Lepage (modalités de gestion / auto-gestion, charte du vivre ensemble, temps de convivialité, etc.), mais aussi de tisser des liens avec le voisinage (futur quartier Saint-Vincent-de-Paul, rue Boissonade, etc.). Elle constituera à terme un outil intéressant pour définir, adapter et animer le projet de vie collectif avec tous les habitants qu'ils soient copropriétaires ou locataires. Ainsi, cette association pourra également proposer d'inclure, dès qu'ils seront connus, les futurs locataires des 10 logements locatifs sociaux (qui restent propriété et gestion de PH).

Contribution locataires	Non
-------------------------	-----