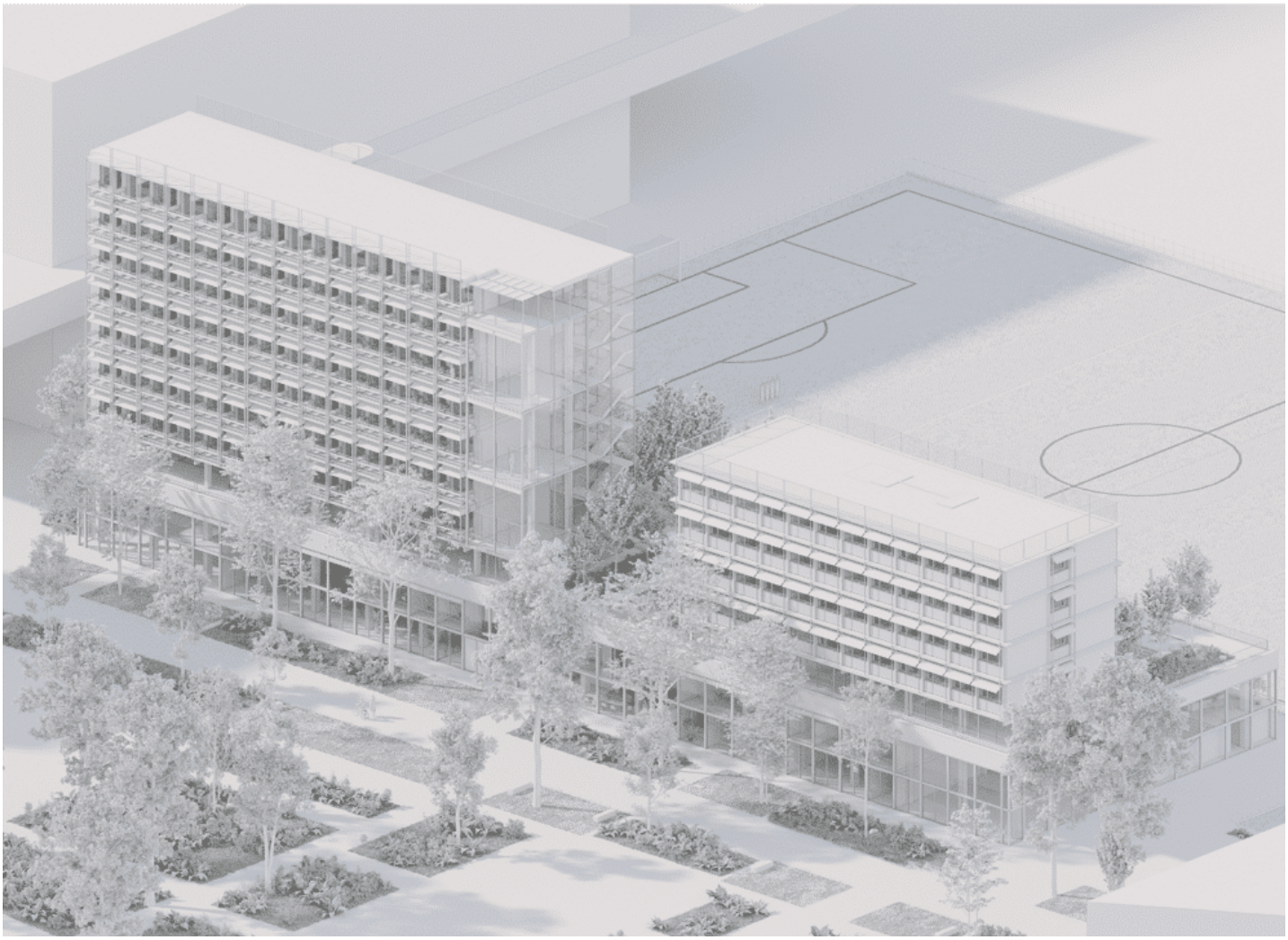
Paris Habitat

Date de mise à jour : 25 novembre 2026

Lot S4 ZAC Gare des Mines-Fillettes



Adresse de l'opération : Le lot S4 se situe en partie Sud de la ZAC de la Gare des Mines Fillettes 75018 PARIS

