

APPELS A PROJETS, APPELS A MANIFESTATION D'INTERET : RETOURS D'EXPERIENCE

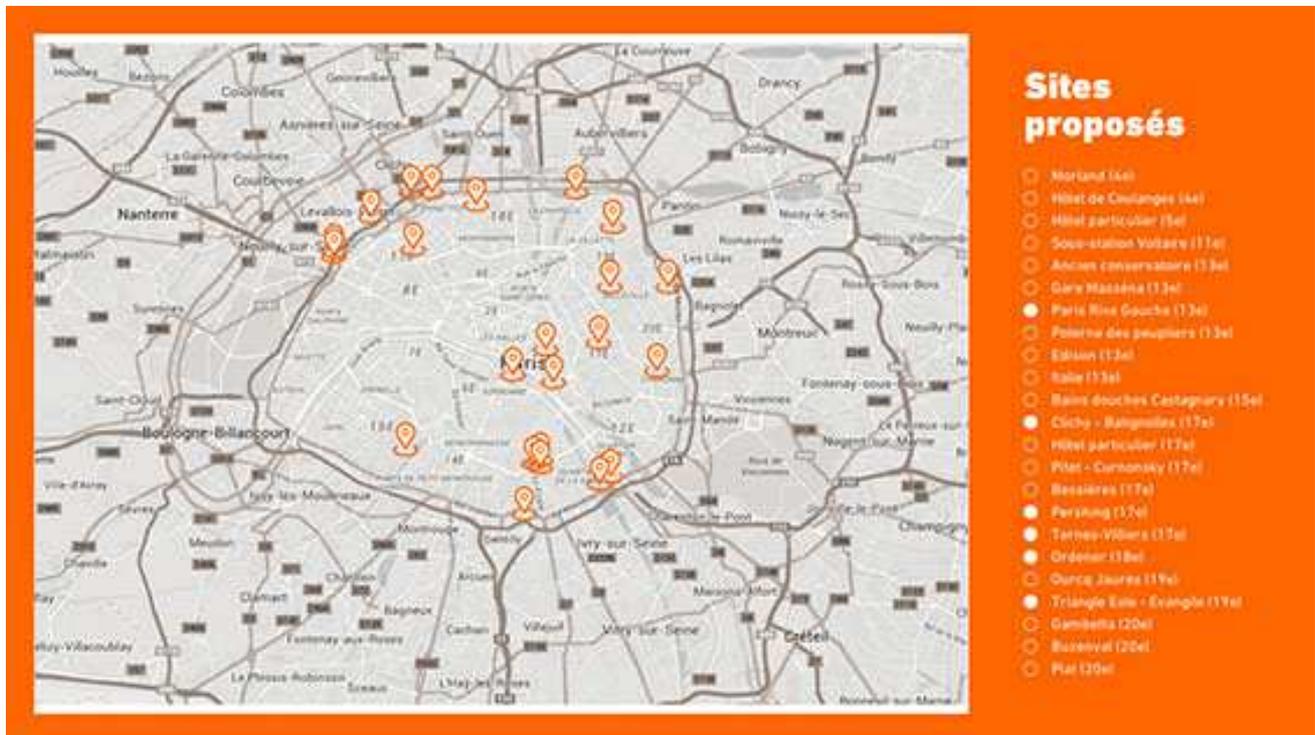
UNE FABRIQUE DE LA VILLE

Guillaume Hébert, architecte-urbaniste, associé

Table des matières

1	APPEL A PROJET URBAIN INNOVANT – « REINVENTER PARIS »	2
2	APPEL A PROJET – « INVENTONS LA METROPOLE DU GRAND PARIS »	5
3	APPEL A MANIFESTATION D'INTERET – « PLAY GROUES »	7
4	APPEL A MANIFESTATION D'INTERET – LOGEMENT CHOISI ABORDABLE ET RESPONSABLE	9

1 APPEL A PROJET URBAIN INNOVANT – « REINVENTER PARIS »



Réinventer Paris – Plan d'implantation des 23 sites proposés

La Ville de Paris a engagé début 2015 un appel à projets innovants, réparti sur 23 sites à travers la capitale visant à céder des fonciers et droits à construire appartenant à la Ville ou à ses partenaires et à contribuer au financement des investissements prévus au cours du mandat.

