

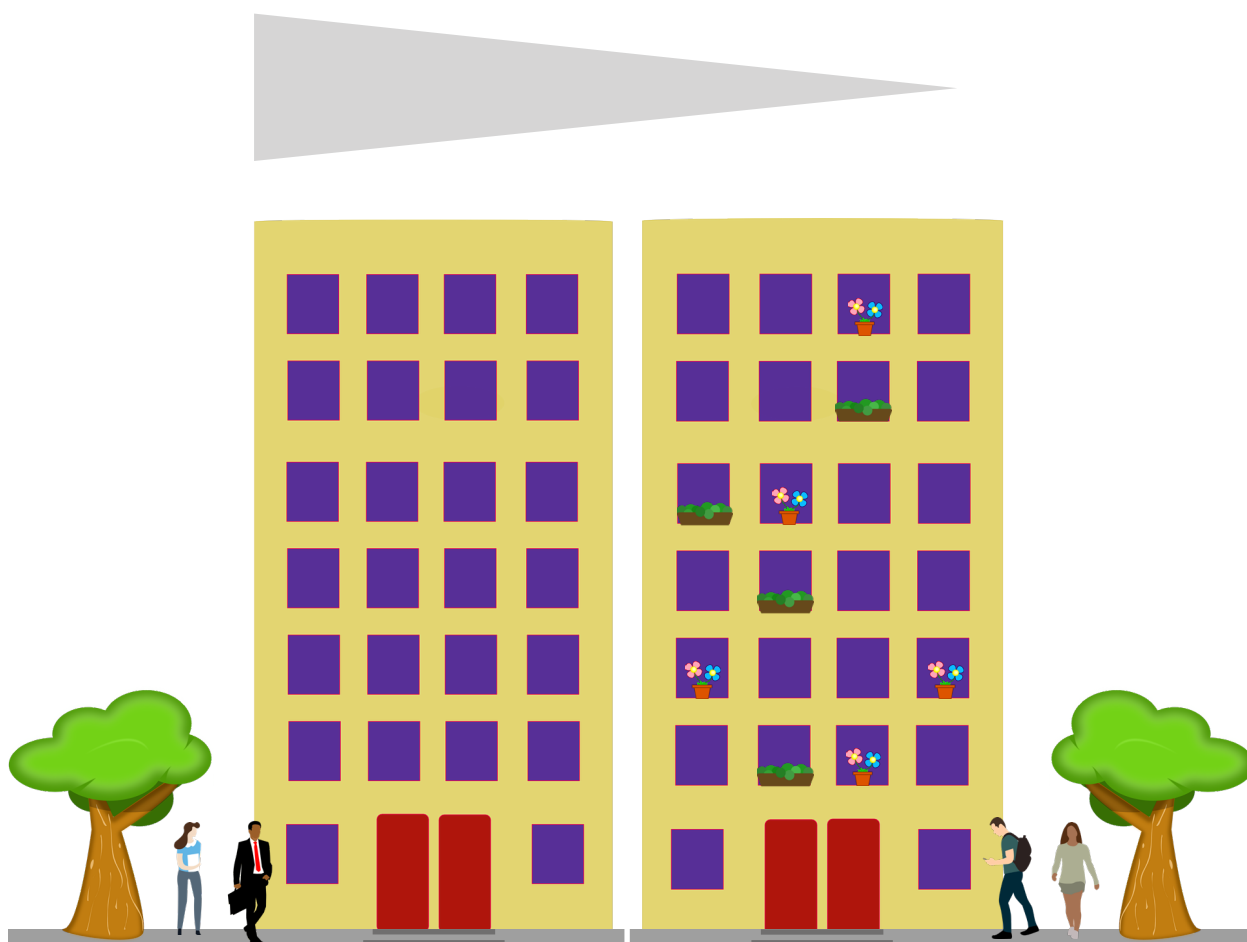


Document cadre de la consultation

Appel à projets urbains innovants

Réinventer Paris

Transformer les
bureaux en logements



Avec le soutien du



SOMMAIRE

PRÉAMBULE	3
PARTIE 1	
Les objectifs de l'appel à projets urbains innovants	5
Contexte et objectifs pour l'ensemble des parties	5
Le cadre d'innovation : le Pacte de la construction et la révision du Plan local d'urbanisme	6
Le Pacte pour la construction parisienne	
Le Plan local d'urbanisme bioclimatique	
Les premiers sites de l'appel à projets urbains innovants	7
PARTIE 2	
L'organisation de l'appel à projets urbains innovants	9
Le lancement de l'appel d'offres / à projets par site	9
Le déroulement de l'appel à projets urbains innovants	9
La composition des jurys	
Les critères de sélection	
L'accès à l'information	10
La composition du dossier remis par le·la candidat·e	11
La manifestation d'intérêt	
L'offre du·de la candidat·e	

PRÉAMBULE

Alors que le télétravail connaît un essor sans précédent et qu'il est devenu un véritable levier face aux phases successives de propagation de l'épidémie de Covid-19, la place du travail, et plus particulièrement celle du lieu de travail suscite de nombreux débats, y compris en étant identifiée comme solution pour la création de logements.

