

Le nouveau quartier Saint-Vincent-de-Paul à Paris

“La ville, ça devrait être ça, un endroit où tout le monde se parle”

Après Les Grands Voisins, expérience temporaire de mixité sociale dans le 14^e arrondissement, l'ancien hôpital abritera en 2023 un projet de cohabitation inédit avec des logements pour les riches, les classes moyennes et les ménages modestes.



À l'ère de l'indifférence digitale, beaucoup de Parisiens rêvent secrètement d'une ville à l'atmosphère plus humaine, plus proche de celle d'un village que de l'anonymat d'une mégapole. Un fantasme ? Pas pour le promoteur Quartus et l'association Habitat et Humanisme, spécialisée dans le logement très social qui ont décidé de relever le défi lancé par la mairie de Paris. Cette dernière a fait de l'habitat social sa priorité, mais elle explore aussi d'autres pistes pour rendre la ville de demain plus mixte socialement, plus inclusive. Quartus et Habitat et

Humanisme s'étaient déjà associés en 2017 pour participer à l'appel à projet innovant Réinventer Paris 2. Avec succès puisqu'ils construisent ensemble un immeuble, comprenant une résidence sociale et un gîte urbain, qui verra le jour en 2023 place des Vosges, dans le 4^e arrondissement, l'un des endroits les plus chics de la capitale. Deux ans plus tard, rebelote. Cette fois-ci, c'est l'espace laissé libre par la fermeture de l'hôpital Saint-Vincent-de-Paul, dans le 14^e arrondissement, qu'il s'agit de réinventer : un site 3,4 hectares idéalement situé face à la Fondation Cartier, bordé d'espaces verts, à un endroit où les dernières transactions immobilières peuvent atteindre 20 000 euros le mètre carré ! C'est à l'issue d'un concours remporté de haute lutte sur l'un des lots que le

duo a obtenu le droit de mettre en pratique à grande échelle ses convictions sur la mixité sociale. L'ambition du projet est de permettre la cohabitation harmonieuse en plein cœur de Paris des riches, des pauvres, des classes populaires et des classes moyennes dans un nouveau quartier à la fois respectueux de l'environnement et ouvert sur la ville. Bref, il ne s'agit de rien de moins que « d'imposer aux forceps la mixité sociale face aux forces d'un marché de l'immobilier parisien totalement débridé », selon les mots d'Olivier Launay, directeur général d'Habitat et Humanisme Île-de-France.

L'héritage des Grands Voisins

Les acteurs embarqués dans l'aventure sont nombreux : mairie de Paris, mairie du 14^e arrondissement, aménageurs, promoteurs, urbanistes, architectes, associations... Tous évoquent un héritage à assumer, celui des « Grands Voisins » (cf. p. 104). Entre 2015 et 2020, le lieu a été confié à ce collectif rassemblant des professionnels de l'animation culturelle et des travailleurs sociaux qui

ont travaillé en collaboration étroite avec les associations Aurore, chargée de l'hébergement d'urgence, et Plateaux urbains qui organise et loue des locaux d'activité. Ensemble, ils ont réinventé les espaces, les transformant en lieu d'hébergement d'urgence, d'insertion, de solidarité, mais aussi en lieu de fête ouvert à tous. « Sans cet héritage, notre projet n'aurait pas vu le jour. C'est la première fois que nous participons à un projet aussi engagé », confie Ludovic Boespflug, directeur général adjoint de Quartus, qui va piloter la construction de l'Agora Raspail, le bâtiment le plus innovant du futur quartier. À partir de 2023, cet îlot sera cogéré par Habitat et Humanisme avec une gouvernance très particulière qui se veut, elle aussi, fidèle à l'esprit des Grands Voisins.

