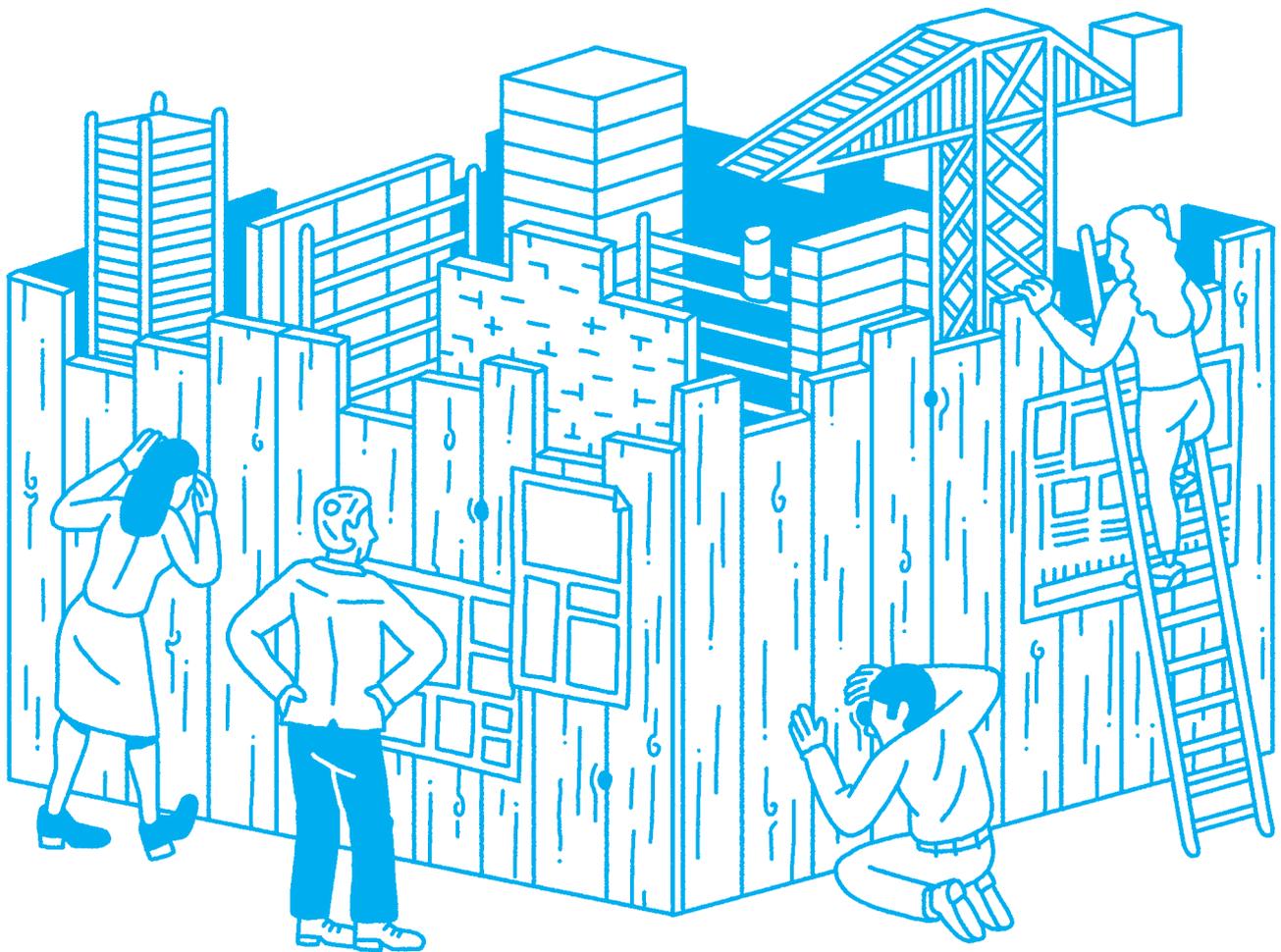


# L'INVENTAIRE DES REINVENTER

-  
SYNTHÈSE  
ET PRINCIPAUX  
ENSEIGNEMENTS



---

Pages SOMMAIRE

03 PANORAMA DES INNOVATIONS  
NOUVEAUX PROCESS

09 PANORAMA DES INNOVATIONS  
NOUVEAUX PROGRAMMES

19 LES PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS

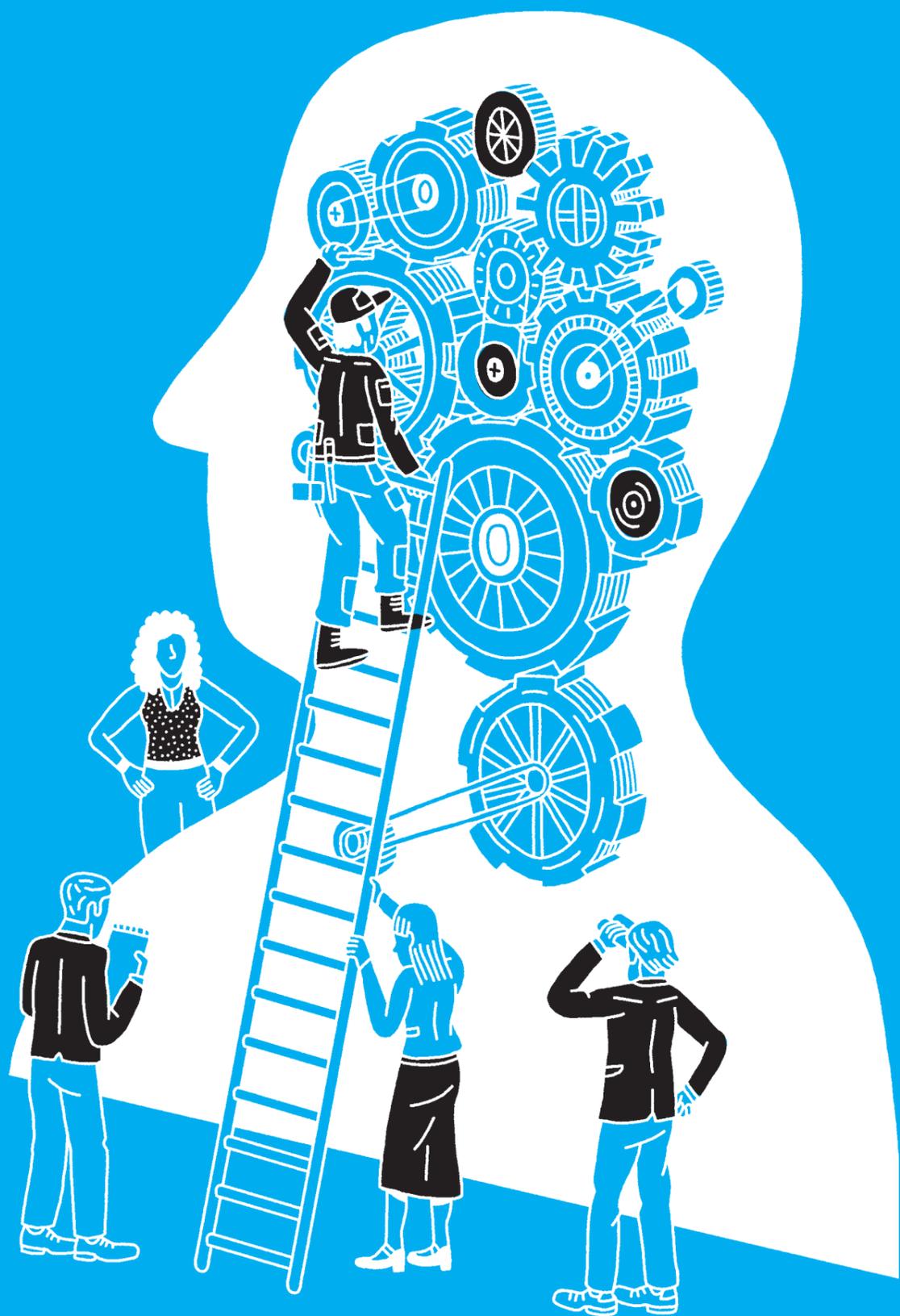
## DÉMARCHE DE L'INVENTAIRE

Le 3 novembre 2014 est lancé **le premier APUI** « Réinventer Paris » qui propose 23 terrains d'un coup, avec une consigne : « **Lâchez-vous!** ». Ont suivi « Réinventer la Seine », « Inventons la Métropole du Grand Paris 1 », « Imagine Angers », « Réinventer Paris 2 », « Réinventing cities », « Inventons la Métropole du Grand Paris 2 », « Dessine-moi Toulouse »... tous ces APUI résultent **d'une attente forte des collectivités et des acteurs de la ville sur l'innovation.**

Consciente de la nécessité de prendre du recul sur ces nouveaux modes de faire, CITY Linked, en partenariat avec la journaliste Catherine Sabbah, a pris dès juillet 2018 **l'initiative de réaliser un ouvrage portant un regard global sur l'ensemble des « Réinventer »**. Ce livre se propose de faire le point sur le déroulé de ces consultations et leurs apports en termes d'innovations programmatiques et de montage.

Ces **8 concours** ont donc été passés au crible : **99 projets analysés, > 70 entretiens réalisés** pour concrétiser cet ouvrage dont les principaux enseignements ont été au final restitués lors d'une Conférence au Pavillon de l'Arsenal le 12 décembre 2018 devant 300 personnes.

8 partenaires ont financé cette démarche, **jamais réalisée jusque-là**, et ont laissé une totale indépendance éditoriale aux auteurs.



---

PANORAMA  
DES INNOVATIONS:  
NOUVEAUX PROCESS

# 1. L'ADAPTATION DE L'APPEL À PROJETS INNOVANTS AU MONDE DE L'AMÉNAGEMENT

- Ce type de procédure a révolutionné les partenariats public / privé, même s'il s'inscrit dans une filiation finalement ancienne de rapport entre publics et privés (PPP, macro-lots, PUP, SEMOP, ...). L'innovation assumée pourrait être le transfert vers les groupes privés des coûts de programmation et de développement des projets en amont; or seuls 12% des candidats d'IMGP 1 ont imaginé leur programmation à partir d'une analyse du marché immobilier
- D'autre part, le modèle a également contraint les opérateurs « classiques » à s'associer en amont à de nouveaux acteurs pour consolider au plus tôt la programmation.

