

Bilan de l'appel à propositions
d'études
Novembre 2011

PUCA

L'urbanisme de projet en chantier

- Plan urbanisme construction architecture -

L'urbanisme de projet en chantier

Bilan de l'appel à proposition d'études

Novembre 2011

Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement
Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature
Plan Urbanisme Construction Architecture
Grande Arche de la Défense
92055 la Défense cedex

Directeur de la publication : Emmanuel Raoul, secrétaire permanent du PUCA

Responsable du programme

Olivier Gaudron, chargé de projets
olivier.gaudron@developpement-durable.gouv.fr
Tél. 01 40 81 90 95

Valorisation du programme

Christophe Perrocheau, chargé de valorisation
christophe.perrocheau@i-carre.net
Tél. 01 40 24 33

Site internet du PUCA : <http://rp.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca/>

Cet appel à proposition d'études s'inscrit dans les réflexions ouvertes par le Ministère de l'Ecologie du Développement Durable des Transports et du Logement sur l'« Urbanisme de projet ». Il constitue un élément supplémentaire au travail réalisé durant plus d'une année par l'administration en concertation avec les milieux professionnels afin de renouveler la manière d'aborder le projet urbain pour passer d'un urbanisme de normes à un urbanisme de projet.

La démarche urbanisme de projet

Explorant les alternatives aux droits et aux pratiques actuelles, la démarche d'urbanisme de projet met en avant la conception et la concertation de l'aménagement et de la planification urbaine autour du projet urbain. Elle a pour but de faciliter la réalisation de projets complexes et ambitieux, de redonner le goût du projet urbain et des opérations d'aménagement à l'ensemble des acteurs de la filière afin de satisfaire à un double objectif :

- la promotion d'une offre intégrée de logements (régulation de l'économie foncière, réduction des obstacles à la production immobilière, promotion d'opérations maîtrisées) ;
- la concrétisation des objectifs du Grenelle de l'Environnement (lutte contre l'étalement urbain, densification du bâti, utilisation des friches, des dents creuses et des zones sous urbanisées, l'intégration de l'aménagement et des réseaux de transport dans une optique développement durable, la continuité urbaine ...).

Ce chantier c'est déroulé en une première phase de réflexion qui durant une année a mobilisé de nombreux acteurs autour de plusieurs groupes de travail (un groupe miroir parlementaire, quatre groupes de travail thématiques (planification, mise en œuvre opérationnelle des projets, fiscalité de l'urbanisme et financement de l'aménagement, et stratégie foncière), un groupe local, un groupe miroir juridique dit « Comité des sages »).

Le point d'orgue de cette démarche fût le séminaire du 26 et 27 mai 2011 mené par l'administration, où près de 200 professionnels ont travailler sur 70 mesures concrètes autour de 6 blocs de réflexions :

- Maîtrise du foncier, financement et fiscalité ;
- Réforme de l'application du droit des sols et dématérialisation des documents d'urbanisme ;
- Réduction du contentieux ;
- Nouvelle génération de PLU au service des projets et relance des opérations d'aménagement ;
- Modalités d'évolutions des documents d'urbanisme ;
- Gouvernance et diffusion de la culture du projet urbain.

Fin 2011, ces propositions font l'objet de réflexions législative, réglementaire ou méthodologique. Parmi celles-ci, nous pouvons noter : la mise en place d'un Projet d'Intérêt Métropolitain, la définition de secteurs de projets où les règles du PLU seraient remplacées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définissant

des obligations de résultat plus que de moyens, la modification du Projet Urbain Partenarial, la valorisation des Zones d'Aménagement Concertées...

L'esprit de l'appel à propositions

Dans l'esprit qui a prévalu au lancement de cet appel à proposition, il y a la conviction que l'efficacité du chantier engagé pour l'élaboration d'un urbanisme de projet repose pour grande partie sur l'articulation possible entre les intérêts publics (porteurs d'une vision territoriale, d'objectifs sociaux, économiques et environnementaux ambitieux ...) et les moyens des opérateurs privés (moyens d'investissement, méthodes d'action, connaissance du marché ...).

En effet, depuis plusieurs années, l'évolution du contexte économique et des profils, des métiers de chacun (voir le programme Popsu¹ par exemple) rend plausible des croisements fertiles de stratégies entre acteurs publics et acteurs privés autour de projets urbains et certains projets innovants relèvent déjà d'une démarche négociée où la volonté publique s'allie à l'initiative privée.

Observation et analyse

Le Plan Urbanisme Construction Architecture souhaitait pouvoir se saisir de ces opérations novatrices afin de constituer un panel d'observation et de réflexion sur les évolutions qu'engendrent les approches partenariales public/privée appliquées aux projets urbains.