Pourtant, et contrairement à ce que l'on pourrait croire, créer du logement, c'est aussi créer des bureaux. En effet, si la transformation de bureaux en logements est un axe fort de la politique parisienne, il convient de continuer à en produire sur l'ensemble du territoire parisien et métropolitain et davantage en cohérence avec la demande des entreprises et l'époque que nous vivons (réversibilité des programmes, accessibilité de certains espaces aux riverain·e·s, commerces en rez-de-chaussée).

Par ailleurs, créer du logement dans une ville aussi dense que Paris ne se fera pas en systématisant le comblement des dents creuses et de tous les espaces laissés vides, au détriment de la qualité de vie et de l'histoire urbaine de Paris.

Nous poursuivons donc un double objectif :

- construire plus de bureaux, pour répondre à la demande des entreprises de disposer de nouveaux espaces mieux adaptés aux nouvelles pratiques ;
- mais aussi convertir davantage de bureaux obsolètes laissés vacants afin de produire du logement plus massivement.

Ces transformations permettront d'apporter de la mixité d'usage dans les arrondissements très majoritairement dédiés aux bureaux, et contribueront au rééquilibrage territorial dans Paris et dans la métropole du Grand Paris.

Le lancement du présent appel à projets urbains innovants (APUI) ¹ concrétise cette dynamique dans laquelle la municipalité souhaite concentrer ses efforts.

Il s'inscrit également dans une démarche d'adaptation face aux diverses crises que nous traversons, aussi bien sanitaire que climatique. En effet, avec cet appel à projets, la Ville de Paris, soutenue par le C40, le réseau mondial des villes luttant contre le changement climatique, lance aussi une réflexion sur l'optimisation du stock existant de bâti dans le but notamment de réduire les besoins de nouvelles

¹ Dans le présent APUI, le mot « bureaux » s'entend au sens large d'activités économiques, c'est-à-dire de bureaux classiques, mais aussi de garages, ou de grands commerces par exemple.

constructions et ainsi limiter les émissions de gaz à effets de serre associées. La reconversion des bâtiments se veut ainsi un outil pour accélérer un modèle de ville plus frugale, résiliente et écologique.

La méthode de travail que nous souhaitons généraliser vise à faciliter le pilotage de ces transformations de bureaux en logements dans une logique d'adaptation rapide de ces sites pour servir l'intérêt général ainsi que l'intérêt de l'ensemble des parties prenantes.

PARTIE 1

Les objectifs de l'appel à projets urbains innovants

Contexte et objectifs pour l'ensemble des parties

Le présent APUI a pour objectif la sélection de projets urbains en vue de leur réalisation concrète dans un calendrier de mise en œuvre accéléré.

Face à la crise sanitaire relative à la Covid-19 et à l'enjeu croisé d'adapter l'offre de bureaux aux nouvelles pratiques et de poursuivre la réalisation de logements notamment de logements sociaux, la municipalité souhaite accompagner les propriétaires privés de bureaux désireux de transformer leurs biens ou de les céder.

Dans un contexte de mutation rapide des immeubles de bureaux liés aux nouveaux usages du travail (flex office, essor du télétravail, espaces de convivialité, coworking, etc.), la municipalité accompagne déjà la production de nouveaux immeubles de bureaux adaptés aux enjeux d'aujourd'hui et de demain, notamment dans les arrondissements de l'Est parisien.

À la problématique des bureaux laissés vacants s'ajoute celle d'acteurs privés, parapublics, ou publics devant se séparer de biens immobiliers dans un contexte économique de crise amenant à repenser les stratégies immobilières et financières.

La municipalité entend se positionner en facilitateur de ces mutations et en soutien d'un secteur bousculé mais néanmoins indispensable à la vie de milliers de Parisien·ne·s et de millions de Métropolitain·e·s.

