

Appel à proposition d'études : L'urbanisme de projet en chantier

Contexte :

Des réflexions autour d'un « **Urbanisme de projet** » sont actuellement en cours au sein du Ministère de l'Ecologie du Développement Durable des Transports et du Logement afin de renouveler la manière d'aborder le projet urbain. Dépassant le droit et les pratiques actuelles, cette démarche, qui met en avant la conception et la concertation autour du projet, facilitera la réalisation de projets complexes et ambitieux par le croisement des stratégies d'acteurs publics et d'opérateurs privés.

Elle donnera lieu à de nouveaux modes de partenariat entre les acteurs. Elle devra également faire émerger des process alternatifs de programmation et de définition des projets mobilisant des outils contractuels et réglementaires innovants. Temporalités et échelles traditionnelles du projet s'en trouveront alors modifiées.

Objectifs de l'appel :

De telles modifications sont déjà ponctuellement observables sur certains des projets urbains innovants en France ou dans d'autres pays européens. Fort de ce constat, le Plan Urbanisme Construction Architecture souhaite constituer un panel d'observation et d'analyse des évolutions qu'engendrent de telles opérations. L'objectif est de contribuer à l'analyse des facteurs et conditions de réussite de projets urbains relevant d'un urbanisme partenarial où l'initiative privée croise la volonté publique et l'intérêt général .

Le présent appel à proposition d'études s'adresse à des consultants ou bureaux d'étude en socio-économie, en urbanisme, à des programmistes, à des laboratoires d'enseignement supérieur (...). Il s'agira d'analyser sous forme de monographies des projets d'aménagement faisant déjà état de modification des pratiques allant dans le sens de l'urbanisme de projet.

Les études auront pour objectif de mettre en regard les objectifs portés par chacun des acteurs , les moyens mis en place pour les atteindre et le cas échéant les résultats produits. Elles décriront les montages, les procès, les négociations, les jeux de contraintes et les leviers d'innovation qui auront permis une co-production du projet urbain.

Des descriptions précises et des approfondissements thématiques :

Outre une description précise du contexte réglementaire, stratégique et économique de l'opération étudiée, de la manière dont ont été co-élaborés les objectifs de l'opération, du pilotage des phases de planification, de programmation et de conception et des résultats de la réalisation, les équipes proposeront une analyse approfondie sur une ou plusieurs des thématiques suivantes :

Les acteurs : quelles évolutions de leurs rôles, de leurs responsabilités et de leur implication dans les différentes phases du projet / quelles évolutions dans leurs modes de consultation et contractualisation, quels modes d'accès au projet, quelles procédures de sélection/ quelles évolutions dans les stratégie de chacun, leur discours, leurs pratiques, quel jeu des acteurs et quelles relations entre ces derniers

Les objectifs : comment s'intègrent les objectifs politiques autour d'un projet (développement durable, politique du logement et prix de sortie des logements, participation des habitants, développement de la nature en ville, qualités architecturale et urbaine, sûreté et de sécurité...) / quelles négociations, évaluations mises en place et moyens de contrôle / quelles travail sur les orientations d'aménagement et de programmation

La phase de programmation : comment favorise-t-elle la concertation des acteurs économiques et la négociation entre eux / comment sont abordées les échelles spatiales (les échelles de réflexion, de planification, les sous-échelles de projet, les échelles d'application des contraintes réglementaires ... puis de gestion exemple : territoire, métropole, inter-collectivité, collectivité, quartier, macro-lot, îlot, lot ...) et temporelles (gestion des incertitudes stratégiques et économiques, relation entre stratégies urbaines et projets, réversibilité et évolutivité ...)

La conception urbaine et architecturale : quels modèles urbains développés (conséquences de contraintes économiques sur la forme du projet, connexions avec le tissu existant, relation à l'histoire des sites ...) / quelles négociations, contradictions, blocages autour des contraintes réglementaires (environnementales, patrimoniales, urbaines...) / quelle échelle de réflexion des objectifs politiques (mixité sociale, fonctionnelle, performance énergétique, qualité environnementale globale, densité ...)

Approche économique : quels travail sur le foncier , avec quel établissement de la valeur, quelle gestion des contraintes de sol comme par exemple la pollution / quelle intégration de la gestion, de l'entretien et de l'évolutivité de l'opération / quels outils d'évaluation de la performance globale de l'opération d'aménagement et de la performance de ses différents composants / quelles modalités de financement, répartition des risques économiques, quelle captation de la plus value par la collectivité ...