Il s'agissait d'observer les nouveaux modes de partenariat entre les acteurs découlant de cette hybridation des intérêts et des pratiques, d'analyser les processus alternatifs de programmation et de définition de projets mobilisant des outils contractuels et réglementaires innovants, de comprendre les modifications des temporalités et des échelles du projet, d'en évaluer si possible les résultats ...

Ce qui était demandé

L'appel à proposition d'études s'adressait principalement à des consultants ou bureaux d'étude en socio-économie, en urbanisme, à des programmistes, à des laboratoires d'enseignement supérieur (...) désireux 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 propositions devaient démontrer leur capacité à analyser les montages, les procès, les négociations, les jeux de contraintes et les leviers d'innovation moyens d'une co-production du projet urbain. In fine, il s'agissait de confronter les objectifs portés par chacun des acteurs du projet, les facteurs et les conditions de réussite des projets, les moyens mis en place pour les atteindre et le cas échéant les résultats produits.

Il était demandé aux équipes de proposer :

¹ Plate-forme d'Observation des Projets et des Stratégies Urbains se base sur un partenariat entre le PUCA et des collectivités territoriales et autres acteurs de ces agglomérations pour faire analyser la fabrique de la ville par des équipes de chercheurs en lien avec les acteurs locaux de l'urbanisme.

- une analyse du montage d'un ou plusieurs projets urbains : 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 ... ;
- l'élaboration d'une analyse transversale sur une thématique précise qui, à partir des exemples étudiés, fasse émerger un état des pratiques innovantes et des questions de recherches sur celles-ci. Le texte de l'appel proposait un cadre d'analyse ouvert sur sept axes thématiques tout en invitant les équipes à dépasser les questions qui y étaient posées : les acteurs , les objectifs, la phase de programmation, la conception urbaine et architecturale, les approches et modèles économiques, les outils et leur usage).

Aucune préférence n'était exprimée quant à l'échelle des projets urbains 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 devaient faire la preuve d'une connaissance mature des opérations et des acteurs.

Une approche comparative pouvait être proposée. A cet effet, des exemples européens pouvaient être étudiés ; les équipes démontrant la possibilité de transfert des résultats aux spécificités françaises (économiques, réglementaires, organisationnelles ...).

Critères d'évaluation

L'appel à proposition d'études indiquait cinq critères d'évaluation des propositions :

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

14 propositions d'études ont été soumises.

Les équipes

Les équipes qui se sont présentées à l'appel à proposition étaient très diversifiées (bureau d'étude, laboratoire de recherche, consultants indépendant, exercice libéral ...). Dans une grande majorité, elles rassemblaient des compétences mixtes relevant des domaines de l'urbanisme, de l'architecture, de la planification territoriale ou environnementale, de l'économie, des sciences politiques, de la géographie, de la sociologie, de l'ingénierie ou de la socio-économie.

Thématiques et apports théoriques

En premier lieu, on constate que les chercheurs ont mobilisé des questionnements qui avaient émergé il y a vingt ans lors de la théorisation du concept de « projet urbain » : l'urbanisme « de projet » reste toujours à la recherche de clefs de lecture sur la pertinence et l'articulation des échelles de projets urbain, des temporalités des acteurs, de l'influence

des cultures de projet des acteurs, la capacité d'une opération d'aménagement à être un projet urbain ...

Par ailleurs, une attention toute particulière est portée sur les acteurs (leurs logiques, leurs stratégies, leurs dynamiques ...), les outils de l'aménagement (procédure, documents, contrats, institutions ...) et l'économie des projets (prix et statut du foncier, prix de sortie, équilibrage des parties, valeur finale apportée aux usagers, prise en compte de l'intérêt publique ...)

L'urbanisme de projet et l'hybridation des compétences, des responsabilités et des intérêts entre acteurs privés et publics qu'il engendre semble légitimer des questions rarement abordées : les modes de définition des objectifs d'un projet urbain et les négociations qu'elle génère, la fabrique de convergences d'intérêts entre acteurs, l'élaboration de cadres de négociation (ce qui fait l'objet de négociations, les moments des négociations, les acteurs pris en compte ...), la tenue dans le temps des objectifs et la perte de qualité des projet urbains au fil de leur conception et de leur réalisation, les incertitudes et les erreurs prises comme paramètres intégrés ...

Les projets urbains

Toutes les équipes, sauf deux, ont pris le parti de structurer une réponse autour d'un nombre restreint de projets urbains. Un peu plus de la moitié des réponses envisageaient d'étudier deux ou trois projets urbains afin de structurer leurs propos autour de comparaisons. Trois propositions se focalisaient sur un seul projet. Une seule équipe a proposé une liste de projets laissant au PUCA le choix d'orienter le panel par la sélection de trois projets parmi celle-ci.

