

SYMPOSIUM LES TEMPS DE LA QUALITE
MONTREAL – 22 et 23 novembre 2018

Les appels à projets urbains innovants : l'exemple de Réinventer Paris

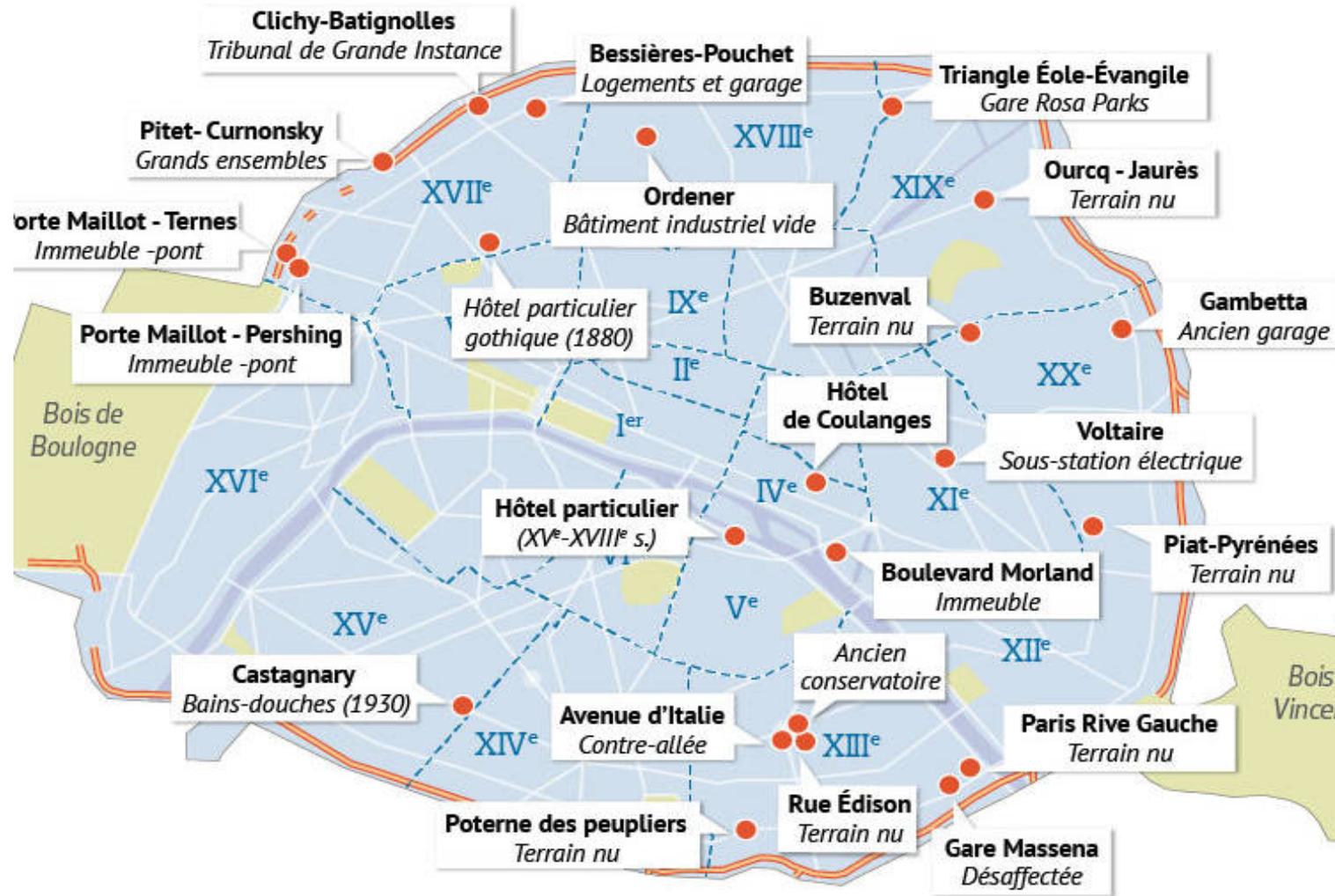
Emilie Moreau – Atelier parisien d'urbanisme
emilie.moreau@apur.org



