

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

Philippe CHIAMBARETTA

Architecte Fondateur
AGENCE PCA-STREAM

Philippe JOURNO

Président
COMPAGNIE DE PHALSBourg

Marion PICARD

Chef de Projets
VILLE DE PARIS

Bruno PINARD

Directeur général promotion
Immobilier d'entreprise
BNP PARIBAS IMMOBILIER

Réunion du 23 juin 2016



INSTITUT
DE L'ÉPARGNE
IMMOBILIÈRE
& FONCIÈRE

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

Marion PICARD
Chef de Projets
VILLE DE PARIS

Réunion du 23 juin 2016



INSTITUT
DE L'ÉPARGNE
IMMOBILIÈRE
& FONCIÈRE



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 économe

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

reinventer.paris
Appel à Projets Urbains Innovants



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

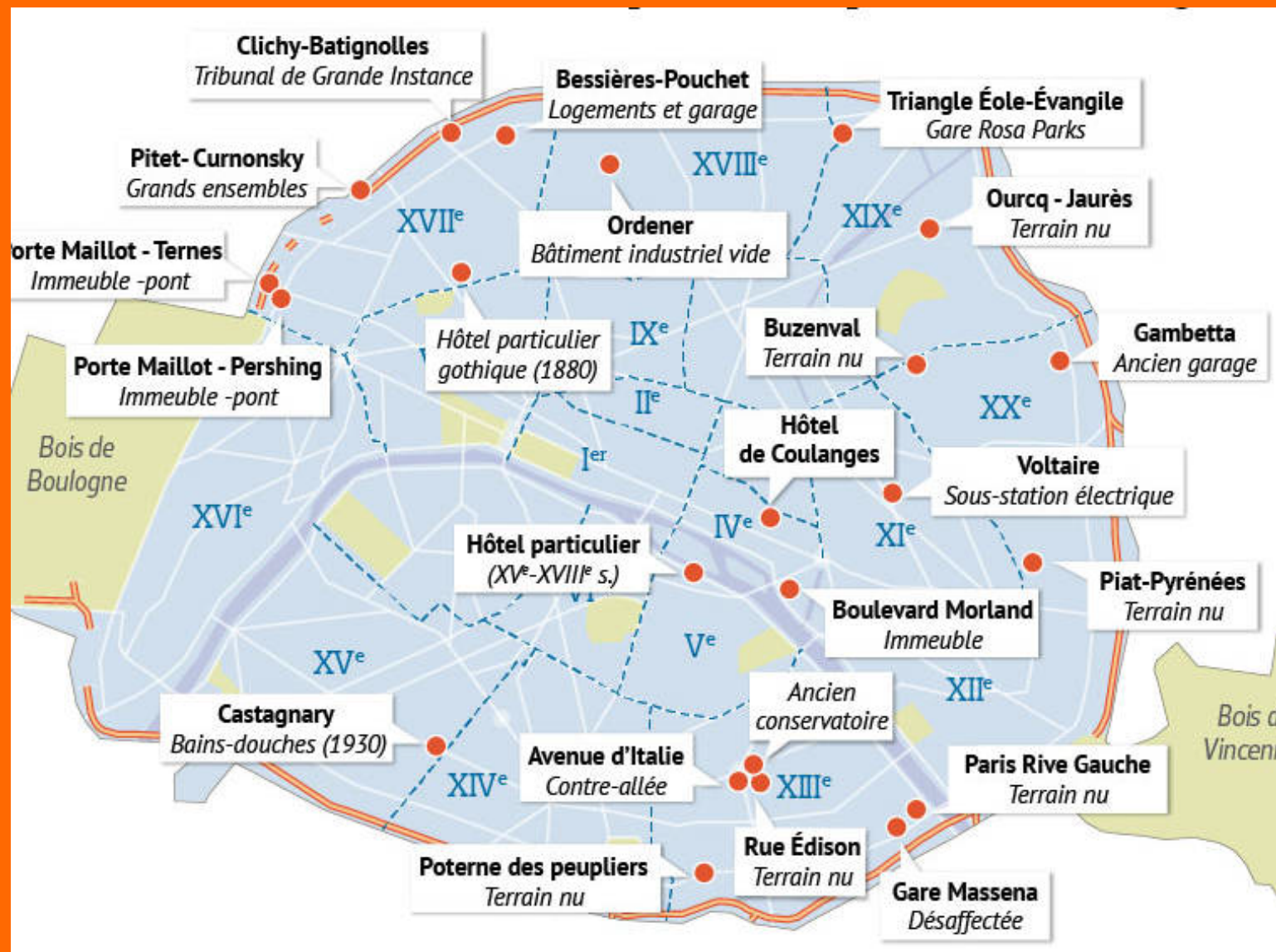
Un moyen de faire autrement et de questionner les modes de faire traditionnel

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

reinventer.*paris*
Appel à Projets Urbains Innovants



Les 23 sites de Réinventer Paris



Les sites de l'Appel à Projets Urbains Innovants



↑ Les 40,000 m² de Morland et sa vue imprenable sur Paris ont inspiré 51 équipes. 37 ont été retenues.



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

→
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 attirés les candidats : en voici quelques exemples.

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 associés 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, boîte mël 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
 - Programmatique,
 - Architecturale - insertion
 - Environnementale
 - Innovation
 - Juridique
 - Financière et économique
 - Réglementaire