Programme : Offre nouvelle

Travaux : Neuf

Nombre de logements : 122

Phase : Etudes

Occupation intercalaire : Non

Travaux en milieu occupé : Non

Travaux mixte (milieu vide et occupé) : Non

Travaux en opération tiroir : Non

Opération de construction d'un équipement sportif regroupant 3 salles de sport (danse, boxe, dojo), des vestiaires homologués par la FFF ainsi que des logements spécifiques : un foyer de vie avec hébergement et une résidence étudiante.







ARCHITECTE : LA SODA

PROCÉDURE (MOE) : CONCOURS

GESTIONNAIRES : VILLE DE PARIS / CROUS DE PARIS - NADIA AHMED-FOUATIH / PARIS HABITAT-OPH

AMÉNAGEUR : PMA - PARIS ET METROPOLE AMENAGEMENT

ORIGINE PROJET : ZAC

Contexte et enjeux du projet

Le lot S4 se situe en partie Sud de la ZAC de la Gare des Mines Fillettes , un projet urbain ambitieux qui apporte des réponses à des enjeux multiples : réduction des impacts et adaptation au changement climatique, reconquête paysagère et écologique, évolutivité du bâti, développement économique et social, désenclavement et renouvellement du bâti ancien, mixité sociale, liaisons nord-sud intercommunales, création d'intensité urbaine sur le boulevard Ney et les portes requalifiées de la Chapelle et d'Aubervilliers.
Le programme du lot S4 s'inscrit dans les enjeux du nouveau quartier qui préfigure le PLU bioclimatique de la Ville de Paris avec ;
Des logements spécifiques :
- foyer de vie et centre d'accueil de jour pour la Direction des Solidarités de la Ville de Paris. L'Evaluation d'Impact sur la Santé, menée sur le périmètre de l'opération Gare des Mines a mis en avant la nécessité de développer une programmation de logements pour personnes en perte d'autonomie (seniors, handicap psychique, moteurs...)
- résidence étudiants-Crous de Paris. Le développement du campus Condorcet au Nord sur Plaine Commune et son antenne sur la Porte de la Chapelle induit également un besoin en matière de logements étudiants.

Un équipement sportif : l'objectif est de créer une unité sportive unique regroupant le présent programme S4 et les terrains de foot. Une attention particulière sera portée sur l'articulation entre le socle de ce lot et les terrains de foot ainsi que l'ensemble des espaces extérieurs.

Typologie du projet à livrer

T1 - T1 bis	122	4353.4m2
PLUS	123	

Programme complémentaire

Commerces
2
333.9 SU

Equipement
1
2565 SU

Parking
0

Programmes des travaux

Équipement sportif (MOA P&MA)

Ce lot de neuf niveaux accueille, sur ses deux premiers niveaux, l'équipement sportif du projet. Ces niveaux bénéficient d'une hauteur importante, d'environ 7 mètres, permettant l'aménagement de locaux adaptés à la pratique sportive et aux usages collectifs. L'équipement représente une surface de plancher d'environ 2 100 m².

Le programme sportif comprend trois salles dédiées à des pratiques distinctes : une salle de danse, une salle de boxe et un dojo. Ces espaces sont conçus pour permettre l'accueil d'activités variées, à destination des associations, des clubs sportifs, des scolaires ou des usagers du quartier. La diversité des salles permet de répondre à plusieurs besoins identifiés en matière d'offre sportive de proximité.

L'équipement intègre également des vestiaires collectifs. Ceux-ci sont destinés à la fois aux usagers des salles de sport intérieures et aux utilisateurs des stades de football extérieurs situés à proximité. Cette mutualisation des vestiaires permet d'inscrire l'équipement dans un fonctionnement élargi, en lien avec les installations sportives existantes ou projetées du secteur.