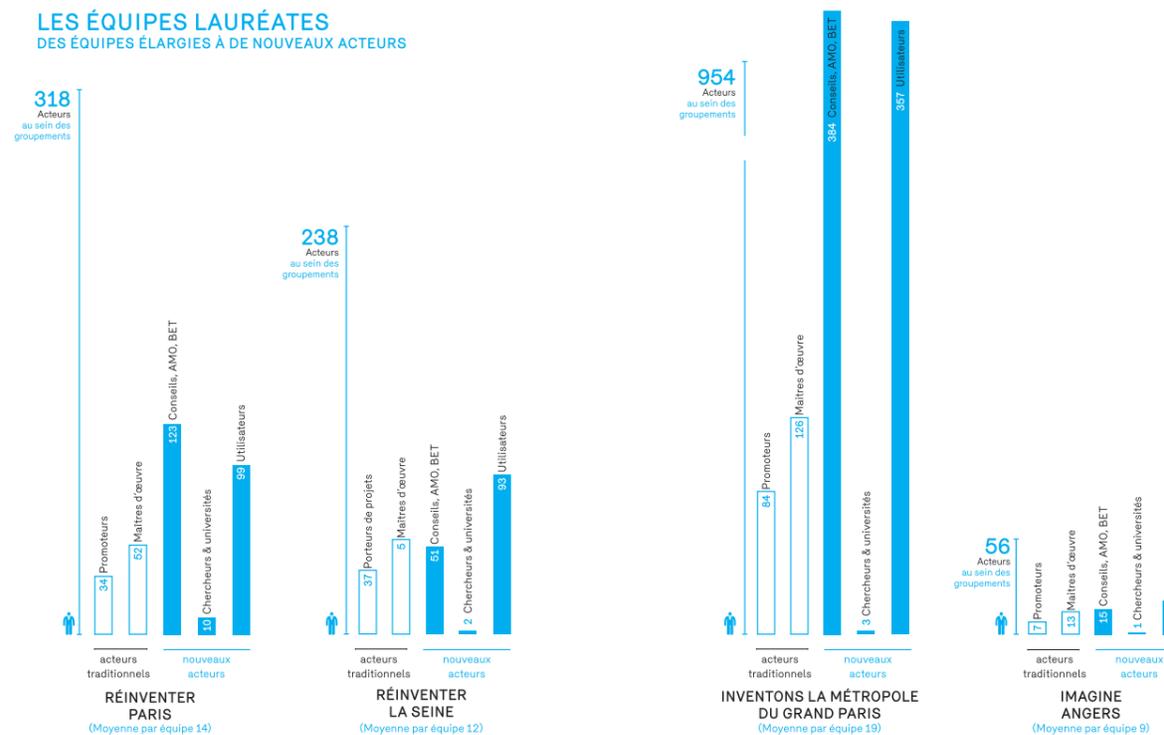


44% des candidats ont proposé une « offre différenciante », 40% ont tenté de coller le plus possible aux demandes supposées des collectivités

# 2. NOUVEAUX FONCIERS MOBILISÉS

Terrains en friche, en sous-sol, proches d'une voie ferrée, sur l'eau, ... parmi les 222 sites, combien n'auraient peut-être jamais fait l'objet d'un projet ? finalement n'est-ce pas aussi cela l'innovation, ré-inventer la ville là où on ne l'attend pas, notamment dans un contexte de raréfaction du foncier, et des objectifs de 0% imperméabilisation ?

## LES ÉQUIPES LAURÉATES DES ÉQUIPES ÉLARGIES À DE NOUVEAUX ACTEURS



Combien de partenariats se sont concrétisés ?

Quelle rentabilité à terme et quels modes de gestion pour les programmes « innovants » proposés dans les projets ?

### 3. UNE NOUVELLE FAÇON DE GÉRER LE TEMPS (LONG) DE L'AMÉNAGEMENT: L'URBANISME TRANSITOIRE

Cette nouvelle forme d'urbanisme convainc de nombreux maîtres d'ouvrage car elle permet d'écrire en plusieurs phases le récit du devenir d'un lieu. 18 projets lauréats prévoient un projet d'urbanisme temporaire... va-t-il devenir un nouveau réflexe pour tous ?



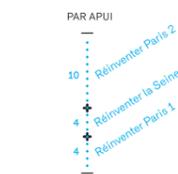
**18%**  
des projets avec  
une démarche  
d'urbanisme  
temporaire



**12%**  
des démarches  
permettant de  
préfigurer certains  
usages

**LES SITES**  
PARMI LES 222 SITES, COMBIEN N'AURAIENT PEUT-ÊTRE  
JAMAIS FAIT L'OBJET D'UN PROJET ?

**18**  
CRÉATION DE  
NOUVEAUX FONCIERS



PAR TYPE DE SITE  
10 en sous-sol  
4 sur l'eau  
2 au-dessus du périphérique  
2 sur l'espace public

**19**  
SITES AMORÇANT  
DE NOUVEAUX QUARTIERS



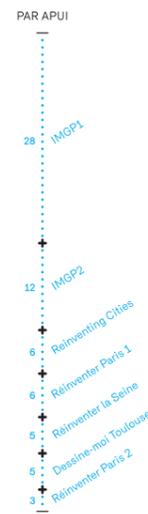
PAR TYPE DE SITE  
15 quartiers autour de futures gares  
ou transports structurants  
4 sites d'extension urbaine

**34**  
SITES À ENJEUX DE  
RÉHABILITATION  
PATRIMONIALE



PAR TYPE DE SITE  
11 bâtiments industriels  
4 hôtels particuliers,  
châteaux, 1 crypte, 3 forts  
2 bâtiments institutionnels  
5 équipements culturels et sportifs  
5 équipements de centre-ville

**65**  
SITES SOUMIS À DE  
FORTES NUISANCES



PAR TYPE DE SITE  
18 proche du périphérique  
22 proche d'une voie ferrée  
2 proche d'un aéroport  
31 proche d'une emprise routière  
2 proche d'un aéroport  
5 proche d'une infrastructure portuaire



Comment identifier les fonciers de demain qui pourront s'inscrire dans la dynamique ?  
L'APUI est-il le montage le plus pertinent pour les grands fonciers ?