Sur les 43 projets qui ont été proposés dans les candidatures, 10 étaient situés en dehors de la France (Allemagne, Royaume Uni, Espagne, Italie).

A quelques exceptions près, ce sont principalement des projets urbains de villes moyennes, voire de grandes villes, qui ont été mobilisés dans les réponses. Peu de propositions projetaient d'étudier des projets de petites, voire de très petites villes.

Procédure du jury

Chacune des 14 propositions a été soumise à l'examen d'un expert puis présentée à un jury composé de professionnels de l'urbanisme (aménageurs, collectivités ...) ou de l'administration (...)

Ce jury, présidé par Emmanuel Raoul, Secrétaire Permanent du PUCA, réuni le lundi 26 septembre 2011, a retenu 6 propositions sous réserve de la prise en compte des remarques formulées par les membres du jury.

Composition
du jury

> *Président*

Emmanuel RAOUL / *PUCA, Secrétaire Permanent*

> *Membres du jury*

Pierre-Yves GUICE / *MEDDTL/DGALN/DHUP*

Cécile DELEVAUX / *MEDDTL/DGALN/DHUP/AD3, Chef du bureau des politiques foncières*

Jean-Paul DESCHAMPS / *PUCA, Architecte Conseil*

Pierre KERMEN / *Université Joseph Fourier Grenoble, Chargé de mission développement durable*

Pascal LEMONNIER / *PUCA, Secrétaire Permanent adjoint*

Marie-Claude DALIBARD / *Club Ville aménagement, Secrétaire Générale du Club*

Bertrand OUSSET / *EPA Marne, Directeur Général adjoint en charge du pôle Stratégie*

Pierre PAULOT / *I3F, Directeur de l'Architecture, de l'Aménagement et de l'Environnement*

Philippe CASTELAIN / *Vilogia, Responsable de l'aménagement*

Bernard ROTH / *Péricles développement, Président*

> *Secrétariat et rapporteurs*

Françoise BAUDOUIN / *PUCA, Chargée de projet*

Olivier GAUDRON / *PUCA, Chargé de projet*

Hervé TRANCART / *PUCA, Chargé de projet*

>>>>>>>>>>> Les six études sélectionnées

Titre	_Urbanisme de projet : acteurs et outils d'un processus en évolution
Mandataire	ENSA Paris Val de Seine, CRH
Equipe	>Roberta MORELLI, <i>chercheuse, ingénieur-Architecte, Docteur en ingénierie (Université de Bologne, Italie)</i>
Projets urbains étudiés	<p>>Birmingham (UK), East Side [reconversion recouvrant 170 ha divisés en plusieurs opérations de taille accessible aux investisseurs] <i>Avancement : planifiée entre 1995-2015, déjà des aménagements</i> - Planning Policies and Developpement, The City Design Team, Planning and Regeneraiton Birningham City Council, Masshouse, Grainger PLC, Quintain, Milleniniumpoint, Pettifer Investments, Goodman, Development secuites PLC, Advantage West Midlands, Bimingham City University ...</p> <p>>Nantes (44), Île de Nantes [régénération urbaine de 337 ha négociée avec les acteurs privés] <i>Avancement : projet étalé sur 1989-2030</i> - Nantes Métropole, Ville de Nantes, SAMOA, Grand port maritime Nantes Saint-Nazaire, RFF, promoteurs privés ...</p> <p>>Bologne (Italie), quartier de la Bolognina [32 ha de renouvellement de friches] <i>Avancement : un projet ayant fait exemple, dont le chantier débute pour certains lots.</i> - Consortium des propriétaires foncier</p>
Thématiques	<p>L'étude porte sur une analyse des acteur. Cette entrée est déclinée en deux variables : les échelles (interrelation des différentes dimensions d'intervention) et les temporalités (interdépendance des actions sur le territoire). Autres thèmes développés dans la proposition : la programmation des objectifs (politiques, sociaux, économiques, environnementaux ...), les outils de travail (procédure, stratégie, documents ...), la gestion de l'approche économique (foncier, financement, risques économique), le consensus des habitants et la définition des usages (participation, appropriation de l'espace ...)</p> <p>Partenariat public/privé et outils de la gouvernance, questions au cœur de l'appel à proposition, inspirent ici une série de questionnements :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ comment gérer la <i>prise de risque financier</i> associé à l'aménagement urbain? ▪ comment intégrer les <i>responsabilités</i> et les <i>compétences</i> de la gouvernance? ▪ comment <i>favoriser</i> et comment <i>contrôler</i> de nouvelles formes de <i>partenariat public/privé</i>? comment gérer la relation <i>aménageur/développeur</i> dans son rapport avec la variété des échelles et des temporalités? ▪ comment inscrire la <i>concertation</i> dans la <i>conception</i> d'un projet urbain? ▪ quelle place et quelles temporalités pour la « maîtrise <i>d'usage</i> » (J.M. Hennin)? ▪ comment <i>adapter</i> les projets et le jeu d'acteurs dans le temps? ▪ comment traduire les <i>relations</i> entre acteurs en nouveaux <i>outils de gouvernance</i>?

