



**Dossier d'intention HESPère 21  
Pour des projets d'Habitat Participatif Coopératif et Solidaire  
Dans le futur Ecoquartier du site de l'Hôpital Saint-Vincent-de-Paul**

Février 2012

Co-rédaction association HESPère 21 / Groupe Saint Vincent de Paul – association Robins des Villes / CUADD Conseil





Introduction .....	page 4 .....	<b>PARTIE 1</b>
La présentation du groupe HESPère 21- SVP (Saint Vincent de Paul) .....	page 6.....	<b>PARTIE 2</b>
Les intentions, les désirs et les valeurs du groupe SVP .....	page 8 .....	<b>PARTIE 3</b>
Les enjeux d'un habitat participatif au sein de l'Ecoquartier de Saint Vincent de Paul .....	page 12 .....	<b>PARTIE 4</b>
limiter la spéculation immobilière pour permettre l'accès à des logements abordables - Enjeu 1 .....	page 12 .....	
Favoriser les mixités sociale, ethnique et intergénérationnelle, et les échanges entre habitants - Enjeu 2 .....	page 14 .....	
Créer des espaces d'activités sociales et économiques ouverts sur le quartier - Enjeu 3 .....	page 17 .....	
Impliquer les habitants dans la création et la gestion de leur lieu de vie - Enjeu 4 .....	page 20 .....	
Porter la dimension écologique et environnementale tout au long du projet - Enjeu 5 .....	page 23 .....	
Perspectives et pistes de travail pour 2012 .....	page 26 .....	<b>PARTIE 5</b>

# SOMMAIRE



Aujourd'hui le site hospitalier de Saint Vincent de Paul voit ses derniers services de soins se fermer, laissant ce domaine inoccupé, à reconquérir pour d'autres usages.

Par l'échelle du lieu, par l'histoire du site, par les acteurs présents et à venir, l'ampleur du projet et ses enjeux sont considérables.

L'emplacement du site favorise les convoitises spéculatives, comme le fut celui de l'ex-hôpital Laënnec, archétype de la spéculation poussée à son paroxysme à partir de biens publics.

Heureusement la Ville de Paris a d'autres ambitions pour le quartier de Saint Vincent de Paul.

Le cahier des charges du projet prévoit en effet la réalisation d'un écoquartier fortement axé sur les thèmes du développement durable, de la mixité sociale, intergénérationnelle et fonctionnelle, d'ouverture sur le quartier, de concertation avec les acteurs locaux et ce dès sa conception. HESPère 21 souhaite se saisir de cette opportunité pour impulser un projet d'habitat participatif exemplaire en matière d'implication citoyenne et en matière d'écologie.

Nous sommes un groupe de familles constitué par l'association HESPère 21 désirant créer de l'habitat participatif sur le site de Saint Vincent de Paul avec l'enjeu de développer la participation habitante dans un des quartiers les plus chers de toute la France.

En adéquation avec les objectifs de la Ville (cf. PLH voté en 2010), nous voulons porter une forme originale « d'habitat participatif » autour de plusieurs axes fondateurs :

- L'accès au logement pour tous, selon un modèle qui remet en cause les notions classiques de propriété, et qui s'oppose à la spéculation immobilière ;

- Les mixités sociale, générationnelle, ethnique et fonctionnelle, comme vecteurs de diversité, de solidarité et d'intégration ;

- La participation citoyenne, gage de lien social et de responsabilisation collective ;

- La limitation de notre empreinte écologique depuis la conception des logements jusqu'aux usages de vie quotidiens.

Ainsi nous proposons de :

- Inscrire la démarche de participation dans le temps de la construction du quartier par l'introduction de différents types d'activités, de services et autres initiatives dès maintenant sur le site.

- Programmer des espaces mutualisés ainsi que des activités socialement utiles visant à créer des liens, à impulser une cohésion, à produire un «vivre ensemble» empêchant le repli sur soi et l'isolement progressif.

- Rechercher les montages juridiques permettant de créer des logements échappant à la spéculation immobilière

- Travailler avec le tissu associatif et citoyen historiquement riche du 14<sup>ème</sup> arr.

- Développer une approche nouvelle de la mixité étendue aux différents types de logements prévus (sociaux, migrants, adaptés aux handicaps, etc.)

- Limiter notre empreinte écologique, lors de la conception des logements, de leur réalisation et durant la vie entière du projet construit.

- Impulser une nouvelle vitalité pour ce quartier, grâce à des activités qui impliqueront les habitants, répondant à leurs besoins et créant des emplois.

Concernant le processus participatif d'élaboration du projet, nous souhaiterions que celui-ci puisse être exemplaire par la diversité et le poids réel donné à la parole et aux initiatives des citoyens. Les habitants sont trop souvent écartés dans la conception et la réalisation des écoquartiers français, nous voulons croire que la municipalité de Paris mettra en œuvre les engagements qu'elle a affichés à plusieurs reprises pour concevoir la ville autrement et avec les habitants. Dans un vœu exprimé en février 2010 Mme Anne Hidalgo, adjointe à l'urbanisme, pose le principe de l'ouverture préalable du site à des initiatives citoyennes participatives. Plus récemment, des élus de Paris proposent de développer l'habitat participatif sur le territoire parisien en signant la charte nationale des collectivités en matière d'habitat participatif et en se proposant de lancer un appel à projets coopératifs et non spéculatifs en 2012.

Une de nos préoccupations est d'inscrire notre participation dans le temps long de la construction du quartier, avec des échéances à court, moyen et long termes.

C'est pourquoi nous proposons l'introduction dès maintenant sur le site de différents types d'activités associatives, de services et autres initiatives locales. Nous nous proposons d'ouvrir cette dynamique participative sur le quartier. Elle permettrait de donner à nouveau vie au site via l'utilisation des bâtiments à réhabiliter et des espaces extérieurs, avant la mise en œuvre opérationnelle du projet urbain. Cette perspective permettrait d'anticiper et de proposer une transition douce vers une redynamisation progressive du site en relation avec les attentes et les demandes des habitants.

Notre groupe, émanation de la diversité d'une population, souhaite pouvoir s'impliquer dans la vie locale dès maintenant afin d'être associée le plus en amont possible aux projets proposés et menés par la ville. Demain, cette richesse des réseaux locaux sera force de propositions et

base sur laquelle pourra s'appuyer la municipalité pour mener à bien son projet participatif bien au-delà du périmètre de l'écoquartier.

Enfin, nous voulons être les artisans d'une mixité urbaine réelle et durable. Il ne suffit pas de définir un bon dosage des différents types de logements (locataires ou propriétaires sociaux ou non, migrants, handicapés, etc.), il faut encore éviter le cloisonnement entre entités ou catégories socioprofessionnelles et grâce à la co-construction du quartier par ses habitants assurer la durabilité de sa cohésion.

**Ce dossier d'intention constitue pour nous une base pour prolonger la discussion avec nos différents partenaires et construire ensemble des projets d'habitat participatif ambitieux et original.**



## Qui sommes-nous ?

Notre groupe SVP (Saint Vincent de Paul) est constitué d'une cinquantaine de familles parisiennes variées (classes moyennes jusqu'à très modestes) initié par l'association H21 dans le but de faire naître un Habitat Participatif sur ce site.

La ligne directrice de cette association sert de base et d'engagement pour les personnes qui désirent ou désireront intégrer le groupe (cf. valeurs et objet de l'association en annexe).

Depuis 2009, les positions de notre association sont rythmées par son désir de trouver des solutions innovantes pour l'Habitat Participatif face au contexte extrême de la situation du logement à Paris. Notre association a pour principe de s'impliquer localement par l'intermédiaire de ses membres habitant déjà le quartier où une opportunité d'accès au foncier se présente.