### 4. LE CITOYEN, GRAND OUBLIÉ DES APUI ?

Il convient en effet de s'interroger au sujet de la concertation et la participation citoyennes: ont-elles été mises en place ? sont-elles suffisantes ? 35% des projets lauréats l'ont fait, mais en réalité, la grande majorité des démarches de participation citoyennes sont envisagées pour une mise en œuvre après le choix du jury (et donc les grandes lignes du projet dessinées); au final, seulement 11 projets lauréats ont associé les citoyens au cours de la phase d'élaboration des projets.

PROJETS LAURÉATS PROPOSANT UNE DÉMARCHÉ DE PARTICIPATION CITOYENNE

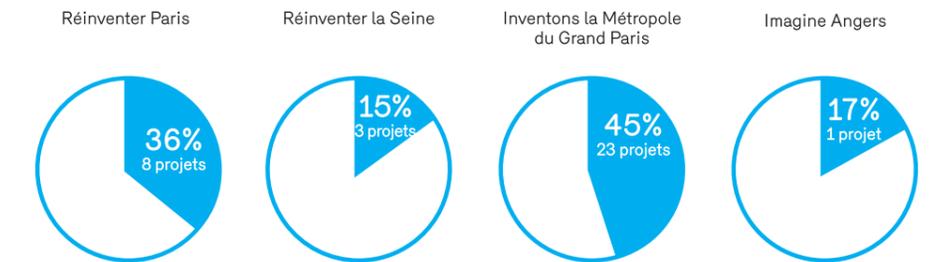


Illustration d'une prise en compte parfois limitée du citoyen, les projets lauréats ne répondent pas forcément aux besoins de tous :



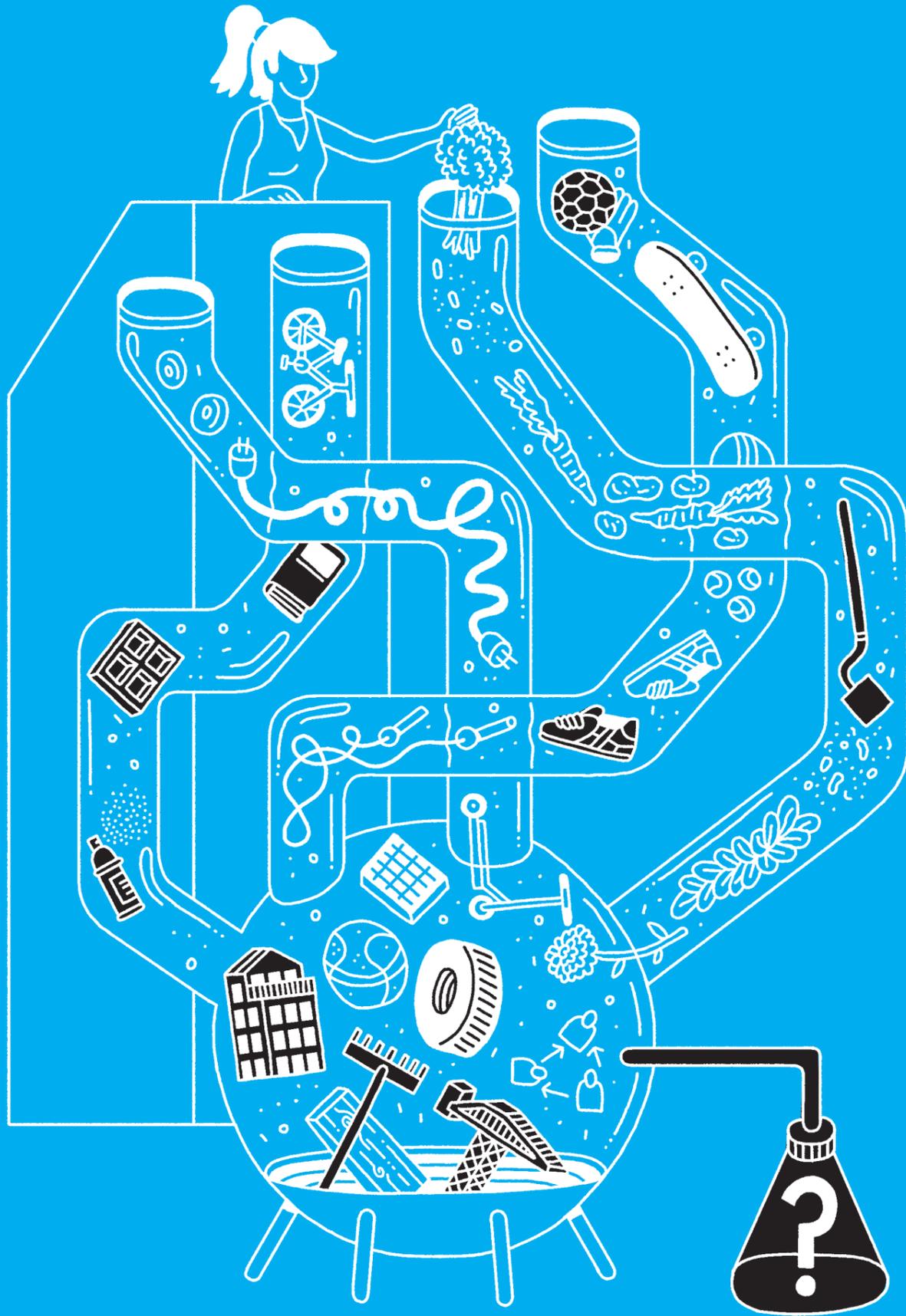
**46**  
programmes résidentiels pour **LES JEUNES**

- 17 Co-living et colocation
- 16 Résidences étudiantes
- 5 Résidences jeunes actifs
- 8 Auberges de Jeunesse