Méthodologie

L'étude s'appuie sur 3 outils méthodologiques : l'analyse documentaire par la constitution d'une base de données approfondie (règlements, contrats, plans, images ect ..), un nombre représentatif d'interviews (habitants, responsables des administrations publiques, associations, promoteurs immobiliers...).

La contextualisation de chaque opération (cadre réglementaire, politique de la collectivité, pratiques professionnelles, nature du marché du logement, mode de montage opérationnel...) sera une préoccupation permanente de ce travail. La / les temporalité(s) du projet seront clairement intégrée(s) afin de considérer le projet urbain non comme un produit fini mais comme un processus ouvert de définition continu des objectifs, des moyens et des modes de contrôle.

Titre	_Projet urbain sous observation : la construction et la mise en place dans le contexte italien
Mandataire	DiAP, Politecnico di Milano
Equipe	<p>>Cristina BIANCHETTI, <i>professeur (Politecnico di Tornio)</i> >Massimo BRICOCOLI et Paola Savoldi (<i>Politecnico de Milano</i>) >Angelo SAMPIERI, LINA SCAVUZZO, Anne TODROS (<i>PhD</i>)</p> <p><i>Comité d'experts :</i> >Anna PRAT (architecte, directrice du Secteur Grandi progetti urbai, Municipalité de Turin) >Thomas EMMENEGGER (Dr., président de l'association Non Profit Olinda, Milan) >Patrizia Gabellini (prof., adjointe à l'urbanisme, l'environnement, la qualité urbaine et la cité historique, Bologne)</p>
Projets urbains étudiés	<p>>Milan (Italie), projet Paolo Pini [reconversion d'un ancienne asile psychiatrique de 27 ha] <i>Avancement : en cours de chantier</i> >Bologna (Italie), Mercato Navile [requalification d'une friche de 30 ha] <i>Avancement : concours international de maîtrise d'œuvre</i> >Torino (Italie), Spina 3 [reconversion de 100 ha de friche industrielle] <i>Avancement : opération livrée sauf équipements</i></p>
Thématiques	<p>Chaque projet se situe sur les trois axes prioritaires posés par l'étude :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 - les politiques urbaines 2 - la culture de projet 3 - les cultures professionnelles et de stratégie des partenaires privés <p>L'observation des projets urbains permettra la compréhension des processus du projet en focalisant l'analyse sur les outils mis en œuvre, les montages opérationnels et les implications économiques. Ces observations seront éclairées par une analyse fine des facteurs non locaux opérant de grandes transformations dans les objectifs et les processus du projet urbain : la financiarisation des grands projets urbains, la réduction des investissements publics, la faible capacité actuelle de gouvernance urbaine, les profils des acteurs privés et les stratégies d'interaction et de négociation avec les acteurs publics, les logiques qui influencent le travail des acteurs des projets ...</p> <p>Deux apports théoriques seront développés :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ les nouvelles temporalités du projet urbains (cycles politique, cycles de rentabilité des d'investisseurs, cycles de vie des projets eux même ..) ▪ la définition des performances du projet et leurs évolutions (réduction ou cristallisation des objectifs, des moyens et des contrôles mis en place)

Méthodologie

Le travail sera alimenté par une analyse documentaire, un nombre représentatif d'interviews (habitants, responsables des administrations publiques, associations, promoteurs immobiliers, des campagnes photographiques, de discussions avec un panel d'expert afin d'analyser pour chaque projet :

- les documents contractuels ou non qui ont forgé le projet (leurs influences sur l'histoire des projets, leur interaction avec les décisions politiques et techniques, leurs conséquences sur la forme et la qualité des projets, le système d'outils mis en place),
- les acteurs (leur rôle, leur évolutions, leurs alliances, les raisons de leur adhésion au projet...),
- la morphologie des lieux (relations à la ville existante, formes et qualité du projet, succès et relatifs échecs au vu des usages effectifs des espaces),
- la capacité du projet et des acteurs publics et privés à évoluer et à être flexibles au regard des contraintes extérieures afin de répondre aux objectifs négociés.

