

# Réinventer Paris : retours d'expérience sur un appel à projets inédits

Philippe CHIAMBARETTA

Architecte Fondateur  
AGENCE PCA-STREAM

Marion PICARD

Chef de Projets  
VILLE DE PARIS

Philippe JOURNO

Président  
COMPAGNIE DE PHALSBOURG

Bruno PINARD

Directeur général promotion  
Immobilier d'entreprise  
BNP PARIBAS IMMOBILIER

Réunion du 23 juin 2016

# Réinventer Paris : retours d'expérience sur un appel à projets inédits



Marion PICARD  
Chef de Projets  
VILLE DE PARIS

Réunion du 23 juin 2016

# reinventer.paris

*Appel à projets urbains innovants*



# La genèse de Réinventer Paris

Contribuer à la réalisation de objectifs de la municipalité

S'adapter et accompagner les évolutions sociales et sociétales, répondre aux besoins liés aux nouveaux modes d'habiter, de travailler, de commercer, de se divertir, ...

Intégrer de nouveaux services et usages urbains : l'agriculture urbaine, la logistique, la mutualisation, ...

Répondre à l'exigence de bâtir une ville plus résiliente et plus économique

Capitaliser le positionnement de Paris parmi les centres mondiaux de l'économie de l'innovation

=> Réinventer Paris, une démarche d'innovation la plus ouverte possible pour libérer la créativité et faire émerger de nouveaux « objets urbains » et de nouveaux processus de fabrication de la ville



# L'appel à projet : un nouvel outil au service de la stratégie foncière et immobilière

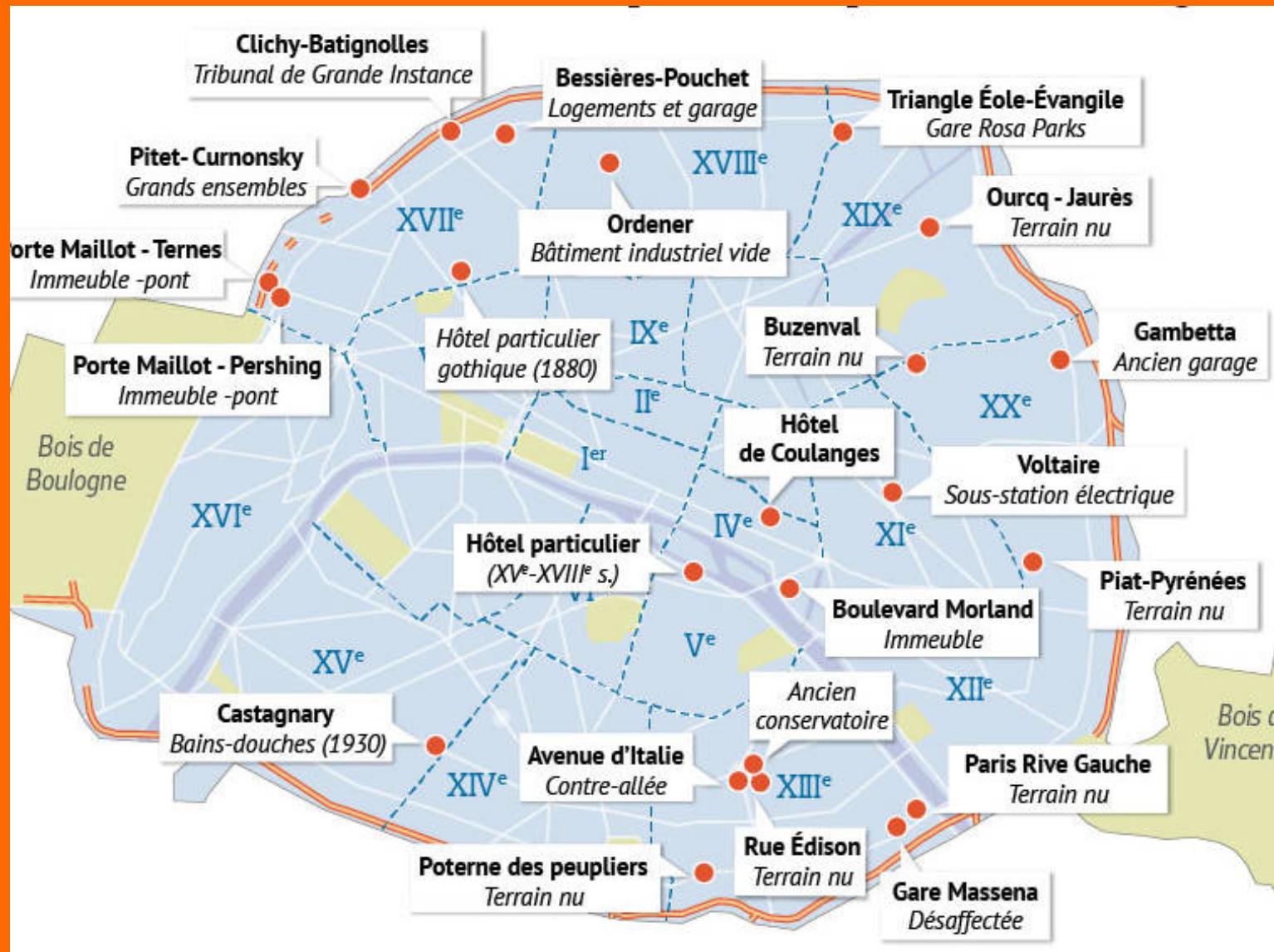
Un nouvel outil non exclusif des procédures « classiques » de fabrication de la ville

Un moyen de faire autrement et de questionner les modes de faire traditionnel

Un processus de cession de droits immobilier hors du cadre de la commande publique



# Les 23 sites de Réinventer Paris



# Les sites de l'Appel à Projets Urbains Innovants



↑ Les 40,000 m<sup>2</sup> de Morland et sa vue imprenable sur Paris ont inspiré 51 équipes. 37 ont été retenues.

→  
L'Hôtel de la rue de la Bûcherie est l'un des trois hôtels particuliers de l'APUI.



Les 23 sites de l'APUI présentent une très grande diversité : au centre ou à la périphérie de Paris, petits ou grands, bâtis ou non... Tous ont attiré les candidats : en voici quelques exemples.

←  
La sous-station Voltaire, un bien atypique voisin de la mairie du 11<sup>e</sup> arrondissement, a enregistré le plus grand nombre de manifestation d'intérêt : 59 dossiers.



↓  
L'APUI ne propose pas uniquement des terrains bâtis, mais aussi des terrains nus, voire des volumes d'air, comme c'est le cas pour les sites Ternes et Pershing.



# L'appel à projet : un nouveau mode opératoire

=> Intégrer l'innovation dans la fabrique de la ville

L'Appel à Projets Urbains Innovants a pour objet la sélection de projets urbains ou de constructions innovantes en vue de leur réalisation concrète à court terme sur le territoire parisien.

L'innovation attendue doit porter sur le fond et sur la forme.

Sur le fond, il s'agit d'apporter des réponses novatrices dans le contenu du projet, sa programmation, ses spécificités techniques. Sur la forme, l'innovation sera appréhendée au regard des procédures proposées, des modes de gestion, des formes de partenariats et de concertation, des modalités de gestion des délais et des différents temps du projet ainsi que des modalités de financement.

**reinventer.paris**  
Appel à Projets Urbains Innovants



# Les neuf défis de l'innovation

1. L'innovation se place d'abord dans le champ des usages
2. L'innovation est sociale : s'adapter, anticiper les nouveaux modes de vie
3. L'innovation c'est la participation et la concertation
4. L'innovation c'est valoriser le patrimoine parisien
5. L'innovation c'est investir de nouveaux lieux et développer de nouveaux services
6. L'innovation doit avoir pour objectif la résilience et l'efficacité énergétique
7. L'innovation doit contribuer à l'attractivité et au rayonnement de Paris
8. L'innovation c'est faire mieux et plus vite
9. L'innovation c'est trouver des modèles économiques viables

# L'appel à projet : un nouveau mode opératoire

⇒ Un processus novateur pour susciter l'innovation et la créativité dans les projets

- Ouvrir l'appel à projets à de nouveaux acteurs :

- impliquer des acteurs rarement associé à la conception des projets : Start up, artistes, chercheurs, scientifiques, designers...;
- la constitution d'équipes pluridisciplinaires : susciter des partenariats nouveaux
- un accompagnement de la Ville : site internet, boite mél dédiée, meet up, data room.

- Associer la maîtrise d'œuvre dès la genèse du projet :

- positionner la maîtrise d'œuvre au cœur de la maîtrise d'usage ;
- promouvoir une conception « sur mesure »



# L'appel à projet : un nouveau mode opératoire

⇒ De l'innovation dans le processus pour susciter l'innovation dans les projets

- Une liberté programmatique : pas de cahier des charges ou de fiche de lot
- Une liberté laissée au candidat dans les montages juridico – financiers : cession, bail, occupations temporaires selon le modèle économique du projet
- Une haute exigence environnementale
- Un impératif : la faisabilité du projet à court terme et sa viabilité économique



# L'appel à projet : un nouveau mode opératoire

⇒ De l'innovation dans le processus pour susciter l'innovation dans les projets

- L'élargissement des critères de choix pour la puissance publique :
  - pas le seul critère financier
  - le critère de l'innovation

=> Le juste équilibre validé par France Domaine
- Une analyse très fine des projets : vérifier la faisabilité du projet et distinguer ce qui relève de l'objectif et de l'engagement des candidats
- Une analyse complète :

- Composition des équipes	- Innovation
- Programmatique,	- Juridique
- Architecturale - insertion	- Financière et économique
- Environnementale	- Réglementaire

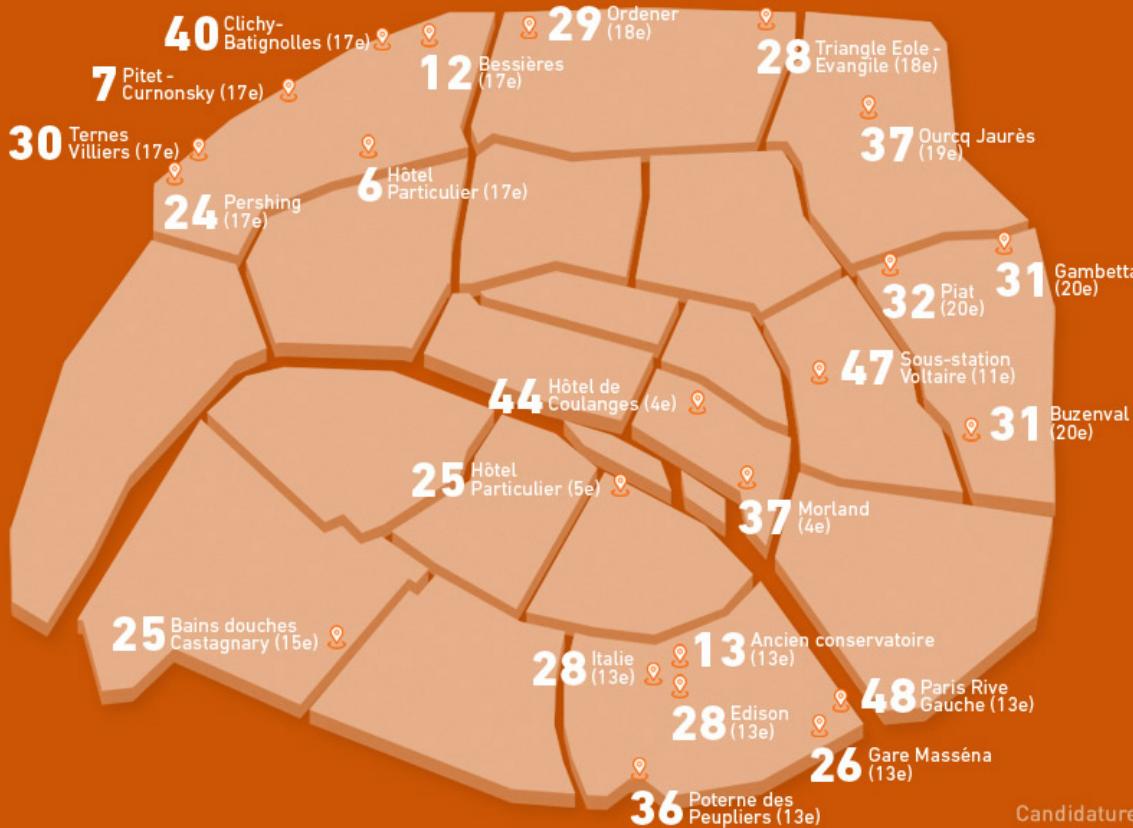


# Reinventer Paris en chiffres

**23 sites, 815 manifestations d'intérêt, 650 retenus**

Avec plus de 800 manifestations d'intérêt déposées sur les 23 sites de l'APUI,  
Réinventer Paris est un succès qui démontre l'attractivité de la capitale en  
matière d'urbanisme et d'innovation. 650 projets ont été retenus.

**23**  
SITES



Candidatures retenues / site

# Reinventer Paris en chiffres

**Offres initiales**  
**372 offres reçues,**

**75 équipes admises en**  
**phase 3,**

**74 offres finales remises**

arrdt	sites	offres reçues	Offres sélectionnées
4	Coulanges	21	3
4	Morland	21	4
5	Bûcherie	10	3
11	Sous-station Voltaire	26	4
13	Conservatoire 13	8	3
13	Edison	13	3
13	Gare Massena	17	3
13	Italie	19	3
13	Poterne des Peupliers	18	3
13	PRG	22	4
15	Castagnary	17	3
17	Bessières	7	3
17	Clichy Batignolles	29	4
17	Pershing	17	4
17	Pitet Curnonsky	5	3
17	Ternes	21	4
17	Villiers	2	2/3
18	Ordener	14	3
19	Ourcq Jaurès	23	3
19	Triangle Éole Évangile	19	4
20	Buzenval	22	3
20	Gambetta	7	3
20	Piat	14	3
<b>Total</b>	<b>23 sites</b>	<b>372</b>	<b>75</b>

# Reinventer Paris en chiffres

Logements				Hébergement			
Logements libres	Logements sociaux	Logements intermédiaires	TOTAL	Nombre de chambres ou lofts Hôtel	Auberge (m <sup>2</sup> )	Nombre de chambres ou lofts Auberge	Nombre de chambres ou studios R.E
489	675	177	1 341	622	7486	364	217

Surface de commerces (m<sup>2</sup>)

20 759

## Végétalisation

Surface plantée pleine terre (m <sup>2</sup> )	Surface plantée hors-sol toiture / façades (m <sup>2</sup> )
4 129	26 295

Crèches  
Nbre de berceaux

246

**reinventer.paris**  
Appel à Projets Urbains Innovants



# L'appel à projet : l'engagement de faire

⇒ Des transferts de droits assortis d'engagement de réaliser le projet :

*« la réalisation du projet lauréat constitue une élément déterminant de leur choix [de la Ville et ses partenaires] de céder le bien concerné au candidat retenu ».*

- Innover dans les actes de cessions pour garantir la réalisation des projets et leur pérennité dans le temps : le « clausier » remis aux candidats finalistes
- Des engagements :
  - à l'initiative des candidats : sur quoi et à quel niveau (en termes de programmation, d'innovations constructives, d'usages, de performance environnementale et sociale, de niveaux de prix des logements)
  - traduit dans les actes de cessions.



# L'appel à projet : l'évaluation annuelle

- Des clauses novatrices : la contre partie de l'effort financier consenti par la Ville
  - La clause d'affectation pendant 15 ans ;
  - La clause d'innovation : une évaluation sur 10 ans des innovations techniques, d'usages du projet à l'appui du protocole d'évaluation remis par les candidats (objectifs, indicateurs d'évaluation définis par les candidats) ;
  - Une garantie des lauréats de répercuter ces engagements à leurs ayants droits successifs.
- Un suivi renforcé de la Ville dans la durée :
  - Un dialogue annuel entre la Ville et les lauréats : des sanctions possibles, mais aussi une évaluation ouverte et constructive de l'évolution des projets dans le temps et de la réussite des innovations mises en œuvre.

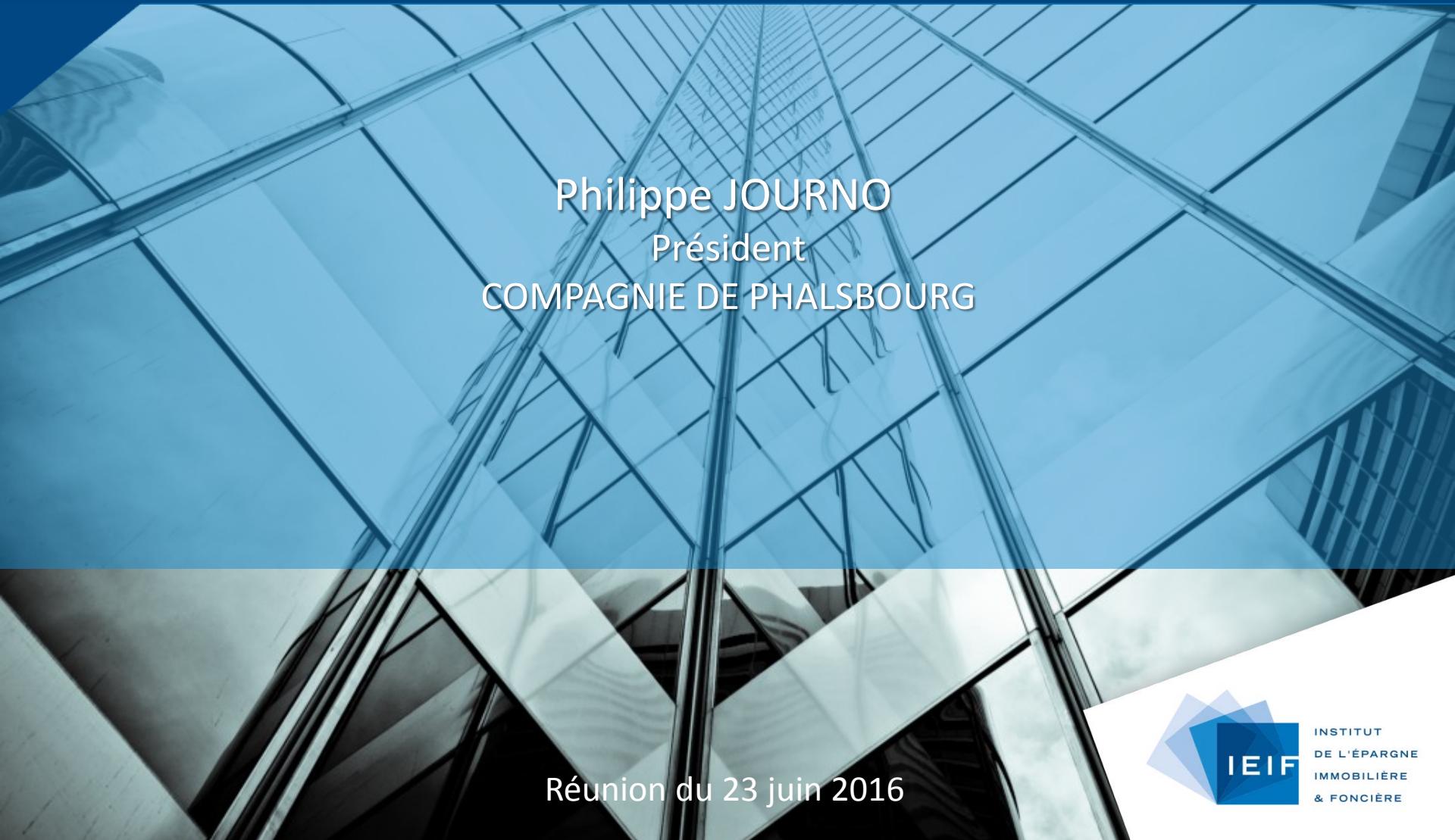


# Merci de votre attention

**reinventer.paris**  
*Appel à Projets Urbains Innovants*



# Réinventer Paris : retours d'expérience sur un appel à projets inédits



Philippe JOURNO  
Président  
COMPAGNIE DE PHALSBOURG

Réunion du 23 juin 2016

# Réinventer Paris

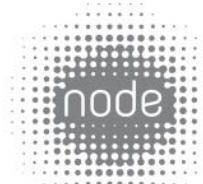
## Retour d'expériences sur un concours inédit

23 juin 2016



COMPAGNIE DE  
PHALSBOURG

---



# Node : un signal d'entrée de ville au service de l'intérêt collectif

(Poterne des Peupliers, 13<sup>ème</sup> arrondissement)





# Le Philanthro-Lab : le premier incubateur de la philanthropie

(Hôtel de la Bûcherie, 5<sup>ème</sup> arrondissement)





Un écosystème dédié à la création, à la culture et à la solidarité

Un pont entre mécènes, porteurs de projets, associations et bénévoles.  
Un lieu de convivialité et d'échanges

- Un espace de coworking
- Un espace de conseil et de formation
- Des espaces d'exposition et de conférences
- Le Restaurant Mécénal et le Café des Philanthropes
- La Fondation Compagnie de Phalsbourg et des fondations hébergées







---

Une skyline unique et poétique vue nulle par ailleurs

---



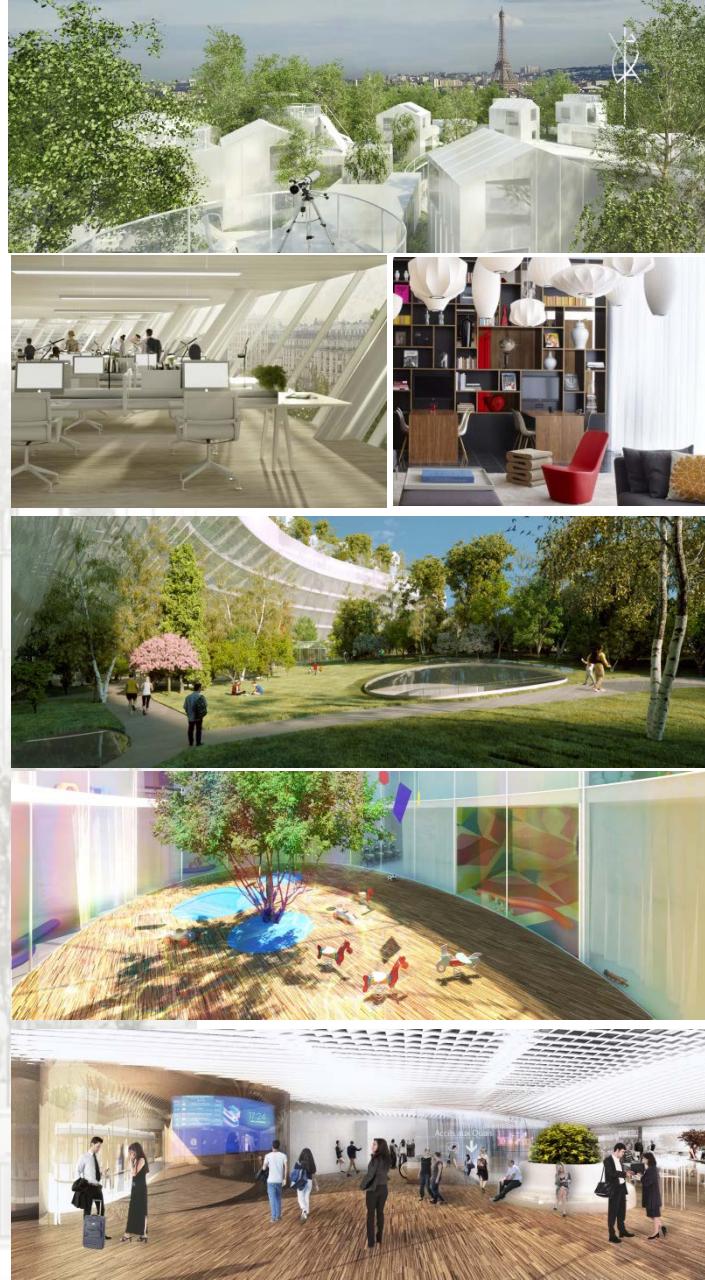
Le pôle enfance avenue de la  
porte des Ternes



## MILLE ARBRES : UN IMMEUBLE-VILLE



- Un parc de près d'1 ha
- 127 logements dont 30% de logements sociaux et 20% de logements intermédiaires
- Des commerces et des restaurants dans la rue gourmande
- Un pôle enfance avec 2 crèches de 60 berceaux chacune et un espace récréatif avec la 1<sup>ère</sup> plaine de jeux couverte dans Paris intra-muros
- Un hôtel 4\* de 250 chambres
- Des bureaux
- Une gare routière en sous-sol





Un cocon verdoant  
pour les enfants

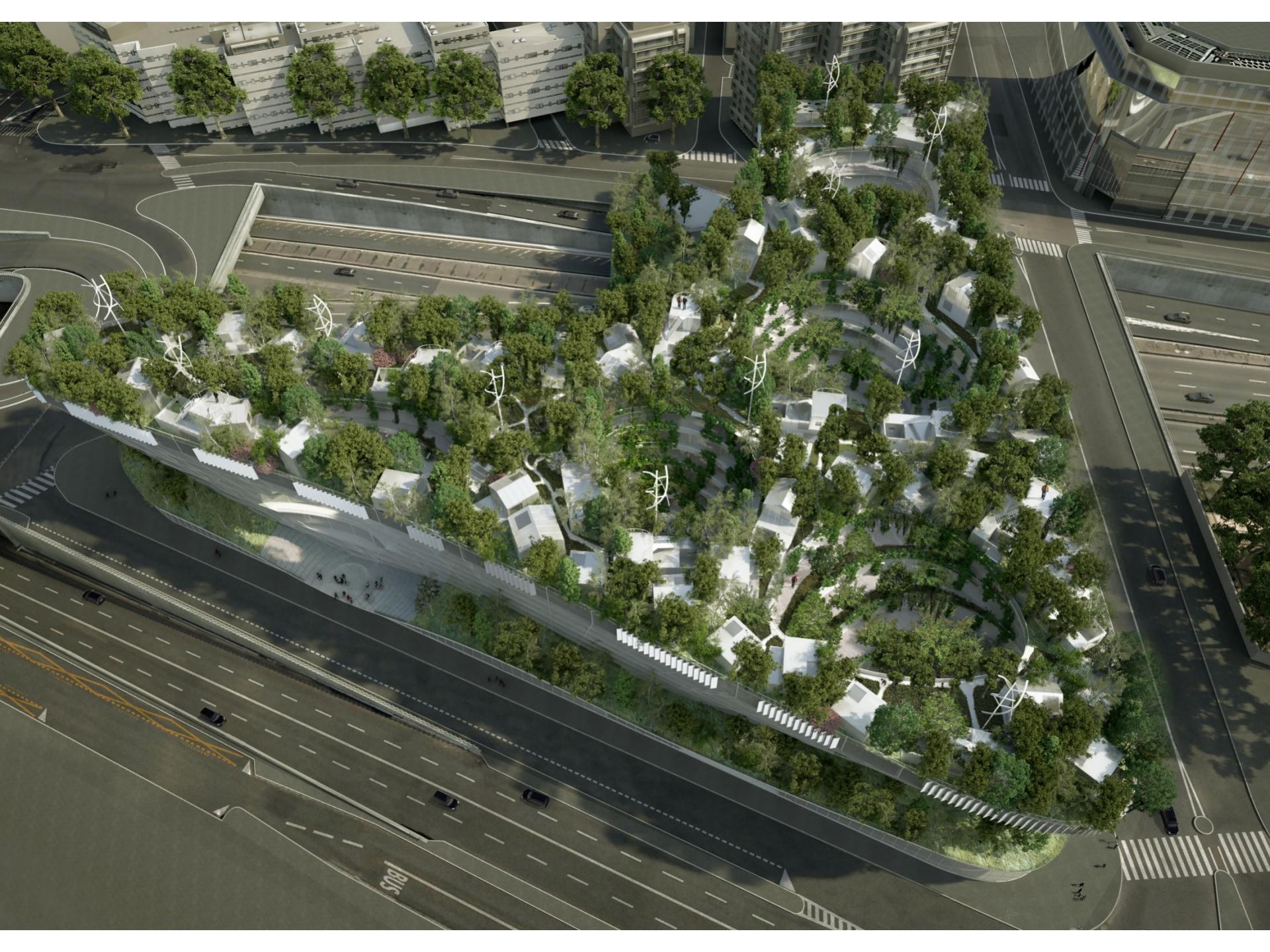


---

La gare routière, une  
invitation au voyage

---





---

## Habiter les toits de Paris

---



---

## Réinventer Paris : des fondements pour construire la ville de demain

---

- Une grande qualité et une innovation architecturales
- Une programmation originale voire inédite en réponse aux besoins du territoire à de multiples échelles
- Une recherche poussée de la performance environnementale
- Une méthode de travail enrichie:
  - Des équipes pluri-disciplinaires
  - Une co-conception itérative du projet : des liens internes renforcés au sein de l'équipe

# Réinventer Paris : retours d'expérience sur un appel à projets inédits



Philippe CHIAMBARETTA  
Architecte Fondateur  
AGENCE PCA-STREAM

Réunion du 23 juin 2016

# **STREAM BUILDING**

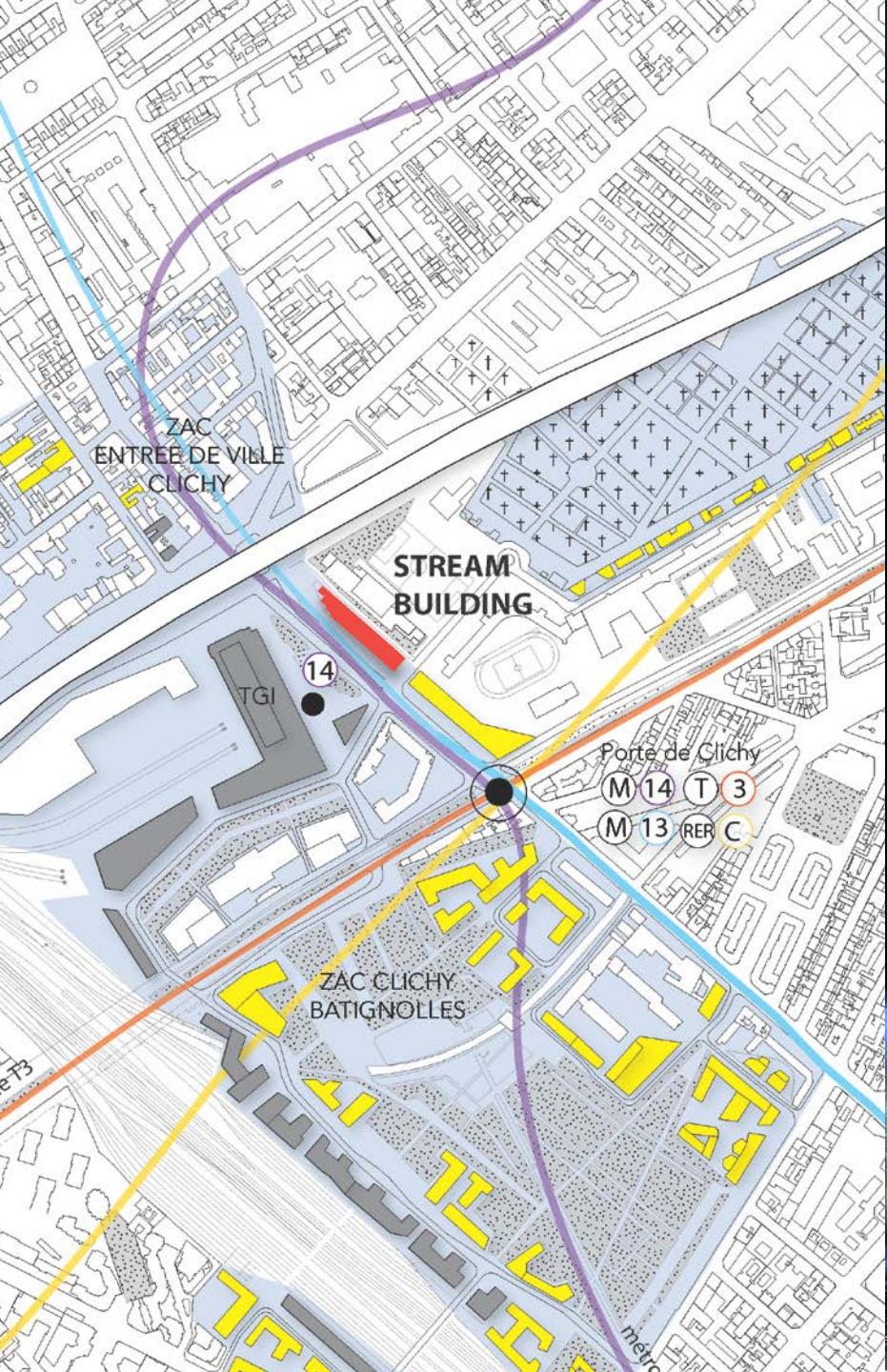
**PROJET EUROSIC . HINES . PCA-STREAM . TOPAG  
LAURÉAT SITE CLICHY-BATIGNOLLES**

---

**« RÉINVENTER PARIS »  
RETOURS D'EXPÉRIENCES INÉDIT**

**INSTITUT DE L'ÉPARGNE IMMOBILIÈRE ET FONCIÈRE**

**23 JUIN 2016**



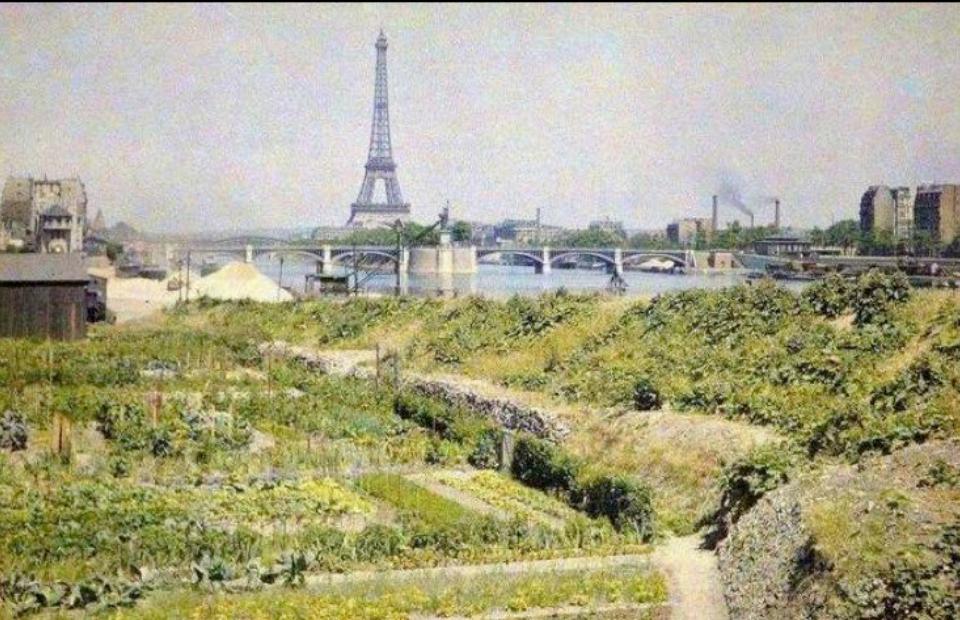
16 000 m<sup>2</sup>



# RÉINVENTER NOTRE ART DU VIVRE ENSEMBLE ...



# RÉINVENTER NOTRE RAPPORT À LA NATURE À L'ÈRE ANTHROPOCÈNE



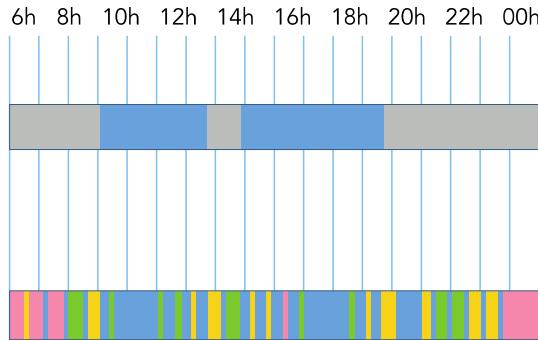
# Une plateforme de vie 24h/24

# Une application urbaine





Le Stream Building s'adapte à un temps de travail aujourd'hui plus diffus.

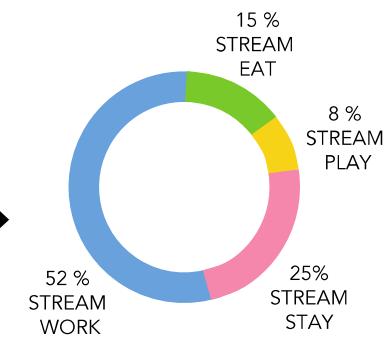


HIER

2017

BUREAU MONOFONCTIONNEL

STREAM BUILDING



20% D'ESPACES OUVERTS AU PUBLIC

RECEPTION / SUPPORT ET TERRASSE	25 %
REUNION / SALONS DE TRAVAIL	24 %
CAFE - COWORKING	16 %
SALLE DE GYM BIEN ETRE	15 %
BRASS. BOULANG.	10 %
CORNER RESTAU.	10 %

**STREAM WORK** 52 %

PLATEAUX FLEXIBLES

COWORKING OUVERT

REUNION / SALONS DE TRAVAIL

**STREAM STAY** 25 %

MINI LOFTS

ESPACES COMMUNS

LOGISTIQUE ET LOBBIES

**STREAM EAT** 15 %

BAR RESTAURANT PANORAMIQUE

POTAGER

BRASS. / BOULANG.

HALLE ALIMENTAIRE FOOD CORNERS

HOUBLONNERIE

**STREAM PLAY** 8 %

RECEPTION / SUPPORT

TERRASSE

SALLE DE GYM BIEN ETRE

LOGISTIQUE / LOBBY

**25% TOTALEMENT  
OUVERT AU QUARTIER**





# STREAM WORK

## les plateaux flexibles Spaces







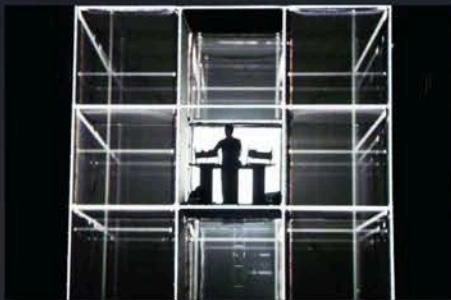
# STREAM STAY

## les mini-lofts Zoku





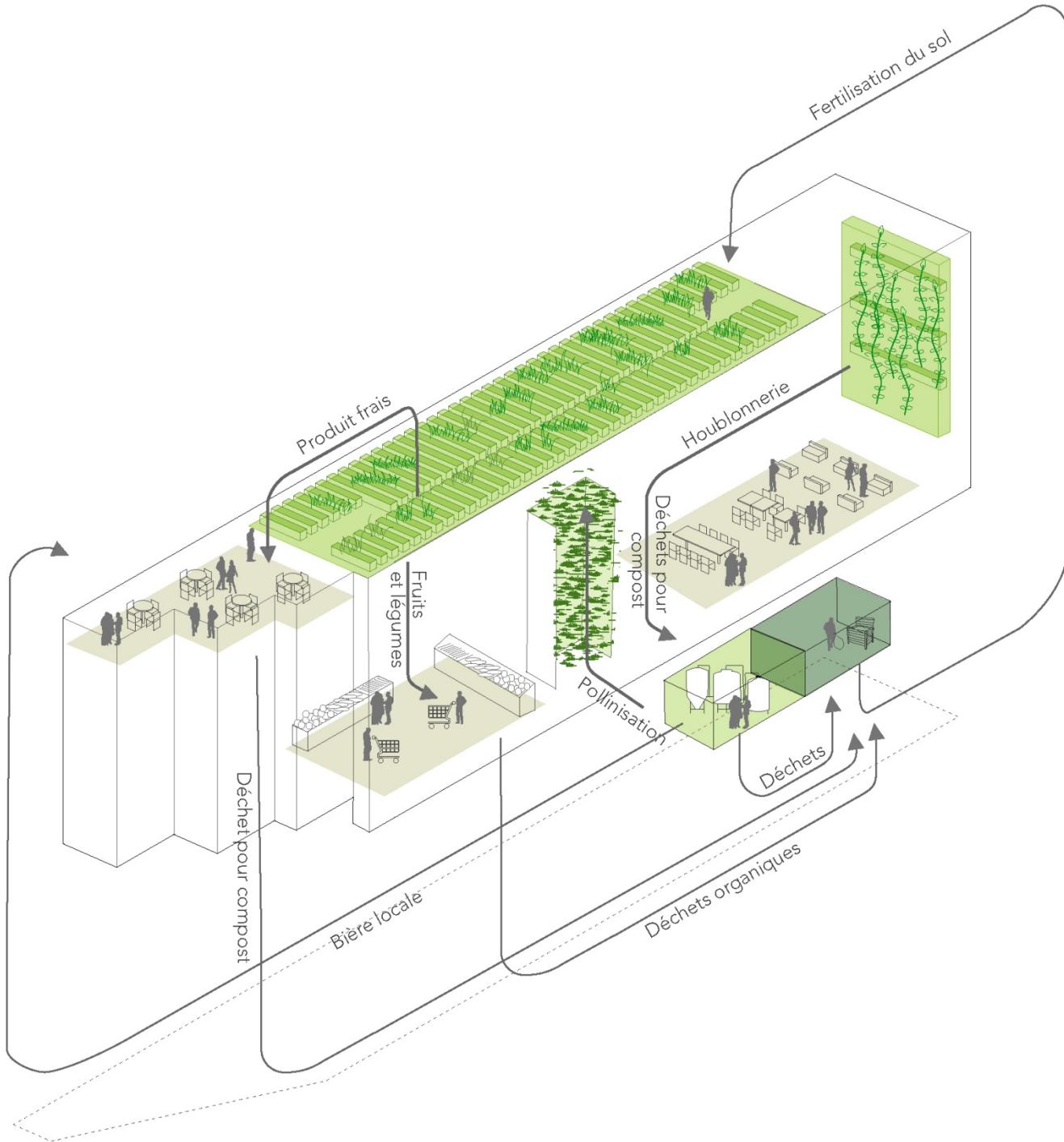
# STREAM PLAY

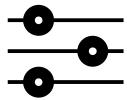


# STREAM EAT

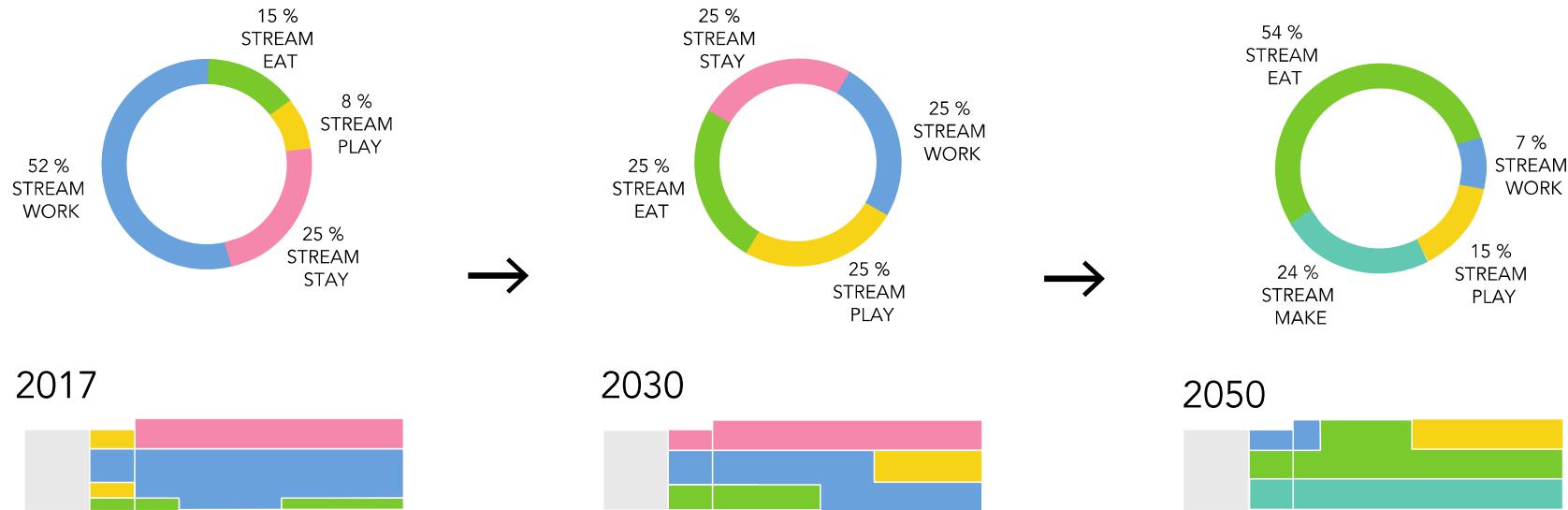






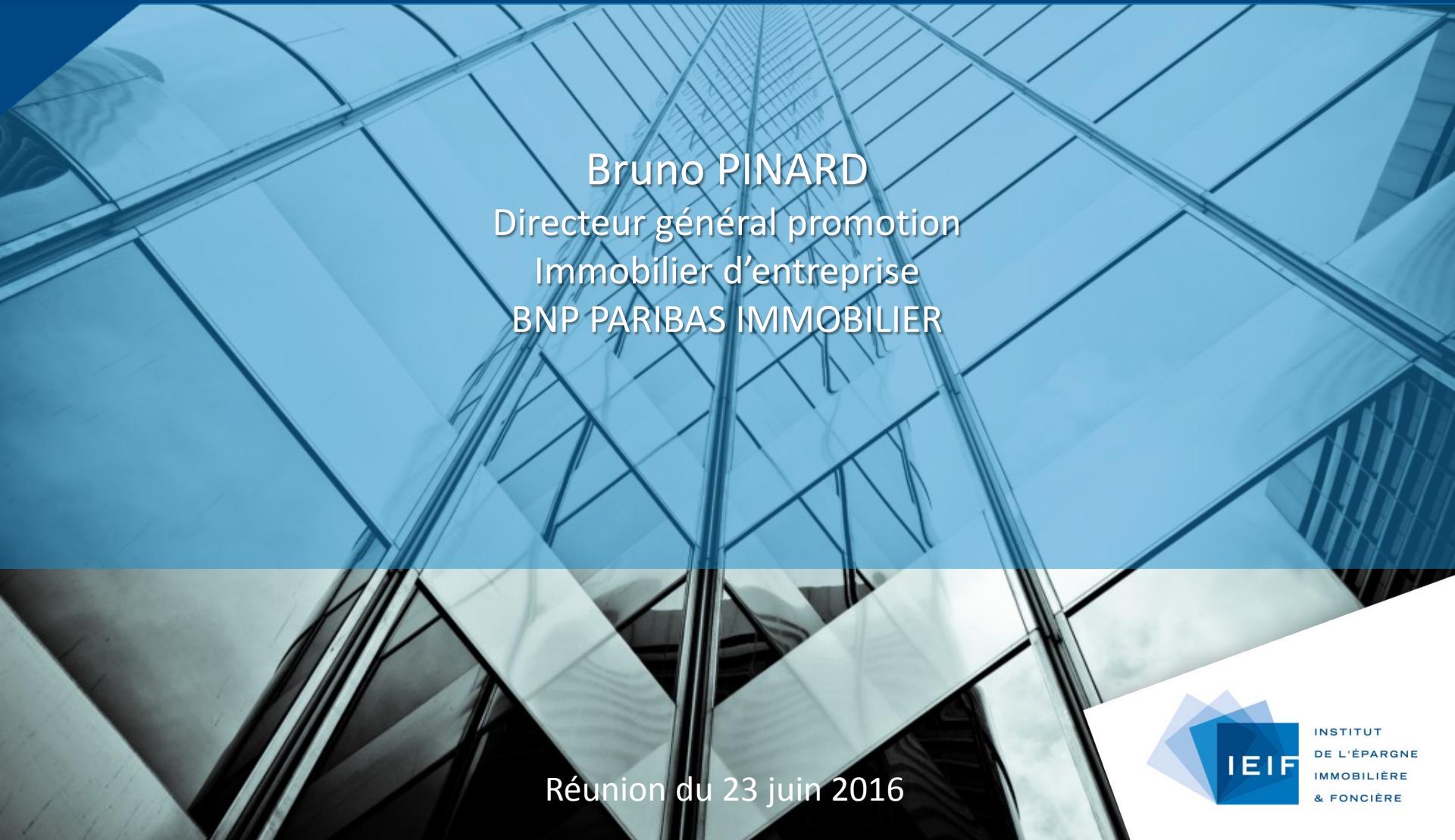


Le Stream Building est résilient, il s'adapte à la mutation des usages à court terme, et laisse possible les transformations futures.





# Réinventer Paris : retours d'expérience sur un appel à projets inédits



Bruno PINARD  
Directeur général promotion  
Immobilier d'entreprise  
BNP PARIBAS IMMOBILIER

Réunion du 23 juin 2016

# BNP PARIBAS REAL ESTATE REINVENTER PARIS

IEIF



BRUNO PINARD  
Paris, 23.06.2016



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

L'immobilier d'un monde qui change



1

# L'APPEL D'OFFRES RÉINVENTER PARIS



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

L'immobilier d'un monde qui change

# L'appel d'offres Réinventer Paris

---



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

L'immobilier d'un monde qui change

# Pourquoi se positionner sur cet appel d'offres ?

---

- Contribuer au rayonnement de notre marque
- Identifier de nouvelles opérations
- Innover



# Les 4 projets BNP Paribas Real Estate



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

L'immobilier d'un monde qui change

# Notre stratégie : se réinventer pour construire la ville de demain (1/3)

---

- Mise en place d'une task force multidisciplinaire en interne
- Des séances de brainstorming avec des tiers de tous horizons

# INNOVER

- Sélectionner les bonnes idées
- S'assurer de leur faisabilité
- Les chiffrer
- Disposer de solutions précises et des exploitants



# Notre stratégie : se réinventer pour construire la ville de demain (3/3)

---

- Identifier les tendances actuelles et futures

ET

- Répondre aux nouvelles attentes des utilisateurs



2

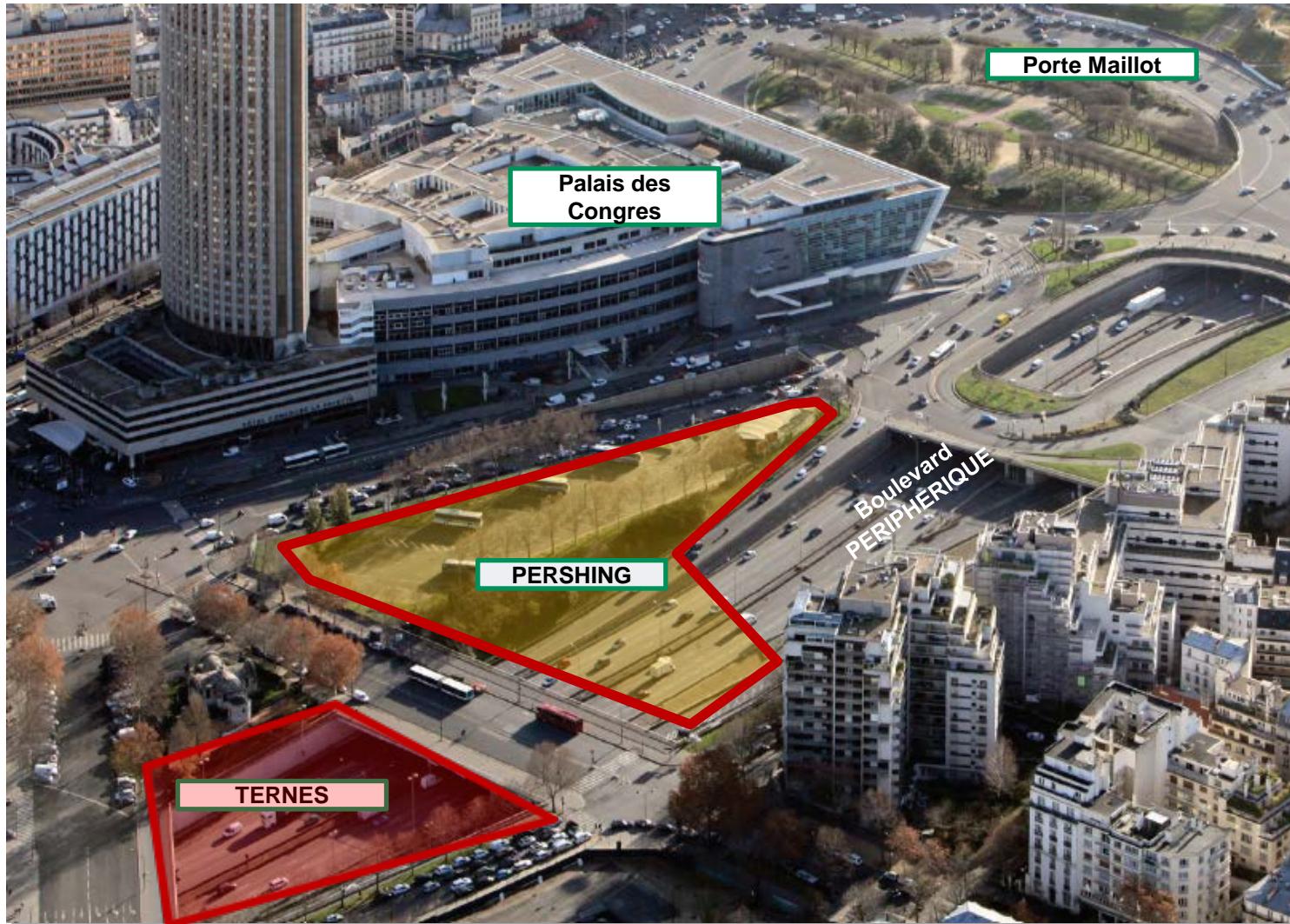
## LE PROJET TERNES



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

L'immobilier d'un monde qui change

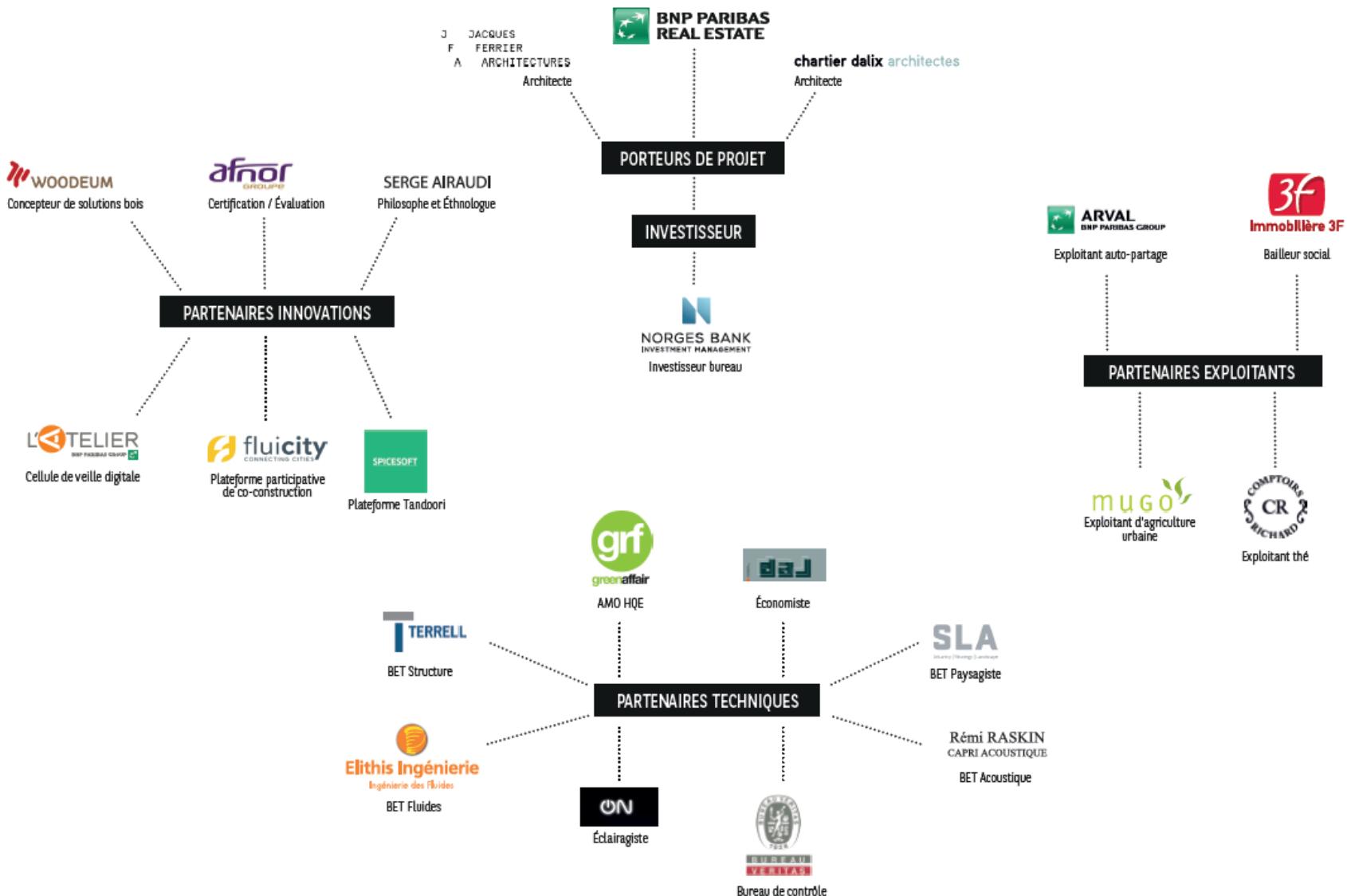
# Le projet Ternes



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

L'immobilier d'un monde qui change

# Le projet Ternes



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

L'immobilier d'un monde qui change

# Le programme



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

L'immobilier d'un monde qui change

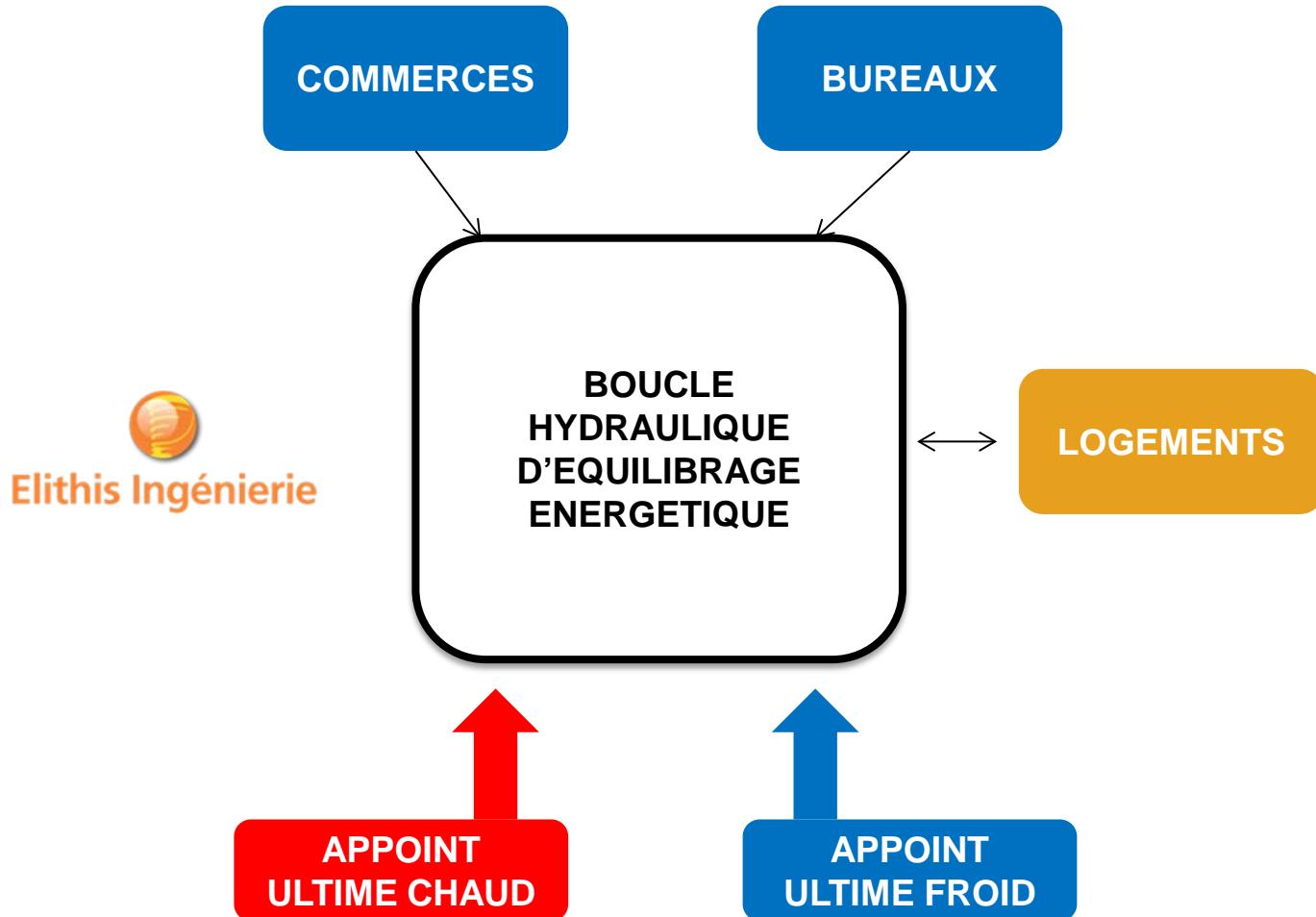
# Les innovations : l'utilisation du bois



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

L'immobilier d'un monde qui change

# Les innovations : le microgrid



# Les innovations : une solution d'autopartage



# Les innovations : des applications mobiles innovantes

Collectivité	Citoyen	Acteurs locaux
<ul style="list-style-type: none"><li>★ <b>LE TRI DANS LES INFORMATIONS REMONTÉES</b></li><li>★ <b>DES CONSULTATIONS INTEGRÉES</b></li><li>★ <b>UN IMPACT QUANTIFIÉ</b></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>★ <b>DES <i>INFORMATIONS</i> PERSONNALISÉES</b></li><li>★ <b>PARTICIPE À L' ÉLABORATION DE L' ESPACE PUBLIC</b></li><li>★ <b>VISUALISE SON <i>IMPACT</i> SUR LES DÉCISIONS</b></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>★ <b>COMMUNIQUE SUR SES ACTIONS</b></li><li>★ <b>GÉNÈRE DE L'INTÉRÊT</b></li><li>★ <b>CONNAÎT SON MARCHÉ LOCAL</b></li></ul>



# Les innovations : un projet d'urban farming



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

L'immobilier d'un monde qui change

# Le projet Ternes

---

**what's  
next**



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

L'immobilier d'un monde qui change



3

## RÉINVENTER LA VILLE ?



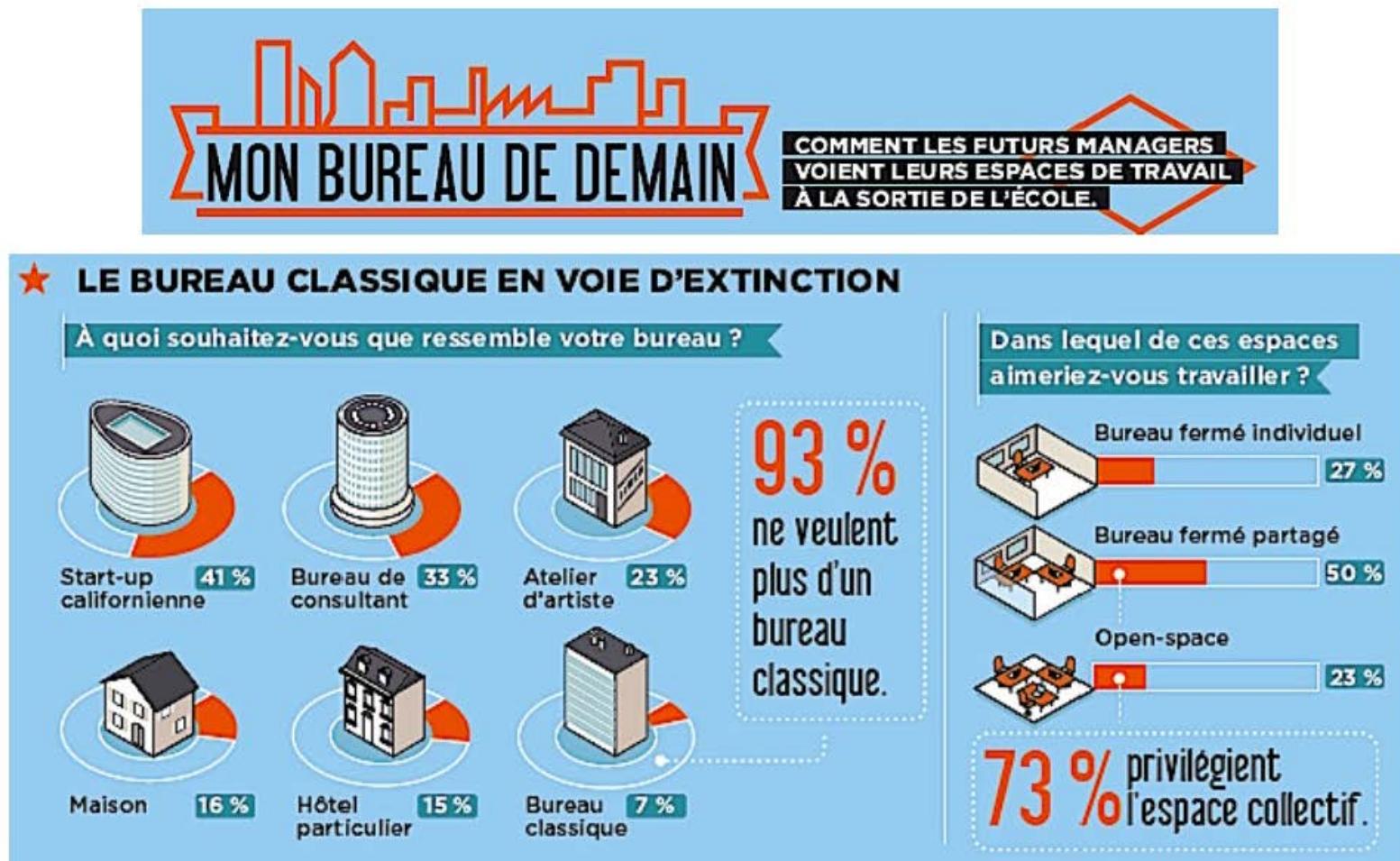
**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

L'immobilier d'un monde qui change

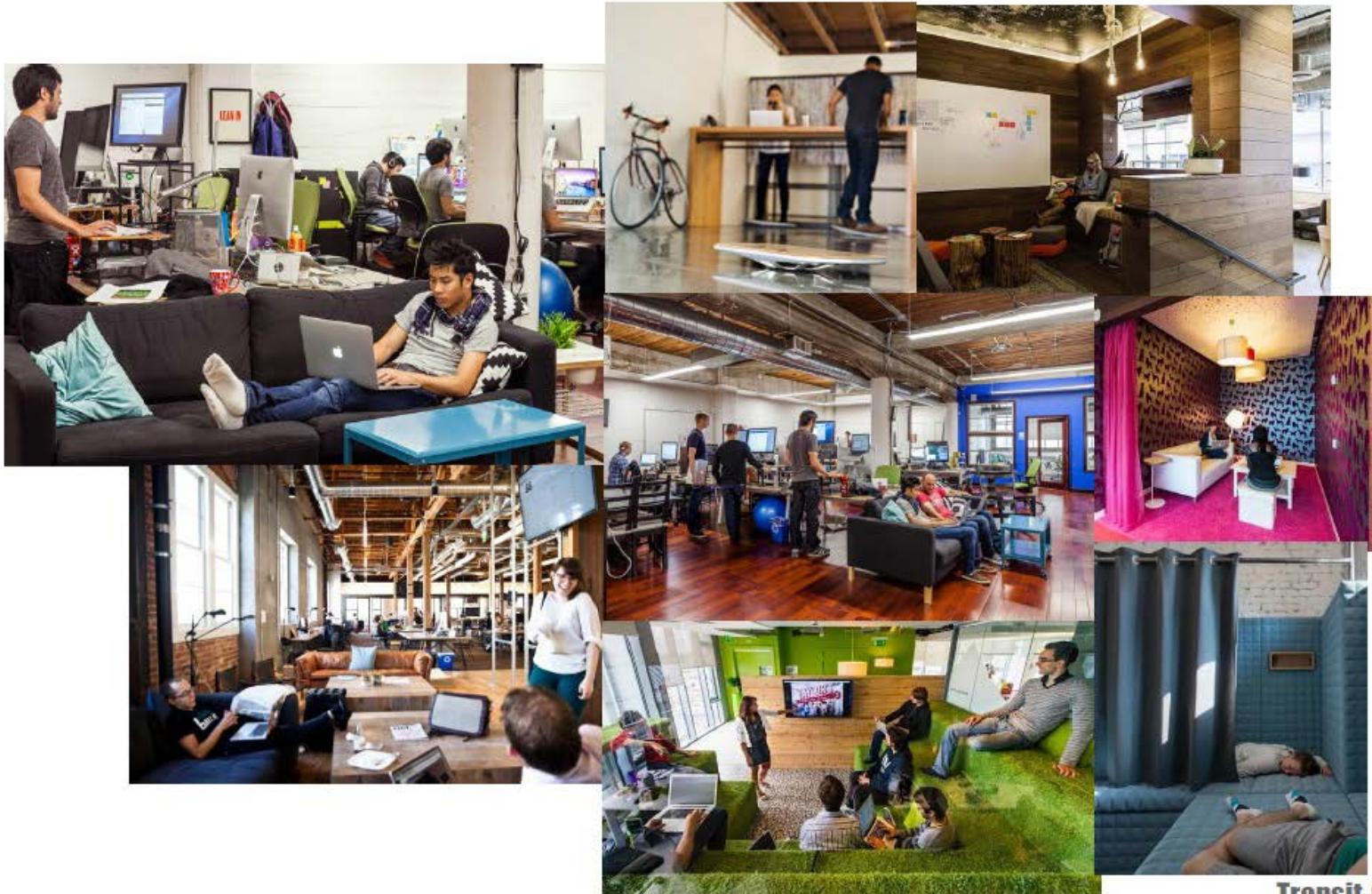
# La co-révolution



# Réinventer l'immobilier d'entreprise



# Réinventer l'immobilier d'entreprise



Transit-City



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

L'immobilier d'un monde qui change

# Réinventer l'immobilier résidentiel

---

Etudiants et actifs représentent chacun 43 % des colocataires en France



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

L'immobilier d'un monde qui change

# Végétaliser la ville

---



# MERCI

**BNP PARIBAS REAL ESTATE**

167, Quai de la Bataille de Stalingrad  
92867 Issy Les Moulineaux - France

Tél. : +33 (0)1 55 65 29 01

[realestate.bnpparibas.fr](http://realestate.bnpparibas.fr)

# Réinventer Paris : retours d'expérience sur un appel à projets inédits

Philippe CHIAMBARETTA

Architecte Fondateur  
AGENCE PCA-STREAM

Marion PICARD

Chef de Projets  
VILLE DE PARIS

Philippe JOURNO

Président  
COMPAGNIE DE PHALSBOURG

Bruno PINARD

Directeur général promotion  
Immobilier d'entreprise  
BNP PARIBAS IMMOBILIER

Réunion du 23 juin 2016