**7**  
programmes résidentiels pour **SÉNIOR, FEMMES ISOLÉES, PERSONNES EN RÉINSERTION**

- 3 Résidences seniors
- 1 projet pour personnes en réinsertion
- 2 Résidences intergénérationnelles
- 1 Centre hébergement pour femmes isolées



---

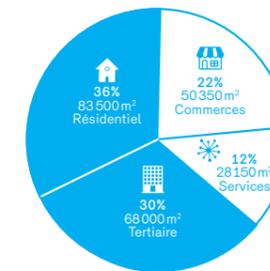
PANORAMA  
DES INNOVATIONS:  
NOUVEAUX  
PROGRAMMES



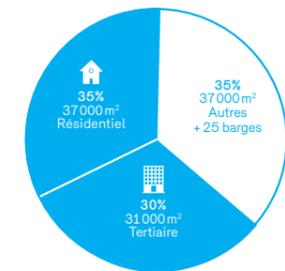
La mixité programmatique et fonctionnelle devient un invariant et les projets associent toujours plus de fonctions et de programmes.

#### RÉPARTITION DES PROGRAMMES PAR APUI\*

RÉINVENTER PARIS  
230 000 m<sup>2</sup>

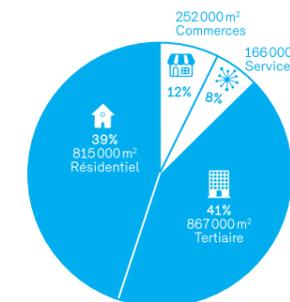


RÉINVENTER LA SEINE  
105 000 m<sup>2</sup>\*\*

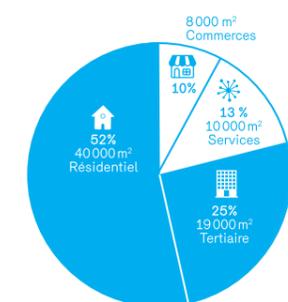


\*Chiffres en SDP  
\*\* Sur la base des surfaces communiquées. Programmation flottante et le projet Les Quais en Seine non comptabilisés.

INVENTONS LA MÉTROPOLE  
DU GRAND PARIS  
2 100 000 m<sup>2</sup>



IMAGINE  
ANGERS  
77 000 m<sup>2</sup>



#### REPRÉSENTATION TOTALE DES OFFRES ET SERVICES INNOVANTS



CULTURE

39% des projets lauréats proposent une offre culturelle



SPORT

34% des projets lauréats proposent une offre sportive



SERVICE DE PROXIMITÉ & D'ANIMATION

57% des projets lauréats proposent des services de proximité & d'animation



MOBILITÉ

42% des projets lauréats proposent des services de mobilité



LOGISTIQUE

13% des projets lauréats proposent une offre d'activité logistique



AGRICULTURE URBAINE & ALIMENTATION

51% des projets lauréats proposent une activité d'agriculture urbaine

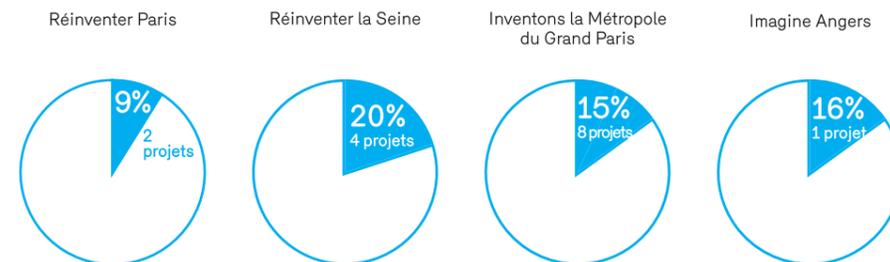
# 1. NOUVELLES FAÇONS D'HABITER, DES USAGES PARTAGÉS

L'usager est placé au cœur de la conception des logements. L'habitat participatif prend de l'essor, tandis que les espaces partagés deviennent également un invariant: 80% des projets comportent ainsi un espace partagé de type toiture terrasse, jardin, potager, locaux mutualisés, pièce en plus.



La mixité dans l'habitat s'intensifie, au-delà du classique triptyque logements sociaux / intermédiaires locatifs / en accession, les projets accueillent de nombreuses résidences gérées, du coliving, de l'hôtellerie... Les « grands gagnants » sont les jeunes puisque 16 projets lauréats offrent du logement à leur destination contre 3 seulement pour les personnes âgées.

PROJETS LAURÉATS COMPRENANT DE NOUVEAUX PROGRAMMES RÉSIDENTIELS (coliving et colocation)



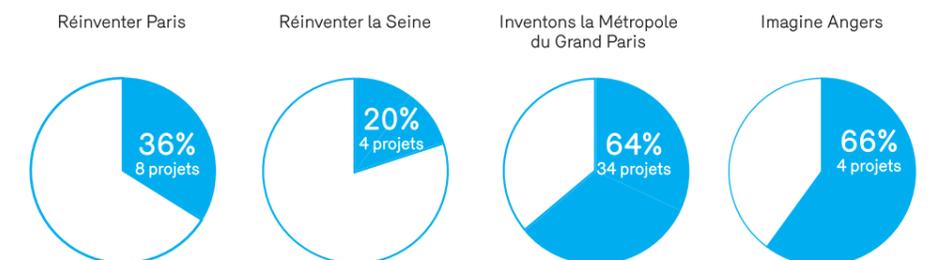
# 2. NOUVELLES FAÇONS DE TRAVAILER : ESPACES DE TRAVAIL REPENSÉS

Plus présents dans les projets au titre du renforcement de la mixité (**50% des projets lauréats incluent des programmes tertiaires**), les bâtiments tertiaires évoluent sous la pression de deux grandes transformations de la société des actifs: le développement du travail indépendant, qui crée une nouvelle demande, et la volonté des entreprises de renforcer la qualité de vie au travail en créant de meilleures conditions.



