

# L'inventaire des Réinventer – Analyse critique des appels à projets innovants

Sybil COSNARD  
Fondatrice  
City Linked

Catherine SABBAH  
Journaliste  
Les Echos

Réunion adhérents  
14 février 2019





## + Sommaire

### — 01

Démarche de l'Inventaire

### — 02

Panorama des innovations // nouveaux process

### — 03

Panorama des innovations // nouveaux programmes

### — 04

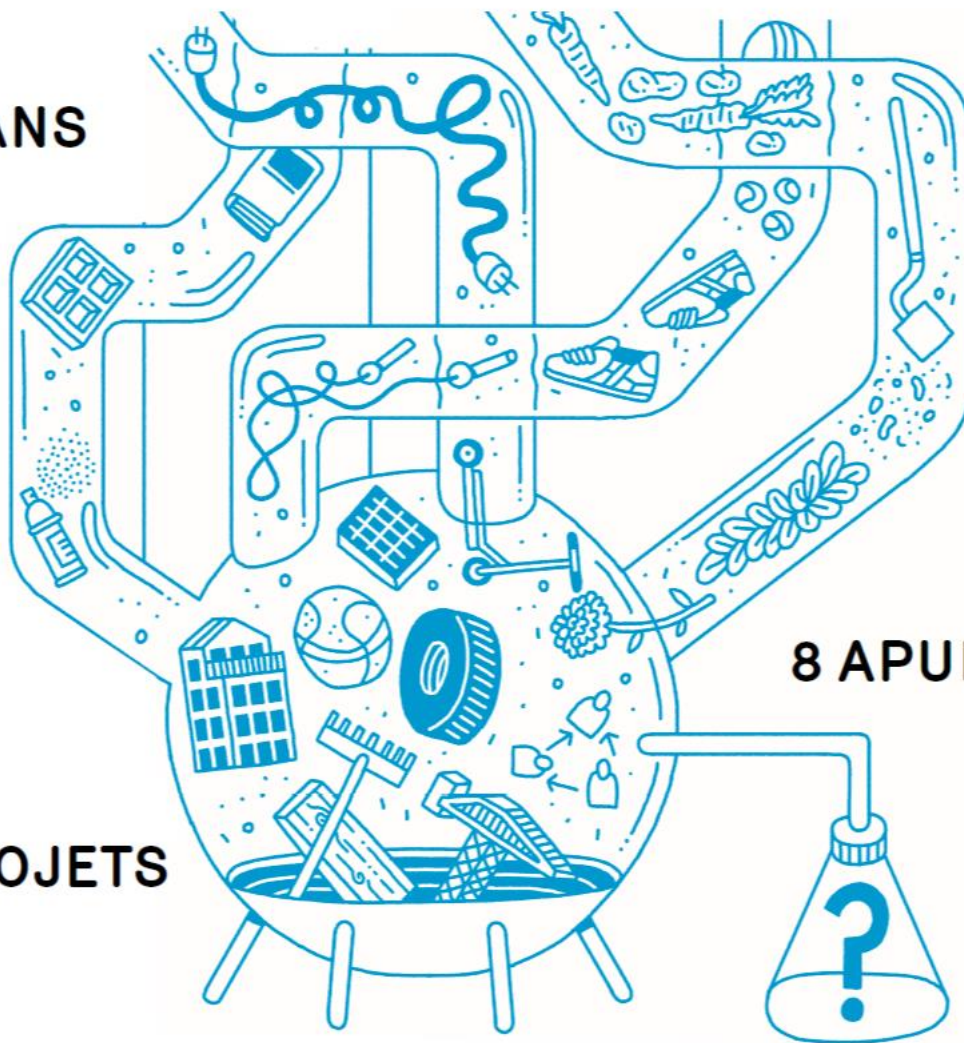
Les principaux enseignements



# Démarche de l'Inventaire des Réinventer

## + Une analyse inédite

4 ANS



8 APUI

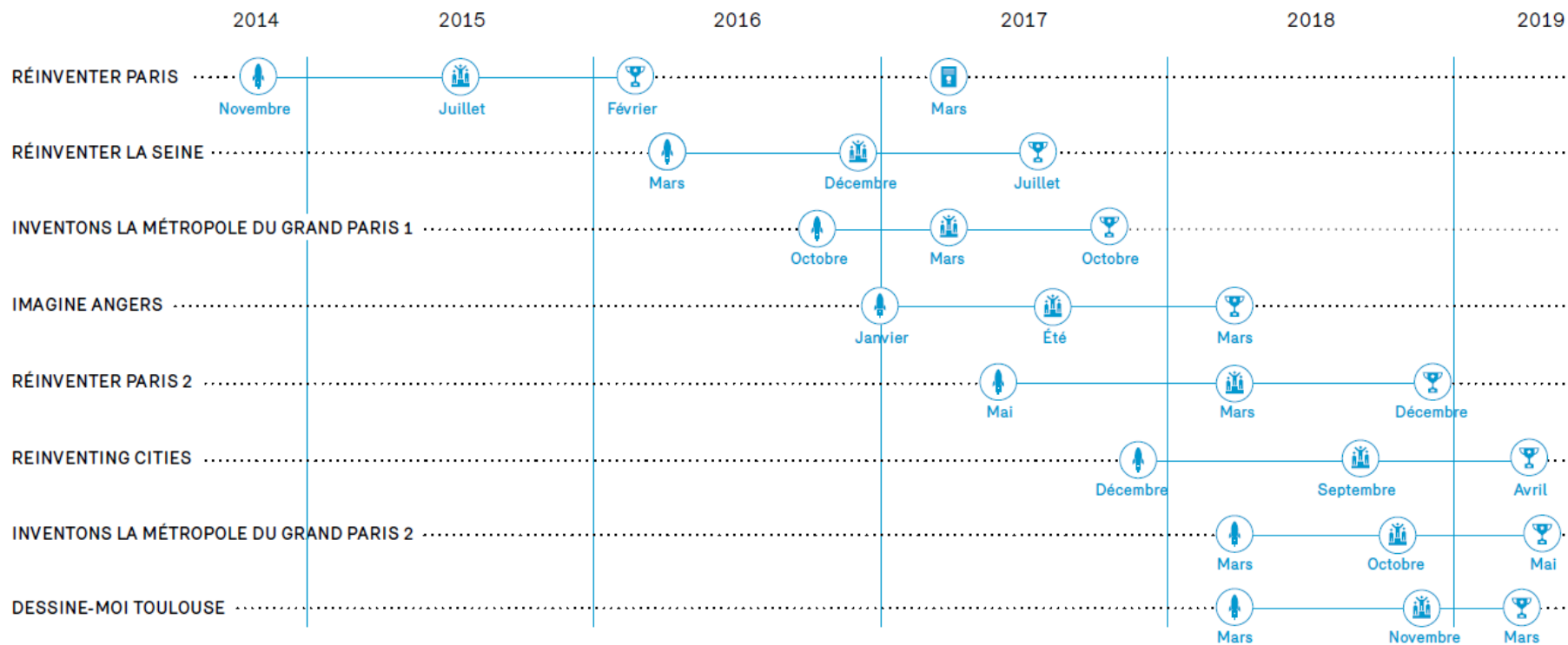
99 PROJETS

Le 3 novembre 2014 est lancé le **premier APUI** « Réinventer Paris » qui propose 23 terrains d'un coup

Ont suivi « Réinventer la Seine », « Inventons la Métropole du Grand Paris » 1, « Imagine Angers », « Réinventer Paris 2 », « Réinventing cities », « Inventons la Métropole du Grand Paris » 2, « Dessine-moi Toulouse »... tous ces APUI résultent d'une **attente forte des collectivités et des acteurs de la ville sur l'innovation**

Ces 8 concours ont été passés au crible : **99 projets analysés, > 70 entretiens** réalisés pour concrétiser cet ouvrage