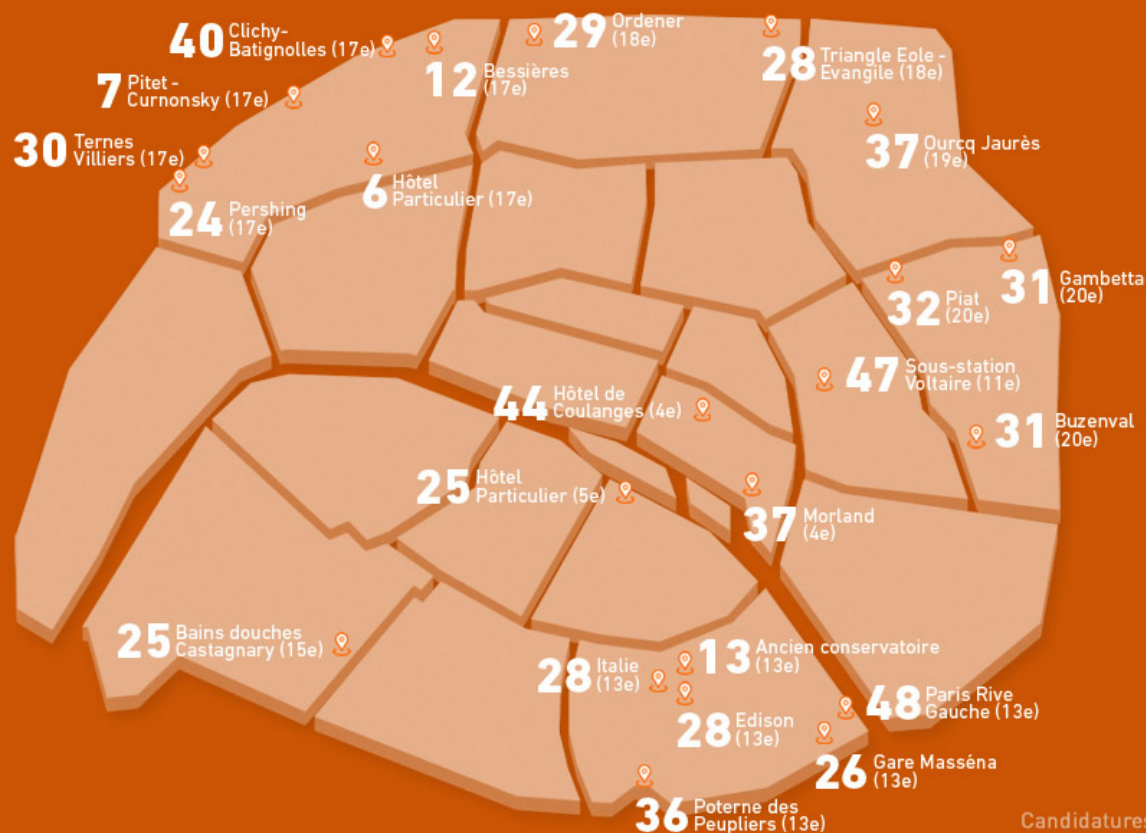


Reinventer Paris en chiffres

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
Total	23 sites	372	75

Reinventer Paris en chiffres

Logements				Hébergement			
Logements libres	Logements sociaux	Logements intermédiaires	TOTAL	Nombre de chambres ou lofts Hôtel	Auberge (m ²)	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 (m²)

20 759

Végétalisation

Surface plantée pleine terre (m ²)	Surface plantée hors-sol toiture / façades (m ²)
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 un 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



INSTITUT
DE L'ÉPARGNE
IMMOBILIÈRE
& FONCIÈRE

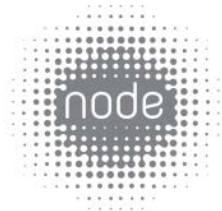
Réinventer Paris

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^{ème} arrondissement)





Le Philanthro-Lab : le premier incubateur de la philanthropie

(Hôtel de la Bûcherie, 5^{ème} 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



MILLE
ARBRES







Une skyline unique et poétique vue nulle par ailleurs



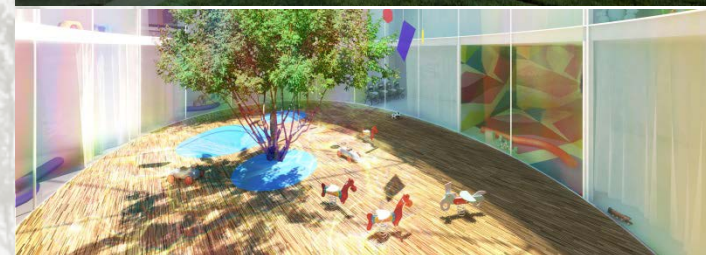
Le pôle enfance avenue de la
porte des Ternes



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^{ère} plaine de jeux couverte dans Paris intra-muros
- Un hôtel 4* de 250 chambres
- Des bureaux
- Une gare routière en sous-sol



