

# DESIGN ET URBANISME

NOUVEAUX MODES POUR ANALYSER,  
CONCEVOIR ET FAIRE LA VILLE

# N°4

APPELS A PROJETS  
URBAINS INNOVANTS

# SOMMAIRE

## CONDENSES D'UNE FABRIQUE DE LA VILLE EN EVOLUTION

page 7

## UN FORMAT INNOVANT, CATALYSEUR D'INNOVATIONS

page 11

Un temps de conception accéléré  
La maîtrise d'usage, un nouvel acteur  
Des projets conçus pour expérimenter

## CONCEVOIR LE PROJET EN CRÉANT LE PROGRAMME

page 17

Avec ou pour l'utilisateur  
Sans modèle ni règle  
Des écueils pour la qualité architecturale et urbaine

## PERSPECTIVE

page 25



*Lille Métropole Capitale Mondiale du design, le design à l'honneur en 2020... mais pas seulement. Il est de plus en plus présent dans nos pratiques et participe ainsi à la transformation de nos modes de vie et de nos territoires.*

*À cette occasion, l'Agence de Développement et d'Urbanisme de Lille Métropole a souhaité interroger et révéler les liens unissant les deux champs que sont le design et l'urbanisme.*

*Et d'ailleurs sont-ils bien distincts ?  
Chaque livret est élaboré afin de regarder de plus près, et sous le prisme du design, une nouvelle pratique à l'œuvre : l'urbanisme transitoire, le metropolitan design, le data design, les appels à projets urbains innovants. Ces modes de faire seront ainsi interrogés tout à tour, afin d'en comprendre les caractéristiques et les grands principes mais également d'identifier leurs apports et leurs limites. Au-delà de la connaissance partagée et du regard critique, il s'agit d'interroger l'intégration de nouveaux principes dans ces manières d'analyser, de concevoir ou de faire la ville et ce à différentes échelles (territoriale, projet urbain, projet immobilier, espaces publics).*

### **Design : discipline, pratique et processus**

Difficile de définir ce qu'est le design, tant selon les cultures, les époques, les champs d'application et les approches (par ses praticiens et ses penseurs), sa définition varie et s'enrichit. L'histoire du design étant liée aux évolutions sociétales, techniques, industrielles, artistiques..., il témoigne des changements et adaptations de la société et traduit ainsi une façon de concevoir et de vivre (à) une époque. Au fil du temps, son champ d'action s'est élargi : du design d'objet au design d'espace, du matériel au numérique, jusqu'au design des services et politiques publiques. Le design irrigue de plus en plus de domaines et ne peut plus être pensé comme une discipline dissociée des autres champs disciplinaires. Il se présente aujourd'hui autant comme un processus de conception qu'une pratique en tant que telle. Ainsi théorisé, le "design thinking", décrypte et formalise ainsi tout le processus de création inhérent à la pratique du design afin de le diffuser et le transposer dans d'autres champs d'application.

Sa définition reste donc plurivoque et mouvante, mais la tentative proposée ici est de saisir comment ses principes se traduisent et se transposent dans le champ de l'urbanisme.

### **Design et fabrique urbaine**

Si le lien entre design et urbanisme est lisible d'emblée dans les pays anglo-saxons où le terme urban-design définit un champ d'action en complément de l'urban planning, en France, l'emploi du terme urbanisme recouvre des approches et des expertises très diverses. Partir de l'étymologie du mot design (lat, designo, ital. disegno), à la fois dessin et dessein, fait cependant apparaître une première définition du design en phase avec la pratique de l'urbanisme. En effet, derrière le mot design se lit l'association de deux mouvements, celui du but et celui du dessin, c'est à dire l'élaboration d'une intention en interaction avec l'élaboration d'une forme. Il ne faut cependant pas y lire un ordre, dans tout projet et notamment en urbanisme, le dessein n'est pas seulement une finalité, c'est également le commencement d'un projet.

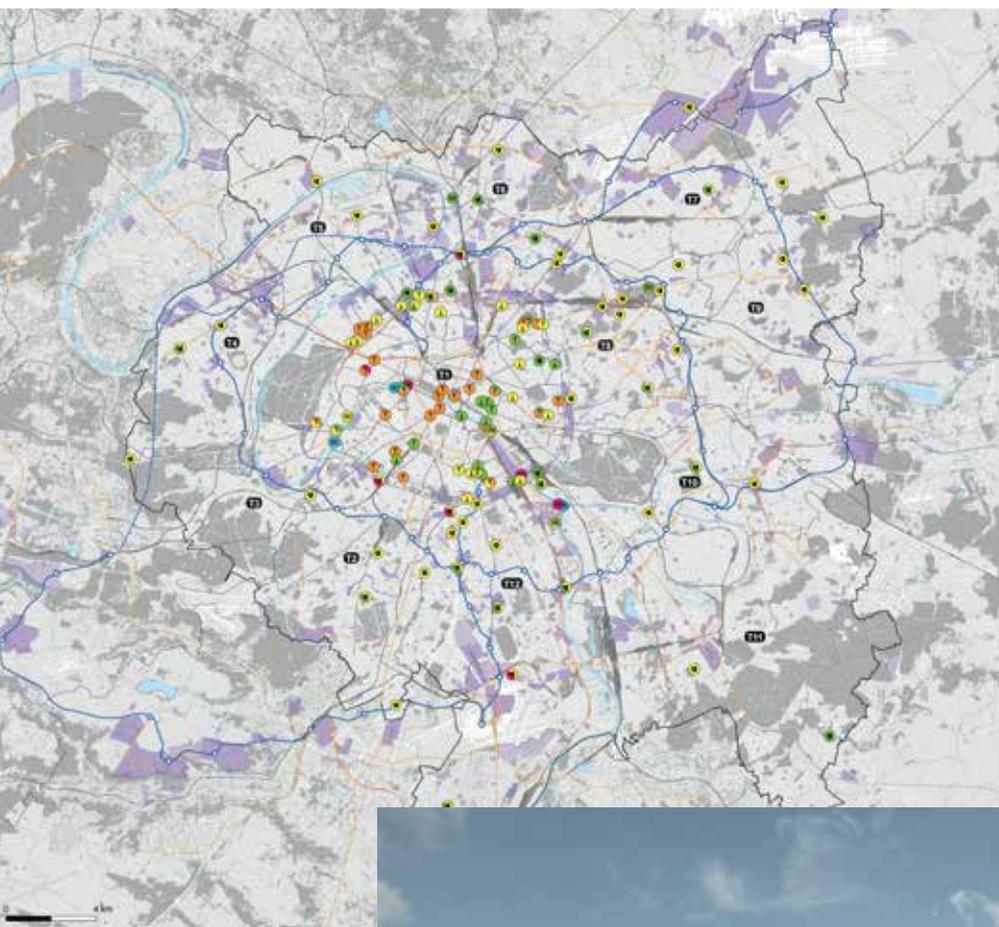
Si le dessin du territoire et de la ville a suivi pendant des décennies des processus cloisonnés et descendants, corseté par des procédures administratives et réglementaires, la ville aujourd'hui se "dessine" autrement, de manière moins linéaire et plus inventive, sans échapper pour autant à certaines contradictions et aléas. La fabrique urbaine est en pleine mutation, actionnée par différents leviers : moins de financement public, plus de coproduction public-privé, démarches participatives avec les habitants, intégration ou influence des nouvelles technologies de l'information et de la communication, la nécessaire gestion du temps long, etc. À ces différents facteurs s'ajoutent également d'autres défis ou enjeux de mutation, liées d'une part au changement climatique mais également à la crise sanitaire que nous traversons aujourd'hui.