Éléments de contexte

- Raréfaction des fonciers mutables
- Moindre recours à la ZAC
- Ressources financières des collectivités en baisse
- Complexification des projets urbains
- Innovation qui peine à s'imposer dans le monde de l'aménagement

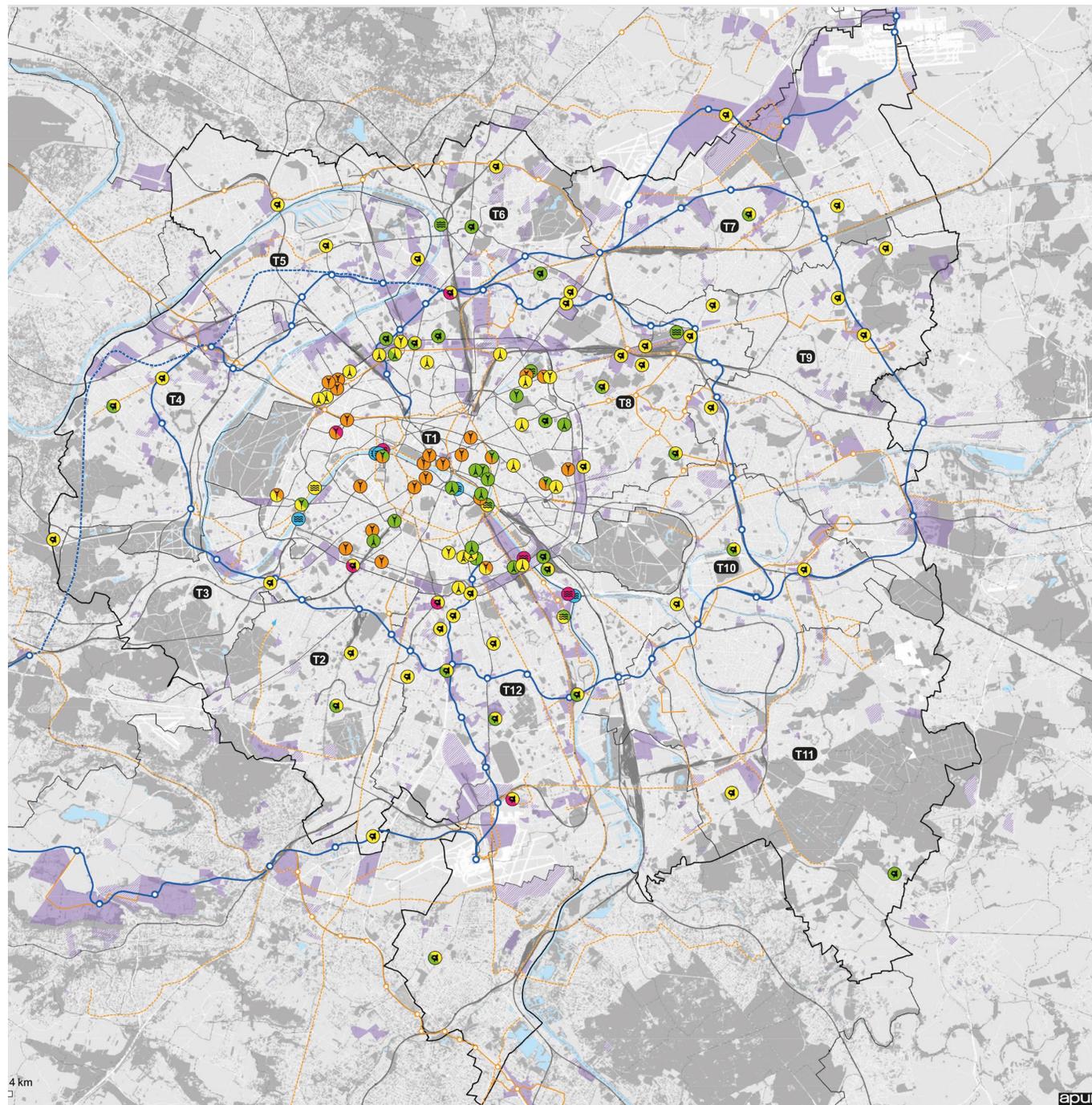
Réinventer Paris : un appel à projets urbains innovants (APUI) lancé en 2014 par la Ville de Paris