Cet accompagnement de la municipalité pour une évolution ou une valorisation (au travers d'une cession ou d'un autre montage) favorisera :

- un développement rapide et sécurisé en matière de processus administratifs, aussi bien concernant l'instruction du permis de construire, d'autorisations de voirie, que celui de l'accompagnement en matière de Plan local d'urbanisme ;
- la mise en lumière de cette transformation permettant de renforcer l'attractivité du site pour les architectes, promoteurs, investisseurs, et multiplier les offres reçues ;
- une création de valeur, conséquence des deux précédents points ;
- un partenariat durable et fructueux permettant l'accompagnement vers la réalisation de futurs projets.

Pour la municipalité, il s'agira de s'assurer d'un respect des ambitions programmatiques, environnementales et architecturales tel que porté par l'Exécutif parisien et précisé dans le présent document (voir page 6 : « Le cadre d'innovation »), au

premier rang desquelles la réhabilitation d'une partie des biens au profit d'une programmation de logements, notamment sociaux. Cet accompagnement sera bénéfique pour l'ensemble des parties grâce à une méthodologie de travail facilitatrice et particulièrement agile tout au long du processus, de la consultation à la livraison.

Cet APUI devra aboutir à des réalisations exemplaires et précurseurs du Paris de demain, tel que le futur Plan local d'urbanisme bioclimatique le définira.

Enfin, par le lancement de cette consultation, la municipalité souhaite lancer un appel à tous les propriétaires, gestionnaires de biens, investisseurs souhaitant participer à cet APUI dont le calendrier flexible et au fil de l'eau permettra à tou·te·s de rejoindre la dynamique à tout moment ces prochains mois.

Le cadre d'innovation : le Pacte de la construction et la révision du Plan local d'urbanisme

Suivant les sites, leur configuration, leurs modes d'insertion urbaine, leur environnement et leur potentiel, les engagements des candidat·e·s devront être hiérarchisés. L'objectif n'est pas d'innover sur tous les fronts, mais d'identifier sur chacun des sites, les particularités et les besoins locaux les plus marquants pour en décliner un projet exigeant, utile et ambitieux.

Le cadre d'innovation présenté dans le présent document est par conséquent une indication des enjeux incontournables parisiens qu'il convient de prendre en compte.

Pour chaque site, la municipalité précisera les orientations urbaines et programmatiques, résultant des attentes croisées et partagées des propriétaires et la municipalité.

La réponse à cet APUI devra se nourrir à la fois des orientations urbaines et programmatiques, du cadre d'innovation général et de l'identité propre construite par chaque candidat·e.

Aussi, le cadre d'innovation développé ci-dessous ne peut être considéré comme exhaustif. En revanche, l'intégration d'un nombre significatif de ces problématiques dans les projets proposés sera valorisée.

Le Pacte pour la construction parisienne

Les candidat·e·s devront prendre connaissance du Pacte pour la construction parisienne au préalable de toute réflexion et intention sur le site où ils se porteront candidats.

Les orientations du Pacte pour la construction parisienne se décline en dix objectifs, résumés ci-après :

- promouvoir la mixité dans les projets ;

- limiter l'imperméabilisation des sols et maintenir la biodiversité du site ;
- végétaliser et créer des îlots de fraîcheur ;
- protéger le patrimoine, insérer le projet dans son environnement immédiat ;
- restructurer plutôt que démolir, réemployer plutôt que jeter ;
- sobriété énergétique et bas carbone ;
- favoriser un chantier optimal, qualitatif, à faible impact sur son environnement et créateur d'opportunités économiques ;
- dimension collective du projet : urbanisme de transition et participation citoyenne ;
- création de « commons », mixité des usages, mutualisation et démocratisation des bâtiments ;
- réversibilité, évolutivité et modularité.

Le Plan local d'urbanisme bioclimatique

L'engagement de la municipalité sur la révision du PLU se traduira ces prochaines années en différentes phases de débats démocratiques avec les Parisien·ne·s, permettant de faire émerger de nouvelles orientations urbaines pour les quinze prochaines années. La mise en œuvre du PLU bioclimatique, envisagée pour la fin 2023-début 2024, sera certainement postérieure à l'instruction des permis de construire des premiers sites de cet APUI.

Pour cette raison, la municipalité entend faire de ces premiers sites, des projets exemplaires et emblématiques de la construction parisienne à horizon 2030.

Ainsi, les candidat·e·s devront s'engager pour réaliser des projets particulièrement ambitieux et expérimentaux dans leur matérialité, leurs usages et leur conception.

En accompagnement, la municipalité entend s'engager sur une nouvelle méthode partenariale et accéléré de suivi de projets.