### **En quoi les principes du design se traduisent dans les nouveaux modes de faire la ville ?**

Cette série a pour vocation de mettre en évidence, plus que les passerelles existantes entre le design et l'urbanisme, leur réelle imbrication. Le design est employé ici comme une clé de lecture permettant d'analyser les pratiques émergentes dans l'urbanisme. Plusieurs principes participant à sa définition ont été identifiés à cette fin :

les usage(s) au cœur du projet / itération et évolutivité / prototypage et droit à l'erreur / mise en récit / matérialisation et mise en œuvre / traduction et partage de l'information

**À suivre...** Les quatre thématiques explorées aujourd'hui pourront, à l'avenir, s'enrichir de nouveaux volumes afin de sensibiliser chaque personne, touchée de près ou de loin par l'aménagement du territoire, à ce qui dessine la ville aujourd'hui.



**Les appels à projets innovants du Grand Paris**

**Sites des appels à projets innovants**

- Réinventer la Seine
- Réinventer Paris
- Réinventer Paris II
- Inventons la Métropole du Grand Paris

**Typologie des sites**

- Bâtiment
- Terrain
- Souterrain, sous-sol
- Ouvrage
- Plan d'eau

**Projet d'aménagement**

- À l'étude
- En cours

**Grand Paris Express**

- Tracé du GPE
- Tronçon après 2030
- Gare du GPE

**Projet de transport**

- Réseau existant (Transilien, RER, Métro, Tramway)
- En cours (RER, Tangentielle, Tramway, Métro, TCSP, TZen)
- À l'étude / en réflexion
- Future gare / station

**Limites territoriales**

- Métropole du Grand Paris
- Établissements Publics Territoriaux

Sources : APUR Juin 2017

# CONDENSÉS D'UNE FABRIQUE DE LA VILLE EN ÉVOLUTION

Nouveau mode de faire la ville, les Appels à Projets urbains Innovants (API) représentent une méthodologie de consultation innovante tant sur la forme que sur le fond. Pour autant, ces derniers s'inscrivent dans un processus de collaboration entre les acteurs publics et privés à l'œuvre depuis un certain temps et sous des formes diverses. Il existe aujourd'hui une large gamme de montages et procédures à disposition des collectivités pour la réalisation des projets urbains. Face émergée de l'iceberg, les API témoignent, mais ne préfigurent pas, des changements dans la production de la ville.

La coproduction public-privé est devenue, au fil des dernières décennies, incontournable dans les grands projets d'aménagement. Avec l'émergence en amont des partenariats aménageurs-promoteurs<sup>1</sup>, les acteurs privés sont désormais parfois impliqués dès la définition du projet urbain. Cette montée en puissance s'explique en grande partie par une raréfaction des finances publiques, à tous les niveaux de la chaîne de production urbaine et architecturale. Les collectivités publiques et leurs opérateurs cherchent ainsi de plus en plus à partager les coûts d'aménagement avec des opérateurs privés.

À la recherche également de temps plus courts pour la mise en œuvre des opérations de logements et/ou d'acti-

tivités économiques, d'une simplification des procédures juridiques et administratives, politiques et opérateurs recherchent aujourd'hui de nouveaux montages plus flexibles, modifiant ainsi les modes de fabrication de la ville. Point commun des appels à projets innovants, les organisateurs publics comptent ainsi sur l'inventivité du privé pour transformer la ville. Processus dont l'écllosion est récente (Réinventer Paris 1 en 2014) et très rapide, les API sont essentiellement franciliens (Réinventer Paris 1 et 2, Réinventer la Seine, Inventons la Métropole du Grand Paris, Inventons la Métropole 2). Plusieurs métropoles de région ont récemment développé de telles démarches avec "Imagine Angers" en 2017, "Devenir Tours" et "Dessine-moi Toulouse" en 2019. Moyen de production de la ville encore marginale, ce mode de consultation ne cesse d'être toujours plus déployé.