# + Planning des APUI



Lancement



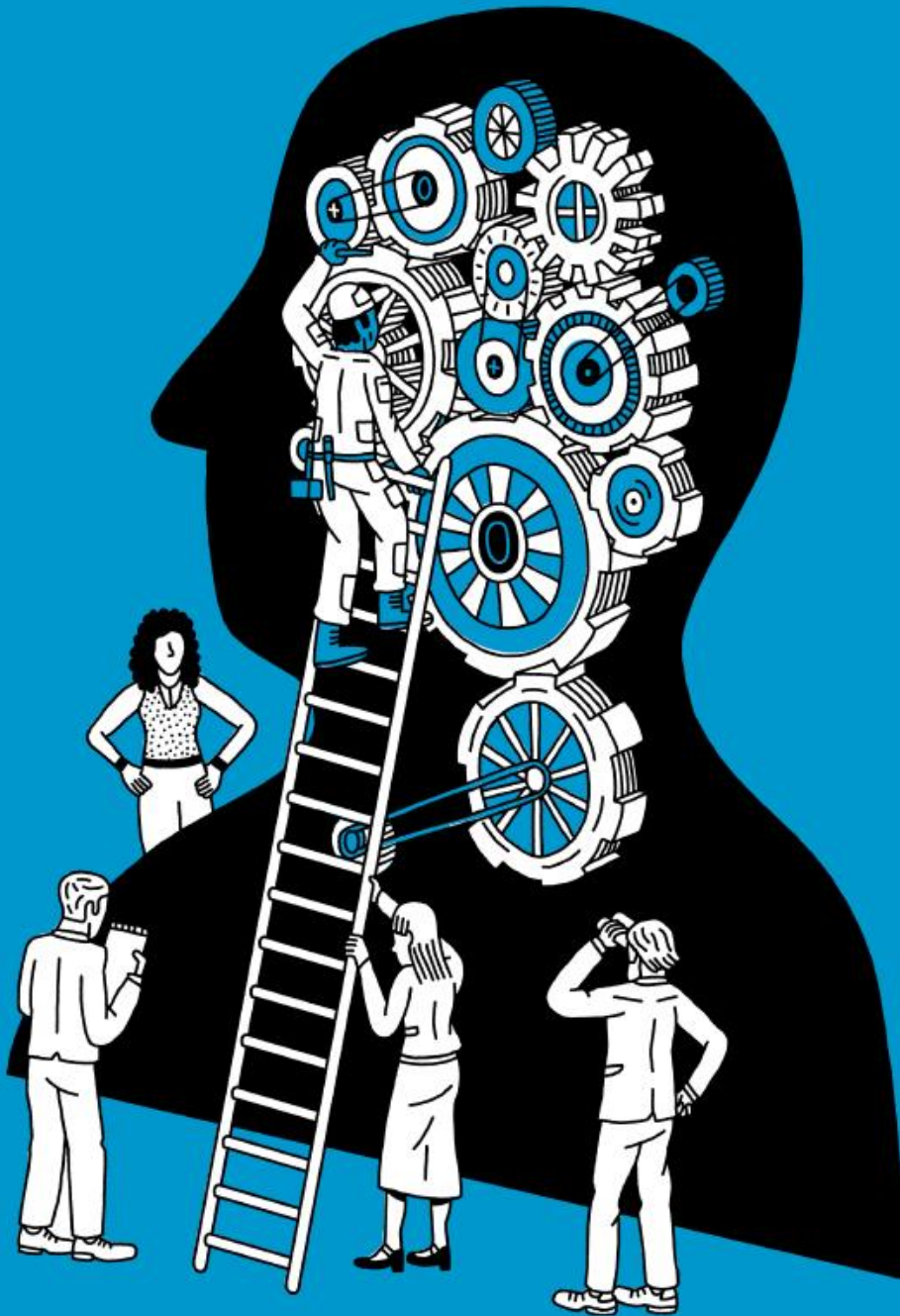
Sélection des finalistes



Sélection des lauréats



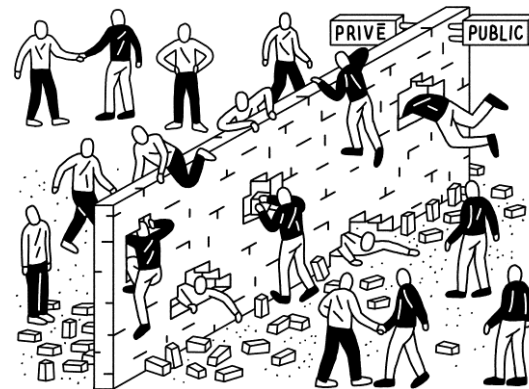
Premiers permis de construire



**Panorama des  
innovations :  
nouveaux process**



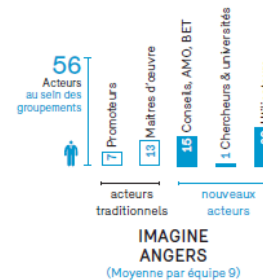
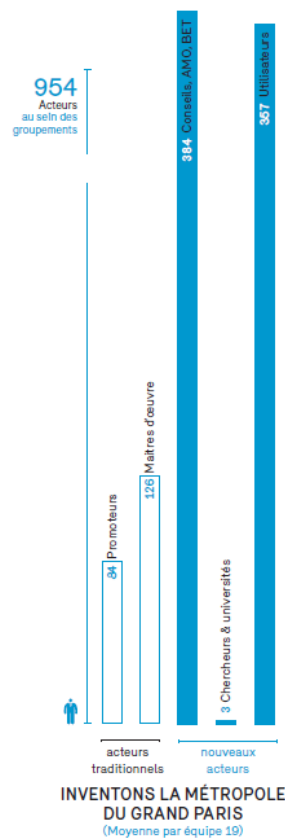
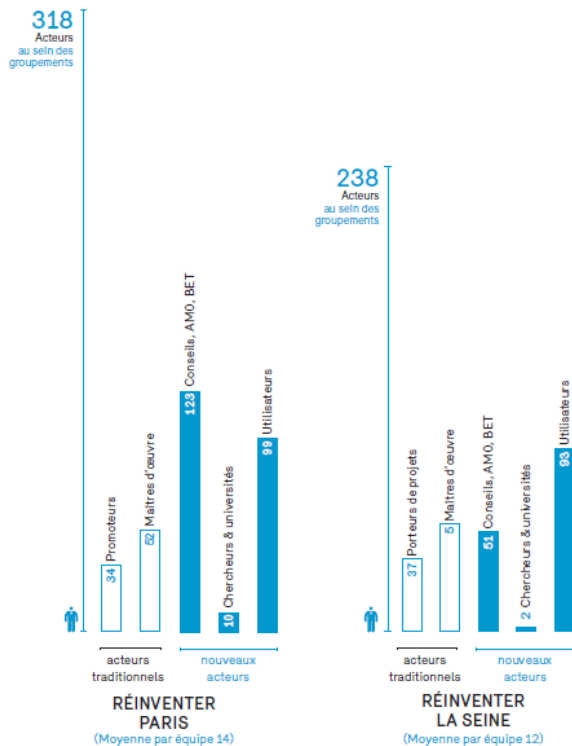
# + L'APUI, une méthode qui a bousculé les pratiques



> Evolution dans les partenariats public / privé : transfert vers les groupes privés de programmation et de développement des projets en amont

> Un modèle qui a contraint les opérateurs « classiques » à s'associer en amont à de nouveaux acteurs pour consolider au plus tôt la programmation