En résultent des lieux de travail non conventionnels : espaces de coworking, fablab, incubateurs, makerspaces, living lab, lieux d'accompagnement aux jeunes entreprises... Les bâtiments sont créés plus proches des transports en commun, avec des toitures et jardins partagés et offrent la possibilité de travailler de différentes manières: à distance, sur place, seul, en groupe, à un bureau, dans une bibliothèque, dans un jardin, ...

PROJETS LAURÉATS COMPRENANT DE NOUVEAUX PROGRAMMES TERTIAIRES (coworking, incubateur, Living Lab ou Fablab, makerspace, atelier de prototypage)



### 3. NOUVELLES FAÇONS DE CONSOMMER: ENTRE RECHERCHE D'URBANITÉ ET DE SOCIABILITÉ

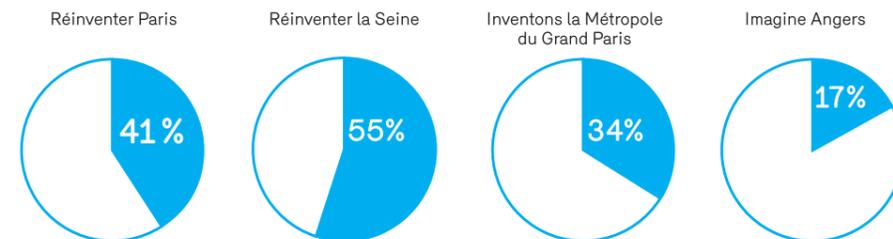
57 % des projets lauréats intègrent au moins **un nouveau service de proximité ou lieu de sociabilité : conciergerie, cafés associatifs, etc...**, ce qui correspond à un souhait des urbains d'avoir accès à des espaces moins strictement privés que ceux de l'habitat et du travail, des services répondant à leurs besoins d'information, de mobilité, de rencontres, ...

Souvent délaissés hors APUI ou auparavant insérés a posteriori dans des interstices de la ville, ces nouveaux programmes sont ici pensés en amont et proposent donc les superficies nécessaires pour répondre à leurs exigences d'accessibilité. Ils peuvent néanmoins parfois s'apparenter à un effet marketing de « cases à cocher pour plaire », d'autant plus que le modèle économique sur le long terme est loin d'être précisé.

**La promotion de la culture et/ou du sport est perçue comme un moyen de créer de l'attractivité et de l'urbanité.** Le sport et la culture sont souvent d'ailleurs associés dans les projets lauréats, cette hybridation étant présentée comme un moyen efficace d'attirer un large public. Il leur faut toutefois veiller à définir une programmation véritablement ancrée dans le contexte local pour ne pas être perçus comme de simples îlots déconnectés de leur environnement.

**De nouvelles offres sportives émergent** correspondant aux pratiques émergentes observées ces dernières années : foot en salle dans 4 projets, paddle tennis et cross fit dans 2 projets et murs d'escalade dans 7 projets. Ces activités sont accessibles sans abonnement, sans inscription et sont ouvertes tôt le matin jusqu'à tard le soir. Il faut toutefois inventer un modèle pour se développer sans subvention publique tout en proposant un tarif accessible.

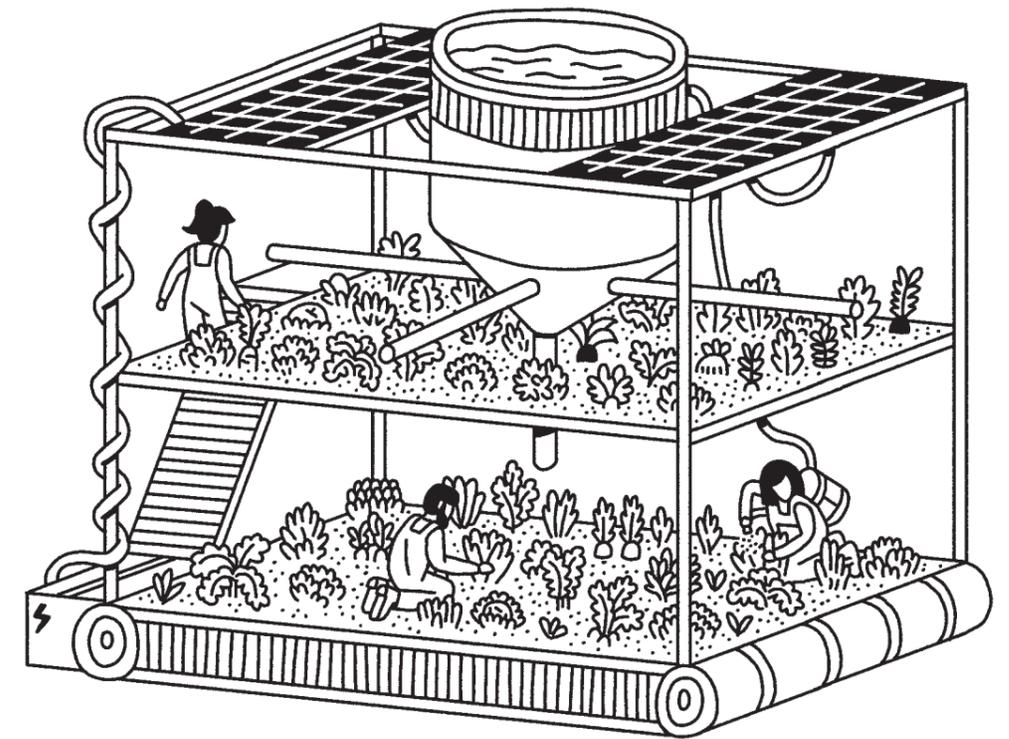
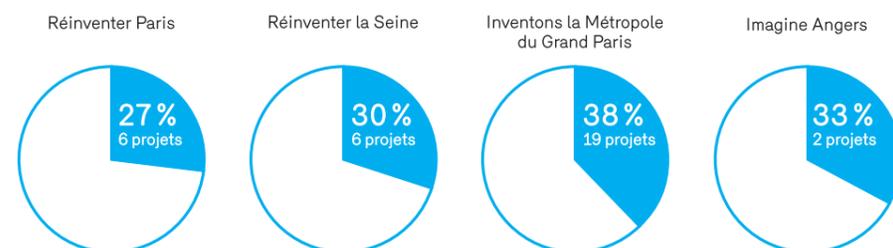
#### PROJETS LAURÉATS COMPRENANT UNE OFFRE CULTURELLE