Titre	_Un partenariat Public / Privé sur une opération à visée innovante affichant un objectif de performance à coût maîtrisé
Mandataire	BOBROFF SARL
Equipe	>Jacotte BOBROFF, <i>sociologue, consultant libéral</i>
Projets urbains étudiés	> Grenoble (38) , quartier de l'île Verte ZAC de Blanche Monier [23 000 m2 SHON / renouvellement urbain : logements, bureaux et commerces] <i>Avancement : en négociation entre maîtrise d'œuvre urbain, promoteur et ville ~ Ville de Grenoble, METRO, SEM SAGES, Tekhne (OMA), Bouygues immobilier, Actis et autres bailleurs sociaux ...</i>
Thématiques	<p>A partir du rapport maîtrise coût de construction du logement / performances exigées par la collectivité locale qui assure la maîtrise d'ouvrage directe de l'opération, l'on cherchera évaluer au vu des résultats obtenus la mobilisation des acteurs, leurs positions stratégiques, les rapports de force qui se sont instaurés, les modes de négociation autour des enjeux initiaux.</p> <p>L'attention sera portée en particulier sur les points suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ l'institution du mode de gouvernance combinant volontarisme de l'aménageur et négociations avec les acteurs privés ; ▪ la gestion de l'opération associant concertation avec les riverains et partenariat avec les promoteurs propriétaires d'une partie du foncier ; ▪ l'évolution du rôle de l'assistance à la maîtrise d'ouvrage et de ses rapports aux acteurs publics et privés ; ▪ la reconfiguration des professionnels de l'urbanisme et de l'ingénierie ; ▪ les dispositifs d'accompagnement et de cadrage des acteurs permettant de tenir les objectifs du projet urbain sur la durée ; ▪ les outils et instruments de l'aménagement, leur influence sur les interactions entre les acteurs. <p>Ce travail cherchera en particulier à tester l'efficacité des échanges et négociations entre les partenaires. Les choix porteurs d'innovation, les documents (cahier des charges et contrats) mis en place pour soutenir les négociations seront analysés au vu des résultats obtenus.</p> <p>Les modifications dans les modes de faire conduisent-elles ou non à des transformations du projet et à des évolutions des pratiques dans la durée ?</p>

Méthodologie

Deux approches complémentaires permettront de réaliser cette recherche par la confrontation des discours, des stratégies et des outils support du projet :

- une première approche de terrain, structurée autour d'entretiens récurrents d'acteurs clef du projet, l'assistance aux réunions décisives afin d'observer les prises de décisions,
- une seconde lecture en chambre par l'exploitation des études et rapports produits sur ces sites, l'analyse des documents réglementaires et des outils de pilotage élaborés (cahiers des charges, Plan guide, etc.), une analyse des documents contractuels liant partenaire publics et privés.

Titre	_L'urbanisme de projet en chantier
Mandataire	GERU
Equipe	>Nicole KERHUEL, <i>sociologue et démographe, [nicolekerhuel@aol.co]</i> >Philippe MARIN, <i>architecte,</i> >François GOUSSOT, <i>IPC, architecte</i>
Projets urbains étudiés	> Boulogne-Billancourt (92), ZAC Seguin Rives de Seine [reconversion de friches urbaines (52 ha pour le secteur du Trapèze, 11,5 ha pour l'île Seguin) portée par la ville, une SEM et un consortium privé / l'étude focalisera sur deux lots du Trapèze et l'île Seguin] <i>Avancement : selon opération, entre livraison et étude urbain</i> ~ Ville, Saem Val de Seine aménagement, consortium DBS (Nexity, Vinci, Icade et Hine) GPSO, associations locales, Renault > Toulouse (31), Deux projets dont la SPLA à la concession d'aménagement : le projet urbain autour du Parc des expositions [300ha à aménager à l'occasion de l'implantation d'un équipement national] & le renouvellement du quartier de la gare Matabiau-Marengo [300 ha à faire muter à l'occasion de l'arrivée du LGV sur Toulouse en 2020] <i>Avancement : Parc des expositions : largement engagé / Gare Matabiau-Marengo : premières phases de réflexion</i> ~ Collectivités territoriales, Agglomération urbaine, SPLA (maîtrise d'ouvrage déléguée), SNCF, promoteurs privés,
Thématiques	Outre le suivi de l'évolution de ces projets, trois thématiques transversales seront plus particulièrement développées : <ul style="list-style-type: none"> ▪ le système d'acteurs en présence et son évolution, notamment les effets des négociations entre partenaires publics et privés sur les arbitrages et les compromis qui impactent le projet urbain, l'intégration des attentes des riverains; ▪ la programmation, aux différentes échelles spatiales et temporelles, l'élargissement des problématiques initiales notamment au traitement des franges urbaines des projets d'équipements, l'intégration des enjeux métropolitains et des intérêts locaux. Seront également abordés les contradictions et les tensions émergentes entre modes d'approches innovants de projets urbains complexes et l'empilement de contraintes réglementaires; ▪ le montage économique des projets, notamment dans sa dimension foncière, l'approche renouvelée du partage de la plus-value foncière générée par les investissements lourds et la transformation d'image des sites, la réflexion sur la gestion ultérieure d'espaces de statut juridique varié.
Méthodologie	La recherche s'appuiera sur des entretiens, la participation à des groupes de travail aux moments stratégiques de la prise de décisions, l'exploitation des études et rapports produits sur ces sites, l'analyse des documents réglementaires (PLU, PLH) et des outils de pilotage élaborés (cahiers des charges, Plan guide, etc.).

