Novembre 2017

sur le fil

Association des Consultants en Aménagement et Développement des territoires

1. Editorial
Bénédicte de Lataulade

2. Dossier :
L'urbanisme temporaire

3. Chantier :
Quand l'actualité n'en finit plus d'être en retard…

4. L'agenda

5. Brèves :

1. Editorial

Après un cycle sur le marketing territorial, nous clôturons un second cycle de travail sur la « montée en compétence citoyenne ».
La question de la participation des usagers qui est le serpent de mer de tous les professionnels qui se sont confrontés à la politique de la ville depuis les années 80, ne semblait jamais décoller.
Depuis la Loi Lamy de programmation pour la ville et la cohésion urbaine de 2014 la question est réglementairement posée. Les élus ne peuvent plus totalement l'éluder. Et nous, prestataires, tous convaincus de la nécessité d'élaborer de manière partagée et collective la production urbaine, faisons en sorte que ces outils soient le plus actifs et le plus intelligemment utilisés.
De plus, face au foisonnement de projets d'aménagement éphémères qui s'appuient le plus souvent sur les citoyens, peut-on dire que les lignes bougent ? C'est-à-dire, que les enjeux de la démocratie participative sont mieux compris ?
A l'issue de ce cycle de travail, au cours duquel nous avons visité le site des « Grands Voisins » (Paris 14°), suivi une formation sur des outils collaboratifs et débattu, lors d'une matinale ACAD, à partir des interventions de Bernard Bensoussan (Voix Publique) et Grégoire Mages (Etat d'Esprit) sur leurs expériences de concertation, il nous semble que les questions autour de la démocratie participative se posent aujourd'hui, « légèrement » différemment : est-ce dans ce « légèrement » que l'on peut lire les prémices d'un changement ?

Bénédicte de Lataulade,
Présidente

2. Dossier : L'urbanisme temporaire

un laboratoire de nouvelles pratiques urbaines

« L'urbanisme transitoire englobe toutes les initiatives qui visent sur des terrains ou des bâtiments inoccupés, à réactiver la vie locale de façon provisoire lorsque l'usage du site n'est pas encore décidé ou le temps qu'un projet se réalise », indique une note publiée par l'IAU-DIF en février 2017. De l'optimisation économique d'un patrimoine immobilier vacant à des projets citoyens en passant par des activités festives et culturelles, les initiatives sont désormais légions. A la base de cette réflexion, un constat : l'importance de la vacance croissante des bureaux de seconde main (4 millions de mètres carrés tertiaires vacants en Ile-de-France, dont 800 000 demeurent vides depuis plus de quatre ans) et ses impacts (coût financier des frais de portage foncier pour les propriétaires, perte d'attractivité des territoires, dégradation de la qualité de vie dans les quartiers concernés et manque à gagner pour l'ensemble des acteurs). Le renchérissement des prix de l'immobilier ainsi que l'allongement de la durée moyenne des projets urbains mais aussi l'adaptation des acteurs (aménageurs, promoteurs, collectivités) ont encouragé le développement de l'urbanisme temporaire, facilité par l'essor des technologies numériques. Partant du principe qu'il y a « une valeur d'usage au-delà de la valeur marchande », de nouveaux métiers mêlant intermédiation et animation sont apparus afin de mettre en relation des propriétaires institutionnels publics et privés avec des associations, des porteurs de projets et autres jeunes pousses à la recherche de locaux abordables et d'une mutualisation des équipements. A ce titre, la mixité d'usages est de rigueur, l'équation devant également intégrer riverains et usagers du site, avec l'idée d'ancrer et de péréniser les activités expérimentées à moindre coût et de les intégrer dans les programmes immobiliers définitifs.