#### QUELS PROGRAMMES CULTURELS POUR LES APUI?



#### PROJETS LAURÉATS PROPOSANT AU MOINS UN PROGRAMME SPORTIF

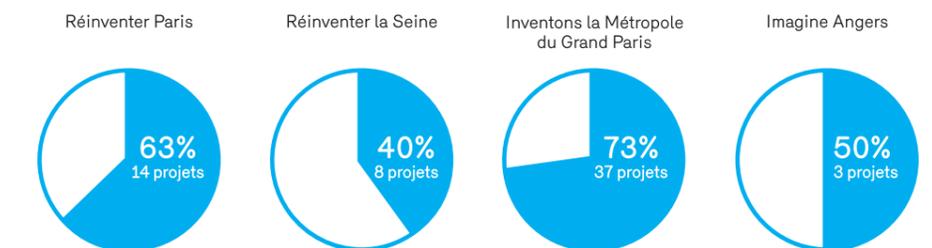


**62%** des projets prévoient des surfaces cultivables

#### L'agriculture urbaine semble devenir le nouvel incontournable:

62% des projets prévoient des surfaces cultivables au sein de leur programmation, faisant écho au sujet incontournable « manger moins et mieux ». Il faut rester toutefois prudent dans l'analyse car les surfaces cultivables proposées sont pour la majorité en deçà du seuil de rentabilité estimé à un hectare hors cœur d'agglomération (seuls trois projets proposent des surfaces supérieures à ce seuil).

#### PROJETS LAURÉATS PROPOSANT AU MOINS UN PROGRAMME D'AGRICULTURE URBAINE



#### QUELLES FORMES DE PRODUCTION ALIMENTAIRE ?



## 4. NOUVELLES FAÇONS D'APPRÉHENDER L'ESPACE : PLUS DE PARTAGE

Par essence, les APUI n'ont pu proposer des espaces publics structurants, au risque de requalifier toute la procédure en procédure d'aménagement public. La question du statut, des modalités d'entretien et de gestion reste donc encore en suspens pour de nombreux pistes.

Les principales observations issues du travail de l'Inventaire portent donc davantage sur des solutions nouvelles développées sur ces espaces plutôt que leur statut.

Il est fréquent de trouver au sein des projets lauréats des espaces privés ayant vocation à accueillir du public. Centraux pour la qualité du projet, et la qualité du cadre de vie, il est possible de s'interroger sur la pérennité de l'ouverture, et le coût d'entretien pour le privé.

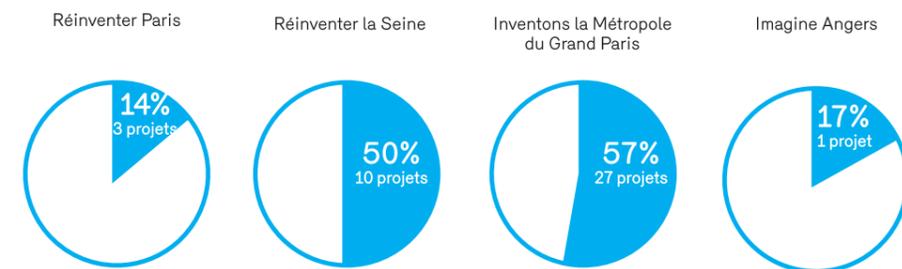
En tout état de cause, même si ces espaces représentent le « parent pauvre » de ces APUI, il faut noter qu'il y a toutefois un effort sur la définition de ces espaces, en témoigne la présence de paysagistes dans plus de la moitié des équipes lauréates, ce qui n'est pas forcément le cas dans des réponses plus « classiques ».

Le partage de l'espace est toutefois mieux appréhendé. [Le plébiscite des nouvelles mobilités](#) et la modularité des espaces témoignent de la nouvelle appréhension de l'espace, qu'il soit public ou privé.

