

Labex Futurs urbains (labex week)
Groupe transversal « Productions urbaines et marchés »
André Lortie, 1^{er} mars 2017

Dans le cadre du volet formation du Groupe transversal, le DSA « Maîtrise d'ouvrage » et le DSA « Projet urbain » proposent d'organiser un *atelier ouvert métropolitain de production urbaine*. Un des objectifs de l'atelier est de comparer des montages opérationnels issus de deux types de démarches : « linéaire » ou « simultanée ». Il s'agit de s'intéresser aux conditions de la libération du foncier dans la métropole parisienne, à travers un jeu de rôles, dont le but est de simuler un montage opérationnel aux abords du pont de Bondy, en produisant une étude de capacité et les principaux indicateurs de performance de la proposition (surfaces de plancher, densité, bilan économique, etc.). Il s'agit de cerner certains aspects des procédures qui agissent sur le marché du foncier.

Thème de l'atelier

Production urbaine linéaire / production urbaine simultanée

Il s'agit, à partir d'une situation urbaine du Grand Paris sur laquelle beaucoup de données sont disponibles, de mettre au travail les conditions de sa transformation. Celle-ci le serait étudiée par deux groupes de réflexion-production travaillant parallèlement, sur la base de deux approches : l'une conventionnelle dans laquelle les acteurs font avancer le projet territorial par des ententes bilatérales successives ; l'autre dans laquelle plusieurs acteurs se concertent simultanément.

Forme

L'atelier se déroulerait sous la forme d'un jeu d'acteurs, sur deux journées de travail en parallèle au sein des deux groupes formés suite à un exposé initial.

Une séance d'introduction exposerait les données de départ de la situation et présenterait les experts à disposition (membres du labex), pouvant accompagner les deux équipes au long de l'atelier (urbanistes, architectes, juristes, économistes, etc., ce groupe dépendant de l'intérêt soulevé par la proposition auprès des membres du Labex). Les équipes seraient composées d'étudiants et d'enseignants-chercheurs, personnifiant les acteurs (élus, techniciens, opérateurs immobiliers, etc.). Le travail des groupes en parallèle aurait comme objectif de produire un bilan programmatique et économique : quelle quantité et quelle qualité immobilière peut-on produire sur le site donné, et à quel prix pour la collectivité.

Pour cela, le groupe « linéaire » ferait intervenir les acteurs de la transformation successivement, par négociations bilatérales, dont certaines pourraient se dérouler simultanément, au risque toutefois de compromettre le processus : Etat/collectivité ; collectivité/riverains ; collectivité/opérateur urbain ; opérateur urbain/entreprise de BTP ; opérateur urbain/opérateur immobilier ; etc.

Parallèlement, le groupe « simultané » mènerait un travail sous forme de concertation multilatérale, à laquelle chaque représentant des groupes d'acteurs participerait (Etat, collectivité, riverains, opérateur urbain, opérateur immobilier, entreprise du BTP, etc.)

A la fin du temps donné, un bilan serait produit, mettant en parallèle le niveau de définition de la transformation (qualité et quantité immobilière produite) et les coûts et les gains partagés entre l'Etat, la collectivité (argent public), les opérateurs et entreprises (argent privé).

Site

Le cas d'étude de l'atelier serait le site du pont de Bondy, où une station du Grand Paris express et une ligne BHNS sont programmées, cette dernière nécessitant la démolition d'un autopont, ainsi que, idéalement, d'une bretelle issue du tronc commun A3-A86.

De nombreuses études ont été menées sur ce site, qui ont permis les estimations financières des travaux de modification des ouvrages routiers et autoroutiers, ainsi que des quantifications des « productions urbaines » locales.

Déroulé

Certains aspects des processus de production urbaine pourront être abordés afin d'y apporter un éclairage particulier :

- le « désalignement » des acteurs, ou le fait que les objectifs et les approches de deux partenaires ne sont pas toujours compatibles, comme par exemple une collectivité et un aménageur, ou un opérateur immobilier et une banque ;
- le niveau acceptable de risque qui, pour un même type d'acteur, ne sera pas comparable en fonction des enjeux ou des cultures spécifiques de chacun (ex. deux promoteurs immobiliers) ;
- l' « entonnoir » des possibles, dont le champ a tendance à se réduire au fur et à mesure des négociations bilatérales, par réduction successive des facteurs de risque, notamment programmatique par exemple ;
- le principe de précaution, qui conduit à se prémunir contre les aléas connus et possibles, et qui provoque de l'inflation technique (chaque intervenant fait faire ses propres études) et économique (provision en cas d'aléas, comme la pollution par exemple).

Participants possibles

Le CG 93, comme témoin, compte tenu de son implication dans les études antérieures.

La Métropole du Grand Paris, comme éventuel partenaire de formations à venir.

Les enseignants et chercheurs du GT, dont ceux des deux DSA

Les étudiants des DSA projet urbain et maîtrise d'ouvrage