Titre	<u>Analyse socio économique de projets urbains complexes : facteurs et conditions de réussite</u>
Mandataire	Centre Scientifique et Technique du Bâtiment
Equipe	>Marie LLORENTE, <i>économiste, chargée de recherche (CSTB)</i> >Thierry VILMIN, <i>consultant chercheur en aménagement urbain et politiques foncières (Logiville)</i>
Projets urbains étudiés	>Bordeaux (33), les bassins à flot [ZAC de 150 ha en reconquête de friche portuaire avec usage d'un PAE] ~ Vinci, Nexity, Eiffage, Bouygues... >La Riche (37), Plessis-Botanique [ZAC de 15,5 ha portée par un aménageur privé] ~ aménageur : SNC du Plessis-Botanique filiale ad hoc d'ICADE >Saint Ouen (93), projet des docks [ZAC dont 18,8 ha sont aménagés par un privé] ~ Eiffage Immobilier, Bouygues Immobilier, Sodéarif, Sedri, Europ-Equipement, Nexity, Cogedi, Établissement public foncier d'Ile-de-France, ville de Paris, RFF/SNCF, TOTAL ...
Thématiques	<p>Au travers d'une approche globale l'équipe désire comprendre les ressorts des arbitrages effectués en terme de montage. Elle souhaite comprendre non seulement comment interagissent les acteurs entre eux dans un contexte institutionnel donné, mais aussi ce qui fait l'objet des négociations. Pour ce faire, elle propose l'exploration de trois sphères en interaction : l'environnement institutionnel / ce qui relève des arrangements institutionnels / ce qui a trait aux acteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ acteurs : cibler les logiques, les ressources, les contraintes, les stratégies, les marges d'actions afin de comprendre comment se construisent les actions collectives : collectivités, propriétaires, aménageurs, promoteurs, investisseurs, utilisateurs finaux, société civile ; ▪ environnement institutionnel : apprécier l'importance de l'environnement et la manière dont il évolue au fil du temps (envoi de signaux stables et crédibles ou génération d'incertitudes. Interactions entre projet et planification préexistante ... ▪ arrangements institutionnels : partage public-privé / contrats et négociations / foncier et relation avec les propriétaires / conception du projet et impératifs de développement durable / communication sur le projet.
Méthodologie	Dans un premier temps, la recherche procédera à l'analyse des documents existants afin de décrire le projet et l'état initial du lieu du projet, les enjeux auxquels il souhaite répondre, la conception du développement durable sous-jacente, son insertion urbain dans l'environnement proche et lointain. Sur la base de cette première synthèse préliminaire, plusieurs vagues d'entretiens seront réalisés.