23 sites

150 000 m²

D'autres APUI engagés dans le Grand Paris depuis 2015 : Réinventer Paris II, Réinventer la Seine, Inventons la Métropole 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

Source : Apur - juin 2017

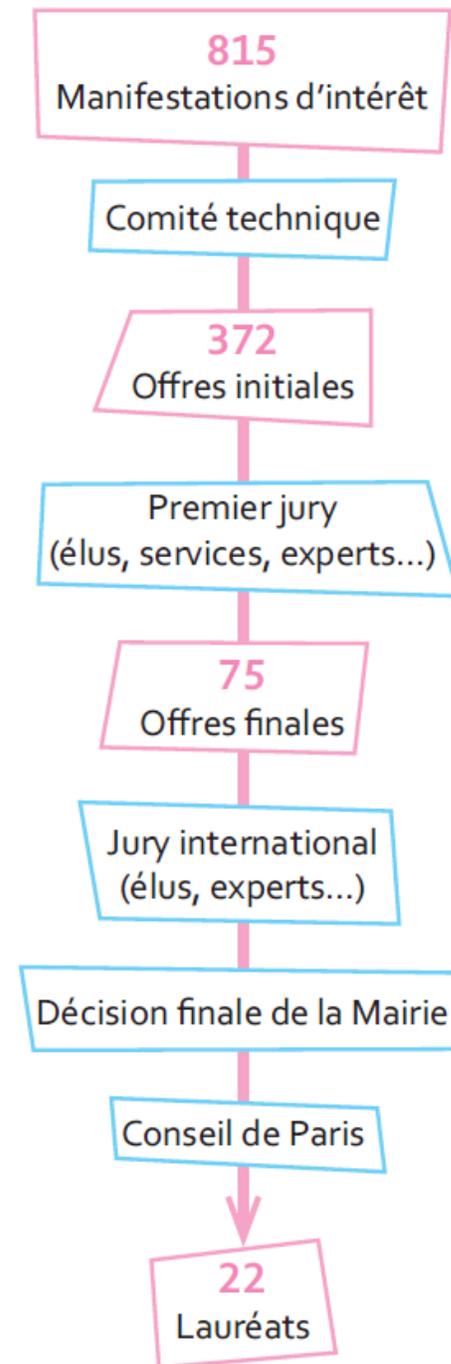
« Réinventer Paris » : de quoi parle-t-on ?

- Consultation lancée autour d'une opération de cessions de fonciers avec charges
- Sélection des équipes candidates à l'acquisition du foncier
- Proposition d'un projet architectural et/ou urbain et un prix d'achat
- Un corpus élargi de critères de sélection

Tableau comparatif des différents modes de réalisation de projets immobilier et architecturaux sur un terrain propriété de la ville

	Cession foncière	Commande publique	Réinventer Paris (APUI)
Acteurs en compétition	Investisseurs promoteurs	Architectes	Groupements pluridisciplinaires
Définition préalable du projet requise	Non	Oui, par la puissance publique	Oui, par propositions des candidats
Choix du projet	Privé avec droit de veto via Permis de Construire	Publique	Publique
Propriété foncière finale	Privée	Publique	Privée
Gain financier pour la Ville via la vente	Maximisé	Absent	Optimisé