Cette nouvelle façon de concevoir et de produire la ville se caractérise par plusieurs éléments clefs :

- Une consultation sur plusieurs sites en vue de la cessation du foncier public<sup>2</sup> aux acteurs privés ; il est demandé aux groupements retenus de proposer à la fois un programme, une forme architecturale/urbaine et une offre financière ;
- Une procédure "légère" concentrant plusieurs phases "classiques" du projet (consultation de programmation



1

## Les sites des Appels à projets innovants du Grand Paris

Juin 2017

2

## Projet Mille Arbres

Paris 17<sup>ème</sup> / API Réinventer Paris / 2014-2016 / Équipe /  
Programme : 59 500 m<sup>2</sup> SDP / Permis de construire en 2019 /  
Livraison prévue en 2023

Le projet emblématique propose de construire un immeuble pont au-dessus du périphérique parisien et d'y planter 1000 arbres, créant un écosystème où se mêleront des programmes d'habitation, de travail et de loisirs. Outre le parc public, il accueillera notamment la Maison de la biodiversité, un grand pôle dédié aux enfants, une rue gourmande et une gare routière. Tout a été initialement conçu pour intégrer la mutabilité du bâtiment : la taille des logements peut évoluer, les bureaux peuvent en partie se transformer en logements, tout comme l'hôtel.

1 - Baraud-Serfaty/ Trautmann 2016

2 - Les "porteurs des sites" sont des collectivités territoriales, d'autres propriétaires publics (ex : EPFIF) ou des structures d'aménagement concernées.



3

### Balcon sur Paris

Pôle Gare Bry-Villiers-Champigny à Villiers-sur-Marne / API Inventons la métropole du Grand Paris / 2016-2017 / Equipe Balcon sur Paris / Terrain : 11,2 ha / Programme : 120 000 m<sup>2</sup> SDP / Lancement opérationnel en mars 2019 / Livraison prévu en 2025

Le projet vise à construire un quartier dense de grande hauteur en écoconstruction bois, en lien avec une gare du Grand Paris express. Neuf immeubles se répartiront en quinconce autour d'un jardin. Réparti sur près de 120 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, le programme prévoit 670 logements, des bureaux, 2 hôtels, un cinéma multiplex et un Palais des Congrès de plus de 2000 places. 60 % de la réalisation de ce projet est basée sur des constructions en bois et 50% des toitures et cours intérieures sont végétalisées.

urbaine, appel à opérateurs et utilisateurs finaux, et projet architectural) ;  
 - L'application de la même procédure à des sites très hétérogènes, dans leur typologie (bâti ou non-bâti), leur taille (de 1000 m<sup>2</sup> au 10 ha), leur contexte ;  
 - Une commande peu directive et prescriptive permettant de proposer des projets innovants et créatifs ;  
 - Des équipes pluridisciplinaires associant promoteurs et investisseurs, concepteurs, exploitants et usagers (entreprises, start-up, commerces, associations, collectifs, professionnels de santé, etc).

Il est à noter que, dans ce cadre, la maîtrise d'ouvrage peut prendre des configurations différentes d'un projet à l'autre : soit une maîtrise d'ouvrage unique centralisant les décisions (Réinventer Paris), soit une maîtrise d'ouvrage de coordination mettant en œuvre une double sélection des fonciers puis des candidats lauréats (Inventons la Métropole du Grand Paris). L'ensemble de ces éléments fait émerger une nouvelle dynamique tant économique que partenariale. Celle-ci permet de dépasser le modèle séquentiel de la fabrique urbaine, caractérisé par un enchaînement de prescriptions publiques, au profit d'un modèle plus collaboratif où l'ensemble des acteurs de la fabrique urbaine interviennent en

amont de chaque projet, sans pour autant tomber dans l'autre extrême, d'une production urbaine purement privée, dominée par des logiques financières. S'appuyant, de manière non exhaustive, sur les témoignages des intervenants présents lors du Jeudi de l'Agence "La fabrique urbaine se réinvente-t-elle à travers des appels à projets urbains innovants ?"<sup>3</sup>, ainsi que sur le sondage réalisé par le Sens de la Ville, agence de stratégie urbaine, programmation et ingénierie de projets, à la suite d'Inventons la Métropole du Grand Paris, ce livret présente les enseignements à retirer de l'expérimentation de ces API sur le territoire français. Afin d'offrir une vision globale sur les grands principes de ce nouveau format de consultation et sur les questions que soulèvent sa mise en pratique, plusieurs aspects sont étudiés et confrontés tels que : l'intégration de la maîtrise d'usage dans la conception du projet ; l'expérimentation des nouveaux usages ou méthodes innovantes ; et enfin, l'opérationnalité des projets conçus dans un temps accéléré. À travers les illustrations contenues dans ce livret, sont mis en lumière des projets présentant un intérêt particulier pour leurs caractères innovants, leurs qualités architecturales et urbaines ou encore leurs approches exemplaires.

3 - Événement organisé le 5 juillet 2018 réunissant Damien Robert - Directeur Général délégué de Grand Paris Aménagement, Vincent Josso - Directeur associé du collectif Le Sens de la Ville, Isabelle Menu - Co-gérante de l'agence Saison Menu & Associé Architectes-Urbanistes, Maxime Bitter - Directeur Urbanisme, Aménagement et Ville de la Métropole européenne de Lille (MEL)

# UN FORMAT INNOVANT, CATALYSEUR D'INNOVATION

4  
L'innovation dans les Appels à projets urbains innovants



## LA MAÎTRISE D'USAGE, UN NOUVEL ACTEUR

L'innovation est au cœur des processus de transformation et de développement urbain. Elle est l'une des principales réponses aux grands défis sociétaux de notre époque à savoir le changement climatique, l'évolution démographique ou encore la bioéconomie (la sécurité alimentaire, l'agriculture durable, etc). Dans ce contexte, les API représentent un format innovant au sein de la fabrique urbaine ainsi que l'opportunité d'innover dans la conception de projets immobiliers et urbains.