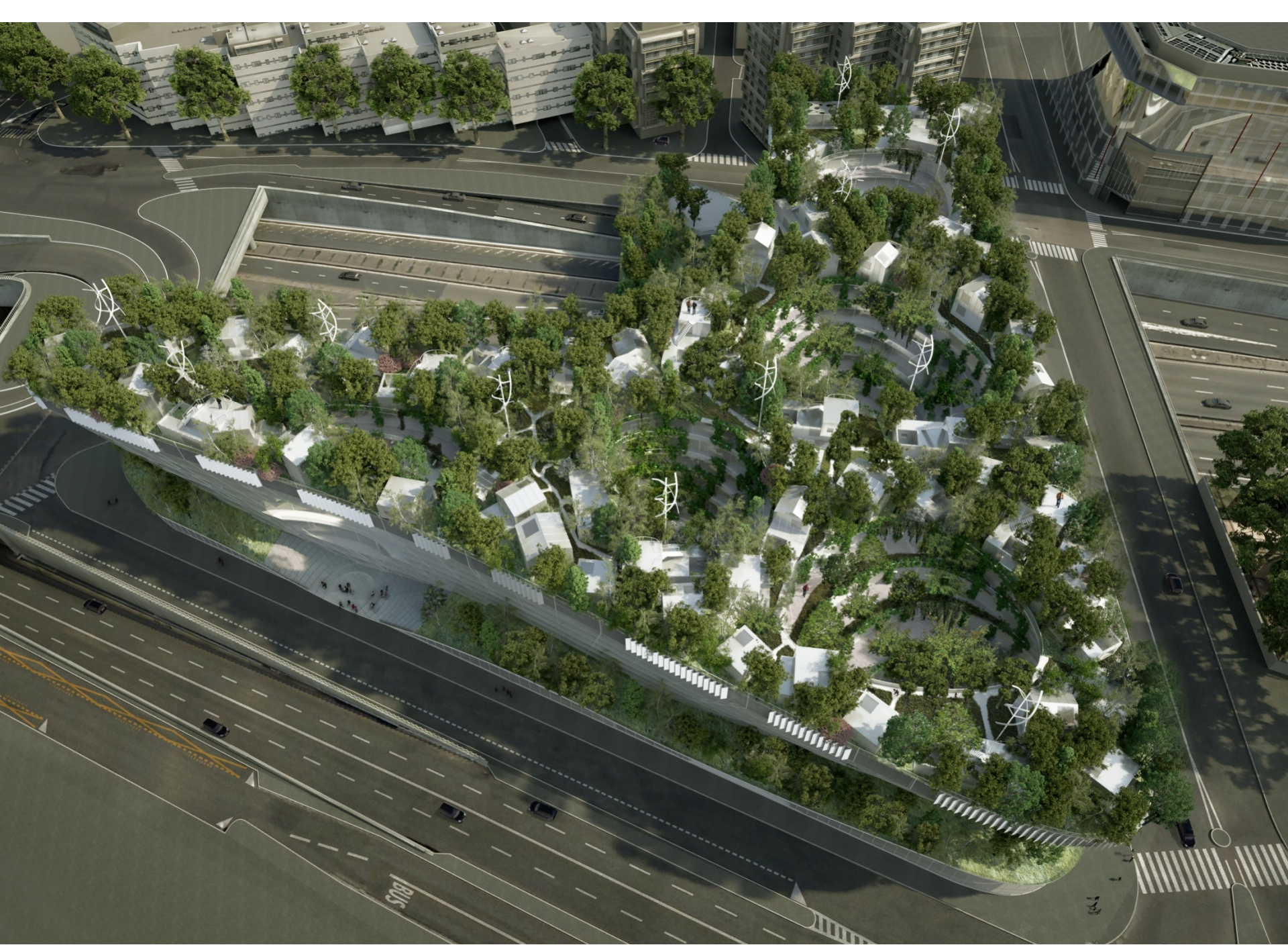


Un cocon verdoyant
pour les enfants



La gare routière, une
invitation au voyage







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



INSTITUT
DE L'ÉPARGNE
IMMOBILIÈRE
& FONCIÈRE

PCA-STREAM

Philippe Chiambaretta Architecte

STREAM BUILDING

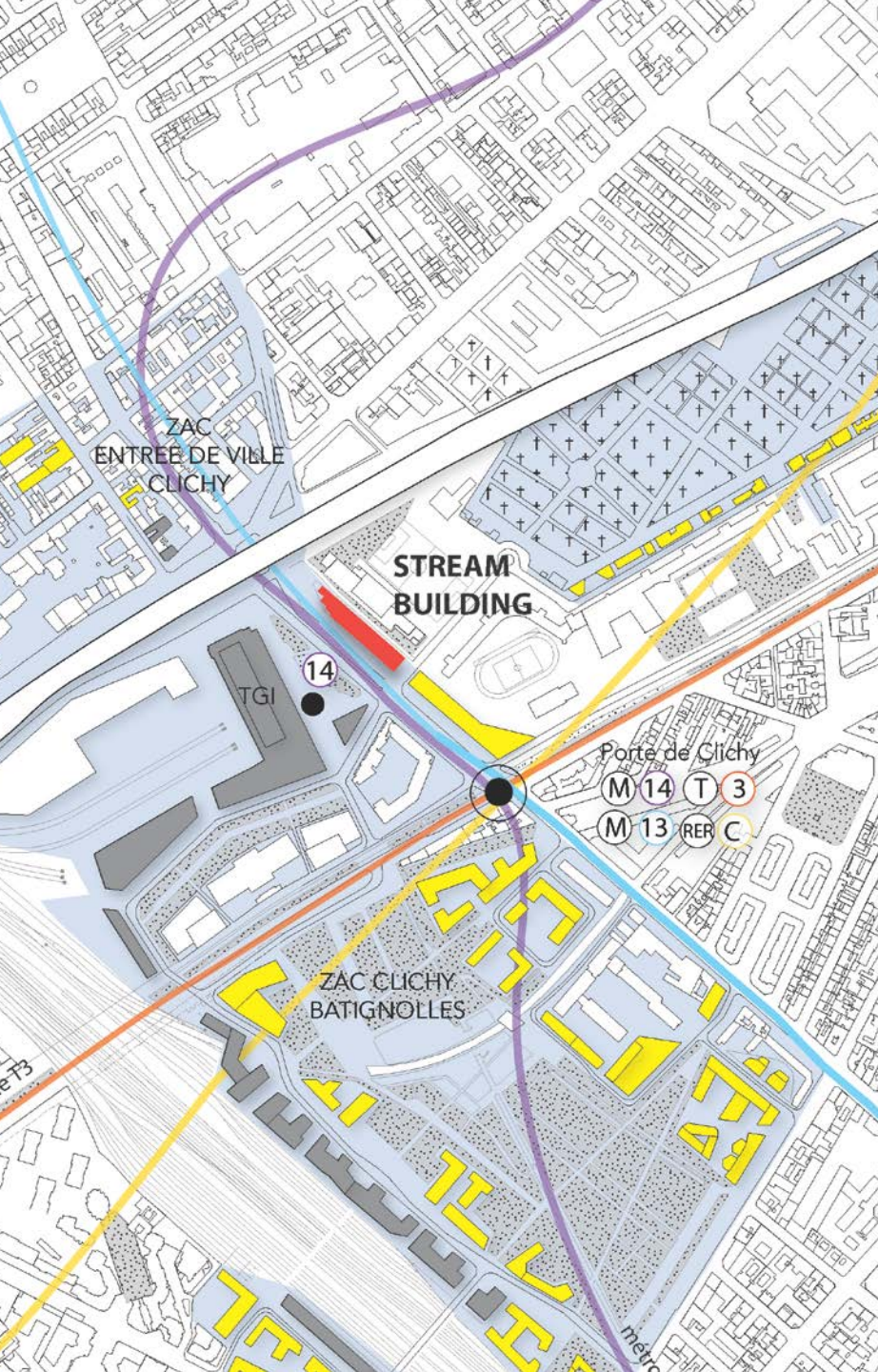
PROJET EUROSIC . HINES . PCA-STREAM . TOPAG
LAURÉAT SITE CLICHY-BATIGNOLLES

« RÉINVENTER PARIS »