Dates clés



Les invariants

- La maîtrise publique du foncier
- La multiplicité et la diversité des sites proposés
- La liberté programmatique laissée aux candidats
- L'obligation de pluridisciplinarité des équipes
- L'implication de l'architecte dès la genèse du projet
- La viabilité du modèle économique
- Le prix n'est qu'un critère de sélection parmi d'autres

Les forces

- L'intérêt politique : des réponses aux ambitions municipales
- Une visibilité de l'opération, source d'émulation
- Un nouvel outil de valorisation patrimoniale
- Le développement de nouveaux usages
- La généralisation de la mixité fonctionnelle, sous une forme intégrée
- L'intégration d'équipements d'intérêt collectif dans la majorité des projets

Réinventer Paris en chiffres

23 sites

75 finalistes

26 000 m²

de nouvelles surfaces plantées

20 760 m²

de surface de commerces

815 manifestations d'intérêt

1 341 logements
dont **675** sociaux

372 candidatures

565 M€

de recettes en charge foncière

246 places en crèches

Réinventer *Paris*

PARIS 



Des exemples de sites et de projets

Site gare Massena : ancienne gare désaffectée



© Mairie de Paris – DU – MCC – J. Leroy

Projet Ré-alimenter Masséna



© DGT architects

CREATORS DGT architects
OPERATORS Hertel, promoteur
investisseur / SEGM
(Alimentation Générale + Polychrones +
La Ruche qui Dit Oui),
société de gestion et d'exploitation
OTHERS Artelia (fluides), Lasa
(acoustique), Élan Environnement
(HQE), Bollinger+Grohmann (structure
et façade), Bet /
Apex incendie, santé et sécurité
incendie / Engie, innovations
technologiques / Agroparistech,
recherche, innovation et
agriculture urbaine / Sous les Fraises,
agriculture urbaine
et partage citoyen / Galerie Magda
Danyzs, galerie et culture
street art / Cofely Inéo, installation
énergétique / Adc+Virgil,
concertation citoyenne

Site Pershing : espace libre au-dessus du périphérique





Projet Mille arbres

CREATORS Sou Fujimoto
Architects / Manal Rachdi, Oxo
Architectes / Moz Paysage /
Atelier Paul Arène, paysagiste /
Pierre-Alexandre Risser
Horticulture & Jardins,
paysagiste
OPERATORS Compagnie de
Phalsbourg / Ogic



© Compagnie de Phalsbourg /Ogic



Site Morland : ancienne préfecture



© Apur – François Mohrt

Projet Morland Mixité Capitale



© Société Parisienne du Nouvel Arsenal

CREATORS David Chipperfield Architects / Calq Architecture / Olafur Eliasson, Studio Other Spaces, intervention artistique / Michel Desvigne, paysagiste
OPERATORS Société Parisienne du Nouvel Arsenal, promoteur et porteur du projet / Perl, opérateur logements intermédiaires
OTHERS Alto (environnement et fluides), Bollinger+Grohmann (façade), Somete (structure), Bet / Encore Heureux architectes (réemploi des matériaux), MDS Consulting (sécurité), Costes Études & Projets (hôtel), Marc Olivier Wahler (art et culture), Btobaby (petite enfance), conseils / Socotec, bureau de contrôle / Ubiant, start-up (solutions pour bâtiments intelligents) / Terroirs d'Avenir (commerce, marché alimentaire), Paris Art Lab (espaces culturels), Sous les fraises (agriculture urbaine), France Hostels (auberge de jeunesse), So-Sofitel (hôtel, bar, restaurant), utilisateurs

En conclusion,

- Une procédure qui révolutionne la cession foncière
- Un dispositif souple qui permet des approches plus globales et intégrées
- Une ouverture du jeu d'acteurs et un renouvellement des méthodes, des programmes, des matériaux
- Une approche qui s'étend à d'autres processus
- Un dispositif adaptable mais un besoin de considérer le contexte et la taille des sites
- Une procédure qui demande un investissement important
- Un risque de standardisation des réponses