L'intérêt des API réside dans la plus-value apportée par l'intégration de l'ensemble des acteurs, dès le début du projet : des promoteurs et investisseurs, aux concepteurs et bureaux d'étude techniques jusqu'aux futurs utilisateurs et gestionnaires des lieux. Face à l'accélération des mutations de nos modes de vies, on assiste à l'intégration de ces nouveaux acteurs qui sont les usagers finaux dans le processus d'élaboration du projet alors qu'ils étaient auparavant peu impliqués avant la livraison d'une opération. À présent, au cœur de la réponse, cette maîtrise d'usage est souvent déterminante pour la sélection des projets. Entreprises, start-up et associations sont sollicitées pour leur connaissance du contexte et des usages existants et à développer. Aussi, une nouvelle dynamique multipartenariale et pluridisciplinaire prend aujourd'hui forme avec de nouveaux acteurs du numérique, de l'urbanisme transitoire, de services, de l'agriculture urbaine, etc.

## UN TEMPS DE CONCEPTION ACCÉLÉRÉ

Les API témoignent principalement d'une accélération du temps de l'élaboration de la ville. Afin de mobiliser du foncier "quelque peu endormi" et accumulant beaucoup de contraintes, plusieurs phases se trouvent concentrées dans une seule et même procédure. Six mois, c'est généralement le temps donné aux opérateurs privés afin de constituer un groupement et proposer un projet. De ce fait, les API multisites mobilisent simultanément un grand nombre d'acteurs privés et publics sur un temps court, offrant ainsi une véritable "force de frappe".



5

### Projet La Grande Coco

Paris XX<sup>ème</sup> / API Inventons la métropole du Grand Paris / 2016-2017 / Équipe COPEC /  
Terrain : 600 m<sup>2</sup> / Programme : 1080 m<sup>2</sup> SDP

Caractérisé par une approche exemplaire et un jeu d'acteur inhabituel, ce projet est conçu autour d'une cantine culturelle qui sera à terme un lieu multifonctions : restaurant associatif, lieu festif ou d'accueil des bénéficiaires des Restos du Cœur (maintenus sur site). Elle s'articule avec des espaces de travail-formation dédiés aux métiers de la ville. Le projet se développe au sein d'un bâtiment patrimonial et d'un bâtiment neuf. Ces innovations reposent sur un financement solidaire, sur l'occupation du site en cours depuis septembre 2019 et sur l'utilisation du cadre du chantier comme support d'expérimentation.



Ce travail est donc, en principe, plus collaboratif entre les parties prenantes. La maîtrise d'usage, impliquée en amont des projets pour la définition des besoins, s'engage en aval pour la gestion et/ou l'occupation de certains lieux. Cependant, dans chaque groupement économique, chacun des acteurs n'a pas le même poids :

- Pour la plupart des projets, **les promoteurs sont au centre du jeu**. Mandataire des groupements, ils pilotent les différents partenaires et jouent donc un rôle décisif dans la composition de l'équipe ;

- **Les promoteurs et architectes** restent le **couple solide** pour la conception et la production des livrables ;

- **L'Assistance à Maitrise d'Ouvrage (AMO) et les exploitants** restent quant à eux plus périphériques, ils sont peu nombreux à échanger avec les autres parties prenantes.

Suite à différents retours d'expérience, plusieurs constats peuvent être dressés :

- **Le changement des pratiques professionnelles** liées historiquement aux opérations d'aménagement. Le promoteur, auparavant mobilisé sur la recherche de foncier à bâtir, est aujourd'hui souvent celui qui porte les groupements de projets et qui est responsable de la production du discours ;

- **L'émergence d'une démarche de professionnalisation des acteurs** où ceux-ci se spécialisent de plus en plus sur ce type de projet ;

- **L'émergence de nouveaux acteurs** spécialisés dans le sourcing des usages et des usagers, comme première étape pour concevoir la programmation, et la mise en récit du projet (cf. Le Grand Réservoir dans le rôle du scénariste) ;

- **Le décroisement professionnel** avec l'intégration de la maîtrise d'usage dès le début du projet. Un véritable acquis sur lequel aucun professionnel ne souhaite revenir en arrière, pour le bien du projet et de la ville ;

- Ceci pose néanmoins la question de la **capacité pour le gestionnaire/l'exploitant/l'utilisateur de suivre le projet** jusqu'à sa livraison ;

- **Le bilan** qui reste la chasse gardée du promoteur. Les maîtrises d'œuvre et d'usage sont souvent peu consultées pour les grandes décisions et équilibrées à trouver.

6

### La Maison du Peuple

Ville de Clichy-la-Garenne  
API Inventons la métropole du Grand Paris  
2016-2017 / Équipe : Ricciotti\_LBA\_Holzweg  
Terrain : 1842 m<sup>2</sup> / Programme : 15 000 m<sup>2</sup> SDP