Le programme comprend par ailleurs des bureaux destinés à la Direction de la Jeunesse et des Sports de la Ville de Paris. Ces locaux permettront d'assurer la gestion administrative, l'encadrement et le fonctionnement quotidien de l'équipement. Ils contribueront également à garantir une présence de proximité de la Ville sur le site.

La Ville de Paris sera propriétaire et gestionnaire de cet équipement sportif. À ce titre, elle assurera son exploitation, son entretien et l'organisation de ses usages. L'équipement constitue ainsi un élément structurant du projet, à la fois par sa dimension publique, son rôle d'animation locale et sa contribution au renforcement de l'offre sportive du quartier.

Logements

En superposition de l'équipement sportif, l'immeuble accueille un programme de logements spécifiques représentant environ 4 680 m² de surface de plancher. Cette organisation en superstructure permet d'associer, au sein d'un même bâtiment, un équipement public de proximité et une offre résidentielle répondant à des besoins ciblés.

Le programme de logements se compose de deux entités principales : un foyer de vie avec hébergement et accueil de jour pour personnes en situation de handicap psychique, notamment avec autisme, et une résidence de logements étudiants.

Le foyer de vie représente une surface d'environ 2 195 m². Il a vocation à accueillir des personnes en situation de handicap psychique dans un cadre adapté,

sécurisé et accompagné. Le programme comprend à la fois des espaces d'hébergement et des locaux dédiés à l'accueil de jour. Cette double fonction permet d'assurer une prise en charge complète, combinant lieu de vie, accompagnement quotidien, activités collectives et espaces de sociabilité.

Les locaux du foyer devront répondre à des exigences particulières en matière de confort, d'accessibilité, de lisibilité des parcours et de qualité d'usage. L'organisation des espaces devra favoriser un environnement apaisé, adapté aux besoins des résidents et des équipes encadrantes. Une attention spécifique sera portée à la qualité des espaces communs, aux circulations, à la gestion des seuils entre espaces collectifs et espaces privatifs, ainsi qu'à l'intégration du foyer dans le fonctionnement général de l'immeuble.

La seconde composante du programme correspond à des logements étudiants, développés sur une surface d'environ 2 484 m². Cette résidence vise à répondre aux besoins en hébergement des étudiants, dans un contexte de forte tension sur l'offre de logements accessibles à Paris. Elle proposera des logements adaptés à ce public, avec des espaces privatifs et, le cas échéant, des locaux communs favorisant la vie collective, le travail et les usages partagés.

La superposition de ces programmes implique une attention particulière à la gestion des accès, des flux et des usages. Les différentes entités — équipement sportif, foyer de vie et logements étudiants — devront disposer de fonctionnements clairement identifiés, tout en s'intégrant dans une cohérence d'ensemble. Cette organisation mixte participe à la diversification des usages du bâtiment et à la création d'un programme urbain complet, associant équipement public, accompagnement médico-social et logement spécifique.

Budget global de l'opération 30 409 733 €

Foyer de vie + CAJ

Budget global	8 826 745 €
Budget global par logement	72 350 €

Logement étudiants

Budget global	17 841 371 €
Budget global par logement	146 241 €

Planning

Année de financement	Oct. 2024
Notification marché Moe	Juin 2025
Dépôt Permis	Déc. 2025
OS travaux	Nov. 2026
Livraison	**Nov. 2028**

Volet environnemental

	AVANT TRAVAUX	APRÈS TRAVAUX
Energie principale chauffage		/ CPCU

Certification	NF Habitat HQE
Label	Label Batiment Biosourcé
Profil Cerqual	Profil Economie Circulaire
ENR	récupération de chaleur
Réemploi	Oui
Filière constructive	Bois
Autres matériaux biosourcés/bas carbone	Isolation Structure Menuiserie

Concertations

Contribution locataires	Non