En février 2009, nous nous sommes posé la question de la mixité sociale et de l'accession sociale non spéculative sur un projet rue de l'Ourcq dans le 19<sup>ème</sup>arr., piloté par la SEMAVIP.

En Juillet 2009, nous avons travaillé et fait des propositions dans le 14<sup>ème</sup>arr dans le cadre du réaménagement du site de Broussais, piloté par la Ville de Paris, puis nous nous sommes naturellement intéressés au projet d'Ecoquartier sur le site de Saint Vincent de Paul.

En septembre 2010, malgré les échéances lointaines du projet d'Ecoquartier, le groupe projet initié sur Broussais a accepté la proposition de Monsieur Pascal Cherki – Maire du 14<sup>ème</sup>arr. – de basculer vers le site de Saint Vincent de Paul.

Nous souhaitons associer à notre démarche les habitants du 14<sup>ème</sup>arr qui partagent nos objectifs. Ce processus est en route puisque l'une des initiatrices du projet SVP a été élue Vice-présidente du conseil de quartier Montparnasse-Raspail sur la base de la présentation de notre projet de cohabitat solidaire.

Une visite du site avec des architectes et des urbanistes (sympathisants et/ou adhérents de l'association) a révélé les potentialités de réhabilitation de certains bâtiments. L'association défend cette démarche dans une perspective de développement durable et de modes de participation pouvant s'approcher des expériences d'« autorécupération » italiennes.

Aujourd'hui nos réflexions portent sur le démembrement de la propriété et sur la coopération. Nous en sommes arrivés à imaginer d'accéder au foncier par l'intermédiaire d'un bail emphytéotique, principe semble-t-il adopté aujourd'hui pour un futur appel à projets d'habitats participatifs prévu par la Mairie de Paris. - cf. déclaration de René Dutrey, conseiller de Paris (EELV), et Jean-Yves Mano, adjoint (PS) au maire de Paris en charge du logement, qui ont demandé un changement du « cadre législatif et réglementaire » pour favoriser le développement de l'habitat participatif en novembre 2011.

L'association HESPère 21 accompagne l'évolution du groupe SVP. Depuis le début, il ne cesse de fluctuer et de s'accroître. Il s'agit à présent de le consolider à partir du noyau moteur en développant les objectifs que nous avons arrêtés collectivement.

Grâce à l'intérêt croissant pour ce projet, le simple « bouche à oreille » suffit à élargir le groupe vers des habitants et travailleurs de tout Paris et, régulièrement, de nouvelles personnes manifestent leur intérêt auprès de l'association Hespère21.

## LA PRESENTATION DU GROUPE HESP'ERE 21-SVP (Saint Vincent de Paul)

- Apporter notre contribution au processus de conception de ce futur écoquartier.
- Veiller à ce que la protection de l'environnement soit au centre du projet, même dans un quartier parisien dense.
- Instaurer un autre rapport à la propriété afin que ce quartier ne devienne pas un haut-lieu de spéculation et d'individualisme.
- Lutter contre les inégalités, permettre aux familles modestes de continuer à vivre dans Paris.
- Faire face à l'isolement, la solitude, la ségrégation par des solidarités nouvelles entre voisins.
- Trouver des réponses innovantes, des montages coopératifs et opérationnels à des coûts abordables.
- Produire une réelle mixité sociale, ethnique et intergénérationnelle.
- Créer un habitat différent fondé sur un projet de Vie moteur pour l'écoquartier, avec la présence d'espaces mutualisés et d'activités.
- Créer une dynamique locale avec perméabilité des espaces, à différentes échelles au niveau du site SVP, du quartier, de la ville.
- Participer à la réhabilitation en accord avec le développement durable et permettre des formes inédites de participation des habitants.
- Être acteurs responsables de notre cadre de vie, plus convivial, générateur de bien-être.
- Etre des citoyens engagés dans le développement durable du quartier SVP.

**PARTIE 3**

**LES INTENTIONS, LES DESIRS ET LES VALEURS DU GROUPE SVP** • • •

## Quelques citations des membres du groupe H21-SVP :

**P**our nous, le choix de vivre en habitat participatif non spéculatif est une façon de mettre en adéquation nos valeurs, nos convictions et nos actes : autre conception de la propriété, refus de participer à la folie du marché de l'immobilier, consommation contrôlée de l'énergie, solidarité et mixité sociale. Il s'agit d'un véritable engagement, d'un choix politique.

**M**es motivations : réhabiliter le «vivre ensemble» dans un environnement conçu par et pour les résidents sur des valeurs communes de sobriété et de proximité de consommation, d'entraide dans le quotidien, et enfin d'esthétique du lieu qui me semble une dimension très importante et trop souvent négligée.

**P**ourquoi choisir ce projet : parce qu'il va dans le sens de la citoyenneté, de la démocratie, de l'équilibre écologique en plein Paris, et de la qualité de relation humaine nécessaire pour la tranquillité et la solidarité entre êtres humains.

**E**tant actuellement copropriétaire dans l'ancien, je souhaite vivre en écohabitat partagé neuf ou réhabilité, pour :

- la convivialité,
- la possibilité de donner des choix pour le logement,
- avoir un petit bout de jardin à cultiver,
- l'économie d'énergie due aux respects des normes d'écohabitat,
- la tranquillité de l'emplacement.

**P**our moi, l'habitat participatif est l'avenir de la Ville. Se connaître, s'apprécier, s'entraider, partager des espaces, des volontés et des réalisations recréent le lien qui fait de la Ville un espace humain. Il en est plus que temps !

**L**e meilleur moyen pédagogique de transmettre des savoirs et de partager un lieu de vie.

**D**u lien, du contact, une nouvelle façon de vivre en ville, c'est ce que je souhaite en participant à ce projet.

**U**n habitat coopératif, écologique et solidaire, c'est une petite pierre pour construire un autre mode de vie, loin de l'isolement et du profit personnel dans une période où nous sommes nombreux à ressentir douloureusement l'échec de notre modèle social actuel.

**M**ettre en œuvre la démocratie participative pour un projet d'habitat écolo et solidaire, c'est faire ce qu'on dit pour la société de demain une société plus conviviale, plus ouverte aux autres, plus respectueuse de la biodiversité et des ressources.

**C**e qui m'intéresse surtout, c'est le lien social innovant (notamment s'enrichir des discussions et compromis nécessaires dans une collectivité), c'est aussi participer à des activités culturelles ou sportives, et financer un projet d'habitat « non accumulatif », au cœur de la ville, qui rejoint pour moi un rêve de jeunesse.

### PARTIE 3

## LES INTENTIONS, LES DESIRS ET LES VALEURS DU GROUPE SVP • • •

Un lieu de vie, solidaire, convivial, responsable et intergénérationnel.

En tant qu'architecte, je milite pour que les usagers soient intégrés aux projets. L'habitat participatif, c'est mettre en actes ce principe, ce qui produit la plupart du temps un résultat plus vivant et plus riche que celui des spécialistes.

Avoir un habitat humanisé, hors spéculation, avoir des espaces communs, pouvoir s'entraider, échanger des services et des initiatives culturelles, vivre avec différentes générations... réaliser ce qui n'a pas été possible il y a 25 ans face au pouvoir financier des promoteurs privés...

Dès que j'ai entendu parler de ce projet de quartier écologique, je me suis précipitée à une réunion pour en savoir davantage. A l'époque, il s'agissait du site de Broussais. Je vis dans le 14<sup>ème</sup> arr depuis 13 ans et, pour moi, c'est une priorité de rester dans ce quartier agréable à vivre où je suis très engagée dans le tissu associatif de proximité. Par contre, mon habitat privatif n'est pas du tout aux normes environnementales, notamment d'isolation. Il est aberrant de continuer à vivre dans un tel habitat au 21<sup>ème</sup> siècle. L'écoquartier de Saint Vincent de Paul sera à l'image de notre groupe : solidaire et ouvert sur le quartier.