Les premiers sites de l'appel à projets urbains innovants

À ce jour, les sites intégrés dans le présent APUI sont :

- Locaux d'enseignement supérieur - 19 rue des Bernardins (5^e arrondissement) ;
- Siège de l'AP-HP, Avenue Victoria (Paris Centre) ;
- Ancien centre de distribution électrique, site Ville - 6 rue d'Aboukir (Paris Centre) ;
- Garage PSA RETAIL, 62 avenue de la République (11^e arrondissement) ;
- Garage Renault, 29 quai de Grenelle (15^e arrondissement) ;
- TATI Barbès, 4 boulevard de Rochechouart (18^e arrondissement) ;

Ces sites présentent des caractéristiques variées et s'inscrivent dans des contextes urbains différents qui devront être appréhendés par les porteurs de projet. Cette

diversité traduit la volonté de la municipalité de permettre à l'innovation de s'exprimer dans différents contextes urbains.

Tous ces sites sont bâtis et reflètent une époque, une identité architecturale et des usages passés. Loin de tourner le dos à cette histoire urbaine, et à l'aune des enjeux environnementaux, les propositions des candidat·e·s devront s'inscrire dans ces histoires particulières et locales.

La liste des sites et des propriétaires participants à l'APUI a vocation à s'étoffer au fur et à mesure.

Ainsi il s'agit davantage de lancer une démarche partenariale entre propriétaires-candidat·e·s-municipalité, facilitant le pilotage de l'ensemble des acteurs dans ces projets de reconversion.

Cette liste sera régulièrement alimentée sur la page dédiée de l'APUI sur le site paris.fr, grâce à la participation progressive de nouveaux acteurs.

PARTIE 2

L'organisation de l'appel à projets urbains innovants

Il est proposé par la municipalité un cadre méthodologique à décliner par site, dont la proposition ci-après est donnée à titre indicatif. Pour chaque site, il découlera une organisation propre inspirée de tout ou partie des principes ci-après. Cette méthode pourra être déclinée et adaptée pour chacun des sites dans un document partagé entre la municipalité et le propriétaire.

Le lancement de l'appel d'offres / à projets par site

Chaque propriétaire souhaitant faire évoluer son bien ou le valoriser lance un appel d'offres / à projets spécifique, avec ses propres outils et met à disposition des candidat·e·s un cahier des charges et une dataroom permettant de recevoir les candidatures et de transmettre des documents sur la situation du site.

La municipalité relaye ses informations sur la page dédiée de l'APUI sur le site paris.fr.

Le déroulement de l'appel à projets urbains innovants

Le déroulement est précisé dans le cahier des charges du propriétaire, et est adapté aux enjeux spécifiques de chaque site. Il peut, par exemple, être basé sur les temps forts ci-dessous :

- **phase 1** : lancement de l'appel d'offres / à projets par propriétaire et par site et sélection de quatre à dix candidat·e·s environ ;
- **phase 2** : rendu des offres initiales des candidat·e·s, et premier jury pour la sélection de deux à cinq finalistes ;
- **phase 3** : rendu des offres finales et jury final.

Les candidat·e·s sont invité·e·s à manifester leur intérêt auprès du propriétaire en réponse à l'appel d'offres / à projets qui sera lancé pour chacun des sites, et dans les conditions précisées par le cahier des charges de cession défini par le propriétaire.

Compte tenu du travail escompté de chaque candidat·e, il est fortement recommandé par la municipalité que les mandataires-candidat·e·s puissent rémunérer leurs maîtres d'œuvre, et en particulier les cabinets d'architectes.

Suite au jury final, les négociations relatives aux engagements du·de la candidat·e sur le site et notamment vis-à-vis du propriétaire, s'engagent - sans la

municipalité - et sur la base du projet retenu par le jury en phase 3. En parallèle, la municipalité se tient prête à démarrer les échanges avec le·la lauréat·e concernant l'instruction du permis de construire et toutes les procédures inhérentes au développement du projet.

La composition des dossiers à remettre par les candidat·e·s sont décrits dans la partie 3 de ce document.