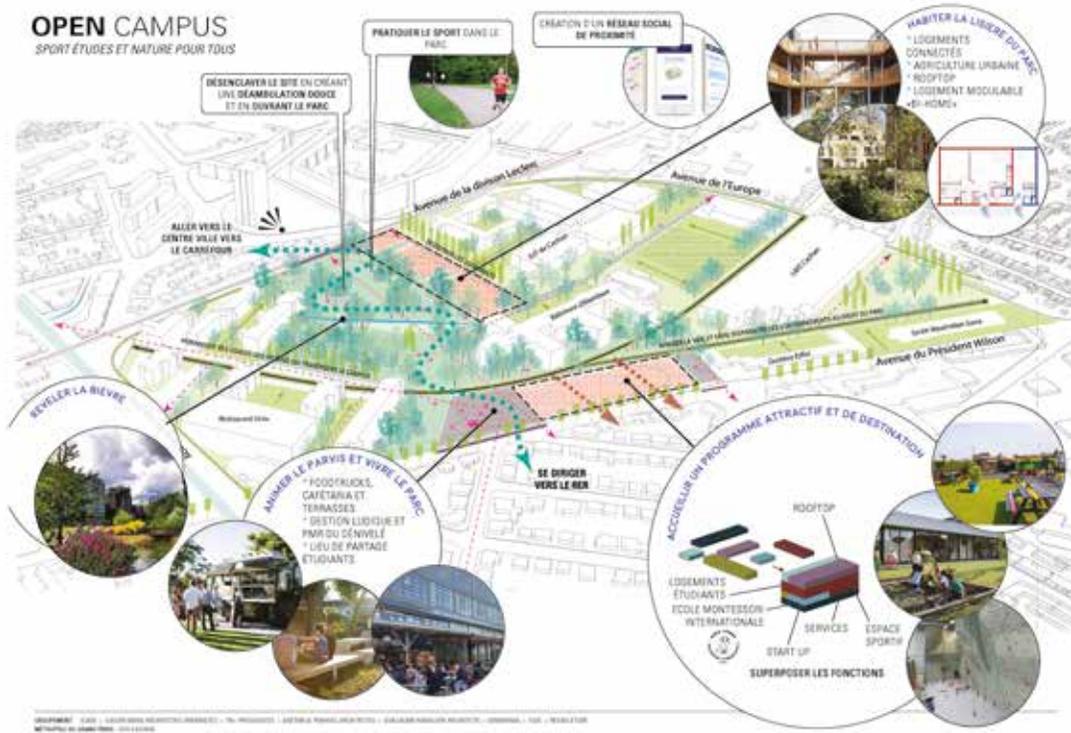
Le projet prévoit la restauration de la Maison du Peuple et la construction d'une tour emblématique. Le site patrimonial comprendra un espace de présentation des collections permanentes du Musée national d'art moderne – Centre de création industrielle du centre Georges-Pompidou. Le rez-de-chaussée de 1 600 m<sup>2</sup> sera dédié au Pôle "fooding et services" avec un marché alimentaire, une épicerie générale, des restaurants, une librairie, etc. Les 1 800 m<sup>2</sup> d'étages seront composés d'un nouveau lieu culturel et d'espaces de co-working. La Tour Tressée, résultat d'une prouesse constructive et d'une architecture économe en matériau, est composée, sur ses 11 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher, de logements en accession sur 11 600 m<sup>2</sup> et d'un hôtel de luxe.



### DES PROJETS CONÇUS POUR EXPÉRIMENTER

Catalyseur d'un certain nombre d'innovations, les API ont permis un saut quantitatif et qualitatif dans différents domaines d'innovation. Les projets élaborés intègrent des solutions multiples, concernant aussi bien les nouveaux usages, les formes d'habitat, la nature en ville, le changement climatique, les modes constructifs, le financement des projets ou les méthodes comme la co-construction. Enfin et surtout, chaque projet urbain ou immobilier devient potentiellement un tout, différent de la somme de ses parties.

Ces API sont donc de véritables laboratoires d'expérimentation. De nouveaux montages favorisant l'innovation ont également été appliqués dans le financement des projets : le crowdfunding, les baux verts issus de la loi Grenelle II, la propriété à vie ou le loyer variable. Néanmoins, il reste à concevoir un modèle économique viable et durable pour le financement de ces projets pour lesquels il est indispensable de trouver des investisseurs et exploitants/usagers prêts à s'engager sur le temps long.



## CONCEVOIR LE PROJET EN CRÉANT LE PROGRAMME

### AVEC OU PLUTÔT POUR L'USAGER

Les usages étant placés au centre du projet, les professionnels s'accordent à dire que c'est sur la programmation qu'ils ont le plus innové. Au cœur de la démarche des API, l'offre programmatique est un élément central pour la sélection des candidats. Les opérateurs privés deviennent force de propositions et court-circuitent cette fonction traditionnelle des aménageurs. Dans la vue d'ensemble, une grande diversité des usages émergents ont trouvé leur place dans les projets, usages relevant soit d'une initiative individuelle, soit d'un processus de collaboration, d'une dynamique low ou high-tech.

finalement laissée à la concertation ou à la prise en compte du contexte local. La volonté des élus et des citoyens, ou encore l'impact de ces nouveaux projets sur les équipements locaux et les tissus urbains existants, ne sont que très peu ou trop tardivement intégrés par les opérateurs privés dans leur projet. Une question se pose alors sur le temps accordé au montage des projets : est-il tout à fait adéquat pour la prise en compte des attentes et besoins des citoyens et collectivités qui ne sont que partiellement identiques à ceux des futurs usagers ?

### SANS MODÈLE NI RÈGLE

Si la commande, à l'origine de la démarche, est souvent peu directive, le projet proposé doit par contre être quasiment "clé en main" et conçu de manière intégrée. Certaines équipes ont su faire bon usage de la grande marge laissée à leur inventivité en faisant émerger des programmations à la fois originales, pertinentes et qualitatives à partir du lieu, de ses contraintes et de ses possibilités. Cependant, ce décalage a, en même temps, souvent des conséquences non souhaitées sur la qualité programmatique et la sécurité juridique des projets.