Cette consultation a été organisée de manière singulière, comme une invitation aux innovateurs, investisseurs, architectes et acteurs de l'urbain, à venir développer leurs solutions sur le territoire parisien.

Une Fabrique de la Ville est intervenue en appui d'Algoé, mandataire du groupement, dans le pilotage général de la démarche et l'analyse et la coordination des expertises.

Si tous les projets retenus en février 2016 n'ont pas apporté le même niveau d'ambition en matière d'innovation, la démarche en elle-même est extrêmement innovante ! Elle a mobilisé, au-delà des traditionnels acteurs impliqués dans ce type de consultations (investisseurs, promoteurs, architectes, BET...) les futurs usagers et preneurs, des entreprises de construction et des start-up.

Le site internet www.reinventer.paris a permis de mettre en contact les partenaires à travers une rubrique « meet up » permettant à chacun de poster des messages et de se rencontrer pour constituer des équipes larges.

Réinventer Paris s'est fixé comme ambition de mettre en concurrence les porteurs de projets sur des critères liés à l'innovation fondée sur 9 thématiques : innovation technique, sociale, des usages, en matière de montage, de mise en œuvre des projets, d'association des habitants...

Cette consultation a permis de dépasser une mise en concurrence uniquement sur des objectifs de qualité architecturale et de performances environnementales (objectifs maintenant répandus pour de nombreuses opérations).

A ce titre, Réinventer Paris a constitué une démarche « pragmatique » permettant d'améliorer significativement les critères de cession du foncier de la Ville de Paris.

Comme l'indique Jean-Louis MISSIKA, Adjoint à la Maire de Paris chargé de l'urbanisme, de l'architecture, des projets du Grand Paris, du développement économique et de l'attractivité :

« L'appel à projets « Réinventer Paris » doit vous permettre d'expérimenter et de concrétiser l'étendue des innovations dont Paris a besoin. Loin de concerner la seule audace architecturale, vos projets pourront adresser l'innovation dans toutes ses dimensions. L'objectif n'est pas d'innover sur tous les fronts, mais de rechercher, sur chaque site, en quoi l'innovation est la plus pertinente pour faire émerger des solutions de pointe. »

Au total 372 dossiers de candidatures ont été déposés, 75 ont remis des offres (3 ou 4 équipes ayant été retenues par site selon sa complexité).

Sur les 23 sites, 22 ont été fructueux et ont permis à la Ville de Paris de retenir des offres représentant près de 565 millions d'euros HT de cession foncières, et de réaliser près de 1350 logements.