Une autre manière d'habiter est possible en s'engageant dans un projet collectif, solidaire, écologique, pluriel, ouvert.

Ce qui me fait bouger, c'est l'alternative à l'indifférence : l'engagement à remettre au coeur de son mode de vie l'attention aux autres, la solidarité, le « vivre ensemble » à toutes les échelles, non seulement

par l'échange et le lien avec ceux qui vivent à proximité, mais aussi en cohérence avec une échelle plus large, notamment à travers la meilleure gestion possible des ressources.

Nous souhaitons élever nos enfants dans un quartier exemplaire sur le plan environnemental et social. Nous pensons que Paris doit avoir des projets d'habitat collectif innovants, à la mesure de sa position de capitale. Nous souhaitons ainsi que soit créé un habitat coopératif non spéculatif au sein du 14<sup>ème</sup> arr. afin d'en conserver la mixité et d'en faire un arrondissement où prévaut l'engagement écologique et citoyen.

Habitant le 14<sup>ème</sup> arrondissement depuis 2005, nous souhaitons pouvoir élever nos enfants dans cet arrondissement auquel nous sommes particulièrement attachés. Mais nous souhaitons plus que tout pouvoir les aider à grandir dans un quartier exemplaire sur le plan environnemental et social, au sein d'un habitat coopératif qui sera un lieu de mixité et de partage dans la ville.

Je m'engage dans le projet sur le site de l'ancien hôpital de Saint Vincent de Paul avec l'association HESPÈRE 21, parce que je veux connaître mes voisins, partager avec eux des activités et vivre dans un environnement décent, respectueux de l'écologie.

L'habitat groupé permet de privilégier les relations humaines : connaître ses voisins, les rencontrer pour des réunions autour d'un repas partagé et donc avoir des locaux pour cet usage, créer des liens, dénouer les conflits dans un contexte d'entraide intergénérationnelle et de mixité sociale. Les logements seront de bonne qualité (isolation phonique et thermique) dans le respect de l'environnement.

## PARTIE 3



**L**e choix d'un mode d'habitat et que cet habitat soit intégré à la vie du quartier.

**D**e l'humain dans l'urbain : je souhaite un « vivre ensemble » avec une mixité sociale, intergénérationnelle et culturelle, la préservation de l'environnement, la limitation du coût du logement et un équilibre entre collectif et sphère privée.

**S**aint Vincent de Paul répond à un de mes rêves : conjuguer mon souhait de rester dans le Paris historique où je suis née, où j'ai étudié et où se trouve ma famille avec le désir de vivre dans un Habitat participatif intégré dans un écoquartier innovant et d'y développer une des mes activités.

**P**articiper à la création d'un écoquartier urbain inséré dans le Paris historique, un habitat ayant un sens, créant du lien entre les habitants avec des activités ayant du sens pour eux. Transmettre à mes trois enfants un héritage meilleur qu'un patrimoine matériel qui ne vaut plus rien après partage.

**P**ARTAGE : vivre ensemble, participer, coopérer, échanger avec des personnes venant d'autres milieux, ayant d'autres opinions, accepter la différence,  
**CHOIX** : Choisir son cadre de vie, choisir sa vie, exercer sa liberté, composer avec les contraintes financières, environnementales, humaines,  
**ENERGIE** : être actif, diriger sa vie, prendre des initiatives, bouger, refuser la passivité, la revendication, l'abdication.

**P**ourquoi un habitat partagé ?

- on est plus créatif, plus efficace, plus performant, plus novateur lorsqu'on gère les actions à plusieurs dans le respect des règles de consensus
- cela permet de mettre en œuvre une coopération au quotidien avec ses voisins qui ne nous ressemblent peut-être pas (plus vieux, plus jeunes),
- c'est un moyen de faire vivre ou revivre les principes démocratiques de base à l'échelle de son immeuble ou de son quartier,
- c'est un acte de citoyenneté.

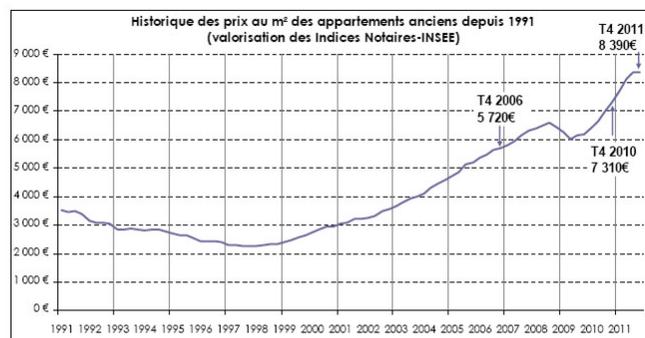


*Des membres du Groupe SVP en visite à la Maison du Val à Meudon - nov 2011  
Crédit photo : Christian FALIU*

## LES INTENTIONS, LES DESIRS ET LES VALEURS DU GROUPE SVP

## LIMITER LA SPECULATION IMMOBILIERE POUR PERMETTRE L'ACCES A DES LOGEMENTS ABORDABLES

### Prix au m<sup>2</sup> des appartements anciens au 4<sup>o</sup> trimestre 2011 (prix sous-jacents aux indices Notaires-INSEE)



	Paris				
	T4 2010	T1 2011	T2 2011	T3 2011	T4 2011
Indice	113,6	120,0	126,4	130,1	130,3
Prix au m <sup>2</sup> (€)	7 310 €	7 720 €	8 140 €	8 370 €	8 390 €
Variation annuelle	17,9%	20,0%	22,1%	19,3%	14,7%
Variation trimestrielle	4,2%	5,6%	5,3%	2,9%	0,2%

Source : La chambre des notaires Paris Ile-de-France



### Nos constats :

Nous assistons à une financiarisation du logement et donc de la ville qui a pour principal moteur la spéculation foncière et immobilière. L'insuffisance chronique de l'offre de logements HLM et le décalage entre les prix de l'immobilier et les capacités des ménages s'amplifie et exclut les Parisiens de Paris chaque jour davantage.

Rappelons quelques chiffres :

Entre 2000 et 2010, comparaison entre l'augmentation des prix de l'immobilier et celle des revenus :

+107% sur le prix d'achat d'un logement, contre +47% sur les loyers de relocation dans le logement locatif privé et +17% pour les revenus

(source : Rapport sur l'état du mal logement en France, Fondation Abbé Pierre, 2011)

En France, 16% des ménages sont locataires HLM alors que plus de 70% pourraient y prétendre, du PLAI au PLS.

La part moyenne du logement dans le budget des ménages français est passée de 11% en 1960 à 25% en 2007.

(Source : Etude 50 ans de consommation des ménages, INSEE, 2009)

A Paris, la part du loyer dans le budget des ménages dépasse 34% et atteint souvent 50 à 60%

(Source : ADIL75, 2009)

# ENJEU

# 1

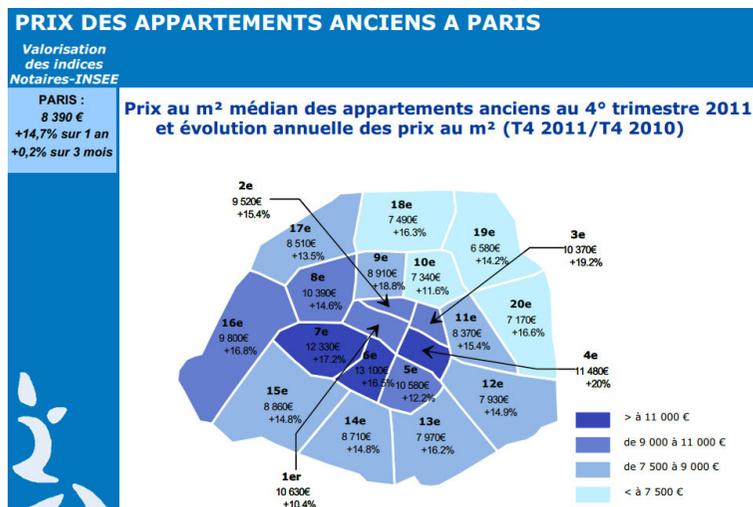
## La situation et la demande locale :

Aujourd'hui, à Paris, la part du foncier peut dépasser le coût de la construction toutes dépenses confondues. Le prix moyen actuel sur Paris atteint 10 000 €/m<sup>2</sup> et celui des alentours de St Vincent de Paul est proche de 12 000 €/m<sup>2</sup>. Dans ces conditions, devenir propriétaire sans patrimoine conséquent, est illusoire et SVP risque de devenir un haut-lieu de spéculation pour ceux qui cherchent un placement financier ou des pied-à-terre pour étrangers qui habiteront à peine ce quartier.

Notre groupe SVP est représentatif de cette difficulté de logement à Paris.

Lieu de résidence principale : 42 % des familles habitent dans le 14<sup>ème</sup> arr. le reste se répartissant dans les autres arrondissements de Paris et en Île-de-France, en première couronne et travaillant à Paris.

Mode de logement : les familles sont des locataires en majorité



## Les aspirations de la ville de Paris...

La ville de Paris a démontré son souci de faire face à la crise du logement avec sa politique de développement des logements sociaux menée depuis 2001. Le CCTP de l'Ecoquartier Saint Vincent de Paul s'inscrit d'ailleurs dans cette volonté avec une programmation de 50% de logements sociaux et 20% de loyers maîtrisés. Elle soutient le développement de l'habitat participatif, notamment dans le cadre d'une réflexion sur le bail emphytéotique à destination des familles aux revenus modestes. Les partenariats avec les bailleurs HLM parisiens sont également un axe de réflexion important pour développer des propositions nouvelles en matière de logement, avec une plus forte implication des habitants.

Les contreparties des clauses anti-spéculatives ne justifient pas toujours les efforts de l'investissement public, dans la mesure où celles-ci sont totalement opposables devant la justice (le droit du sol et de la propriété restant souverain en France...).

La ville de Paris a signé à Grenoble, le 24 nov. 2011, avec une quinzaine de collectivités, la charte en faveur de la promotion et du développement de l'habitat participatif. La plupart de celles-ci proposent désormais systématiquement, lors d'un projet d'aménagement, 10% d'opérations de logements sous forme de projets en habitat participatif.

La ville de Paris s'est engagée à lancer un appel à projets d'habitat participatif depuis l'inscription de ce sujet en nov. 2010 dans une fiche du PLH (Plan Local de l'Habitat). Le site de Saint Vincent de Paul est à l'étude.

## PARTIE 4

# LES ENJEUX D'UN HABITAT PARTICIPATIF AU SEIN DE L'ECOQUARTIER • •

## Nos préoccupations :

Inventer un habitat participatif qui permette l'accès au logement pour tous dans Paris, permettant aux travailleurs du 14<sup>ème</sup> arr d'y habiter et aux habitants du 14<sup>ème</sup> arr d'y rester.

La composition et la typologie de notre groupe reflètent les difficultés d'accès au logement à Paris décrites plus haut. Un constat national dans les projets d'Habitat participatif révèle que, si le prix d'achat de l'accession sociale dépasse les 2 800 €/m<sup>2</sup>, il est financièrement très difficile voire impossible pour les salariés sans patrimoine d'accéder à un logement neuf. Notre préoccupation est donc de trouver des montages juridiques et opérationnels qui ouvrent une voie nouvelle à tous ceux qui sont sans espoir sur la liste d'attente HLM depuis des années, étranglés par les loyers privés et dans l'impossibilité de devenir propriétaire à Paris. Une nouvelle manière d'aborder la crise du logement est à engager entre citoyens, partenaires sociaux HLM et Ville de Paris.

## Ce que nous voulons éviter...

Des lieux de spéculation sur un site historique comme à Laënnec :

Au cœur du 7<sup>ème</sup> arrondissement de Paris, l'ancien hôpital Laënnec a des points communs avec SVP : 4 ha de terrain et des ensembles de bâtiments historiques organisés en croix avec des jardins. Pour nous, le programme immobilier de Laënnec symbolise et révèle comment une spéculation maximale va de pair avec le cloisonnement social. Ainsi on trouve 199 logements privés vendus pour la dernière tranche à 22 000€/m<sup>2</sup> (sans parking) même pas BBC, mais avec des espaces verts privatifs.

Description : sept « jardins secrets » se donnant en spectacle, pour le seul plaisir des résidents plus une porte avec carte magnétique offrant un passage vers le jardin public Catherine-Labouré permettant à ces habitants de passer leurs soirées dans le jardin public alors que celui-ci est fermé au public. (cf. publicité Cogédim)

De plus, des dispositifs de sécurité renforcés séparent ces logements de luxe et les 17 200 m<sup>2</sup> de bureaux également haut de gamme des 80 logements sociaux ainsi que des 50 logements étudiants et les 42 chambres de l'EPHAD.

## Nos propositions :

**Produire des logements abordables par le biais de différentes formes d'habitat participatif**

- 1. Par des systèmes de démembrement de propriété : bail emphytéotique, bail à construction ou à réhabilitation, non spéculatif, en usufruit, ou bien via des coopératives d'habitants, ou encore un montage type Community Land Trust (exemples belge et anglais) ;**
- 2. En intégrant du locatif social diffus dans les projets d'Habitat Participatif ;**
- 3. Mais aussi de l'accession sociale à la propriété ou de l'accession sociale progressive (PSLA, SCIAPP).**

ENJEU

1

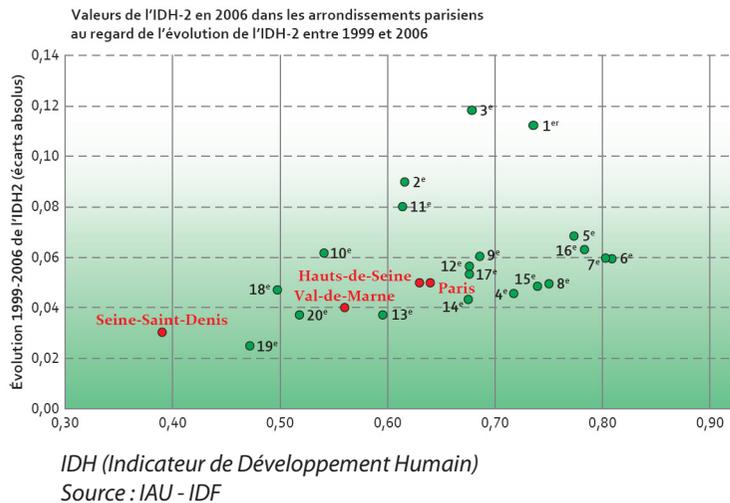
PARTIE 4

ENJEU

2

**FAVORISER LA MIXITE  
SOCIALE  
ETHNIQUE  
INTERGENERATIONNELLE  
FAVORISER LES ECHANGES ...**

PARTIE 4



Nos constats :

La ville de Paris est le théâtre d'une ségrégation sociale envers les couches modestes qui ne peuvent se loger intramuros et qui sont renvoyées en périphérie. La mixité sociale est difficile à installer et, malgré les efforts politiques en la matière, les aménagements urbains se transforment souvent en ghettoïsation et sécurisation entre les couches socio-économiques. Le phénomène de gentrification parisien est suivi depuis de nombreuses années (cf. étude de l'APUR en 2006).

