

Communiqué de presse

Saint-Vincent-de-Paul : Paris Habitat engagé pour un habitat social participatif



Les trophées de la participation et de la concertation 2022 ont récompensé le projet Saint-Vincent-de-Paul (14^e), porté par Paris & Métropole Aménagement, en tant que laboratoire de l'urbanisme collaboratif. Désigné maître d'ouvrage et futur gestionnaire du lot Chaufferie, Paris Habitat a en effet choisi d'impliquer les futurs résidents dans l'élaboration de leur habitat.

Faire la ville, c'est faire avec les habitants. Parce qu'ils sont experts de leur cadre de vie et de leurs usages, Paris Habitat s'appuie sur eux pour leurs futurs lieux de vie. Cette démarche est au cœur des priorités de l'établissement.

Elle trouve dans la reconversion de l'ancien hôpital Saint-Vincent-de-Paul (14^e) et la construction du lot Chaufferie pour lequel Paris Habitat est maître d'ouvrage, un véritable laboratoire urbain pour promouvoir la co-conception et réinventer la relation entre bailleur social et locataires.

A cette fin, un panel de 40 futurs locataires, représentatifs, a été identifié dès 2019 par un comité de sélection formé par la Ville, la mairie du 14^e arrondissement, et les bailleurs Paris Habitat et la RIVP. Tous, s'ils sont toujours éligibles au logement social ou intermédiaire lors de la livraison du

programme, sont les futurs résidents des lots Chaufferie et Petit (RIVP).

Ce processus, novateur, de co-construction est complémentaire des concepteurs et de la maîtrise d'ouvrage. Le programme se structure en effet autour d'invariants et de partis pris forts. Ecologique, avec sa structure en bois, son noyau en béton bas carbone et ses planchers en bois massif, le projet du lot Chaufferie, couvrant 10 700 m², est mixte et multiusages. Il se compose de 98 logements familiaux, d'un centre d'hébergement d'urgence de 91 places et d'une pension de famille de 25 logements. Il offre des cœurs d'îlots ouverts au public mais aussi des espaces communs et une chambre d'ami partagée, une cour, une laverie, une terrasse, des salles communes. Il intègre enfin des locaux commerciaux et d'activités en pied d'immeuble.

Avec l'appui d'une assistance à maîtrise d'usage (AMU), l'agence Courtoisie urbaine, mandataire, avec CapaCités et Polysémique, le panel de futurs locataires participe à plusieurs cycles d'ateliers. Dans ce cas il formule des avis pour consolider le projet et alimenter le travail des concepteurs sur chacun des deux îlots.

Bénéficiant d'un programme de formation au projet urbain et architectural, interrogés sur leur expertise d'usage, leurs manières d'habiter, ces futurs habitants sont ainsi appelés à imaginer, aux côtés des architectes, des paysagistes et des équipes des bailleurs, les espaces communs, les logements, les espaces verts, les nouveaux services et les modes de gestion future des résidences.

Cette démarche initiée à partir de mars 2020 a ainsi permis de nourrir le projet en approfondissant les répercussions en termes de gestion et de modes d'exploitation, de charges ou encore d'impact financier liés à certains choix. Plusieurs phases ont été nécessaires. La première, jusqu'à la fin de l'année 2021, a abordé la conception, quand la seconde prépare à la future gestion du site et à l'implication du locataire dans la vie de l'immeuble. Une troisième phase, à la livraison en 2025, permettra l'accompagnement de l'ensemble des locataires lors de leur emménagement.

Ce projet s'inscrit plus largement dans le programme de reconversion de l'ancien hôpital Saint-Vincent-de-Paul (14^e). Celui-ci prévoit la création d'un écoquartier composé de 600 logements, pour 50% sociaux à partir des lots Chaufferie et Petit, des 23 logements en BRS et des 10 logements sociaux du lot Lepage dont Paris Habitat est également maître d'ouvrage. La réhabilitation surélévation du lot Lelong et la réhabilitation du lot Pinard complètent cette nouvelle offre de logements. L'ensemble s'articule avec des espaces culturels et paysagers, des locaux d'activités et de commerces, des équipements publics.

Pour Cécile Belard du Plantys, directrice générale de Paris Habitat : « construire avec les habitants structure la démarche de Paris Habitat depuis plusieurs années. C'est le cas dans le cadre des réhabilitations de HBM à Sthrau (13^e) ou à Alphonse Karr (19^e). Chaque fois, aux côtés des architectes, le projet part de l'intérieur du logement et entend être co-construit plutôt qu'imposé. Les locataires sont les experts de leur cadre de vie. Les projets se nourrissent de leur expérience à toutes les étapes.

L'opération de mutation de la tour des Poissonniers (18^e) en résidence étudiante se fonde également sur un processus novateur de dialogue et de co-construction entre le maître d'ouvrage, Paris Habitat, les futurs gestionnaires (Crous et Sorbonne Université), les représentants des futurs usagers (étudiants, jeunes chercheurs, jeunes travailleurs, habitants) et les maîtres d'œuvre. Là, des ateliers de co-conception sont menés et portent sur la vie collective, la vie intime de la résidence, le jardin, ses équipements artistiques, mais aussi l'inscription de la tour dans son quartier.

Cette démarche marque également la gestion courante. Fort de près de 400 associations de locataires et amicales implantées sur l'ensemble de son patrimoine, Paris Habitat s'appuie sur leur engagement au quotidien pour améliorer la qualité de son service. Déjà engagé à travers les « En direct », organisés en pied d'immeuble, le forum des locataires ou le budget participation ouvert aux propositions des habitants, l'établissement souhaite continuer d'innover. L'objectif est d'aller au-devant des habitants, de renouveler ses modes de faire, et de développer de nouveaux formats de participation dont les locataires, dans leur diversité, pourront se saisir. Il s'agit de les associer à la gestion quotidienne de leur résidence, d'inviter tout un chacun à imaginer un cadre de vie adapté aux usages, considérer les locataires comme des acteurs à part entière de la transformation de leur territoire.