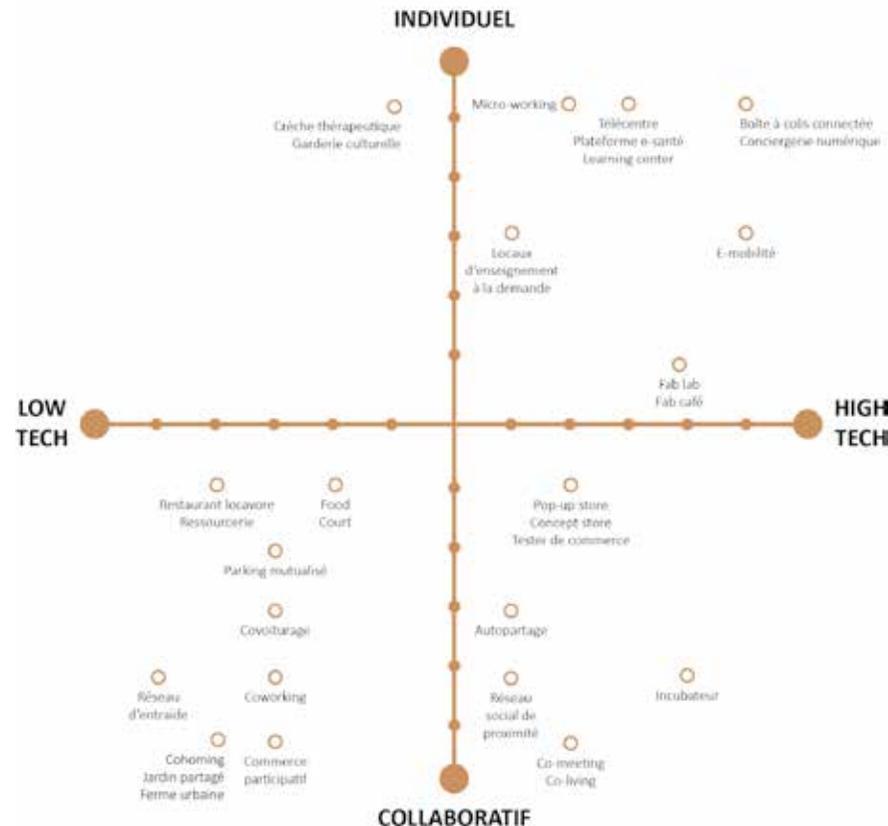
En parallèle, les aménageurs ont pu également confronter leurs "incantations programmatiques" souvent très ambitieuses face à des réalités du marché qui le sont moins. Le privé fait alors office de contrepoids "au couple tout puissant" maître d'œuvre-maitre d'ouvrage".

Pour autant, les API, formidables outils de communication, peuvent parfois se révéler contre-productifs quand ceux-ci s'opposent à la demande de la collectivité ou à l'analyse du marché immobilier. En outre, peu de place est

### 7 Open Campus Cachan

Cachan  
API Inventons la métropole du Grand Paris  
2016-2017 / Équipe ICADE + Saison  
Menu architectes urbanistes /  
Terrain : 11,6 ha

### 8 Appels à projets urbains innovants et nouveaux usages





9

### La Ferme du Rail Paris Ourcq

Paris 19<sup>ème</sup> / Réinventer Paris / 2014-2016 / Grand Huit / Livraison en 2019

Située entre le canal de l'Ourcq et la petite ceinture ferroviaire, la Ferme du Rail est née du désir d'habitants et d'associations du quartier de voir grandir un lieu qui allie agriculture urbaine et solidarité. Porté par trois associations et réalisé à travers un financement solidaire, le projet vise l'insertion de personnes précarisées à qui elle fournit une formation à des emplois adaptés. Il comprend des logements de réinsertion, un restaurant et une exploitation agricole, en accordant une large place à des espaces végétalisés, sur le bâti ou en pleine terre (serre de production, potager de toiture, surface et murs végétalisés). Condition importante du projet, le Plan local d'urbanisme (PLU) n'offrait pas la possibilité de densifier le site par une opération financière, destin de nombreux terrains libres à Paris.



Au regard des différentes opérations, on assiste au développement de productions relativement formatées. Ce sont finalement souvent les mêmes concepts ou programmes qui sont valorisés et reproduits (fablab, espace de coworking, etc), quel que soit le contexte et donc une ville malgré tout assez générique qui se révèle au travers de ces différents projets.

Par ailleurs, certains engagements pris lors de la phase de conception du projet (promesses et actes de vente) ne peuvent par la suite être honorés et d'autres non-dits ou inconnus (notamment techniques, liées aux conditions du sol) demeurent tout au long du processus d'élaboration du projet. Dès lors, très souvent s'engage ensuite une phase de renégociation très substantielle et cela est d'autant plus vrai que les opérations et donc les enjeux financiers sont conséquentes. La question de la sécurité juridique même des projets est donc posée. Toutes ces phases d'ajustement et de négociation impactent ainsi la durée totale de réalisation des projets qui ne semblent pas, à ce jour, plus courte que pour des opérations d'aménagement dites "classiques".

Afin de répondre à ces problématiques, l'ensemble des professionnels appellent à un cadre de programmation plus élaboré et précis. Cette demande est d'ailleurs assez manifeste, puisque ce sont près de 75%

des sondés (agences d'architecture et d'urbanisme, bureau d'étude techniques, ...) par la coopérative le Sens de la Ville qui le disent. Le principe du concours de programmation n'est donc pas remis en question mais les professionnels souhaiteraient surtout connaître les marges de manœuvre réelles sur lesquelles ils peuvent agir ainsi que les conditions d'attribution du projet.

### **DES ÉCUEILS POUR LA QUALITÉ ARCHITECTURALE ET URBAINE**

Passant en revue les projets issus des différents API, il apparaît que des projets peu conventionnels, inattendus et même exemplaires ont pu émerger dans le cadre de ce format de consultation. Les premiers programmes réalisés du "Réinventer Paris I", la Ferme du Rail et Bain Douches & Co, en sont le témoignage. Néanmoins, le format de l'API multisite, ne garantit pas en soi un tel niveau de qualité. Dans certains cas, l'objectif de révéler le "génie" des lieux a été quelques fois occulté par des considérations financières ou de marketing, en faisant émerger des projets un peu "hors-sol".

Afin de répondre aux nouvelles attentes en matière de développement durable et de mode de vie, plusieurs opérations ont intégré du logement participatif et en auto-promotion.

Selon les premiers retours parisiens, ce type d'opération reste pourtant une production à la marge. Il apparaît également que les logements proposés ne semblent pas être toujours plus innovants et de meilleure qualité, la production de logements étant aujourd'hui toujours très normative et liée aux contraintes économiques. Les opportunités, en vue de répondre aux nouveaux enjeux liés au logement (difficulté de se loger, vieillissement de la population, phénomène de décohabitation, éco-construction, etc) doivent alors être créées par les collectivités et imposées en tant que prescriptions lors de la consultation.