## LES ÉQUIPES LAURÉATES DES ÉQUIPES ÉLARGIES À DE NOUVEAUX ACTEURS

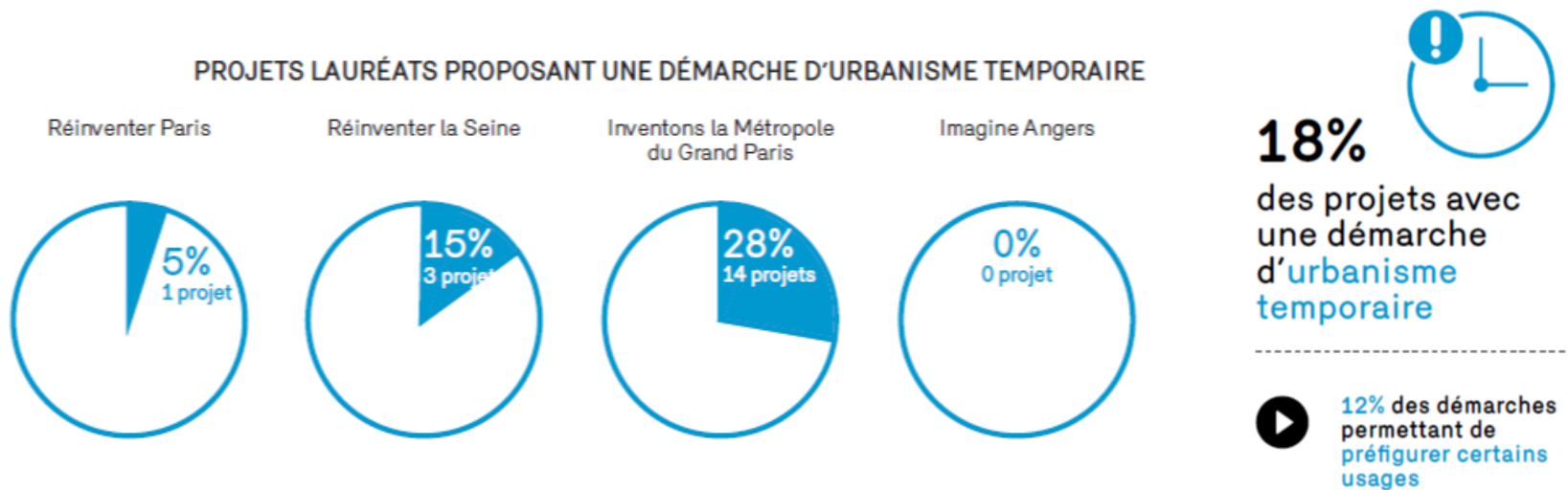


# + L'APUI, de nouveaux fonciers mobilisés



> **Nouveaux fonciers** : terrains en friche, en sous-sol, proches d'une voie ferrée, sur l'eau, ... parmi les 222 sites, combien n'auraient peut-être jamais fait l'objet d'un projet ? finalement n'est-ce pas aussi cela l'innovation, ré-inventer la ville là où on ne l'attend pas, notamment dans un contexte de raréfaction du foncier, et des objectifs de 0% imperméabilisation ?

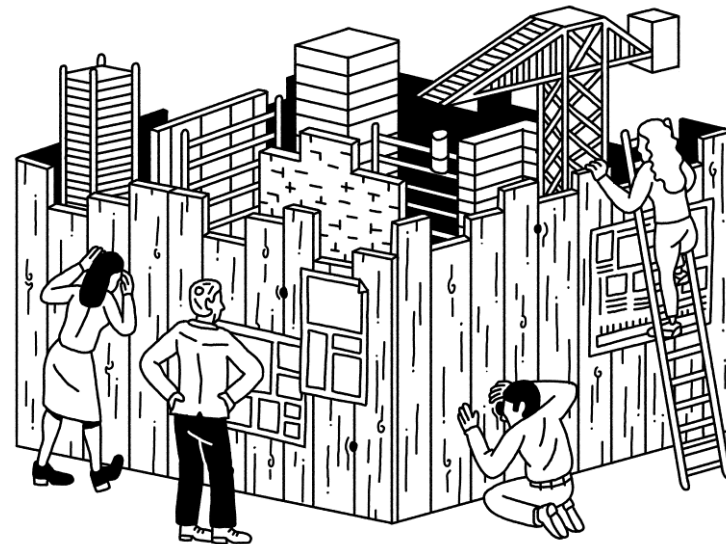
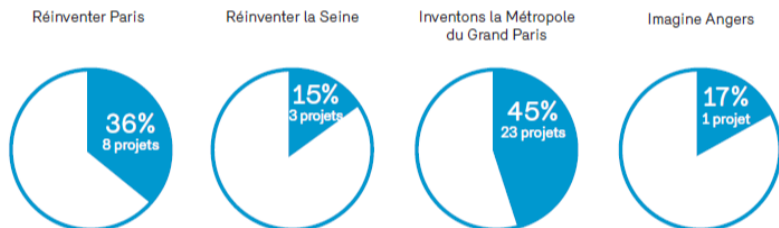
# + L'APUI et l'urbanisme transitoire : un nouveau réflexe pour tous ?



> **Une nouvelle façon de gérer le temps (long) de l'aménagement** : Cette nouvelle forme d'urbanisme convainc de nombreux maîtres d'ouvrage car elle permet d'écrire en plusieurs phases le récit du devenir d'un lieu. 18 projets lauréats prévoient un projet d'urbanisme temporaire... va-t-il devenir un nouveau réflexe pour tous ?

# + L'APUI, le citoyen oublié ?

## PROJETS LAURÉATS PROPOSANT UNE DÉMARCHE DE PARTICIPATION CITOYENNE



35 %