RETOURS D'EXPÉRIENCES INÉDIT

INSTITUT DE L'ÉPARGNE IMMOBILIÈRE ET FONCIÈRE

23 JUIN 2016



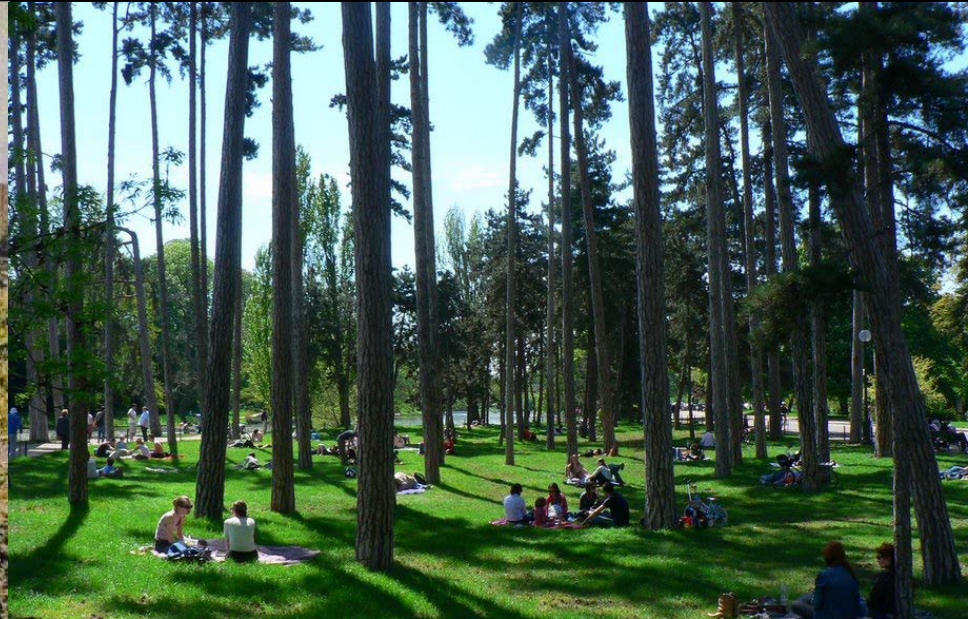
16 000 m²



RÉINVENTER NOTRE ART DU VIVRE ENSEMBLE ...