Par ailleurs, dans l'objectif de convaincre l'aménageur ou la collectivité, la charge foncière la plus avantageuse reste l'argument central et déterminant avancé par les promoteurs et investisseurs. Le corollaire de cette négociation est parfois l'élaboration d'une densité qui peut s'avérer être trop importante au regard du contexte dans lequel le projet s'insère. Participant grandement à la "cherté de l'immobilier", de nombreux professionnels prônent donc, comme première mesure, l'encadrement de la charge foncière pour ce type de projet.

La communication et la publicité réalisées autour de ces projets favorisent également la valorisation foncière et immobilière de l'ensemble du quartier et ceci n'est pas toujours évident

à intégrer dans une réflexion élargie à l'échelle de l'agglomération. Il est donc indispensable de rester vigilant quant à l'articulation du projet avec la stratégie de développement global du territoire et ses objectifs fixés.

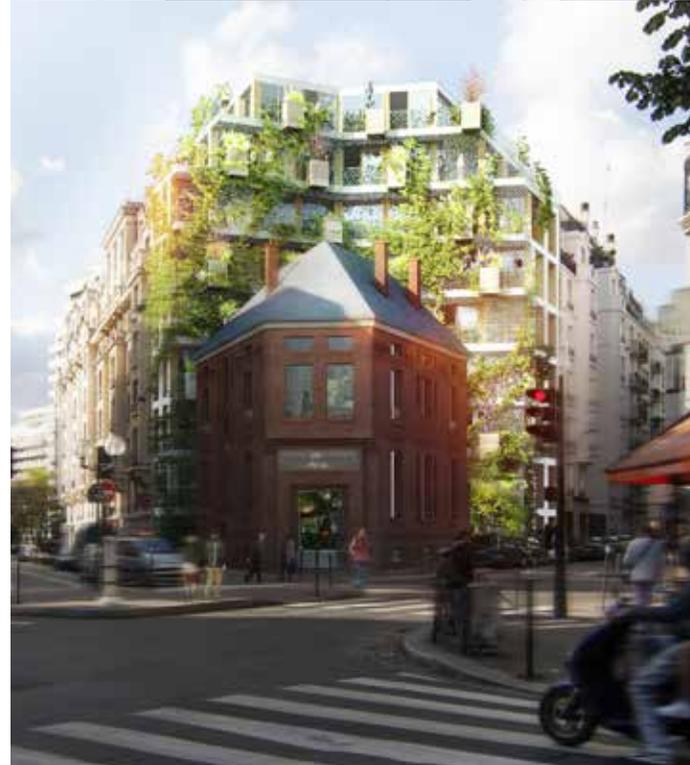


10

### Bain Douches & Co

Paris 15<sup>ème</sup> / API réinventer Paris / 2014-2016 / Livraison en 2019

Bains-Douches & Co est un projet de colocation et de coworking installé sur la parcelle des anciens bains-douches Castagnary. Le bâtiment innove dans la mise en valeur du patrimoine parisien en mettant en scène l'architecture historique par un rideau végétal. L'innovation est au service de l'écologie : le projet bioclimatique et sa structure bois permettent un impact environnemental réduit de moitié.





11

### Terre d'eaux

Sevrans / Inventons la métropole du Grand Paris / 2016-2017  
 / Équipe Linkcity-Sevrans / Terrain : 32,8 ha /  
 Livraison prévu pour 2023  
 en vue des Jeux olympiques 2024

À proximité de la gare Sevrans – Beaudotte (RER B et ligne 16 du Grand Paris Express), le projet désormais intitulé "La vague Grand Paris" prévoit la création d'une base de loisirs nautiques et culturels. Le programme mixte d'habitations, de commerces et d'activités comprend un parc nautique dédié aux sports de glisse, incluant une vague de surf dynamique unique en France ; des scènes sur l'eau pour des spectacles ouverts à tous et un espace dédié à l'agriculture urbaine. Le projet s'inscrit dans la division territoriale, élabore dans le cadre du CDT Est de la Seine Saint-Denis. Depuis l'API Inventons la métropole du Grand Paris, il évolue et connaît des évolutions ancrant d'avantage le projet dans le territoire, sur la thématique de la culture, de l'éducation et de l'économie sociale et solidaire.



## PERSPECTIVE

Nouvelle manière de concevoir la ville, encore au stade expérimental, le format de l'appel à projets urbain innovant, dans sa version multisite, nécessite sans doute d'être amélioré au regard des retours d'expériences et des points de vigilance évoqués concernant notamment le cadrage des études en amont d'un point de vue foncier, programmatique, financier... Il convient certainement de ré-introduire un peu d'imbrication dans une procédure presque trop simplifiée et allégée. Ceci est d'autant plus nécessaire lorsqu'elle s'applique à des sites de tailles très différentes<sup>4</sup>, risquant ainsi d'éclipser les échelles habituelles de la conception urbaine. Différents experts s'accordent pour dire que les Appels à Projets urbains

Innovants sont plus adaptés à de petits projets immobiliers qu'à des grands projets d'aménagement. Enfin, pour garantir l'intérêt commun, il semble crucial aujourd'hui, que les acteurs publics trouvent la bonne posture et les bonnes méthodes pour accompagner les acteurs privés et ceux de la société civile lors cet exercice, comme dans la fabrique urbaine en général. Cela plaide pour une maîtrise d'ouvrage forte et présente au moment de la définition du cahier des charges et pour le suivi et l'équilibre des programmations, et ceci pour le bien de l'intérêt commun. Une vision politique et une stratégie territoriale restent indispensables, même dans un modèle plus collaboratif de la fabrique de la ville.