Titre	_Négociations publiques/privées au service de projets d'aménagement
Mandataire	Centre d'Etude Technique de l'Equipement de l'Est
Equipe	<p>>Cinq Centres d'Etude Techniques de l'Equipement (CETE Est, Ile de France, Nord Picarde, Méditerranée, Sud Ouest) :</p> <ul style="list-style-type: none"> · Denis CROZIER, <i>ITPE-architecte</i> · Sidone KOHLER, <i>ITPE</i> · Isabelle LEROY DUTILLEUL, <i>attachée principale d'administration</i> · Marie-Reine GALLAD, <i>expert en psychologie sociale, sociologie environnementale</i>, Isabelle MESNARD, <i>OdTPE, docteur es géographie sociale, aménagement et urbanisme</i> · Pascal LEGRETON, <i>PCI montages complexes, attaché principal de l'équipement, juriste</i> · Franck SEITHER, <i>IdTPE</i> · Julien PERON, <i>ingénieur urbaniste</i> · Cyril POUVESLE, <i>ITPE</i> · Milène ADOLF, <i>ITPE</i>
Projets urbains étudiés	<p>>Strasbourg (67), 6 immeubles [un immeuble en auto-promotion réalisé (Ecologis) et 5 projets lauréats d'une consultation ouverte pour des projets en auto-promotion lancé par la communauté Urbaine de Strasbourg]</p> <p>>Walbach (68), Zellmatten2 [lotissement durable de 81 logements sur 3 ha] Avancement : livraison ~ Maîtrise d'ouvrage : ATOVIA, Parc naturel régional des Ballons des Vosges, CAEU ...</p> <p>>Maubeuge (59), l'Epinette [rénovation conventionnée ANRU]</p> <p>>Limeil Brevannes (94), ZAC de la Ballastière Sud dite Quartier des Temps Durables [aménagement sur 9.5 hectares d'une ancienne ballastière par un PAE mobilisant des consortiums investisseurs constructeurs] <i>Avancement : constructions lancées et commercialisation quasi-achevée</i> ~ Ville, Hopitaux de Paris, SEM ALB, Centrale de Création Urbaine ; Secteur social : Valophis Habitat, LOGIAL, Domaxia, Domefi, RRP-SADIF(Solendi) ; Secteur coopératif : Gambetta, Expansiel Promotion ; le Secteur privé : Propria (Constructa), Bouygues Immobilier, SODES, Pitch Promotion.</p> <p>>Paris (75), projet Mac Donald [reconversion d'un entrepôt d'une emprise de 5.5 ha] Avancement : début des travaux ~ Société par action simplifiée Paris Nord Est (Caisse des dépôts, Icade, Semavip) Ville de Paris, BNP Paribas Immobilier, Icade, Sageco, Paris Habitat, RIVP, I3F, RIVP ...</p> <p>>Bordeaux (33), Projet Darwin [reconversion d'une friche militaire de 2 ha au sein d'une ZAC de 30 ha] <i>Avancement : livraison des premiers espaces tertiaires</i> ~ Groupe Evolution, Ville de Bordeaux, CUB, fonds d'investissement socialement responsable – Archipel ISR</p>
Thématiques	Acteurs : comprendre les évolutions des rôles et des responsabilités des acteurs publics et des acteurs privés, dans des configurations et des échelles différentes.

Objectifs : comprendre comment les projet actualisent les objectifs stratégiques d'une collectivité, et permettent des négociations autour de l'évolution des règlements ou même des prix de cession qui sont les leviers utilisés pour réaffirmer ces objectifs, imposer des exigences de qualité, ou réguler des pratiques

Phase programmation : quelles nouvelles façons d'appréhender l'évolutivité d'un projet, la coproduction avec les futurs habitants, ou encore la programmation d'une économie circulaire ? Quelles difficultés de négociation locale avec un acteur économique important ? Quels seuils critiques d'une opération pour assurer un équilibre économique susceptible d'intéresser les opérateurs privés ?

Conception urbaine et architecturale : l'intégration dans un site et dans un fonctionnement urbain, le renouvellement urbain et l'appropriation d'un patrimoine existant, la déclinaison du projet à toutes les échelles et la qualité de la construction dans son contexte, face notamment à l'aspiration à un logement individuel sont autant de questions qui imprègnent les projets choisis à différents degrés, avec des traductions formelles, des outils et des modes de faire variés que l'étude se propose d'approfondir.

Approche économique : face à des partenariats de plus en plus complexes, la notion de « gagnant-gagnant » sera décortiquée dans chaque projet pour appréhender les montages préconisés, les risques financiers pris au regard des bénéfices attendus, et la gestion envisagée à terme, les montages d'opérations immobilières plurielles et de gestion foncière, pour analyser dans le détail les financements des opérations, que ce soit en terme d'investissement « directs » ou d'optimisation du fonctionnement, les mécanismes de la politique foncière de la collectivité.

Les outils et leurs usages : l'équipe propose d'analyser l'adaptation de ces outils à chaque projet : utilisation du PLU comme levier de négociation, chartes architecturales et paysagère comme cadre aux différentes opérations, cahier des charges de lotissement et de cession foncière, charte de valeurs ou convention de groupement vert ... les outils de suivi (un monitoring des usages et des consommations du bâtiment) et les outils juridiques (constitution d'acteurs financiers, habilitation et délégation de compétence pour la réalisation de l'opération immobilière, montage opérationnel de l'auto-promotion...) feront également l'objet d'une analyse.