RÉINVENTER NOTRE RAPPORT À LA NATURE À L'ÈRE ANTHROPOCÈNE

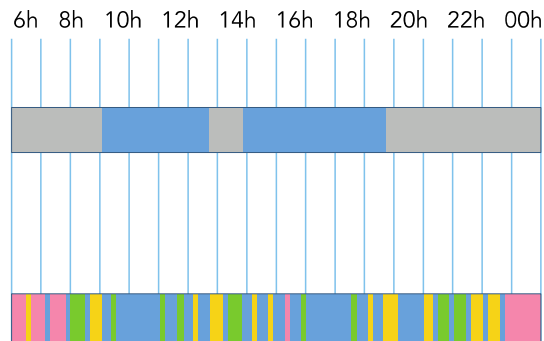


Une plateforme de vie 24h/24

Une application urbaine



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



HIER

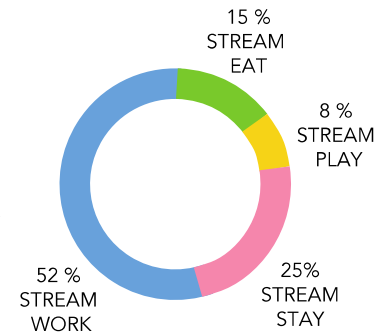


2017

BUREAU MONOFONCTIONNEL



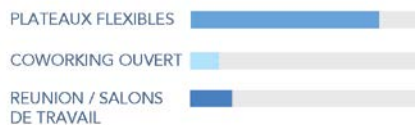
STREAM BUILDING



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 %

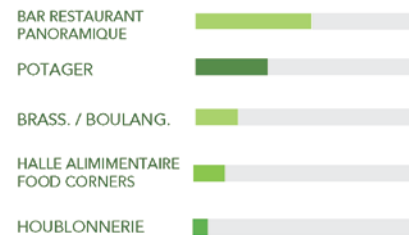
STREAM WORK 52 %



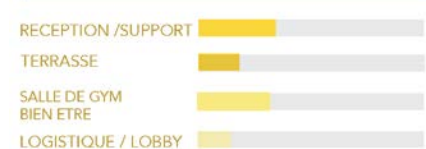
STREAM STAY 25 %



STREAM EAT 15 %



STREAM PLAY 8 %



**25% TOTALEMENT
OUVERT AU QUARTIER**

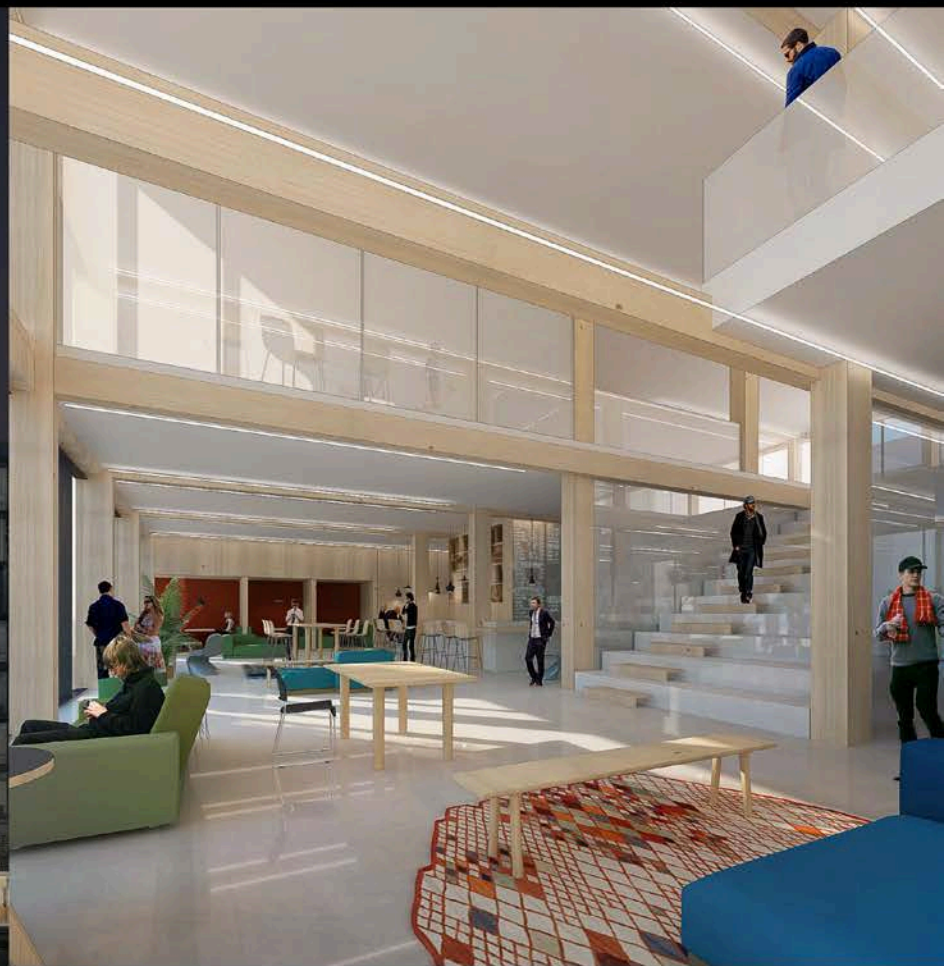




STREAM WORK

les plateaux flexibles Spaces







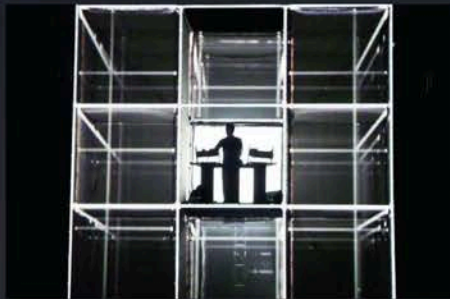
STREAM STAY

les mini-lofts Zoku





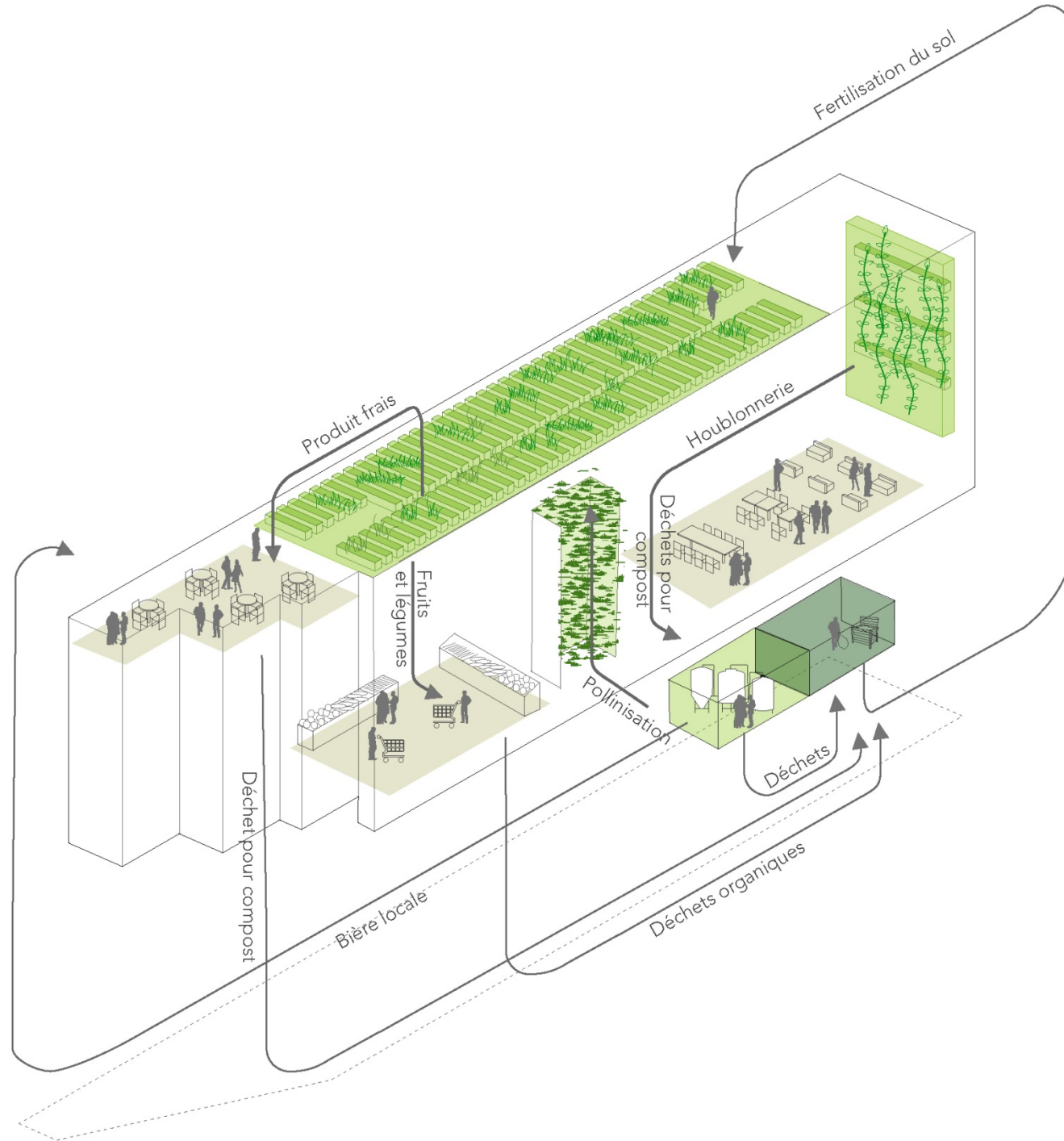
STREAM PLAY

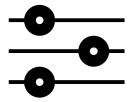


STREAM EAT

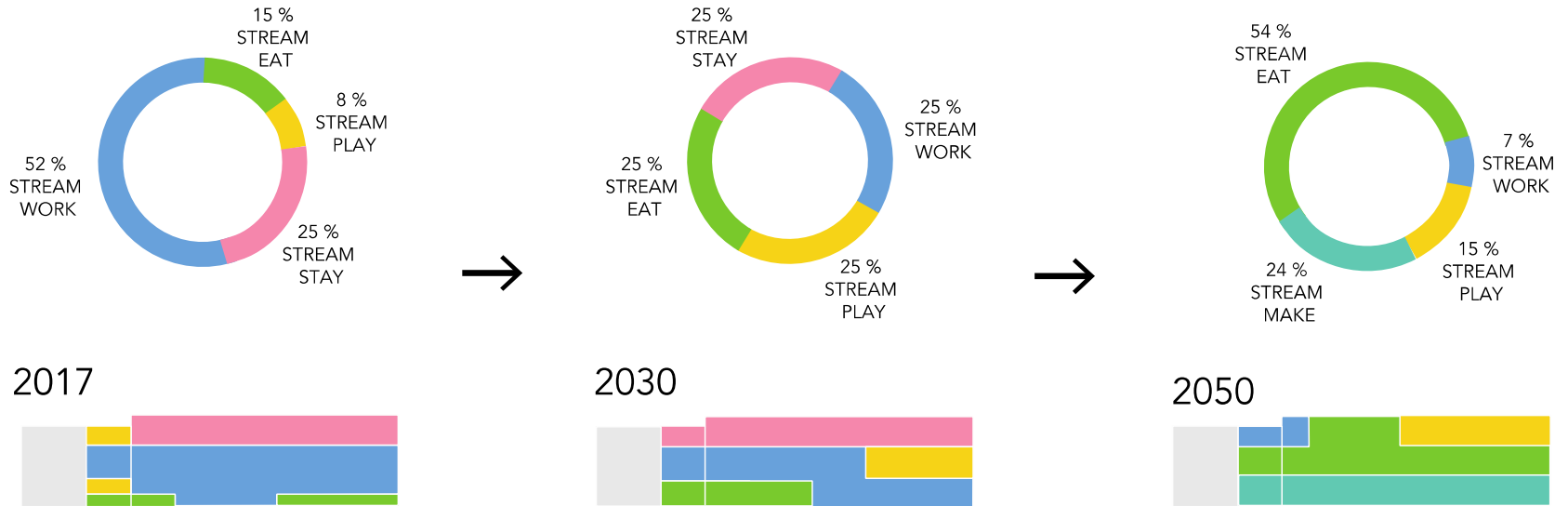








Le Stream Building est résilient, il s'adapte à la mutation des usages à court terme, et laisse possible les transformations futures.





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



INSTITUT
DE L'ÉPARGNE
IMMOBILIÈRE
& FONCIÈRE

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

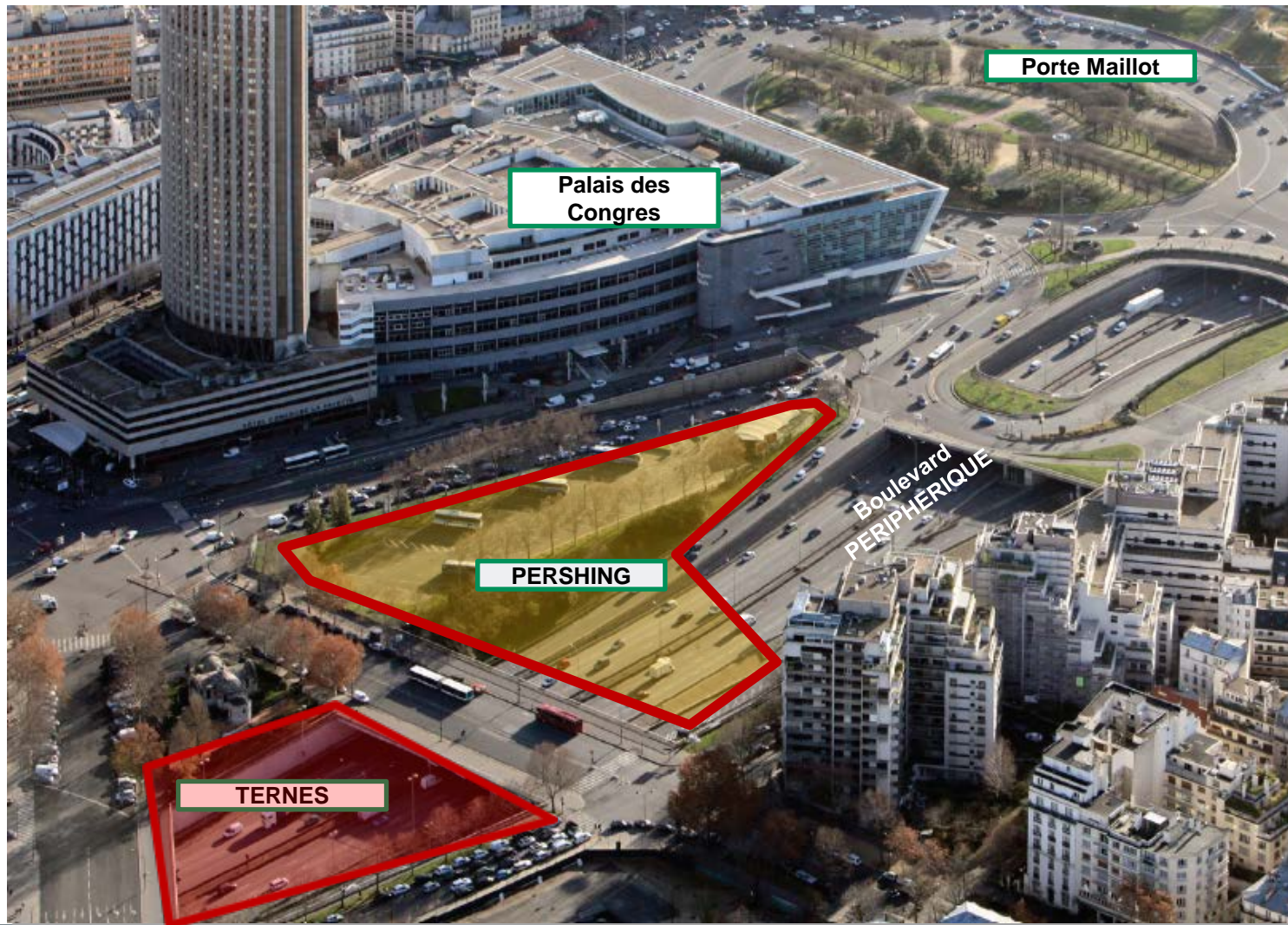
LE PROJET TERNES



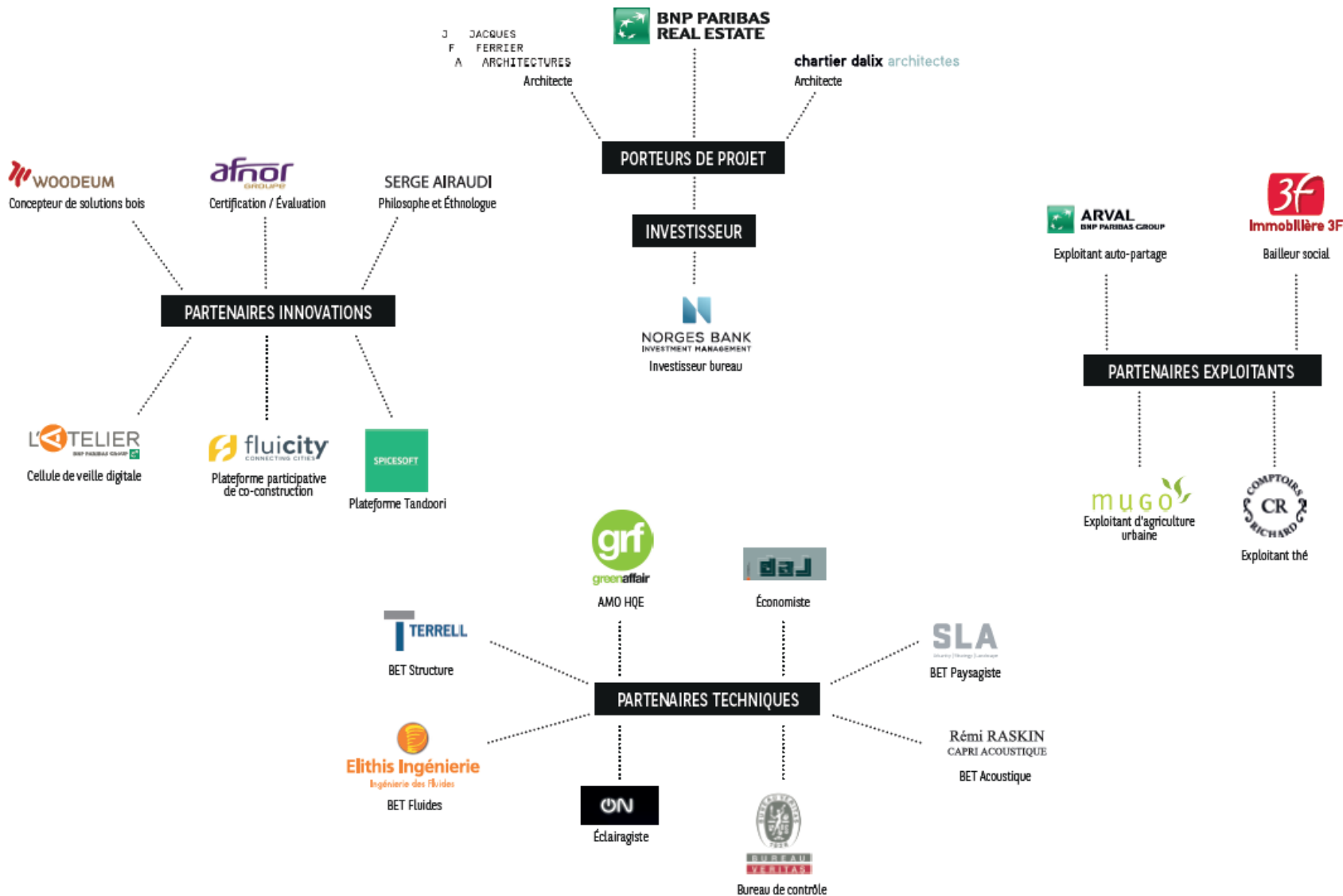
BNP PARIBAS
REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change

Le projet Ternes



Le projet Ternes



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

L'immobilier d'un monde qui change

Le programme



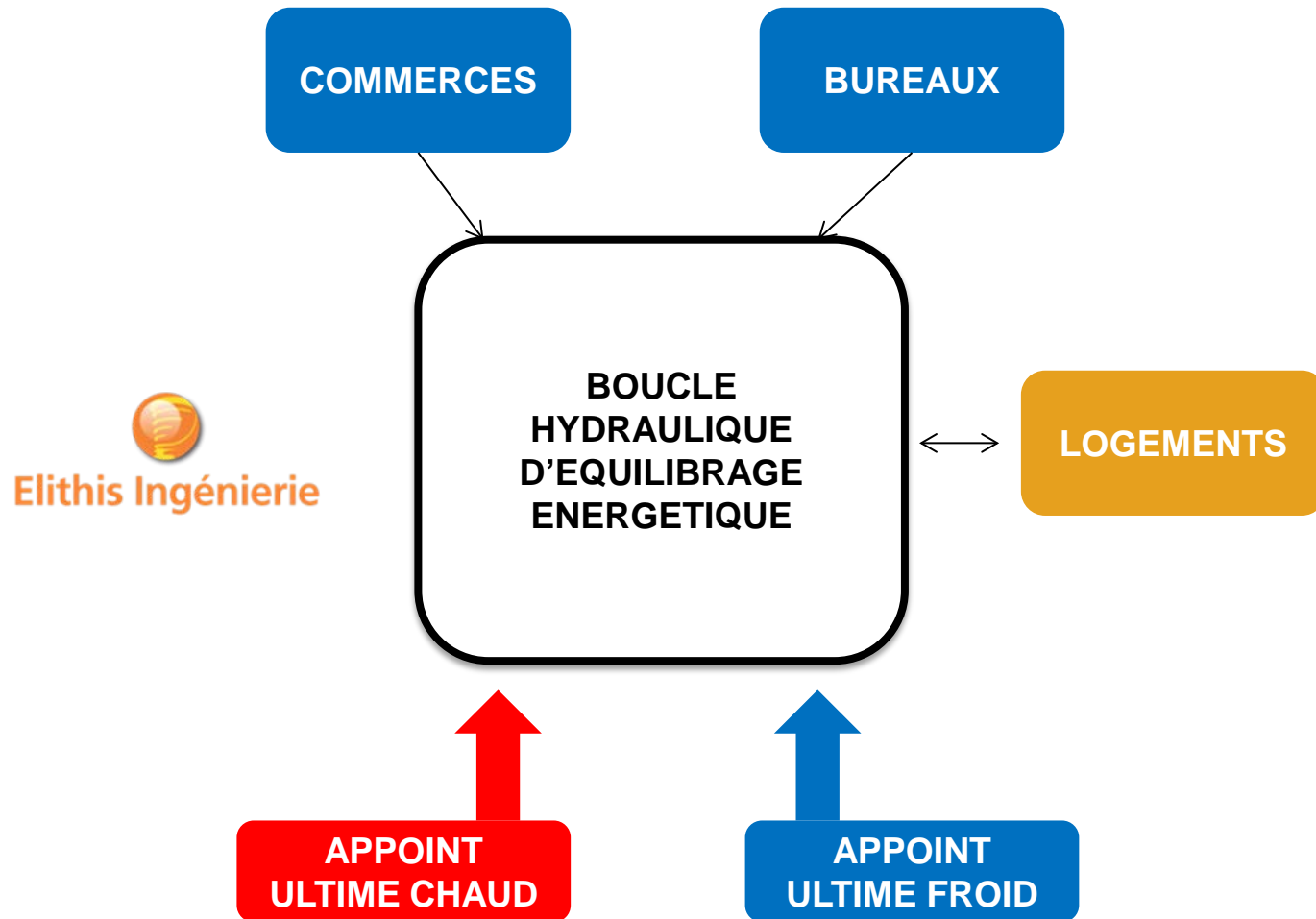
BNP PARIBAS
REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change

Les innovations : l'utilisation du bois




Les innovations : le microgrid

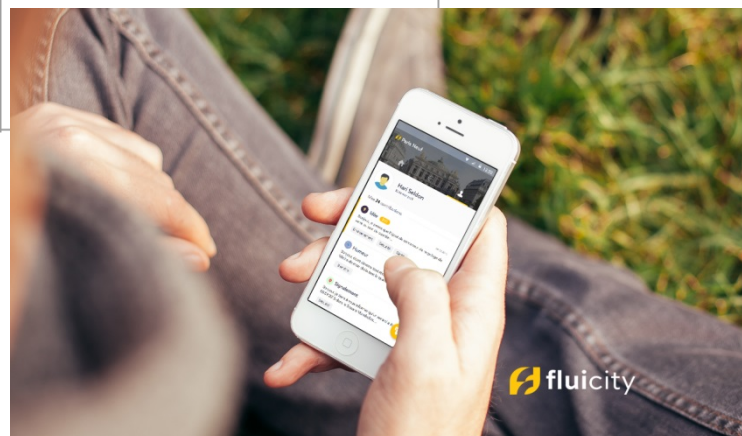


Les innovations : une solution d'autopartage



Les innovations : des applications mobiles innovantes

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



Les innovations : un projet d'urban farming



Le projet Ternes

**what's
next**





3

RÉINVENTER LA VILLE ?



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change

La co-révolution



Réinventer l'immobilier d'entreprise

MON BUREAU DE DEMAIN

COMMENT LES FUTURS MANAGERS
VOIENT LEURS ESPACES DE TRAVAIL
À LA SORTIE DE L'ÉCOLE.

★ LE BUREAU CLASSIQUE EN VOIE D'EXTINCTION

À quoi souhaitez-vous que ressemble votre bureau ?



93 %
ne veulent
plus d'un
bureau
classique.

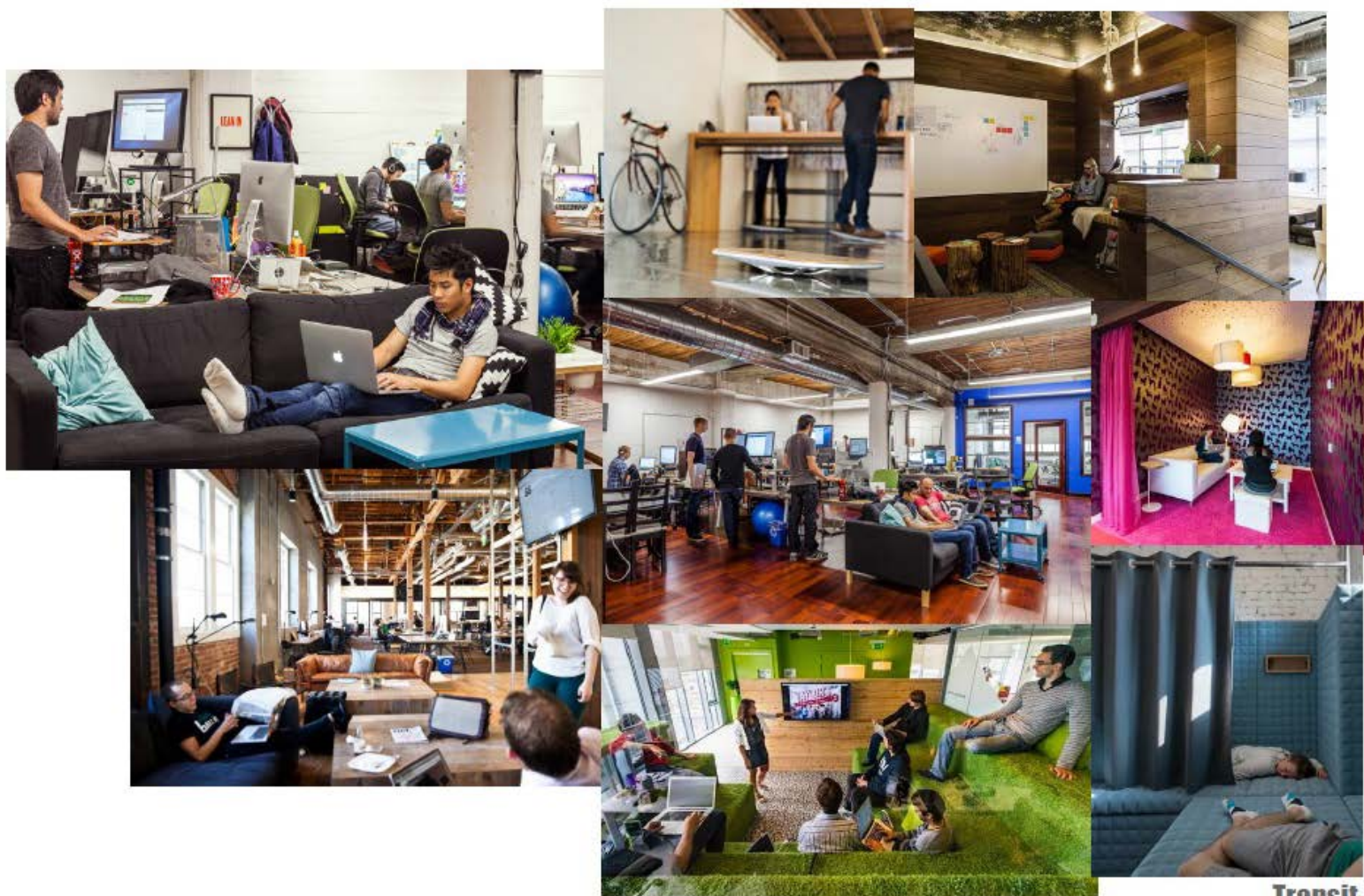
Dans lequel de ces espaces
aimeriez-vous travailler ?



73 % privilégient
l'espace collectif.



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



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

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

Philippe CHIAMBARETTA

Architecte Fondateur
AGENCE PCA-STREAM

Philippe JOURNO

Président
COMPAGNIE DE PHALSBourg

Marion PICARD

Chef de Projets
VILLE DE PARIS

Bruno PINARD

Directeur général promotion
Immobilier d'entreprise
BNP PARIBAS IMMOBILIER

Réunion du 23 juin 2016



INSTITUT
DE L'ÉPARGNE
IMMOBILIÈRE
& FONCIÈRE