des projets avec une démarche de participation citoyenne



Mais seulement dans **11%** des cas le citoyen a été associé en phase conception du projet



5 plateformes participatives



12 démarches d'animation et d'information



29 démarches de concertation et de co-conception

46

programmes résidentiels pour LES JEUNES



17 Co-living et colocation



5 Résidences jeunes actifs



16 Résidences étudiantes



8 Auberges de jeunesse

7

programmes résidentiels pour SÉNIORS, FEMMES ISOLÉES, PERSONNES EN RÉINSERTION



3 résidences séniors



2 résidences intergénérationnelles



1 projet pour les personnes en réinsertion

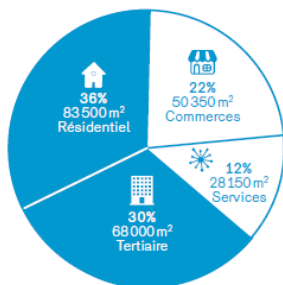
1 Centre hébergement pour femmes isolées



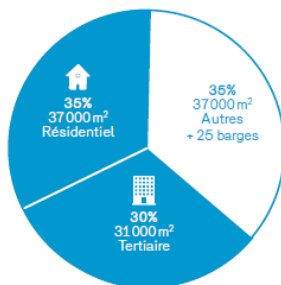
# + Plus de mixité et de nouveaux usages

## RÉPARTITION DES PROGRAMMES PAR APUI\*

### RÉINVENTER PARIS 230 000 m<sup>2</sup>

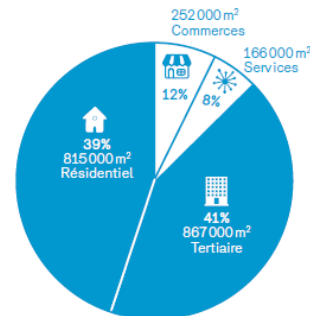


### RÉINVENTER LA SEINE 105 000 m<sup>2</sup> \*\*

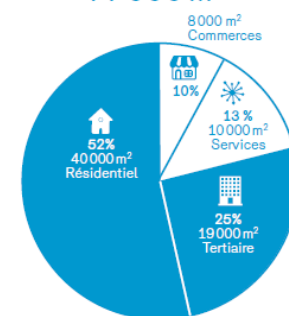


\*Chiffres en SDP  
\*\* Sur la base des surfaces communiquées. Programmation flottante et le projet Les Quais en Seine non comptabilisés.