40 % des équipes lauréates ont intégré à leur projet une ou plusieurs solutions de mobilité

**40 %** des équipes lauréates ont intégré à leur projet une ou plusieurs solutions de mobilité

### PROJETS LAURÉATS PROPOSANT AU MOINS UN NOUVEAU SERVICE DE MOBILITÉ



### QUELS NOUVEAUX SERVICES DE MOBILITÉ ?



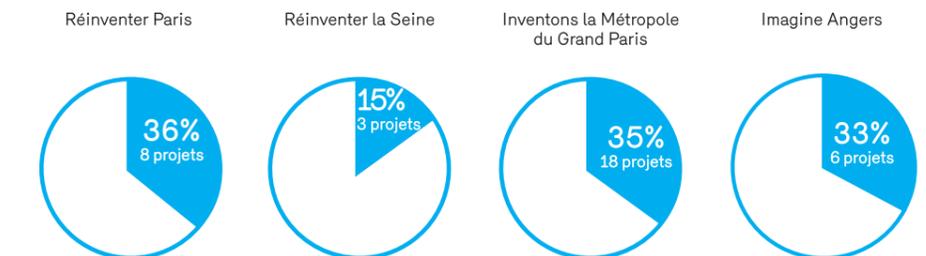
## 5. NOUVELLES FAÇONS DE CONSTRUIRE, UNE ARCHITECTURE PLUS INTELLIGENTE ET PLUS RESPONSABLE

A l'heure de la Smart City et du développement durable, les réflexions développées par les lauréats portent sur 3 sujets principaux :

- 12 projets lauréats proposent des solutions de production et de récupération d'énergie : géothermie, panneaux photovoltaïques, stockage de l'énergie
- 11 projets posent la réflexion des réseaux de distribution d'énergie afin de permettre une mutualisation intelligente à l'échelle du bâtiment (voire du quartier pour les plus grands sites)

Enfin se développent les logements ou bureaux connectés, permettant de mieux gérer les consommations des utilisateurs

### PROJETS LAURÉATS EN CONSTRUCTION BOIS, PIERRE, TERRE OU AUTRES MATÉRIAUX BIOSOURCÉS



### QUELS MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION ?



Que deviendront ces propositions d'usage confrontées à la réalité ? Seront-elles toutes maintenues ?

Quel pouvoir ont eu les collectivités pour influencer sur la programmation, l'ouverture pérenne et l'accessibilité de ces espaces ? Quelle gestion / statut lors des cessions ?



# LES PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS



**3 grands équipements culturels, programmés dans IMPG1, dans un périmètre de 8 km**

## 1. L'INNOVATION RÉSIDE EN PREMIER LIEU DANS LA MÉTHODE

- Ce type de procédures a révolutionné les partenariats public / privé /// transfert vers les groupes privés des coûts de programmation et de développement des projets en amont, qui « gagnent » en contrepartie l'accès à un terrain sécurisé, porté politiquement et sans volonté de surenchère foncière.
- L'émergence de nouveaux fonciers mobilisés avec des terrains en friche, sous-sol, proches de voies ferrées, de l'eau
- Une nouvelle façon de gérer le temps long de l'urbanisme avec l'urbanisme transitoire, nouveau réflexe pour tous ?
- Peu de véritables démarches de participation citoyenne ont été initiées dans le cadre des APUI en phase conception. De même les projets lauréats ne répondent pas aux besoins de tous les citoyens. Comment mieux intégrer la place du citoyen dans ces APUI ?



**867 000 m<sup>2</sup> de tertiaire programmés dans IMPG1**  
**4,5 millions de m<sup>2</sup> de tertiaire vacants en IDF**  
**1,9 millions de m<sup>2</sup> de tertiaire construits en IDF en 2018**

## 2. POUR LES NOUVEAUX PROGRAMMES, LA MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE DEVIENT UN INVARIANT

...et oblige à réinterroger les programmes à proposer dans les immeubles de bureaux ou de logements. Nouveaux services de proximité, colocation et coliving, programmes sportifs et culturels, espaces partagés, Fablab et incubateurs, tiers lieux, ... que deviendront ces propositions confrontées à la réalité et quels modèles économiques pour en assurer la pérennité ?

- Nouvelles façons d'habiter, la mixité à tous les étages
- Nouvelles façons de travailler
- Nouvelles façons de consommer
- Nouvelles façons d'appréhender l'espace
- Nouvelles façons de construire



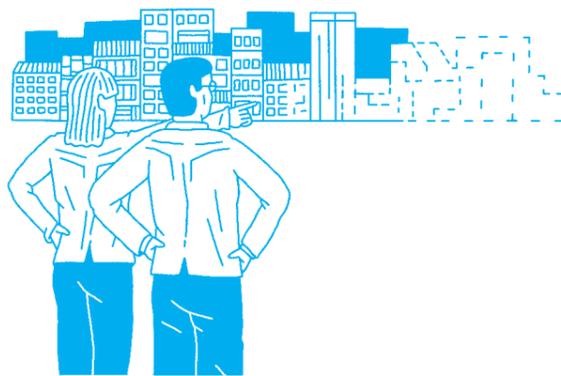
**10 000 à 15 000 logements programmés dans IMPG1**  
**Moins de 20 % de la production annuelle en IDF**

## 3. LES APUI, VITRINE DE LA VILLE DE DEMAIN ?

Les APUI se caractérisent par un foisonnement de programmes et de propositions d'innovations, les projets ayant vocation à devenir de véritables « vitrines ». Ces propositions inspireront-elles le reste de la conception « classique » ? Seront-elles testées à de plus grandes échelles ?

## 4. UN MANQUE DE PENSÉE URBAINE

L'absence de réflexion coordonnée des programmations ou d'étude de marché en amont, les concurrences potentielles, sans compter l'espace public parent pauvre des APUI... il est difficile de voir se dessiner une vision urbaine cohérente. Comment réintégrer une planification urbaine cohérente au sein de ces nouveaux modes de faire ?



## **CITY LINKED**

20 Passage Saint-Sébastien,  
75011 Paris  
+33 (0)1 55 28 30 60  
infos@citylinked.fr  
<https://citylinked.fr>

# CITY LINKED

20 Passage Saint-Sébastien,  
75011 Paris  
+33 (0)1 55 28 30 60  
infos@citylinked.fr  
<https://citylinked.fr>