4 - Partie Prenante / Sens de la ville 2018

## BIBLIOGRAPHIE

### Fabrique urbaine cherche méthodes collaboratives

Vincent Josso, Flore Trautmann

6 pages, *La revue foncière*, n° 9, janvier-février 2016

### Vers de vrais partenariats aménageurs-promoteurs ?

Isabelle Baraud-Serfaty, Flore Trautmann

6 pages, *La revue foncière*, n° 9, janvier-février 2016

### Et maintenant ? 8 propositions pour réinventer les appels à projets

Partie Prenante / Le Sens de la ville

15 mars 2018

medium.com

### L'appel à projets urbains innovants : Nouvel équilibre public-privé, nouveaux acteurs

Institut d'aménagement et d'urbanisme  
Ile-de-France (IAU)

6 pages, *Note rapide n° 788* octobre 2018

### "réinventer" les villes : effet de mode ou vraie transformation ?

Nicolas Rio, Vincent Josso, Lucille Gréco

*Dans le cadre du programme de recherche  
"Les nouveaux modes de la fabrique urbaine"  
mené par le Plan Urbanisme Construction  
Architecture (PUCA)*

60 pages, *Collection Réflexions en partage*, 2019

[www.urbanisme-puca.gouv.fr/IMG/pdf/reinventer\\_villes-web.pdf](http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/IMG/pdf/reinventer_villes-web.pdf)

## COPYRIGHT

1

### Les sites des Appels à projets innovants du Grand Paris (Juin 2017)

© APUR

2

### Projet Mille Arbres

© SOU FUJIMOTO ARCHITECTS ET MANAL RACHDI  
– OXO ARCHITECTS, COMPAGNIE DE PHALSBURG  
ET OGIC

Groupement : Promoteurs : Compagnie de Phalsbourg ;  
Ogic / Concepteurs : Sou Fujimoto Architects ;  
Manal Rachdi OXO Architects ; Atelier Paul Arène /  
BET : Franck Boutté Consultants ; Arcadis ; Alma ; VS-A/  
Foodcourt : Philippe Starck / LPO - Ligue protection  
des oiseaux / Autres (non détaillés)

3

### Balcon sur Paris

© ÉQUIPE BALCON SUR PARIS

Équipe Balcon sur Paris : Opérateur : Compagnie  
de Phalsbourg (promoteur) ; Codeurs et Compagnie  
(co-investisseur) ; Emerige résidentiel (Co-investisseur)  
/ Concepteurs: Kengo Kuma & Associates ; XTU  
Architects ; Stefano Boeri Architetti ; Michael Green  
Architecture ; OXO Architectes ; Koz Architectes ; James  
Corner Field Operations Paysagistes ; Atelier Paul Arène  
Paysagistes / Exploitants et Autres (non détaillés)

4

### L'innovation dans les Appels à projets urbains innovants

© ADULM

5

### Projet La Grande Coco

© DES CLICS ET DES CALQUES ET CHRISTOPHE PÈRE

Équipe COPEC : Opérateur : SCI 3,2,1 Soleil ! /  
Concepteur : Des clics et des calques architecte  
avec Christophe Père/ Autres (non détaillés)

6

### La Maison du Peuple

6a/6b © AGENCE RUDY RICCIOTTI

6c © LBA ARCHITECTURE ET INGÉNIERIE

Équipe Ricciotti\_LBA\_Holzweg : Opérateur : Groupe

Duval promoteur, investisseur et gestionnaire /

Concepteur : Rudy Ricciotti Architecte, LBA+Holzweg

Architectes, Jacques Moulin Architecte ACMH /

Partenaires exploitants et autres (non détaillés)

7

### Open Campus Cachan

© SAISON MENU

Groupement de la candidature : Opérateur : ICADE /

Concepteurs : Saison Menu Architectes Urbanistes ;

TN Paysagiste ; Gaëtan Le Penhuel Architectes ;

Guillaume Ramillien Architecte / Autres (non détaillés)

8

### Appel à projets urbains innovants et nouveaux usages

© ADULM

9

### La Ferme du Rail Paris Ourcq

© ELVIRE BORRIONE

Porteurs du projet : Travail & Vie, Bail pour tous, Atoll 75

Équipe de maîtrise d'œuvre : Clara Simey de La Scop

d'Architecture Grand Huit (Architecte AMO) ;

Link architect ; Melanie Drevet (paysagiste),

Philippe Peiger (agroécologue-urbain), Scoping,

Pouget consultants, Albert et Compagnie

10

### Bain Douches & Co

© RED ARCHITECTS

Groupement : Promoteur Axitis ;

Concepteur : RED Architects ; RED-ingénieurs

structure ; Palabres Environnemental ; BGPA

paysagiste ; ALP économiste

11

### Terre d'eaux

11a © ÉQUIPE LINKCITY-SEVRAN

11b © ÉQUIPE LINKCITY-SEVRAN / ARTEFACTORYLAB

Équipe Linkcity-Sevran : Promoteurs : Linkcity

(mandataire) ; Crescendo / Concepteur : Jacques

Rougerie, Studio Muoto, Gelin-Lafon, Julia Winding

Architecte, Jolly-Loiret ; Interscène (Paysagiste) /

Exploitants : Fédérations françaises du surf et du

ski nautique - wakeboard ; Val Bio Ile-de-France et

Val Bio centre (maraîchage d'insertion) ; Ilotopie

(compagnie artistique, exploitation de l'espace

scénographique) / Autres (non détaillés)

**UNE PRODUCTION DE L'AGENCE  
DE DÉVELOPPEMENT ET D'URBANISME  
DE LILLE MÉTROPOLE**

Centre Europe Azur  
323 avenue du Président Hoover - 59000 Lille  
(+33) 03 20 63 33 50  
agence@adu-lille-metropole.org  
[www.adu-lille-metropole.org](http://www.adu-lille-metropole.org)



adulm59



adulm



Directeur/Directrice de publication :  
**Didier Decoupigny,**  
**Annabelle Maze**

Responsable de la série  
Design et Urbanisme :  
**Juliane Schulz**

Rédaction de publication :  
**Estelle David & Juliane Schulz**

Conception graphique :  
**Carine Abraham / Abraka design**

Impression :  
**imprimerie Monsoise**

Année :  
**2020**