### INVENTONS LA MÉTROPOLE DU GRAND PARIS 2 100 000 m<sup>2</sup>



### IMAGINE ANGERS 77 000 m<sup>2</sup>



## REPRÉSENTATION TOTALE DES OFFRES ET SERVICES INNOVANTS



CULTURE

**39%** des projets lauréats proposent une offre culturelle



SPORT

**34%** des projets lauréats proposent une offre sportive



SERVICE DE PROXIMITÉ & D'ANIMATION

**57%** des projets lauréats proposent des services de proximité & d'animation



MOBILITÉ

**42%** des projets lauréats proposent des services de mobilité



LOGISTIQUE

**13%** des projets lauréats proposent une offre d'activité logistique



AGRICULTURE URBAINE & ALIMENTATION

**51%** des projets lauréats proposent une activité d'agriculture urbaine

MIXITÉ CAPITALE  
(Morland, 4<sup>e</sup>)

**11**  
USAGES



LA FABRIQUE DES CULTURES  
(La Courneuve)

**5**  
PROGRAMMES  
CULTURELS, ÉVÉNEMENTIELS ET  
SPORTIFS



17&CO  
(Paris 17<sup>e</sup>)

**7**  
PROGRAMMES ÉCONOMIQUES




# + Nouvelles façons d'habiter : des usages partagés



> Replacer l'utilisateur au cœur de la conception des logements : habitat participatif, espaces partagés

> Le coliving et la colocation émergent : la colocation est présente dans 8 projets ; cette offre reste principalement destinée aux jeunes

80%   
des projets  
prévoient des  
espaces partagés

 15%  
des projets avec du  
coliving ou de la  
colocation

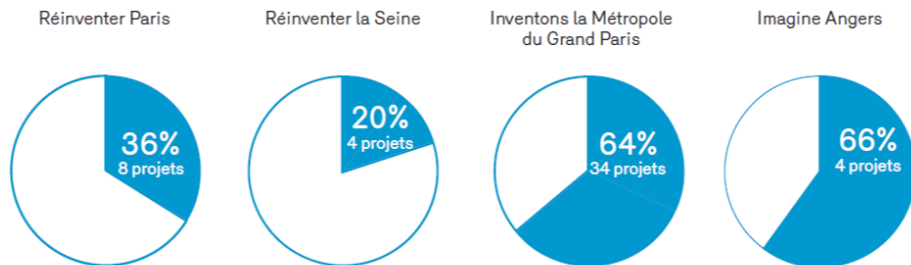


62% avec des toits-terrasses, des jardins et potagers



# + Nouvelles façons de travailler : des espaces de travail repensés

PROJETS LAURÉATS COMPRENANT DE NOUVEAUX PROGRAMMES TERTIAIRES  
(coworking, incubateur, Living Lab ou Fablab, makerspace, atelier de prototypage)



## > Des lieux de travail non conventionnels :

Les bâtiments sont créés plus proches des transports en commun, avec des toitures et jardins partagés, et surtout offrent la possibilité de travailler de différentes manières : à distance, sur place, seul, en groupe, à un bureau, dans une bibliothèque, dans un jardin, ...



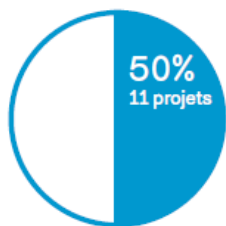
**50%**

des projets avec  
du **coworking**,  
**incubateur**,  
**livingLab**, **fablab**,  
**makerspace**

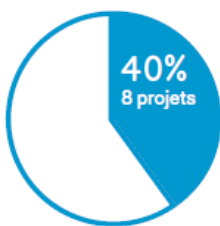
# + Nouvelles façons de consommer : nouveaux services de proximité ou lieux de sociabilité

PROJETS LAURÉATS PROPOSANT DES NOUVEAUX LIEUX DE SOCIABILITÉ ET/OU DES NOUVEAUX SERVICES DE PROXIMITÉ

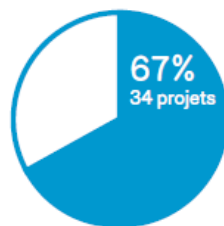
Réinventer Paris



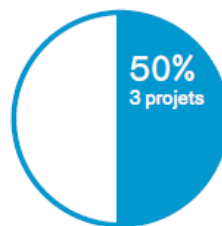
Réinventer la Seine



Inventons la Métropole du Grand Paris



Imagine Angers



> 57 % des projets lauréats intègrent au moins un nouveau service de proximité ou lieu de sociabilité : conciergerie, cafés associatifs, etc...

QUELS NOUVEAUX LIEUX DE SOCIABILITÉ ?



21

Tiers-lieux dédiés au travail collaboratif  
(fablab, living lab, makerspace, café tiers-lieux)



25

Lieux de rencontre et de solidarité  
(café/restaurant associatif et solidaire, ressourceries solidaires...)



7

Tiers-lieux culturels

QUELS NOUVEAUX SERVICES DE PROXIMITÉ ?