Méthodologie

Un place importante sera accordée à l'accumulation des connaissances sur l'ensemble du déroulement du projet proposé. Cette accumulation prendra deux formes :

- recherche des documents existants (communication sur le projet, suivi du projet, contrats, documents financiers, documents urbains et architecturaux)
- des entretiens auprès des acteurs concernés (acteurs locaux : Ville, EPCI, conseil Général, conseil Régional, services de l'Etat, maîtres d'ouvrages, bureaux d'études travaillant sur le projet, entreprises implantées).

A terme, une présentation du projet, une analyse du jeu d'acteurs et une analyse du montage opérationnel et des outils mis en place afin de réaliser le projet seront mis en place pour chaque projet.

Chacune des six thématiques sera alors alimentée, à des degrés variables, des observations et des analyses de chaque projet.



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère
de l'Écologie,
du
Développement
durable,
des Transports
et du Logement

Direction Générale
de l'Aménagement,
du Logement
et de la Nature

plan urbanisme construction architecture

Le Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA), depuis sa création en 1998, développe à la fois des programmes de recherche incitative, des actions d'expérimentations et apporte son soutien à l'innovation et à la valorisation scientifique et technique dans les domaines de l'aménagement des territoires, de l'habitat, de la construction et de la conception architecturale et urbaine.

Il est organisé selon quatre grands départements de capitalisation des connaissances : **Société urbaines et habitat** traite des politiques urbaines dans leurs fondements socio-économiques ; **Territoires et aménagement** s'intéresse aux enjeux du développement urbain durable et de la planification ; **Villes et architecture** répond aux enjeux de qualité des réalisations architecturales et urbaines ; **Technologies et construction** couvre les champs de l'innovation dans le domaine du bâtiment. Le PUCA développe une recherche incitative sur le **futur des villes à l'impératif du développement durable**.

Ce plan 2007-2012 se décline selon huit programmes finalisés dont les objectifs de recherche répondent aux défis urbains de demain. Ces programmes sont accompagnés d'ateliers thématiques, de bilans de connaissances et de savoir-faire, ainsi que par des programmes transversaux à l'échelle des territoires et des villes et à l'échelle européenne, avec la participation du PUCA à des réseaux européens de recherche.

Le PUCA, par ailleurs, assure le secrétariat permanent du programme de recherche et d'expérimentation sur l'énergie dans le bâtiment (PREBAT).

- ▶ **Le gouvernement des villes et la fabrique du bien commun**
 - Planification sociale de l'urbain et des services publics
 - Citoyenneté et décision urbaine
 - Intercommunalité et métropolisation
 - Normes et fabrique du bien commun
- ▶ **Le renouveau urbain**
 - Rénovation urbaine et mixité sociale
 - Renouvellement et recomposition des quartiers
 - Créativité et attractivité des villes
- ▶ **L'avenir des périphéries urbaines**
 - Qualité et sûreté des espaces urbains
 - Architecture de la grande échelle
 - Habitat pluriel : densité, urbanité, intimité
 - Systèmes périurbains et coûts d'urbanisation
 - Dynamiques et pratiques résidentielles
- ▶ **Comportements résidentiels et défis démographiques**
 - Vieillesse de la population et choix résidentiels
 - Habitat et services aux personnes âgées
 - Évolutions démographiques et inégalités territoriales
- ▶ **Accès au logement**
 - Trajectoires résidentielles
 - Recompositions institutionnelles de l'offre de logement
 - Modes et formes de l'hébergement
 - Économie foncière et immobilière
- ▶ **L'innovation dans l'architecture et la construction**
 - Logements optimisés : coûts, qualité, fiabilité, délai
 - Concept qualité, habitat, énergie
 - Logement design pour tous
 - Évaluation énergétique du patrimoine existant (PREBAT)
 - Bâtiments démonstrateurs (PREBAT)
 - REHA (PREBAT)
- ▶ **Territoires et acteurs économiques**
 - Espaces urbains et dynamiques économiques
 - Lieux, flux, réseaux dans la ville des services
 - Développement économique local et mondialisation
 - Économie de l'aménagement
 - Attractivité des territoires
- ▶ **Vers des villes viables et acceptables**
 - Politiques territoriales et développement durable
 - Risques technologiques : enjeux économiques et territoriaux
 - Villa urbaine durable
 - Quartiers durables
 - Aménagement et démarches HQE
 - Collectivités locales et politiques énergétiques (PREBAT)
 - Collectivités locales et défi climatique (PREBAT)

PUCA
Plan Urbanisme Construction Architecture

Grande Arche de la Défense
Paroi Sud
92055 La Défense cedex
tél. 01 40 81 24 30
fax 01 40 81 63 78
www.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca