

Les Nouvelles Dynamiques

Travailler avec des acteurs multiples sur un territoire unique
Working with various actors on a common territory



AVANCER PAR CONTROVERSES SUCCESSIVES GOING FORWARD SUCCESSIVE CONTROVERSIES

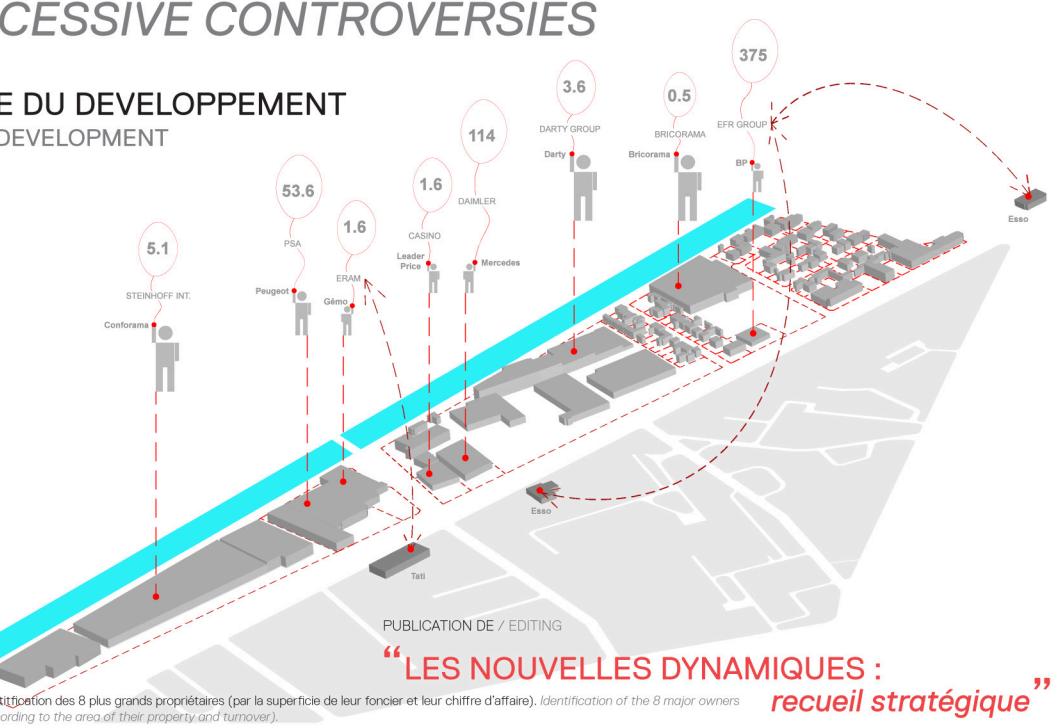
* C1 : DEBATTRE DU DEVELOPPEMENT DISCUSSING THE DEVELOPMENT

The methodology of the controversies has been erected because it arranges the driving forces of the project according to the building of an unknown result, more than detailing an incantational result, certainly unable to deal with the real context (for instance, the incapacity of negotiating with one owner) or to resist to a shock we today cannot imagine. Therefore, three successive steps have been imagined, to progressively identify the development strategies of the owners (C1), the way of sharing the territory in order to increase the control of the city (C2) and, finally, the negotiation with new partners interested in establishing their activity in the Nouvelles Dynamiques (C3).

La méthodologie par controverses a été choisie parce qu'elle organise des dynamiques de projet autour de la construction d'un résultat inconnu, plus qu'elle ne décrit précisément un résultat incantatoire qui de toute manière se heurterait aux réalités du terrain (par exemple, l'incapacité à négocier avec des propriétaires existants), ou des chocs que nous sommes aujourd'hui incapables de prévoir. Pour cela, trois étapes successives ont été imaginées, pour identifier progressivement les stratégies de développement des propriétaires existants (C1), les modalités de partage du foncier pour accroître la maîtrise de la ville (C2) et, finalement, l'accueil de nouveaux partenaires prêts à venir s'établir sur le site des Nouvelles Dynamiques.