19

Projets comprenant une conciergerie

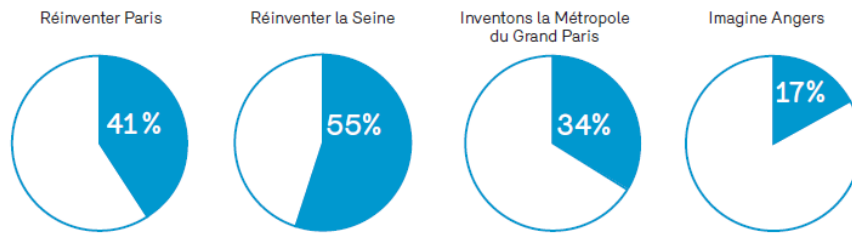


6

Projets comprenant un réseau social de quartier / de proximité

# + Nouvelles façons de consommer : la promotion de la culture et du sport

## PROJETS LAURÉATS COMPRENANT UNE OFFRE CULTURELLE



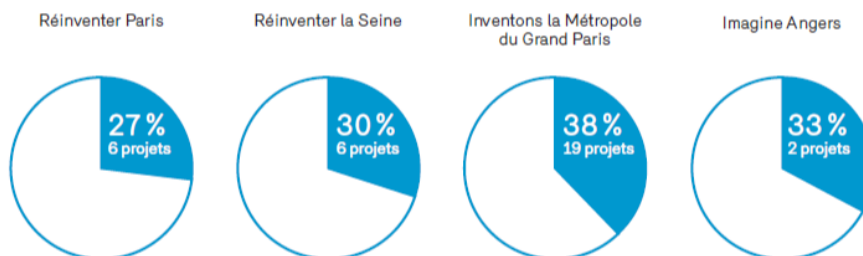
## QUELS PROGRAMMES CULTURELS POUR LES APUI?



> La promotion de la culture et/ou du sport est perçue comme un moyen de créer de l'attractivité et de l'urbanité

> De nouvelles offres sportives émergent correspondant aux nouvelles pratiques observées ces dernières années : foot en salle, paddle tennis, cross fit...

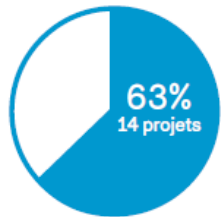
## PROJETS LAURÉATS PROPOSANT AU MOINS UN PROGRAMME SPORTIF



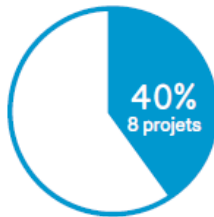
# + Nouvelles façons de consommer : l'agriculture urbaine, un nouvel incontournable ?

## PROJETS LAURÉATS PROPOSANT AU MOINS UN PROGRAMME D'AGRICULTURE URBAINE

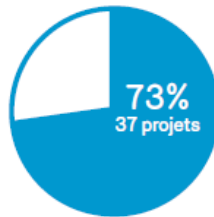
Réinventer Paris



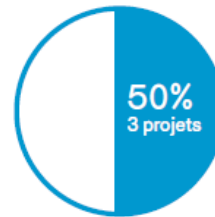
Réinventer la Seine



Inventons la Métropole  
du Grand Paris



Imagine Angers



> 62 % des projets prévoient des surfaces cultivables au sein de leur programmation

## QUELLES FORMES DE PRODUCTION ALIMENTAIRE ?



13

Exploitations  
d'agriculture urbaine  
en toiture



13

Potagers



6

Ruches



6

Brasseries



4

Exploitations en aquaponie  
ou en permaculture



4

Vergers et pépinières



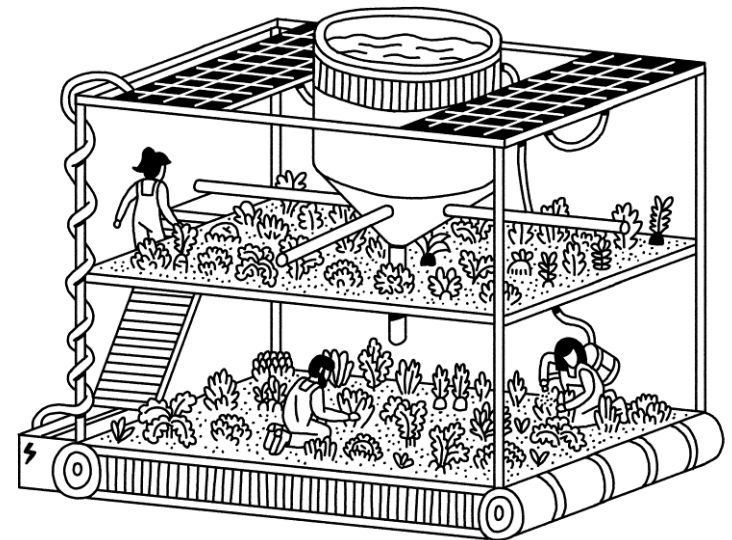
3

Poulaillers



1

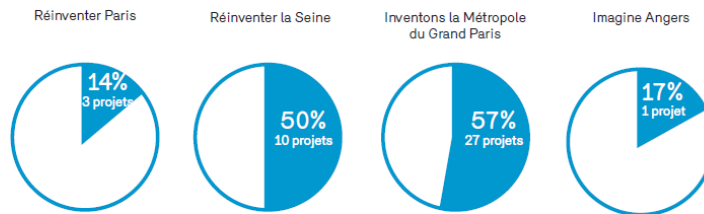
Ferme spiruline



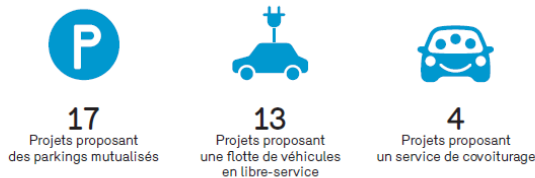
# + Nouvelles façons d'appréhender l'espace : plus de partage