Par ailleurs, le vieillissement de la population, l'éclatement de la cellule familiale, ou encore les difficultés d'accès au logement des jeunes, sont des problématiques qui éloignent davantage encore les différentes composantes de la société.

Les seniors, dont les revenus diminuent avec la retraite et dont les logements deviennent inadaptés, manifestent par ailleurs la volonté de bien vieillir de façon autonome. Les étudiants et les jeunes travailleurs sont souvent soumis à la précarité et aux exigences d'adaptation et de mutation en matière d'emploi. Ils souffrent d'instabilité résidentielle, de solitude et de déracinement.

Parallèlement, la montée de l'individualisme détruit les liens sociaux existants et provoque des réflexes sécuritaires accentuant cloisonnement et isolement.

Cette situation est néfaste pour le bien-être de la société et le coût collectif induit est important.

Le rétablissement du « vivre ensemble » entre des personnes issues de groupes sociaux ou générationnels qui n'ont pas ou plus l'habitude de co-habiter est donc un enjeu fort pour la cohésion sociale qu'il est cependant nécessaire d'accompagner par des initiatives fédératrices et des espaces d'échanges.

Enfin lorsque des moyens de rénovation sont octroyés à des copropriétés dégradées par les institutions, les aides aux copropriétaires, pour l'amélioration des parties communes, sont toujours distribuées sans

condition, ni contrepartie, notamment dans le cadre des OPAH (Opération d'amélioration de l'Habitat où la priorité est à l'amélioration du bâti, quelles que soient les transformations sociales qu'elle peut entraîner.

## La situation et la demande locale :

Un nombre important de personnes seules et de familles monoparentales se sont rapprochées d'HESPÈRE 21, car elles aspirent à un mieux " vivre ensemble " et souhaitent également "habiter autrement " dans le 14<sup>ème</sup>arr.

### Rappelons quelques chiffres pour illustrer nos propos :

*Population de 134 382 habitants (dont 72 169 femmes et 62 213 hommes)*

*14% de la population est étrangère et 18% est immigrée*

*On compte 69 096 ménages avec la taille de 1,9 pers. par famille.*

*6 350 ménages ont des bas revenus soit 9% env.*

*24 991 personnes bénéficiaires de la CAF*

*dont 65 % bénéficient d'aides au logement.*

*A noter que 24% de ces familles bénéficient d'une aide au logement foyer.*

*2 303 personnes sont bénéficiaires du RSA.*

*Le nombre de logements sociaux est de 17 746, dont 16 044 en SRU.*

*Le taux d'évolution du nombre de logements sociaux de 2001 à 2010 est de 14, 4%*

*Le prix du loyer moyen au m2 en 2008 est de 21 euros environ.*

*52,5% des foyers du 14ème arr sont des personnes seules soit 29% de la population.*

*50% de ces foyers sont localisés dans le quartier politique de la Ville de la porte de Vanves, sachant que 19% des foyers sont des familles monoparentales dans ce même quartier.*

Sources : Ville de Paris

Profil d'âges du groupe habitants SVP par rapport aux chiffres du 14ème arr.

26 %	de 25-34 ans contre	31 % dans l'arrondissement
8 %	de 35-39 ans contre	10 %, id
39 %	de 40-54 ans contre	27 %, id
16 %	de 55-64 ans contre	17 %, id
15%	de plus de 65 ans contre	15 %, id

Concernant les tranches d'âge, notre groupe SVP est relativement représentatif des familles du 14<sup>ème</sup>arr, bien que nous notons une sur-représentation des 40-54 ans.

## Les aspirations de la ville de Paris...

Les enjeux définis dans le PLH (Plan Local de l'Habitat) visent à préserver une mixité sociale et à répondre à la demande de logements dans sa diversité. L'investissement dans des politiques telles que le développement social des quartiers et l'aide à l'amélioration de l'habitat pour les personnes âgées montre l'intérêt de la Ville de Paris pour l'amélioration des conditions de vie pour les populations fragiles. L'introduction de 50% de logements sociaux dans l'écoquartier de Saint Vincent de Paul, à côté de loyers maîtrisés et d'accession libre, prouve la volonté de la municipalité d'aller dans le sens d'une mixité sociale diffuse dans cette partie de l'arrondissement.

Le Maire de Paris s'est engagé en faveur du logement social en avançant des objectifs particulièrement ambitieux : atteindre la loi SRU avec 6 ans d'avance en produisant 40.000 logement sociaux d'ici 2014. En effet, la ville de Paris s'est fixé comme objectif d'atteindre en deux mandatures les 20% minimum de logements sociaux à l'échelle de l'ensemble des arrondissements, sachant que ce chiffre est passé de 13,5% en 2001 à plus de 17% fin 2010. Son rythme de production annuel est passé de la production de 4 000 logements/an en 2004 à 6 000 logements/an aujourd'hui, ce qui démontre une forte volonté sur ce sujet.

## Nos préoccupations :

Favoriser le « vivre ensemble » est un enjeu fort pour créer la cohésion sociale entre futurs voisins de l'écoquartier. Nous pensons nécessaire de l'accompagner par des initiatives fédératrices et des espaces d'échanges.

Les statistiques montrent que les habitants du quartier de St Vincent de Paul (situé au cœur du « triangle d'or » du 14<sup>ème</sup> arrondissement) sont plutôt aisés (cadres : 30%) et que les retraités sont nombreux

ENJEU

2

PARTIE 4

## ENJEU

## 2

(28%) et forment donc une population très différente de celle prévue dans le programme de logements énonçant une mixité importante entre logements sociaux classiques, foyers migrants, personnes handicapées. L'intégration de ces populations hétérogènes, au sein de l'Ecoquartier situé dans un environnement très différent, est donc un enjeu primordial. Notre projet s'inscrit dans cette réalité.

## Ce que nous voulons éviter...

Une mixité séparée avec des espaces cloisonnés et un clivage entre logements de standing et logements sociaux, conséquence d'une mixité séparée... Nous réfléchissons donc au principe d'une mixité sociale diffuse avec des partenariats publics/privés et différents cas de figure envisageables.

## Nos propositions :

Voici les différents cas de figure à étudier :

- 1. Foncier séparé / Bâtiments séparés / 2 maîtres d'ouvrage**  
Réalisation de deux opérations quasiment distinctes (possibilité de servitude) laissant libres le promoteur et le bailleur dans la réalisation de leur opération.
- 2. Même foncier / Bâtiments séparés / 2 maîtres d'ouvrage**  
Chaque maître d'ouvrage réalise son ou ses bâtiments. Ce montage permet au bailleur de gérer son bâtiment conformément à sa politique de gestion (réalisation suivant son programme), mais il existe une obligation de gestion commune du sol et des équipements communs.
- 3. Même foncier / Bâtiments séparés / 1 maître d'ouvrage**  
Seul le promoteur réalise une opération de construction et vend en VEFA (Vente en Etat Futur d'Achèvement) au bailleur (identique à un

accédant) un bâtiment complet. Le bailleur bénéficie des avantages liés au promoteur (délais, coûts...), conserve une liberté dans la gestion de son ensemble. Mais il existe un point sensible pour ce montage, celui de la VEFA en bloc d'un bâtiment complet (risque de non-respect de la réglementation des marchés publics).

- 4. Même bâtiment / Répartition par cage d'escalier / 1 maître d'ouvrage**  
Montage permettant d'obtenir une mixité à l'échelle d'un bâtiment et laissant une certaine liberté au bailleur dans la gestion de sa ou ses cages d'escalier (possibilité de division en volume). L'ensemble immobilier conserve une cohérence architecturale : vue de l'extérieur, il est impossible de faire la différence entre les logements sociaux et les logements des accédants.
- 5. Même bâtiment / Répartition éparse / 1 maître d'ouvrage**  
Montage permettant une « forte » mixité, mais conduisant à de réelles difficultés de gestion de l'ensemble. Le bailleur, faisant partie de la copropriété (gérée par un syndic), ne peut gérer ses logements conformément à sa politique de gestion.

*Cf. étude « Mixité sociale et opérations mixtes : enjeux et outils d'un partenariat » par Yann Bay & Nicolas Gelas*

### Susciter des initiatives en faveur du « vivre et faire ensemble » dès la conception du quartier.

- 1. Organiser des habitats mélangeant de manière diffuse des populations aux particularités et aux revenus différents.**
- 2. Créer une organisation juridique et architecturale flexible des logements pour faciliter l'adaptation au parcours de vie des habitants (divorce, naissance, départ des enfants, etc).**
- 3. Continuer à élargir et à ouvrir le groupe Hespère 21 (SVP) de façon à ce qu'il reflète une composition sociologique plus large encore.**
- 4. Susciter des initiatives et des activités fédératrices, créer des espaces mutualisés ouverts au voisinage.**

## PARTIE 4

# LES ENJEUX D'UN HABITAT PARTICIPATIF AU SEIN DE L'ECOQUARTIER • •

## CREER DES ESPACES D'ACTIVITES SOCIALES ET ECONOMIQUES OUVERTS SUR LE QUARTIER



Ouverture d'une ressourcerie dans le 13ème arr de Paris - ouverture février 2011  
Crédit photo : [www.maressourcerie.fr](http://www.maressourcerie.fr)

### Nos constats :

Notre société basée sur le profit et la possession donne la priorité aux services marchands et valorise l'initiative personnelle au détriment de l'action collective, d'intérêt général et désintéressée.

A condition qu'elles soient à taille humaine, diversifiées et intégrées, les activités favorisent la cohésion sociale, l'harmonie et la qualité de vie. Elles sont porteuses d'un dynamisme pour le quartier et pour les habitants extérieurs. Les solidarités de voisinage et les liens créés donnent du sens à l'initiative collective, donnent une raison d'être (et non de posséder), provoquent la confiance.

Ainsi on note un regain d'intérêt pour les commerces et services de proximité, les animations de quartier et l'économie sociale et solidaire.

### La situation et la demande locale :

Le Quartier Montparnasse, très commerçant, est orienté sur les loisirs avec des séances de cinéma au minimum à 7€, beaucoup de restaurants, peu de commerces d'alimentation de base. Le marché du bd Raspail est un des plus chers de Paris. Le quartier de l'avenue Denfert Rochereau est inexistant au niveau des commerces. Dans le quartier de SVP peu de commerces sont accessibles et ils sont inadaptés aux populations très modestes. Un exemple dans le 14<sup>ème</sup> arr. : l'accueil d'un foyer pour SDF en 2012 au 93, boulevard du Montparnasse n'en finit pas d'agiter le quartier Vavin-Notre-Dame-des-Champs. « Que pourront faire ces SDF dans un quartier où le café coûte au bas mot 4,50 euros ? s'interroge l'un des commerçants. Cela risque d'attiser encore un peu plus les frustrations sociales » (Source Le Figaro 25-10-2011)

## Les aspirations de la ville de Paris...

L'annexe 3 du CCTP de l'Ecoquartier mentionne comme types d'activités pouvant s'implanter sur le site :

- Des commerces et services de proximité « immédiate », destinés aux résidents du quartier ;
- Une seule activité de petite restauration pour les résidents et les actifs ;
- Des services non commerciaux (médical, para-médical, etc.) ;
- Les associations de quartier, sociales, administratives ;
- Des activités artisanales.

Par ailleurs, la ville de Paris a fait de l'économie sociale et solidaire (ESS) un axe majeur du développement économique des quartiers parisiens.

## Nos préoccupations :

Pour l'homogénéité de l'Ecoquartier, il nous apparaît fondamental que les activités non seulement soient intégrées de manière urbaine et fonctionnelle, mais qu'elles répondent aux moyens et besoins des nouveaux habitants. La population locale et les membres d'HESPère 21 sont attachés aux commerces et services de proximité, aux activités associatives, liées au bien-être, à la santé, à la culture, l'environnement ou encore l'artisanat. Certains membres d'HESPère 21 sont par ailleurs porteurs de projets d'activités. Des activités accessibles à tous et un commerce de bouche à la fois de qualité et à faibles prix nous semblent une priorité, ceci dès aujourd'hui avec l'installation de l'association Aurore d'aide aux femmes.

Des activités amenant de la vie et aussi des emplois aux futurs habitants de SVP est une autre priorité, nous ne voulons pas d'un quartier « mort » le week-end ou en soirée, vivant au seul rythme des bureaux ...

En attente de la réalisation du projet d'Ecoquartier, le fait de laisser le site vide serait un gâchis en terme de frais de gardiennage et de coût de remise en état, au regard du besoin d'espaces pour des associations et autres porteurs de projets, ainsi que pour la vie du quartier.

## Ce que nous voulons éviter...

**Des commerces et des services déconnectés du quartier et des besoins des nouveaux habitants, comme c'est le cas encore trop souvent.**

« Un écoquartier doit chercher à faire vivre les commerces de proximité; En Allemagne, 40% des chiffres d'affaires sont réalisés dans les quartiers, 30% dans les centres-ville et 30% en périphérie. En France, ce rapport est respectivement de 10%, 20% et 70% en périphérie à cause de la localisation des grands groupes de distribution. Seul un habitat individuel dense peut permettre d'atteindre le seuil critique suffisant pour installer des réseaux de commerces de proximité, accessibles à pied, porteurs d'emplois et de dynamisme économique local pour les communes.

La cohérence d'un écoquartier doit être aussi économique. Il est en effet fondamental de développer les aspects économiques de la production des quartiers durables pour les présenter comme des opportunités permettant de mettre en place des politiques de développement durable. Une analyse économique plus large permet notamment d'intégrer des approches hors du champ de la construction du bâti, comme les économies induites ou générées sur le développement de réseaux .

Pour passer d'une logique d'opportunité à une logique de projet de développement économique durable, il faut sortir du cycle surcoût / seuils

de rentabilité / subvention pour aborder l'économie de quartier sous l'angle de l'investissement et de la valeur ajoutée pouvant être créés. Cette valeur ajoutée peut être économique, mais aussi sociale et écologique. A chaque fois, il faut déterminer quel est l'apport de la démarche du développement durable sur cette triple création de valeur. Il est également important de savoir si l'aménagement des écoquartiers est une source de création nouvelle d'emplois et de quel type. La question du commerce de proximité et des services est importante à cet égard. Outre les coûts et les économies immédiats ou différés directement imputables au projet, il faut chercher à comparer les coûts et bénéfices à ceux de projets plus classiques avec une grande largeur de champ spatial, temporel et fonctionnel (voire symbolique). »

Source : journal d'info PUCA – janvier 2008 – Concevoir un écoquartier.



Rénovation des anciens bâtiments de la Caserne de Bonne et création de commerces de proximités pour les habitants de l'écoquartier et des environs.  
Crédit photo : Eric Bernath

### Nos propositions :

Investir une partie du site dès que possible avec une convention tripartite <Ville de Paris, AP-HP, Hespère 21>.

1. Ouvrir rapidement le site à des activités afin de créer une dynamique de vie et de participation,
2. Contribuer à forger une identité spécifique pour cet écoquartier,
3. Encourager l'installation d'activités associatives, économiques (ESS), artistiques, de proximité, ouvertes sur le quartier et orientées vers la solidarité, l'environnement, la citoyenneté et la culture,
4. Engager des partenariats avec les acteurs institutionnels, économiques, associatifs et sociaux,
5. Favoriser une participation active des citoyens (futurs habitants, riverains, membres des conseils de quartiers, associations, etc.).