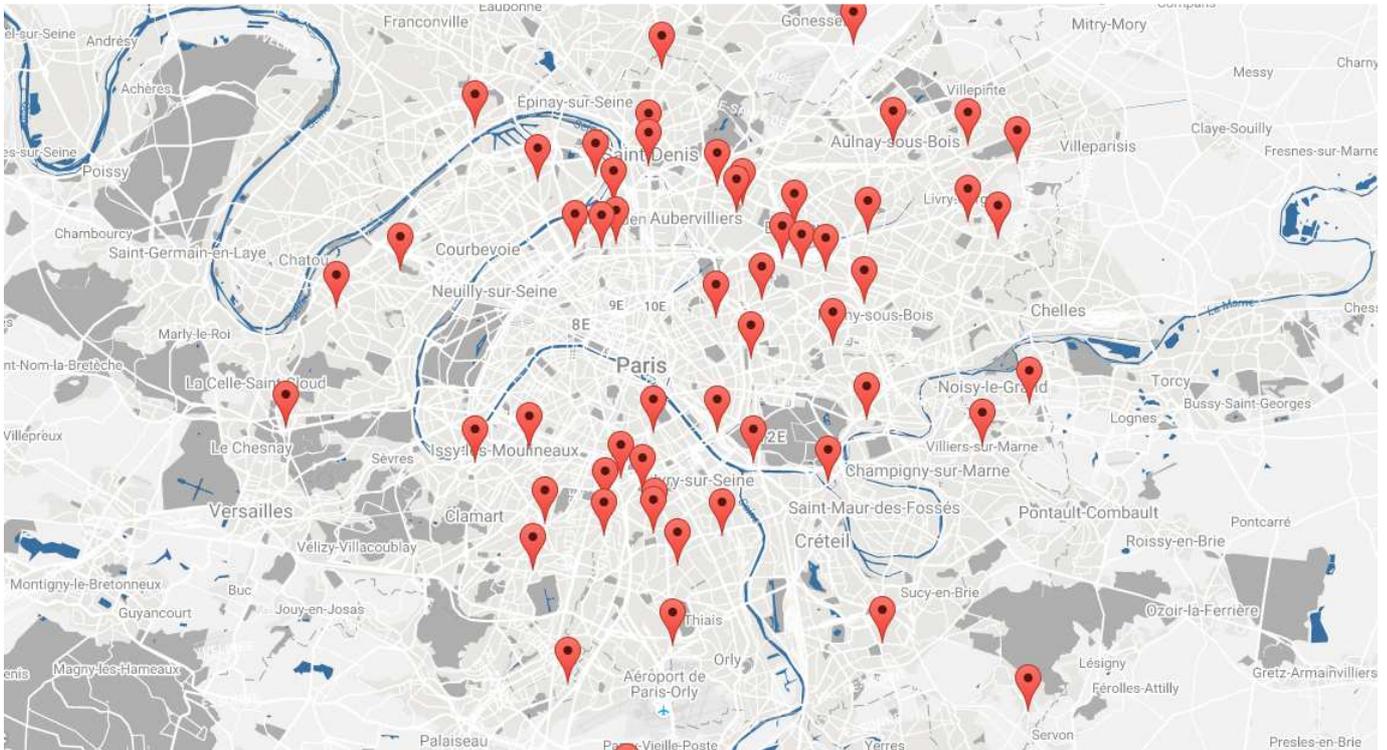
La réussite de cette consultation, et son niveau d'ambition a sans aucun doute été rendue possible du fait de la forte attractivité du marché immobilier parisien et de l'effet de masse et de visibilité lié aux 23 consultations simultanées portant parfois sur des sites emblématiques qui ont stimulé les opérateurs.

Les engagements pris par les équipes en matière d'innovation ont été retranscrits juridiquement dans les offres à travers les clauses des actes de vente imposés par la Ville (rédigée par les notaires de l'étude Chevreux et Pyramide 14) et la formalisation d'un protocole d'évaluation sur lesquels les candidates se sont engagés pendant 10 ans.



*Proposition du projet retenu sur le site de Pershing – OPERATEURS : COMPAGNIE DE PHALSBOURG / OGIC –
CONCEPTEURS : SOU FUJIMOTO ARCHITECTS / MANAL RACHDI, OXO ARCHITECTES / MOZ PAYSAGE / ATELIER
PAUL ARENE, PAYSAGISTE / PIERRE-ALEXANDRE RISSER HORTICULTURE & JARDINS, PAYSAGISTE*

2 APPEL A PROJET – « INVENTONS LA METROPOLE DU GRAND PARIS »



Inventons la Métropole– Plan d'implantation des 59 sites proposés

La Métropole du Grand Paris en partenariat avec la Société du Grand Paris et l'Etat ont organisé une consultation à grande échelle, sous forme d'un appel à projets intitulée Inventons la Métropole du Grand Paris.

Cette consultation a été engagée en mai 2016. Même si elle s'inspire du processus proposé pour Réinventer Paris, son organisation propose sur un certain nombre de singularités.

Une Fabrique de la Ville intervient la aussi en appui d'Algoé, mandataire du groupement d'assistance à maîtrise d'ouvrage, dans l'appui au pilotage général de la démarche, l'analyse et la coordination des expertises aux côtés de la MGP/SGP et l'Etat.

Tout d'abord, pour la première phase de la consultation, ce sont les communes de la métropole qui ont du se porter candidates pour proposer des sites ouverts à la consultation.

L'appel à projet a ainsi permis à une partie significative des communes membres de la métropole (55 communes sur les 131 communes de la métropole) et même celle à proximité immédiates de celle-ci, de présenter un site de projet pour lequel les collectivités et leurs partenaires étaient propriétaires du foncier.

Au total près de 60 sites ont été retenus et présentés aux opérateurs le 10 octobre 2016.

Les prochaines étapes de la consultation s'adressent aux groupements d'opérateurs mettant le thème de l'innovation comme un des critères clés de choix des candidatures et des offres.