BELVÉDÈRE MÉTROPOLITAIN  
(Clichy-sous-Bois)  
**PARC DE  
15 000 m<sup>2</sup>**

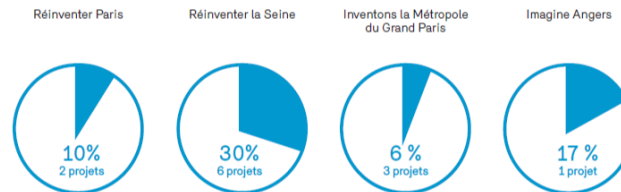
## PROJETS LAURÉATS PROPOSANT AU MOINS UN NOUVEAU SERVICE DE MOBILITÉ



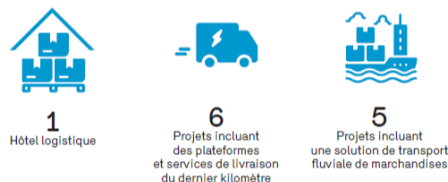
## QUELS NOUVEAUX SERVICES DE MOBILITÉ ?



## PROJETS LAURÉATS PROPOSANT AU MOINS UN PROGRAMME DE LOGISTIQUE



## QUELLES SOLUTIONS LOGISTIQUES ?



> Les APUI n'ont pu proposer d'espace public structurant, parent pauvre de ces consultations

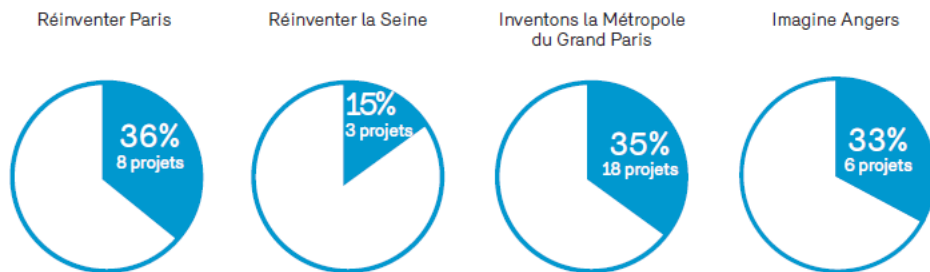
> Il est plus fréquent de trouver au sein des projets lauréats des **espaces privés ayant vocation à accueillir du public**. Restent en suspens la question du statut, des modalités d'entretien, de gestion et de pérennité à terme.

> **Plébiscite des nouvelles mobilités** : 40 % des équipes lauréates en proposent.

> La **logistique urbaine** s'invite en ville

# + Nouvelles façons de construire : une architecture plus intelligente et plus responsable

## PROJETS LAURÉATS EN CONSTRUCTION BOIS, PIERRE, TERRE OU AUTRES MATÉRIAUX BIOSOURCÉS



## QUELS MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION ?



28  
Projets en bois



3  
Projets en pierre



3  
Projets en terre crue



7  
Projets construits avec  
d'autres matériaux  
biosourcés  
(liège, paille, chanvre)

> 12 projets lauréats proposent des solutions de production et de récupération d'énergie : géothermie, panneaux photovoltaïques, stockage de l'énergie

> 11 projets posent la réflexion des réseaux de distribution d'énergie afin de permettre une mutualisation intelligente à l'échelle du bâtiment (voire du quartier pour les plus grands sites)

> Développement des logements ou des bureaux connectés, permettant de mieux gérer les consommations des utilisateurs

> Une réflexion sur l'architecture frugale est amorcée, l'innovation tendant à se concentrer sur une vision low tech et respectueuse de l'environnement (matériaux pérennes, biosourcés, développement de l'usage du bois, ...)

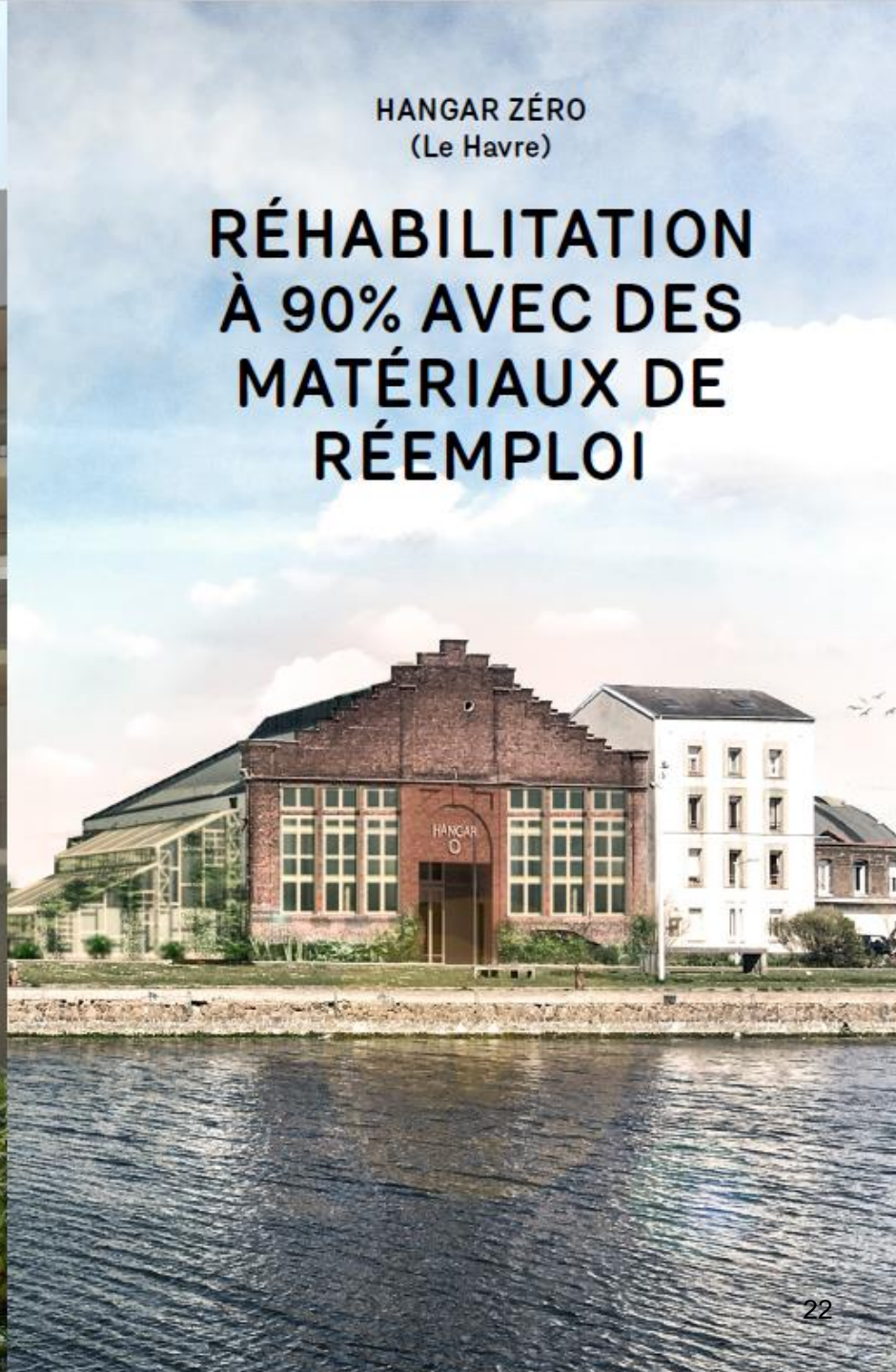
MANUFACTURE SUR SEINE  
(Ivry-sur-Seine)