La composition des jurys

Pour chaque site, un jury sera amené à se réunir deux fois, selon la composition définie ci-après (susceptible d'évoluer) :

- des représentant·e·s du propriétaire (majoritaire) ;
- des représentant·e·s de la municipalité, pouvant inclure :
 - o Emmanuel Grégoire, premier adjoint à la Maire de Paris en charge de l'urbanisme, de l'architecture, du Grand Paris, des relations avec les arrondissements et de la transformation des politiques publiques ;
 - o Ian Brossat, adjoint à la Maire de Paris en charge du logement, de l'hébergement d'urgence et de la protection des réfugiés ;
 - o un·e adjoint·e à la Maire de Paris dont la délégation est particulièrement concernée par le site ;
 - o le·la maire d'arrondissement du site ;
 - o un·e représentant·e des services de l'urbanisme.
- des personnalités qualifiées dans les domaines de l'architecture et de l'urbanisme :
 - o la directrice générale de l'Atelier parisien d'urbanisme ;
 - o le directeur général du Pavillon de l'Arsenal ;
 - o deux architectes désigné·e·s par site.

Les critères de sélection

Les projets seront examinés puis sélectionnés sur le fondement de critères qui seront fixés dans le cahier des charges et qui pourront inclure les critères suivants :

- l'offre de prix ;
- le caractère innovant et intégré du projet, conformément au cadre d'innovation défini dans le présent document et aux prérequis urbains établis par la municipalité ;
- la faisabilité économique du projet et la viabilité de son modèle économique : dans un objectif de concrétisation rapide du projet et avec une visée d'exemplarité, les critères de faisabilité du projet et de sa viabilité économique dans le temps sont essentiels.

L'accès à l'information

Le présent appel à projets urbains innovants est lancé via la page dédiée de l'APUI sur le site paris.fr. Il est engagé sur la totalité des sites identifiés par la municipalité et ses partenaires présentés dans la première partie du présent document.

La page internet dédiée sera régulièrement alimentée des sites au fur et à mesure de l'engagement de nouveaux propriétaires dans la démarche.

Les propriétaires ouvriront une dataroom par site, permettant de mettre à disposition des candidat·e·s un certain nombre de documents utiles à la compréhension du projet, et permettant la réception des offres. La gestion de ces datarooms est totalement confiée à chaque propriétaire.

L'actualité de chaque site sera relayée sur paris.fr (page internet dédiée) à partir des éléments fournis par les propriétaires (calendriers, visuels...).

La municipalité met à disposition de potentiels propriétaires ou candidat·e·s, une adresse mail pour toute demande d'information ou marque d'intérêt : reinventerbureauxlogements@paris.fr.

La Ville de Paris crée également un bloc marque :  qui pourra être apposé sur l'ensemble des supports de communication des propriétaires ou futurs développeurs (promoteurs, constructeurs) s'inscrivant dans cette démarche afin qu'elle soit identifiée aussi bien par le monde professionnel et les Parisien·ne·s.

Réinventer Paris
Transformer les
bureaux en logements

La composition du dossier remis par le·la candidat·e

La manifestation d'intérêt

Dès le lancement de la consultation de l'appel à projets urbains innovants, les candidat·e·s manifesteront leur intérêt au propriétaire du site en réponse à l'appel d'offres / à projets lancé.

En plus des documents requis par le propriétaire, la municipalité demande aux candidat·e·s de transmettre :

- une note d'intention programmatique ;
- une note méthodologique et environnementale.

L'offre du·de la candidat·e

Il est rappelé que les candidat·e·s pourront être amené·e·s à remettre une offre, dont le propriétaire est l'unique destinataire et selon la méthodologie prévue au cahier des charges du propriétaire, à deux stades :

- tou·te·s les candidat·e·s autorisé·e·s à l'issue de la période de manifestation d'intérêt seront invité·e·s à remettre une première offre, dite offre initiale ;
- les candidat·e·s dont l'offre initiale aura été présélectionnée par le premier jury seront autorisé·e·s à remettre une offre finale.

Il est précisé que les offres, initiales ou finales, seront quasiment équivalentes dans la forme ; l'offre finale étant une version complétée et révisée de l'offre initiale.

En plus des documents requis par le propriétaire, la municipalité demande aux candidat·e·s de transmettre :

- Phase 2 - offre initiale :
 - o cahier A3 (pdf) avec plans, coupes, élévations actuel et projet ;
 - o minimum deux images perspectives d'insertion ;
 - o notes architecturales, structurelles, environnementale, matériaux, programme, engagements, tableaux de surfaces, prix, calendrier prévisionnel.
- Phase 3 - offre finale :
 - o offre initiale complétée suite aux remarques du premier jury, et notamment tous nouveaux éléments graphiques ou autres permettant d'expliquer au mieux le projet ;
 - o trois panneaux A0 (deux avec éléments graphiques, le dernier d'expression libre), maquette contextuelle blanche au 1/200^e.