## IMPLIQUER LES HABITANTS DE LA CONCEPTION A LA GESTION DE LEUR LIEU DE VIE



Les familles du projet coopératif «Le Grand Portail à Nanterre» - janvier 2012  
Crédit photo : Sylvaine CONORD

### Nos constats :

Le logement est de plus en plus souvent réduit à un banal bien de consommation, dont la qualité a été délaissée au profit de la standardisation et de la spéculation immobilière. Les propriétaires n'ont que peu de choix dans la conception de leur habitat et, souvent, ne vivent la copropriété qu'en termes de contrainte, de simple coexistence avec leurs voisins, de coût exorbitant de l'entretien des parties communes et de gestion du syndic. Les copropriétaires vont être de plus en plus nombreux à être concernés par le nouveau fléau de la précarité énergétique. Quand aux locataires, payeurs sans contrepartie patrimoniale, ils se sentent encore moins investis dans le projet d'habitat. La conséquence en est un mauvais entretien des parties privatives et communes. La plupart du temps les locataires des offices HLM sont cantonnés dans une posture de « râleurs » alors que les locataires du parc privé sont placés en état d'impuissance.

### La situation et la demande locale :

L'histoire de la vie associative dans le 14<sup>ème</sup> arrondissement est riche d'exemples de mobilisation en matière d'aménagement, d'urbanisme et de développement des liens sociaux.

Des projets intéressants sont nés de l'initiative habitante alliée à celle de la Municipalité : le quartier de la Place de la Garenne (UDé 14) avec le café associatif et le château ouvrier, la pension de famille.

Nos réunions d'information sur l'habitat participatif ont un écho important (plus d'une centaine de personnes inscrites sur nos listes de diffusion).

Le collectif logement du 14<sup>ème</sup> arr. relaie les demandes en logement social auprès des institutions.

## LES ENJEUX D'UN HABITAT PARTICIPATIF AU SEIN DE L'ECOQUARTIER • •



## ENJEU

# 4

## PARTIE 4

### Ce que nous voulons éviter...

**Un écoquartier qui favoriserait la tendance des habitants à être « consommateurs » et non acteurs de leur habitat et de leur environnement.**

Pour mémoire :

- Le mélange locataires et propriétaires ne fonctionne souvent pas. Les locataires ne se sentent pas concernés par la gestion et les propriétaires rejettent les locataires comme des intrus, surtout lorsqu'ils sont majoritaires. Les locataires ne sont jamais pris en compte dans les décisions.

- Les copropriétés dégradées, les copropriétaires non-occupants, une gestion inexistante.

- Locataires et propriétaires arrivent après la conception et la réalisation de leur logement comme de leur immeuble. Ils n'ont que deux choix, accepter ce qui ne va pas ou partir si cela est possible. Si des modifications s'avèrent nécessaires, elles coûtent ensuite très cher.

La déresponsabilisation est la règle pour les locataires. Les locataires privés n'ont aucun droit sur la gestion de l'immeuble, les locataires HLM n'ont que la possibilité individuelle de réclamer, attendre ou revendiquer collectivement dans des négociations compliquées.

- Eviter la gestion des copropriétés dépendant des syndics qui n'ont, pour la plupart, aucun sens du développement durable et sont peu économes, car souvent payés au pourcentage des travaux (pas ou peu de travaux d'économie d'énergie).

- L'inadaptation des logements aux besoins élémentaires, par exemple l'absence de lieux de stockage pour les affaires personnelles dans des logements sociaux temporaires.

- Le décalage entre le quartier et les moyens de certains habitants qui du coup s'en trouvent exclus :

« Je pourrai jamais faire mes courses ici c'est très cher ! [...] Dans le 18ème

arrondissement, on peut rencontrer des gens, c'est pas comme ici, on se sent étrangers. Alors que c'est toujours Paris ! C'est toujours Paris, mais ce n'est pas la même chose ! »

*Témoignage de Mme C., 48 ans, résidente Adoma, Paris XV sans emploi qui vit seule dans un studio de 10 m2 au 1er étage, habitante en attente de logement stable.*

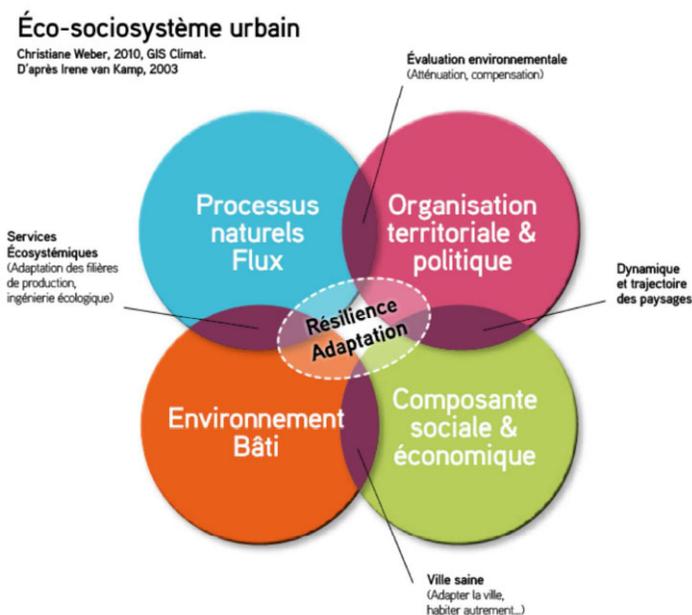
Autre exemple en Suède : réhabilitation de logements avec incohérence entre le système de tri de déchets intensif en pieds d'îlots et la taille des cuisines qui rend pratiquement impossible la gestion raisonnée de ce tri.  
*Faburel et Tribut Cosmopolitiques n°19 2011*

### Nos propositions :

#### Faire reconnaître une maîtrise d'usage collective

1. **Organiser et formaliser une maîtrise d'usage aux côtés de la maîtrise d'ouvrage et de la maîtrise d'œuvre.**
2. **Mettre en place des formations nécessaires à la maîtrise du processus de projet.**
3. **Impliquer les habitants dès la conception du projet en valorisant leurs compétences individuelles.**
4. **Participer à l'élaboration du programme et à l'apprentissage des méthodes de décisions collectives.**
5. **Mettre en place progressivement les structures d'autogestion indispensables à la vie du projet construit.**
6. **Construire une gestion partagée entre locataires et propriétaires.**

# PORTER LA DIMENSION ÉCOLOGIQUE ET ENVIRONNEMENTALE TOUT AU LONG DU PROJET



## Nos constats :

La préoccupation environnementale fait aujourd’hui l’unanimité et dépasse largement le besoin d’espaces verts exprimé par les citoyens. Cependant le décalage est encore grand entre les consciences, les intentions et le changement des habitudes.

Les pratiques sont aujourd’hui encore limitées et souvent cloisonnées entre les différents champs des activités humaines (constructions, économie, consommation, etc.).

Par ailleurs, le raisonnement en terme de coût global est encore trop peu développé. Pour les bâtiments par exemple, la démolition/reconstruction est privilégiée à la réhabilitation lorsque le coût de cette dernière est plus important, alors que l’empreinte écologique liée à la production d’un nouveau bâtiment est supérieure à celle d’une réhabilitation.

Pour exemple, nous pouvons citer le projet de rénovation et de réhabilitation de la Tour du Bois-Le-Prêtre (tour de 100 logements des années 60 de Paris Habitat, située Porte Pouchet 17<sup>ème</sup> arr.), qui offre aujourd’hui aux locataires; un habitat social rénové, réadapté, au bilan énergétique amélioré. L’organisation de la tour a été entièrement repensée, par ajouts d’extensions chauffées, de jardins d’hiver et de balcons, la surface hors œuvre d’origine de 8 900/m<sup>2</sup> est portée à 1 2460/m<sup>2</sup>. Cette nouvelle organisation des surfaces et des améliorations techniques précises a permis d’adapter l’offre locative. Il s’agissait de créer de nouvelles typologies de logements adaptées aux besoins des familles et de réduire passivement la consommation des énergies de plus de 50%, en particulier par l’adjonction de jardins d’hiver.

Les travaux, financés par la ville de Paris, la Région Île-de-France et l’Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), pour un montant de 11.2 millions d’euros, se révèlent finalement moitié moins élevés que pour l’opération de démolition-reconstruction initialement envisagée, dont le montant aurait été d’au moins 20 millions d’euros (hors foncier). A noter que ce projet est une première mondiale et qu’il a été récompensé par l’Equerre d’Argent (2011), prestigieux prix d’architecture, pour Frédéric Druot, Anne Lacaton et Jean-Philippe Vassal, les architectes du projet.

ENJEU

5

PARTIE 4

## ENJEU

# 5

### PARTIE 4

Le site de Saint Vincent de Paul possédant de nombreux bâtiments encore en bon état, une réflexion sur la conservation de ceux-ci devrait être possible dans le cadre des études préalables.

## La situation et la demande locale:

- On constate peu d'initiatives en matière de construction écologique dans l'arrondissement du 14<sup>ème</sup>arr, mise à part la rénovation de la pépinière d'entreprise de la rue Losserand (restructuration d'un bâtiment EDF).

- En ce qui concerne les jardins partagés, on peut compter 8 jardins dans l'arrondissement et 2 en projet, soit 1/6 de la totalité des 60 jardins partagés existant dans Paris.

- Le réseau des AMAP (Association pour le Maintien d'une Agriculture Paysanne) est particulièrement dynamique dans le 14<sup>ème</sup>arr., on peut en compter 5 sur la vingtaine existant dans Paris intramuros.

- La ville de Paris a adopté dernièrement un plan Biodiversité qui devra être pris en compte dans le cadre de l'écoquartier Saint Vincent de Paul. Il est notamment question de faire le lien entre les trames vertes et bleues dans ce secteur de Paris et d'identifier les éventuelles espèces à protéger et à préserver dans ce secteur.

- Au mois de juin 2009, le conseil d'arrondissement du 14<sup>ème</sup>arr a décidé de se porter candidat auprès du Ministère de l'Ecologie pour expérimenter une réduction de l'exposition du public aux champs électromagnétiques issus de la téléphonie mobile, tout comme les 9<sup>ème</sup>, 12<sup>ème</sup>, 18<sup>ème</sup> et 20<sup>ème</sup> arrondissements.

En effet depuis 2002, plusieurs sites de l'arrondissement ont fait l'objet de mobilisations des riverains, parents d'élèves, associations et conseils de quartier. La demande des habitants a été récurrente : oui au développement de la technologie, mais dans des conditions où elle ne présente aucun danger pour la santé. Depuis 2002, tous demandent l'application du seuil de précaution de 0.6 volts par mètre. Cette étude a donné suite à un débat

pour que ce seuil de précaution soit inscrit dans la Charte de Paris dans le cadre du Grenelle des ondes.

Un projet d'écoquartier cristallise les avancées environnementales en matière de projet d'urbanisme, il représente donc un réel moteur pour tirer vers le haut les initiatives et les prises de conscience collectives ou individuelles.

## Les aspirations de la ville de Paris...

Mise en œuvre du Plan Climat (depuis le 1er octobre 2007) :

- Diminution de 30% des émissions de CO<sub>2</sub> pour les équipements publics dès 2020,
- 30% d'énergies renouvelables pour le parc d'éclairage public,
- Consommation des bâtiments : 50 kwh/m<sup>2</sup> SHON/an en énergie primaire pour constructions neuves, 80 kwh/m<sup>2</sup> pour les réhabilitations lourdes,
- Poursuite de la politique de développement des espaces verts et des jardins partagés (ex : charte main verte),
- Division par 4 des émissions de gaz à effet de serre d'ici 2050.

## Nos préoccupations:

Notre sensibilité écologique s'exprime au travers d'actions pour les économies d'énergies, pour la réduction de notre empreinte environnementale. Les actions concrètes à développer doivent viser les comportements, les modes de vie et les activités au sein de la cité.

- Circulations douces, place de la voiture, une attention particulière aux pollutions visuelles, lumineuses, sonores...
- Expérimentation de modèles d'agriculture urbaine réellement productive,



Des études de faisabilité urbaines, commanditées par la Ville de Paris, sont en cours actuellement. Elles visent à « tester » différents scénarii de formes urbaines et de capacités de construction prenant en compte, selon les cas, les bâtiments existant sur le site.

Nous pensons qu'un projet de cette dimension nécessite un lieu permanent d'animation et d'information sur le projet urbain. L'association HESPère 21 se propose d'être un des acteurs relais locaux sur le site tout au long de la construction du projet.

Sur les bases des premiers éléments de la programmation de l'étude urbaine, un diagnostic partagé pourrait être une première base d'échanges avec les techniciens et les élus de la ville.:

Les enjeux et les pistes proposés dans ce dossier nous permettent de mieux aborder la discussion et les conditions de mise en place d'un projet d'habitat participatif dans le cadre de l'écoquartier Saint Vincent de Paul.

**Après un long travail de réflexion et d'implication de nombreuses personnes, l'association HESPère 21 souhaiterait dès à présent pouvoir en discuter avec la Ville de Paris.**

#### **Les différentes étapes et échéances proposées pour l'année 2012 :**

- Mars :** Constitution du « Collectif Ecoquartier SVP » : élargissement aux acteurs habitants, aux porteurs d'activités et à la vie associative locale
- Avril :** Rencontre avec la Ville de Paris sur la base du dossier d'intention : modalités des partenariats envisagés
- Mai :** Echanges sur la programmation de l'Ecoquartier et sur le diagnostic à partager avec la population : prise en compte des enjeux identifiés
- Juin :** Week-end « Portes ouvertes du futur Ecoquartier SVP » : présentation des potentialités du site et confrontation avec l'existant
- Juillet/Aout :** Restitution des débats/échanges du week-end et édition des actes des journées
- Septembre :** Mise en place d'activités proposées sur le site en conventionnement
- Octobre :** Proposition d'intégration de projets d'habitats participatifs : lancement d'un appel à projets
- Novembre :** Elargissement du groupe Saint-Vincent de Paul : intégration et cooptation progressive avec le noyau initial
- Décembre :** Engagements de la Ville de Paris : prise en compte des propositions dans le cadre de la modification du PLU

**Janvier à juin 2013 : Modification du PLU (6 mois de procédure - hypothèse)**

**Contacts et suivi du dossier H21 :**

HESPère21 : [www.hespere21.fr](http://www.hespere21.fr)

26 rue du Commandant  
René Mouchotte  
75014 Paris

Martine Scrive  
Présidente HESPère 21  
[martinescrive@gmail.com](mailto:martinescrive@gmail.com)  
06 83 79 58 48

Michelle Untersteller  
Secrétaire HESPère 21  
[untersmi@gmail.com](mailto:untersmi@gmail.com)  
06 33 06 62 70

Aline Rocher  
Membre Groupe SVP  
[aline.rocher5@gmail.com](mailto:aline.rocher5@gmail.com)  
06 74 00 08 04

**Accompagnement démarche H21 :**

CUADD Conseil / Hervé Saillet  
[herve.saillet@cuadd.com](mailto:herve.saillet@cuadd.com)  
06 87 57 75 75

## HABITAT ECO-CONSTRUIT SOLIDAIRE EN RÉGION PARISIENNE pour le 21ème siècle