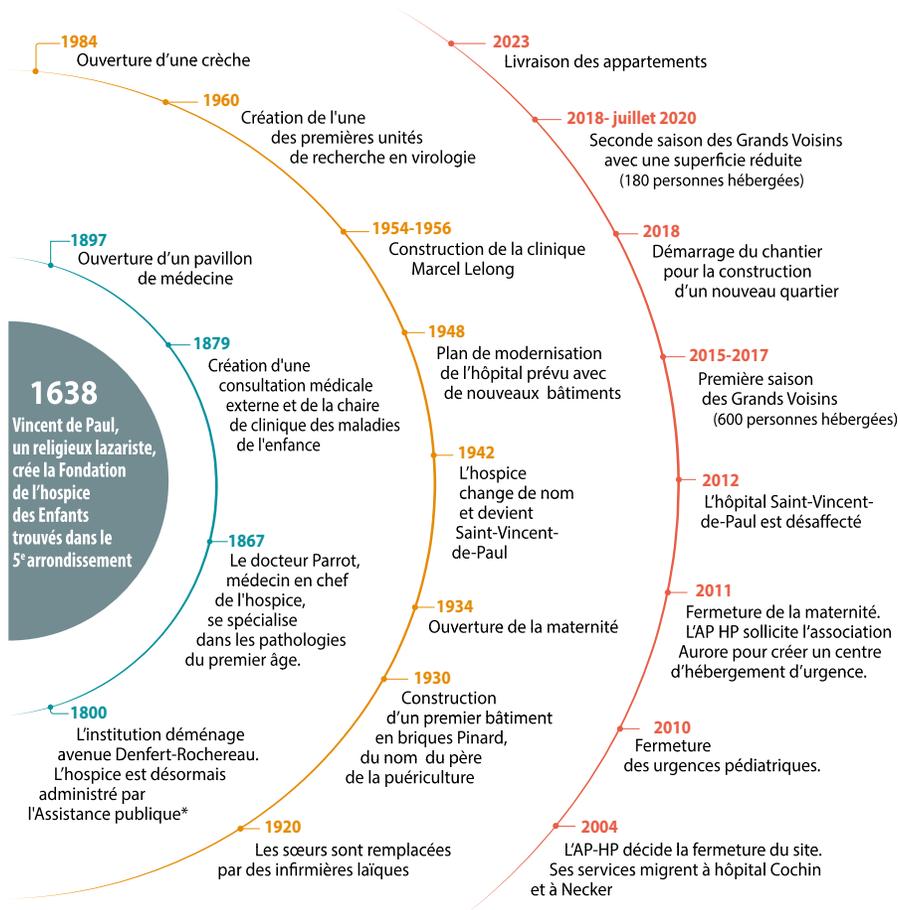
Pourquoi cette aventure éphémère a-t-elle autant marqué les esprits ? Beaucoup de participants ont eu le sentiment de vivre un moment unique et en parlent encore aujourd'hui avec émotion. « Rendez-vous compte, nous étions jusqu'à 2 500 à vivre ou à travailler sur ce site en plein cœur de Paris avec 280 structures, artisans, associations... sans oublier les 600 bénéficiaires de l'hébergement d'urgence ! », raconte Anthony Charoy de Plateau urbain, le coordinateur technique du projet. Un sentiment partagé par son alter-ego de l'association Yes We Camp, Aurore Rapin, dont

le rôle consistait à chapeauter et à faire dialoguer ensemble la myriade d'acteurs en présence. « Notre métier consiste à créer des univers qui fabriquent de la mixité sociale », résume cette jeune femme énergique qui a vécu sur place pendant toute la durée de l'aventure. Le cahier des charges de la mairie du 14^e précisait que le site devait être ouvert et utile à tous. Il l'a été en offrant un toit à ceux qui n'en avaient pas, en accueillant des associations, des artisans ou des artistes à la recherche d'un atelier, en permettant

UNE MÉMOIRE TOUJOURS VIVE

Deux siècles d'histoire. L'hôpital Saint-Vincent-de-Paul est né vers 1800 du transfert de l'institution des Enfants trouvés, à l'origine située dans le 5^e arrondissement. Au milieu du xx^e siècle, de nouveaux bâtiments sont construits, le site devient une maternité moderne. En 2012, l'hôpital étant désaffecté, la mairie de Paris décide d'en faire un quartier résidentiel. Mais les murs restent imprégnés de ces siècles d'histoire. Les bâtiments ont accueilli des orphelins, des nouveaux nés, des prématurés, des handicapés... La maternité et le service de pédiatrie de Saint-Vincent-de-Paul étaient des références de l'Assistance publique et des Hôpitaux de Paris (AP-HP). Pour beaucoup d'habitants du quartier, cette mémoire est toujours vive car beaucoup sont nés ici ou ont vu leurs enfants naître dans cette maternité.

QUATRE SIÈCLES D'HISTOIRE



*Sous le Directoire, le sort des enfants abandonnés est amélioré par la loi du 17 décembre 1796. Ils sont accueillis gratuitement dans les hospices de la République de leur naissance jusqu'à 12 ans

aux riverains de venir partager des moments de convivialité. Après quelques réticences initiales, les habitants du quartier ont joué le jeu et beaucoup ont donné un coup de main, par exemple en offrant des cours de français ou d'anglais à des personnes en difficulté, en venant aider à réparer de l'électroménager ou des bicyclettes hors d'usage. Prévue au départ pour deux ans, l'aventure des Grands Voisins en a duré cinq. Elle a permis des rencontres inattendues, cassé des murs, fait tomber des préjugés. Elle a insufflé de la vie dans un quartier surtout réputé pour sa tranquillité. La mayonnaise, finalement, a pris assez vite. Pour satisfaire tous les publics, les organisateurs ont multiplié les concerts, les brocantes, les ateliers dédiés au bien-être, à la cuisine, au jardinage... Au bout de quelques mois, l'idée d'organiser un grand carnaval pour mélanger les gens n'apparaissait plus du tout saugrenue. « Les Grands Voisins ont montré que des gens venus d'horizons différents pouvaient avoir des choses à partager », glisse Paul Citron, directeur du développement chez Plateau urbain. Bien sûr, les médias n'ont pas manqué de faire le rapprochement avec certaines initiatives similaires à Berlin, alors que le niveau des

prix de l'immobilier et les impératifs de rentabilité rendent théoriquement impossible l'existence de ces espaces de liberté dans Paris intra-muros. Si les Grands voisins ont fermé en 2020, l'histoire ne s'arrête pas là. « Nous voulons que l'expérience laisse une trace », insiste Corinne Martin, directrice de la communication et de la concertation de Paris Métropole Aménagement, l'aménageur de la ville de Paris. Par exemple, la conciergerie et la « ressourcerie » qui recycle les déchets ménagers, auront des petites sœurs dans le futur écoquartier. Un centre d'hébergement d'urgence sera aussi implanté alors qu'il ne faisait pas partie du plan initial. Pour que l'esprit du lieu perdure, l'aménageur a beaucoup échangé avec les associations qui ont fait le succès des Grands Voisins. « L'esprit est celui du partage. Par exemple, le réfectoire et le gymnase de l'école pourront être utilisés par d'autres personnes que les élèves », poursuit Corinne Martin. En 2024, les premiers habitants s'installeront dans un nouveau quartier où les circulations douces (marche, vélo, etc.) seront privilégiées au détriment des voitures. Sont prévus des immeubles d'habitation (600 logements), une école, une crèche, un collège, une maison des médecins, des équipements culturels, un centre d'hébergement d'urgence, des locaux d'activité pour des artisans et des associations solidaires, des jardins partagés, des lieux culturels,... Bref, un petit village à taille humaine au cœur de l'une des villes les plus chères au monde.

Une gouvernance inédite

Vu du ciel, le site est occupé par les locaux de l'hôpital et ceux de congrégations religieuses, constitué de grandes parcelles avec un maillage de rues assez lâche. Ces trois hectares représentent une parcelle finalement ni petite, ni vraiment grande pour y bâtir un morceau de ville. « Pour nous, il s'agit d'une opération de taille modeste. À titre de comparaison, l'aménagement de la ZAC de Clichy-Batignolles dans le 17^e arrondissement occupe 54 hectares, c'est une autre échelle », relativise Corinne Martin. Ce ne sont donc pas ses dimensions, mais ses ambitions en matière de mixité sociale qui font la singularité de ce projet. Ses acteurs veulent non seulement perpétuer l'esprit des Grands Voisins, mais l'inscrire dans la durée. « Comme eux, nous revendiquons une part d'utopie réaliste mais nous voulons nous inscrire dans la durée. Les Grands Voisins était une démarche géniale mais temporaire. Ce que nous voulons réaliser, c'est l'étape d'après : prouver qu'un mode de vie qui promeut la convivialité et la responsabilité

QU'EST-CE QUE LA SOCIOCRAITIE ?

La sociocratie est un mode de gouvernance qui permet à un groupe d'individus réunis au sein d'une organisation par des objectifs communs de fonctionner efficacement en autogestion.

Le mot a été inventé au XIX^e siècle par Auguste Comte (1798-1857), mais c'est Gerard Endenburg, un ingénieur néerlandais en électrotechnique de culture quaker, né en 1933, qui a développé le concept dans les années 1970. Ce mode d'organisation et de

résolution des conflits repose sur la décision par consentement c'est-à-dire par absence d'objection. Ainsi, les décisions du groupe ne sont validées ni à l'unanimité ni à la majorité mais lorsqu'aucun membre ne s'y oppose de façon argumentée.

Lors de sa création en 2011 en Espagne, le mouvement des « indignés » a utilisé ces techniques, tout comme le mouvement citoyen Nuit debout lors de l'occupation pacifique de la place de la République en 2016.

QU'EST-CE QU'UN BAIL RÉEL SOLIDAIRE ?

Acheter un logement neuf dans le 14^e arrondissement de Paris pour 5 000 euros le mètre carré, soit moins du tiers du prix du marché, c'est possible grâce au bail réel solidaire. Il s'agit d'un nouveau mode d'acquisition immobilier qui dissocie le bâti du foncier. « Un organisme de foncier solidaire achète le foncier et le loue pendant 18 à 99 ans aux occupants. Ces derniers deviendront bien propriétaires, mais seulement des murs, pas du terrain, explique Philippe Constantin, responsable des opérations à l'organisme foncier solidaire (OFS) d'Habitat et Humanisme. C'est une première à Paris mais ce mécanisme devrait se développer dans les années qui viennent car la Mairie veut créer 2 000 logements de ce type. » Les propriétaires paieront à l'OFS une redevance mensuelle de 3 euros par mètre carré pour la location du terrain, soit 150 euros par mois pour un logement de 50 m². Bien sûr, il faudra aussi rembourser le crédit souscrit pour acheter l'appartement. Mais au total, cela ne devrait pas coûter plus qu'un loyer et le propriétaire pourra transmettre à ses enfants ou vendre le bien à condition que l'acheteur ou l'héritier ait des ressources inférieures à un certain plafond. Pour acheter ces appartements dans le cadre d'un bail réel solidaire, il faut avoir un revenu de référence inférieur au plafond du prêt social location-accession (PSLA), ce qui correspond à moins de 3 000 euros par mois pour un célibataire, à 5 400 euros par mois pour un couple avec deux enfants. Avec le projet Agora Raspail, Habitat et Humanisme s'attend à recevoir des milliers de demandes... pour vingt-six appartements. Ses équipes réfléchissent encore au processus d'attribution, un tirage au sort sera sans doute nécessaire. Cinq candidatures par lot devraient être sélectionnées qui feront l'objet d'un entretien, d'une étude du plan de financement pour trouver les heureux élus. La livraison des appartements est prévue pour fin 2023.

Spéculation interdite

Ces chanceux pourraient-ils en profiter pour revendre et faire une bonne affaire ? « Toute possibilité de spéculation immobilière est écartée. L'objectif est de sanctuariser des logements pour les classes moyennes qui ne peuvent plus se loger dans la capitale. Nous voulons que ces logements leur restent accessibles », répond Philippe Constantin. Les propriétaires pourront donc céder le bien – par vente ou donation –, mais ils ne doivent pas espérer de plus-value : la revente se fera à un prix de 5 000 euros le mètre carré, actualisé en fonction de l'évolution de l'indice des loyers. Ces logements doivent être des résidences principales et non des investissements locatifs ou des pieds-à-terre. Conçus pour être occupés par des classes moyennes, ils devront le rester.



Les appartements de l'Agora Raspail seront tous de même qualité quelque soit le statut de leur occupant.

est possible au quotidien », explique Martin Serralta, directeur du développement de l'Institut des futurs souhaitables. La mixité sociale va être minutieusement organisée, le quartier accueillant des familles aux revenus très différents.

À lui seul, l'Agora Raspail rassemblera 137 lots, soit entre 250 et 300 occupants, avec des profils très variés. Il y aura 25 % de logements sociaux, des logements en accession libre à 17 000 euros le mètre carré, mais aussi, – c'est inédit à Paris –, des logements à 5 000 euros le mètre carré pour les classes moyennes grâce à un nouveau mode d'acquisition, le bail réel solidaire (voir encadré). « Le pari est de faire vivre ensemble des populations différentes, de les amener à se rencontrer et pas seulement à se côtoyer. Nous voulons montrer, sans angélisme, qu'il existe des modèles plus satisfaisants que l'entre-soi et qu'il existe une demande sociale pour cela », développe Olivier Launay. En pareilles circonstances, les promoteurs à qui les mairies demandent de "produire" de la mixité sociale, doivent généralement se résoudre à des artifices. Riches et pauvres (pour faire simple) sont logés dans des bâtiments différents, ou alors dans les mêmes bâtiments, mais en faisant en sorte qu'ils ne se croisent pas.

« En général, on compartimente, on organise la mixité sur le mode de l'étanchéité : les programmes séparent les cages d'escaliers ou les immeubles en fonction du statut des occupants, propriétaires privés d'un côté, locataires du parc social de l'autre. Finalement, tout est fait pour que les gens ne se rencontrent pas. Tant qu'on restera dans cette logique, ce sera compliqué d'aller vers une ville plus inclusive », analyse O. Launay.

Ces pratiques s'expliquent d'abord par une logique commerciale : il est présumé difficile de vendre cher des appartements lorsqu'ils sont disséminés parmi des logements sociaux et à plus forte raison lorsqu'il s'agit de logements très sociaux. Autrement dit, la plupart des acheteurs sont réticents à l'idée de partager l'environnement d'autres classes sociales que la leur. C'est pourtant ce choix de la « mixité sociale au palier », comme disent les professionnels de l'immobilier, qui a été fait par Quartus et Habitat et Humanisme. Les appartements livrés seront tous identiques, quel que soit le profil de leur occupant. « Les logements seront de la même qualité, avec les mêmes matériaux », assure l'architecte Julien Callot, de l'agence Lacaton & Vassal associée à Gaëtan Redelsperger pour ce projet. À l'Agora Raspail, des acheteurs qui auront déboursé 17 000 euros du mètre carré vont donc côtoyer des familles pauvres et des classes moyennes. Même au cœur de Paris, où la demande de logement est très forte, une telle entreprise relève du pari. Ludovic Boespflug, responsable de la commercialisation du projet, ne semble pourtant pas inquiet : « Ce n'est pas parce que je fais partie des classes aisées que je ne suis pas altruiste, que je ne m'intéresse pas aux autres, que je n'ai pas envie de partager des moments avec des personnes qui ne me ressemblent pas. Dans un bistrot, il y a de la vie, des cadres supérieurs et des ouvriers peuvent discuter. La ville, ça devrait être ça : un endroit où des gens de toutes origines se croisent. C'est de moins en moins le cas à Paris, mais je suis convaincu que les modèles actuels doivent évoluer, dans l'intérêt de tous », dit-il. Les dirigeants de Quartus veulent croire que la qualité exceptionnelle du bâtiment et son emplacement privilégié suffiront à vaincre les *a priori* de classe.

LE PRIX PRITZKER 2021 POUR LACATON & VASSAL

En mars 2021, Anne Lacaton et Jean-Philippe Vassal, de l'agence Lacaton & Vassal, ont reçu le 43^e prix Pritzker, le plus prestigieux dans le monde de l'architecture. Ce sont les troisième et quatrième architectes français à être ainsi récompensés, après Christian de Portzamparc en 1994 et Jean Nouvel en 2008.

La réussite d'une opération similaire incite à l'optimisme : en 2012, 60 logements ont été vendus par les promoteurs Pitch Promotion et Crédit Agricole immobilier dans le cadre de l'aménagement de la ZAC Boucicaut dans le 15^e arrondissement. Les points

UN QUARTIER VERT FONCÉ

Saint-Vincent-de-Paul sera un écoquartier ce qui implique des constructions durables, des jardins partagés, la collecte des déchets... L'idée est cependant d'aller au-delà des pratiques habituelles permettant de « verdir » un quartier. Par exemple, la collecte des urines pourrait servir d'engrais à des agriculteurs de la région. Un projet qui nécessite un gros travail en commun pour construire des immeubles en prévoyant deux descentes d'eaux usées, pour éduquer les occupants, collecter les fluides, les acheminer...

communs entre les deux opérations sont nombreux : le site d'un ancien hôpital transformé en écoquartier, une surface d'environ 3 hectares dans un quartier bourgeois de Paris, un immeuble séduisant entouré d'espaces verts, une forte proportion de logements sociaux (60 % dans la ZAC Boucicaut, 50 % pour la ZAC Saint-Vincent-de-Paul). À l'arrivée, les 60 appartements ont été vendus à 15 000 euros le mètre carré. Malgré la forte proportion de logements sociaux, il n'y a pas eu de tensions particulières entre les propriétaires privés et les locataires du parc social. Là s'arrête cependant la comparaison car les classes sociales n'ont pas été mélangées au sein d'un même immeuble comme cela va être la cas à l'Agora Raspail.

Le démarrage de la phase de commercialisation, prévu pour 2021, donnera une première idée de la pertinence de la stratégie de Quartus et d'Habitat et Humanisme. En attendant, l'argumentaire commercial est déjà rodé. Les vues d'architecte présentent un bâtiment élégant qui mélange la brique des années 1950 avec des étages surélevés résolument modernes (voir encadré p. 82). Tout a

été pensé pour faciliter les échanges. Au rez-de-chaussée et dans les sous-sols, les architectes ont imaginé des lieux de rencontre, des endroits à partager. Le local à vélos, rebaptisé « espace mobilités », qui sera assorti d'un atelier réparation, est un bon exemple de cet esprit collectif. Au centre du site, un espace vert a été aménagé pour que chaque résident y passe au moins une fois par jour. « Il s'agit d'une serre-jardin en double hauteur, un espace à l'architecture légère, transparente et fine au cœur de l'îlot », décrit l'architecte Julien Callot. L'idée est de multiplier les possibilités d'interaction entre les gens, dans un cadre apaisant. Autour de l'immeuble en forme de U, la circulation a également été pensée pour favoriser les rencontres. Dans l'allée centrale, les boîtes aux lettres seront réunies dans un lieu unique où figurera également la photo et les prénoms des habitants de chaque foyer. « Nous voulons en finir avec l'anonymat des grandes villes, où l'on ignore le nom de son voisin de palier. Ces détails symboliques sont importants pour permettre le partage, la convivialité », déclare Martin Serralta.

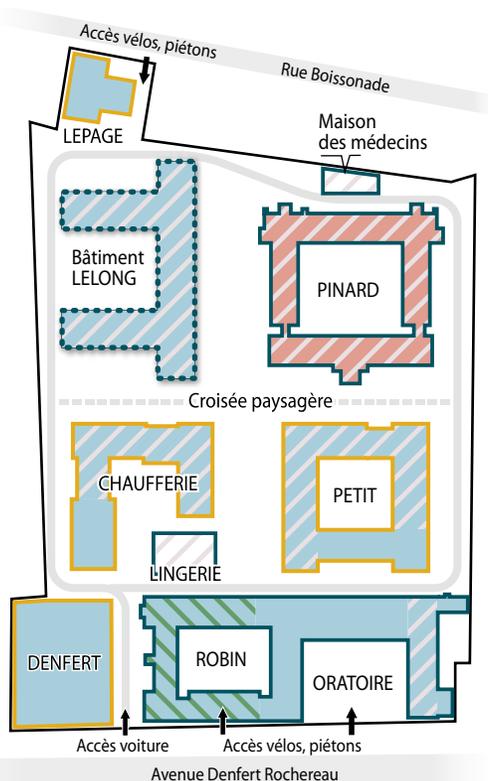
“Un pari sur l'intelligence collective”

Dans une copropriété classique, les conflits de voisinage, les « frottements », sont monnaie courante. Lorsque se côtoient des propriétaires et des locataires qui n'ont ni le même profil social ni les mêmes origines, les risques de dérapages sont encore plus grands. Inédite, la gouvernance qui va être mise en place sera l'une des clefs de la réussite du projet. « Ce que nous proposons, ce n'est pas une communauté de vie. Il ne s'agit pas d'un kibboutz, ce ne sera pas la Fête des voisins tous les jours, mais une communauté de voisinage avec des règles qui s'appliqueront à tous, dans l'intérêt de tous », insiste

UN VILLAGE DANS LA VILLE



-  Logement
-  Équipement mutualisé
(crèche, groupe scolaire, équipement sportif, jardins pédagogiques, agriculture urbaine en toiture)
-  Bâtiment réhabilité
-  Bâtiment réhabilité et surélevé
-  Nouveau bâtiment
-  Activités
-  Commerces



L. Boespflug. « Nous sommes lucides, nous savons qu’il y aura des tensions, comme il en existe dans n’importe quel habitat collectif. Les questions-clés sont celles de l’adhésion préalable aux personnes qui décident de venir vivre là et du dispositif mis en place pour prévenir et régler les différends. », complète O. Launay. Comment prendre les décisions collectives ? Comment éviter les conflits ? C’est pour orchestrer le “vivre ensemble” que Quartus et Habitat et Humanisme ont fait appel à Martin Serralta, le directeur du développement de l’Institut des futurs souhaitables. Celui-ci a imaginé un dispositif à partir des principes de la sociocratie. Théorisé dans les années 1970, ce mode de gouvernance permet à une organisation, quelle que soit sa taille, de fonctionner efficacement en auto-gestion. Les décisions sont prises dans l’intérêt général et s’appliquent à tous les membres du groupe, mais chacun se les approprie volontairement. La sociocratie ne repose pas sur la contrainte, mais sur la responsabilisation des individus. Elle met l’intelligence collective au service d’objectifs communs. « Cette approche permet d’atteindre ensemble un objectif partagé, dans le respect des personnes, en préservant la diversité des points de vue et des apports de chacun, en prenant appui sur les bonnes relations développées entre les membres du groupe », argumente M. Serralta. Dans les réunions des résidents de l’Agora Raspail, contrairement à une assemblée de copropriété classique où seuls les propriétaires ont droit au chapitre, chacun pourra s’exprimer et voter. Pour que les résidents apprennent à se connaître, ils seront associés à des activités communes. En prenant le temps d’expliquer et de débattre, l’idée est de parvenir à des décisions que personne ne contestera. « L’espace ayant été pensé pour susciter les rencontres, la circulation des idées ira de pair

avec celle des habitants. Nous partons de la vision du futur que l'on souhaite et nous organisons les choses pour que celui-ci se réalise », expose M. Serralta. Ceux qui ne joueront pas le jeu ne seront pas stigmatisés. La priorité est plutôt de valoriser ceux qui s'engagent et prennent des initiatives en faveur de la collectivité. « La vie quotidienne sera gérée dans le cadre de cercles de responsabilité sur le principe « une personne, une voix », qu'on soit locataire ou propriétaire. Cela n'empêchera pas les propriétaires d'avoir entre eux des décisions de propriétaires à prendre », ajoute O. Launay. La société Entrecor animera une « Maison de la conversation », un espace de 500 m² en rez-de-chaussée qui servira pour les résidents, mais aussi pour des personnes de l'extérieur. « Ce sera en quelque sorte notre média de proximité. Nous l'utiliserons pour faire découvrir des choses qu'on n'at-

UNE ARCHITECTURE QUI N'EFFACE PAS LE PASSÉ

Il est souvent plus facile de détruire et de reconstruire complètement que de rénover des structures anciennes. C'est pourtant ce choix qui a été fait à Saint-Vincent-de-Paul où la clef du projet repose sur la juxtaposition de bâtiments neufs et d'immeubles anciens. Cette alchimie est censée faire le lien entre le riche passé du lieu et le nouvel écoquartier. Quelques bâtiments seront détruits, mais 30 % de l'existant sera conservé, un niveau bien supérieur à ce qui se pratique habituellement. Deux programmes de logement vont s'élever sur le site, l'un en milieu de parcelle, face à la Fondation Cartier, l'autre sur l'avenue Denfert-Rochereau. Un projet d'habitat participatif est aussi prévu. L'objectif est de mélanger les populations. Dans l'immeuble « Lelong », (rebaptisé « Agora Raspail »), une construction en brique des années 1950, le charme de la structure va être préservé et le bâtiment sera surélevé de 4 étages, apportant de la légèreté à l'ensemble. Le promoteur Quartus, Habitat et