Les outils, et leur usage : quels sont les procédures utilisés (ZAC, ZAD, lotissement ...)/ quels type de contrats ont été mobilisés (accord cadre, concession, bail emphytéotique, logement social en VEFA ..) quels documents ont été mis en place (PLU modifié ou rectifié, master plan, plan guide, AOP , dossiers de ZAC, chartes ou cahier des charges ...) avec quelles valeurs contractuelles et capacités à évoluer au cour du projet / quelles sont les structures qui ont été formées ou mobilisées à l'occasion du projet (SPLA, consortium privés, partenariats publique privé, ...) / comment, pour quoi et à quel moment du projet tous ces outils ont-il été mis en œuvre

Les projets urbains à observer :

Chaque équipe devra proposer un ou plusieurs projets urbains en cours de montage ou récemment réalisés. Les équipes devront démontrer que ces derniers sont suffisamment avancés pour constituer des terrains d'observation aptes à délivrer des enseignements et suffisamment récents pour pouvoir en analyser le procès. Le cas échéant, des ajustements ou des compléments sur les sites d'étude pourront être exigés par le PUCA.

Les projets pourront être d'échelles très variées pour autant qu'ils présentent des configurations tendant vers un urbanisme de projet et qu'ils soient abordés en partenariat entre acteurs privés et publics. Dès la candidature, les équipes devront faire la preuve d'une connaissance mature des opérations et des acteurs, afin d'être en conformité avec les délais qui seront ceux des études.

Une approche de type comparative pourra être proposée et, dans ce cas, des exemples européens pourront être étudiés; les équipes devront alors démontrer la possibilité de transfert des résultats aux spécificités françaises (économiques, réglementaires, organisationnelles ...).

Méthodes :

La méthodologie employée devra être précisément décrite et justifiée. La candidature devra faire état de la faisabilité de l'étude tant au niveau de l'accès aux données et aux terrains qu'à l'accord des parties prenantes.

Les livrables :

A l'issue des études, l'équipe devra fournir pour chaque opération un rapport monographique comportant des documents de synthèses claires (fiche de synthèse du projet finalisé avec des données quantitatives et qualitatives, frise chronologie des propriétés foncières, des structures et des acteurs du projet, des orientations d'aménagement et de programmation ..., un organigramme des acteurs...), des documents graphiques en haute définition (documents réglementaires, plans guides, plans d'aménagements, outils de communication et de médiation autour du projet, photos de réalisations et d'espaces publiques, photos d'évènements ...).

Par ailleurs, l'équipe traitera de la ou des approfondissements thématiques grâce à un rapport transversale qui pourra compléter les conclusions des observations de projets urbains par des interviews, des études de cas ou des références bibliographiques complémentaires.

Calendrier prévisionnel :

- | | |
|-------------------------|---|
| 5 ^{er} Juillet | 2011 : Lancement de l'appel d'offres ; |
| 23 Août | 2011 : Réception des offres ; |
| 5 Septembre | 2011 : Commission d'analyse des offres ; |
| 9 Décembre | 2011 : Présentation des premiers résultats, dépôt d'un rapport intermédiaire par site ; |
| Juin | 2012 : Fin des études et restitution définitifs. |

Réception des offres :

Les offres devront être adressées par courrier postal (cachet de la poste faisant foi) ou portées directement au plus tard **le 23 août 2011, 17h00**, à l'adresse suivante :

Ministère de l'écologie, du développement durable des transports et du logement

Plan urbanisme construction architecture

Consultation « Urbanisme de projet »

A l'attention de Olivier Gaudron

Grande arche de la défense – Paroi Sud

92055 La défense Cedex 04

Elles devront être adressées par messagerie conjointement aux adresses suivantes :

olivier.gaudron@developpement-durable.gouv.fr

herve.trancart@developpement-durable.gouv.fr

Composition des dossiers :

- une présentation de l'équipe et des études similaires éventuellement déjà réalisées ;
- un descriptif de chaque projet urbain explicitant clairement son contexte stratégique, sa localisation, sa programmation et ses objectifs, son niveau d'avancement et son histoire, l'ensemble des acteurs mobilisés, les documents (contractuels ou non) qui la définissent ...
- un premier approfondissement de la thématique d'analyse envisagée, les questionnements de l'étude, ce qu'elle cherche à démontrer ;
- un descriptif de la méthodologie employée ;
- un devis estimatif (devant préciser le montant pour chaque cas d'études proposés).

Critères d'analyse des propositions :

- capacité et expérience de l'équipe dans ce type d'étude et dans la production de livrables ;
- niveau de connaissance des opérations, des acteurs, des contextes ;
- intérêt des projets urbains ;
- qualité de la méthode ;
- faisabilité de l'étude dans les délais prévus et, notamment, les relations que des membres de l'équipe ont déjà nouées avec tout ou partie des acteurs concernés.

Renseignements complémentaires :

Les renseignements complémentaires peuvent être demandés au PUCA auprès de :

Olivier Gaudron 01 40 81 90 95 ou olivier.gaudron@developpement-durable.gouv.fr

Hervé Trancart 01 40 81 24 31 ou herve.trancart@developpement-durable.gouv.fr