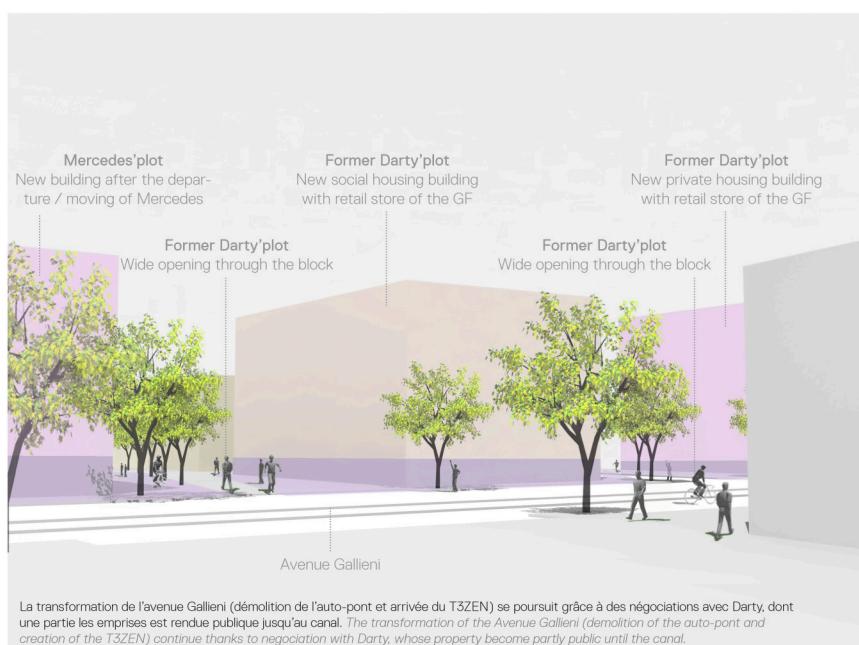
Regarding the complexity of the community of owners we identified on the site, this first controversy aims to collect the necessarily opposite strategies of development of each of them, in order to define shared strategies related to the potential of the site of Nouvelles Dynamiques.

(according to the area of their property and turnover)

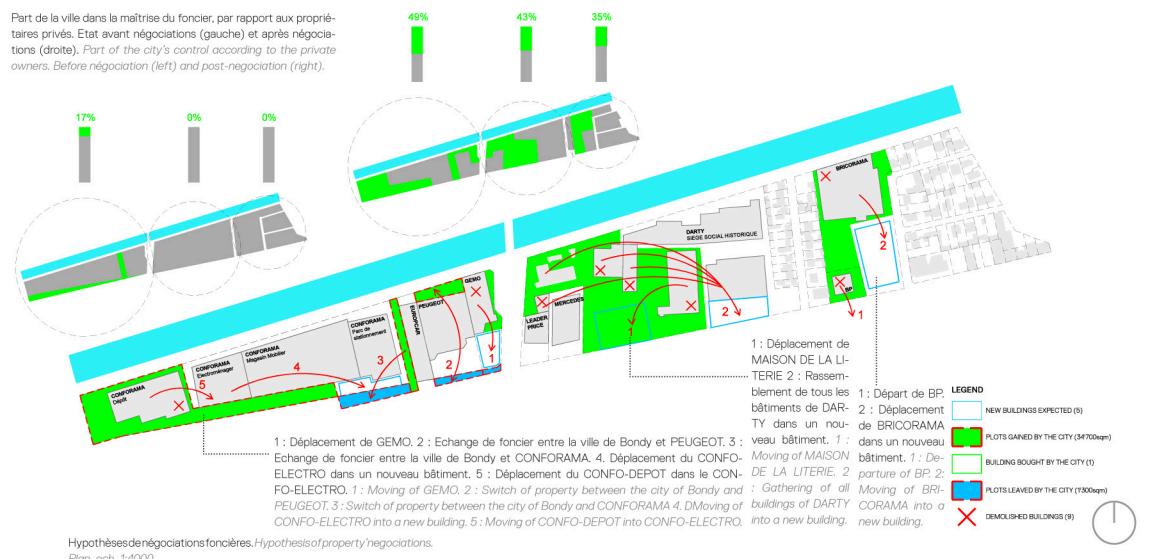


* C2 : PARTAGER LE TERRITOIRE SHARING THE TERRITORY

Meilleure accessibilité, meilleure visibilité, et attractivité décliquée sur le site des Nouvelles Dynamiques permettent maintenant de négocier le partage du foncier, afin que la ville en augmente sa maîtrise et puise de nouveau développer. Better accessibility, better visibility, and reinforced attractivity on the site of the Nouvelles Dynamiques now make the sharing of the territory possible. In this negotiation, the city will increase its control in order to develop it again.



Part de la ville dans la maîtrise du foncier, par rapport aux propriétaires privés. Etat avant négociations (gauche) et après négociations (droite). Part of the city's control according to the private owners. Before negotiation (left) and post-negotiation (right).



* C3 : ACCUEILLIR DE NOUVEAUX PARTENAIRES WELCOMING NEW PARTNERS

Avec maintenant 42% de maîtrise foncière en plus (résultat obtenu en C2), la ville recherche de nouveaux partenaires pour développer le site des Nouvelles Dynamiques : nouvelles enseignes, promotion immobilière, institutions culturelles, services administratifs, à planter immédiatement ou plus tard. Elle construit avec eux un "plan-support", dont le paramètre essentiel est donc la programmation dans le temps.

With now a control of 42% of the territory (result of C2), the city is now looking for new partners in order to develop the site of the Nouvelles Dynamiques : new retail stores, private real-estate contractors, cultural institutions, administrative relays, immediately or later implanted. Bondy is now building a "plan-support" whose major parameter is the time-scheduling.

Plan, éch. 1:2000