Humanisme et les agences d'architecture Lacaton & Vassal et Gaëtan Redelsperger ont imaginé un projet de 137 logements (34 en locatif social, 26 en bail réel solidaire et 77 en accession à la propriété libre) sur 12 000 m² de surface. Faire avec l'existant, ne pas démolir, était la priorité. « Il faut arrêter de considérer que l'existant est remplaçable, démontable ou modifiable à convenance, les projets peuvent s'adapter », assure Julien Callot, architecte chez Lacaton & Vassal. Les perspectives qui marient l'ancien et le neuf sont élégantes, des jardins d'hiver prolongeant les étages supérieurs. « Les plans des appartements sont optimisés, sans couloir, et les surfaces sont généreuses, peu cloisonnées. C'est une architecture contemporaine, lumineuse, réutilisant des éléments anciens », s'enthousiasme Cécile Fourneron, spécialiste du suivi de projets urbains et d'accompagnement de maîtres d'ouvrage chez CFAUA.



Conçu par les agences d'architecture Lacaton & Vassal et Gaëtan Redelsperger, le bâtiment sera surélevé de 4 étages (image, le bureau jaune).

tend pas. Il y aura de la petite restauration, des rencontres, des expositions, des formations,... », explique Xavier Cazard, le fondateur de l'entreprise. Si la participation aux activités collectives ne sera pas contraignante, chaque nouvel arrivant se verra remettre une charte précisant les règles de vie collective. « Il est essentiel que tous les occupants, en signant la charte, manifestent leur adhésion à l'esprit des lieux. Après, on accepte le principe d'être sollicité mais chacun garde pleinement sa liberté. Le succès de ce type d'entreprise repose toujours sur un noyau de personnes très motivées », déclare O. Launay. Compte-tenu du caractère exceptionnel du projet, un effort particulier va être fait pour informer les futurs résidents des règles à respecter. « Les occupants des logements sociaux seront choisis plus tôt que d'habitude, au moins six mois



Au centre du site, un espace agrémenté d'une serre-jardin a été conçu pour favoriser les rencontres.

© Lacaton & Vassal et G. Redelsperger (image, le bureau jaune).

à l'avance, pour qu'ils puissent être associés en amont aux activités collectives », précise Corinne Martin. Les habitants en propriété classique et bail réel solidaire seront connus en 2022. Ils auront du temps pour s'habituer aux nouvelles règles de leur vie en commun. La partie floue du projet, la plus difficile à maîtriser, c'est l'attitude des acheteurs en accession libre qui seront majoritaires à l'Agora Raspail. Des familles qui seront forcément beaucoup plus aisées que celles des locataires du parc social. Vont-elles adhérer à l'esprit du projet ? Avec l'arrivée de nouveaux propriétaires au fil des années et des reventes, les bonnes intentions des premiers jours vont-elles perdurer ? C'est l'une des inconnues de l'équation complexe développée par Quartus et Habitat et Humanisme.

Responsabiliser les voisins

L'un des garants de cette pérennité sera l'« hospitality manager », un nouveau métier qui va être inventé à l'Agora Raspail. Cette personne sera chargée de veiller au respect de la charte. Bien au-delà du rôle d'un concierge classique, il organisera la vie collective. Sa mission sera de responsabiliser les résidents, de faire vivre les cercles de responsabilité, de leur faire prendre conscience de l'intérêt pour tous de préserver l'harmonie du lieu. Pendant les dix-huit premiers mois de vie commune, l'hospitality manager accompagnera et formera les nouveaux voisins pour leur apprendre à décider ensemble. « Nous partons du principe que les gens sont responsables. C'est un pari sur l'intelligence collective. Aucun promoteur immobilier n'a osé le faire jusqu'ici », martèle Martin Serralta. Les appartements seront livrés en 2024. À cet horizon, il sera possible de savoir si les graines semées par Les Grands Voisins auront une chance de germer. Mais il faudra longtemps, probablement plusieurs décennies, pour savoir si cette expérience aura une influence sur ceux qui imaginent la ville de demain. Au centre de la cour de l'hôpital, la statue Saint-Vincent-de-Paul veut y croire. Son dos est voté par les années, mais elle tient fermement un enfant dans ses bras.