# RÉUTILISER LES DÉBLAIS DE TERRE DES CHANTIERS DU GRAND PARIS EXPRESS



HANGAR ZÉRO  
(Le Havre)

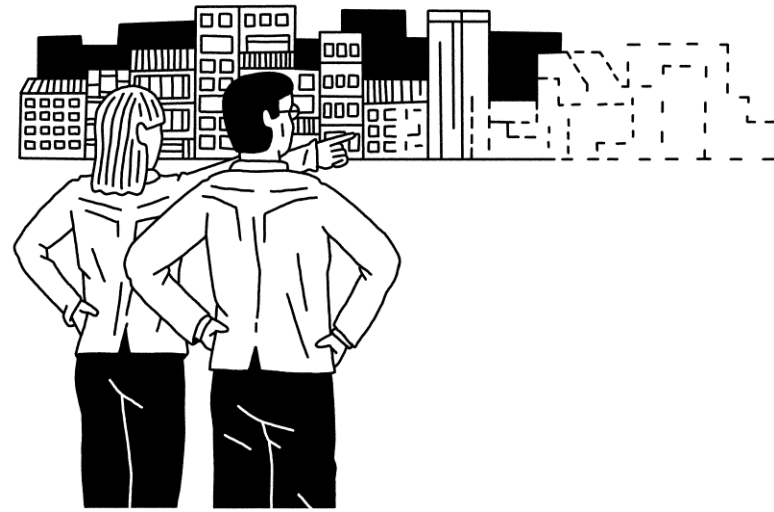
# RÉHABILITATION À 90% AVEC DES MATÉRIAUX DE RÉEMPLOI







## + Principaux enseignements



### > L'innovation réside en premier lieu dans la méthode :

- nouveaux partenariats public / privé
- émergence de nouveaux fonciers mobilisés
- urbanisme transitoire
- comment mieux intégrer la place du citoyen dans ces APUI ?

> Pour les nouveaux programmes, la mixité sociale et fonctionnelle devient un invariant et oblige à réinterroger les programmes à proposer dans les immeubles de bureaux ou de logements.

> Les APUI, vitrine de la ville de demain ? Ils se caractérisent par un foisonnement de programmes et de propositions d'innovations, mais inspireront-elles le reste de la conception « classique » ?

> Un manque de pensée urbaine : l'absence de réflexion coordonnée des programmations ou d'étude de marché en amont, les concurrences potentielles, sans compter l'espace public parent pauvre des APUI... il est difficile de voir se dessiner une vision urbaine cohérente. Comment réintégrer une planification urbaine cohérente au sein de ces nouveaux modes de faire ?

**3**

grands  
équipements  
culturels,  
programmés dans  
IMGP1, dans un  
périmètre de  
**8 km**



**867 000 m<sup>2</sup>**  
de tertiaire  
programmés dans  
IMGP1

**4,5 millions de m<sup>2</sup>**  
de tertiaire  
vacants en IDF

**1,9 millions de m<sup>2</sup>**  
de tertiaire  
construits en IDF en  
2018



**10000 à 15000**  
logements  
programmés dans  
IMGP1

moins de **20%**  
de la production  
annuelle en IDF

Ils nous ont déjà fait confiance :



# ÇA DÉMÉNAGE DANS L'AMÉNAGEMENT !



**CITY LINKED**

20 Passage Saint-Sébastien,  
75011 Paris  
+33 (0)1 55 28 30 60  
infos@citylinked.fr  
<https://citylinked.fr>



**CITY LINKED**

**Merci de votre attention**

Vos questions ?



# Les prochains rendez-vous de l'IEIF

## Les réunions adhérents du jeudi matin

21 février 2019

### **ESG/ISR: quelles évolutions en matière de stratégies et de *reporting* ?**

Marianne de Battisti, Membre du Comex, en charge de l'Innovation, ICADE

Nathalie Robin, Directeur immobilier, BNP Paribas Cardif

Loïs Moulas, Directeur général, OID