La mise au point de cette consultation a été par ailleurs l'occasion d'améliorer un certain nombre de points opérationnels lié au retour d'expérience de Réinventer Paris :

- L'inscription dans le règlement de la consultation de la nécessité pour les opérateurs de rémunérer les concepteurs pour la production de l'offre,
- L'allègement des éléments de rendu demandés aux équipes au stade de la candidature pour éviter un trop grand travail aux équipes.

Le résultat de cette consultation sera connu à l'automne 2017.

3 APPEL A MANIFESTATION D'INTERET – « PLAY GROUES »



Play Groues – Plan d'implantation des sites objet de l'AMI « Construire »

L'EPADSA, en collaboration avec la ville de Nanterre, a engagé, une consultation sous la forme d'un Appel à Manifestation d'Intérêt intitulée « Play Groues »

L'enjeu pour l'aménageur et la Ville est continuer à développer le projet urbain en y intégrant une nouvelle dimension : l'innovation qu'elle soit technique ou en matière d'usage

Cette consultation a été organisée à en deux volets :

- « Préfigurer » visant à promouvoir des actions informelles liées à l'activation programmatique, culturelle et associative.
- Quatre site ont été identifiés qu'ils soient constitués de bâtiments tertiaires, industriels ou d'emprises foncières. Tous sont implantés à proximité immédiate des transports en communs développés (RER E et Ligne 15 du GPE).

Leur programmation est laissée libre tout comme le montage proposé par les opérateurs.

- « Construire » visant, de manière plus classique à identifier des opérateurs et concepteurs pour assurer la réalisation d'un programme immobilier bâti.

La programmation porte sur 160 000m² SP de droits à construire sur deux sites, découpés en plusieurs lots et « macro-lots » pensés comme une première phase de la ZAC des Groues.

Pour ces droits à construire un montant indicatif des charges foncières par programmes et les prix de sorties des programmes immobiliers sont précisés.

Même si la procédure est encore en cours, la complémentarité entre ces deux approches est très intéressante pour repenser les modes de fabrication de la ville.

L'enjeu pour l'EPADESA et pour le quartier de La Défense dont assure le développement, est de pouvoir renouveler l'offre en immobilier d'entreprise par des formats moins formatés et de participer à l'animation de la ville par une programmation plus diversifiée.

4 APPEL A MANIFESTATION D'INTERET – LOGEMENT CHOISI ABORDABLE ET RESPONSABLE

Le Ministère du logement et de l'habitat durable a engagé fin juillet 2016 un appel à manifestation d'intérêt (AMI) pour promouvoir le logement choisi, abordable et durable.

Cet AMI vise à rapprocher les territoires cherchant à développer des opérations innovantes et les professionnels capables de les accompagner dans la mise en œuvre de leurs opérations.

Cet AMI vise « à promouvoir des montages d'opérations innovants qui favorisent l'accès à un logement choisi et adapté aux attentes et désirs des futurs habitants ».

Cet AMI a vocation à mettre en évidence des propositions de logements adaptés aux désirs et aux choix de vie des futurs habitants. In fine, il vise à faire émerger une « ville des choix » en replaçant les habitants au cœur de la conception de logements pleinement insérés dans l'environnement urbain.

Comme l'indique le cahier des charges de la consultation, l'appel à manifestation d'intérêt s'adresse aux collectivités, à leurs groupements et aux territoires qui souhaiteraient initier ce type de démarche, ainsi qu'aux professionnels, entreprises et associations, qui ont développé des expériences dans ce domaine. Il a pour objectif, avec le soutien de l'État, de faire se rencontrer ces offres innovantes avec des territoires intéressés à développer de tels projets.

Pour être plus opérationnel il a été décliné en deux « catégories » :

- Les collectivités et les groupements de collectivités intéressées par cette démarche qui souhaitent proposer des sites démonstrateurs pour accueillir une telle démarche,
- Les professionnels proposant une offre de programmation innovante et en mesure de réaliser des logements afin d'apporter une réponse plus efficace en termes d'accession choisie, pour permettre de trouver un logement abordable et durable.

La démarche est en cours. Près de 500 contributions ont été déposées par des porteurs de projets dont près de 90 collectivités proposant des sites d'expérimentation.

Les modalités d'association entre sites démonstrateurs et porteurs de projet restent à préciser dans le cadre des étapes à venir de processus d'appel à projet.