Plateau urbain, mode d'emploi

Coopérative dédiée à l'urbanisme temporaire, Plateau Urbain a pour mission d'optimiser les temporalités urbaines intermédiaires et de mettre en œuvre une approche expérimentale de la programmation urbaine en proposant une mixité d'usages et en favorisant le développement d'activités aux modèles économiques encore peu profitables tout en aidant à résorber la vacance des surfaces tertiaires notamment et animer les quartiers. Ces objectifs sont réalisés par la mise en relation de propriétaires institutionnels publics et privés avec des porteurs de projets, associations, jeunes pousses, etc., soit des utilisateurs qui n'ont pas accès au marché immobilier traditionnel pour des raisons financières mais qui ont aussi intérêt à s'approprier les lieux et à devenir des « occupants actifs ». Pour autant, Plateau Urbain se défend d'offrir un service low cost et de favoriser une « ubérisation » de l'immobilier. « On crée de la valeur : on organise une mixité d'utilisateurs et on apporte une réponse économique aux propriétaires car optimiser le portage foncier génère des externalités non négligeables », confirme Paul Citron, directeur du développement de Plateau Urbain.
Aujourd'hui, Plateau Urbain gère une dizaine d'occupations temporaires situées à Paris et en première couronne, soit environ 12 000 m2 en gestion et co-gestion. Pour une occupation quotidienne, la durée minimum de bail est de 10 mois (elle peut être inférieure pour une occupation en événementiel). Une redevance mensuelle est demandée aux locataires dont une partie sert à rembourser les charges des bâtiments (impôt, chauffage collectif, eau, électricité, assurance...), le solde étant consacré à la gestion des lieux, aux travaux de remise en état et/ou imprévus ainsi qu'aux projets collectifs et embellissement.
Rémunéré par les propriétaires, Plateau Urbain a développé une plate-forme numérique d'appel aux porteurs de projet (appels à candidatures ouverts ou ciblés en fonction des besoins de chaque territoire). Lancée en novembre 2016, elle est en phase de massification et réunit 2000 porteurs de projets en Ile-de-France pour 100 000 m2 de demande exprimée, soit une surface minimum de 10 m2 (5 m2 en coworking). La candidature se fait sur le local à partir d'un catalogue établi par Plateau Urbain pour chaque bâtiment, les porteurs de projet devant candidater au moins sur trois espaces. Les principaux critères de sélection sont : une mixité d'usages et d'occupants capables de s'impliquer dans le projet collectif, la rétro-action avec le quartier ... et le hasard.
A titre d'exemple, le site Les Grands Voisins à Paris 20e accueille 180 structures sur 8000 m2 appartenant à l'origine à l'APHP et tombés depuis dans l'escarcelle de l'aménageur Paris Batignolles Aménagement.

3. Chantier : Quand l'actualité n'en finit plus d'être en retard...

En 2005, l'ACAD, la Caisse des Dépôts, l'Institut des Villes et le Ministère de l'Equipement ont planché sur la création d'un Portail d'accès aux outils de mise au point et de suivi des ETudes et prestations intellectuelles dans les opérations de Renouvellement Urbain et de développement Social (P.E.T.R.U.S).

PETRUS est destiné en priorité aux maîtres d'ouvrage des projets de rénovation urbaine, Collectivités, Organismes de Logement Social, SEM, GIP, Etablissements publics...

Il vise à synthétiser et à porter à leur connaissance les réflexions susceptibles d'améliorer les rapports maîtres d'ouvrage/consultants, sous forme de conseils et recommandations. Le constat est né des dysfonctionnements identifiés par les deux parties. Parmi les plus caractéristiques, on peut noter :

- Une commande d'ingénierie mal définie et mal formulée
- Une maîtrise d'ouvrage souvent diluée dans une multiplicité de partenaires
- La difficile articulation temporelle des enjeux politiques et urbains
- Une insatisfaction sur la qualité et la pertinence de certaines études
- Une absence de capitalisation des études
- Et d'une manière générale, une insuffisance de co-production

Le portail met à disposition 4 fiches thématiques

- Fiche 1 « La bonne définition du besoin et son expression dans le cahier des charges »
- Fiche 2 « le choix des modes contractuels et l'évaluation des coûts d'objectifs »
- Fiche 3 « la composition des équipes à consulter, et les compétences à mobiliser »
- Fiche 4 « le bon déroulement de la commande, l'évaluation et l'utilisation des résultats »

Dans chacune des fiches, la problématique, les pièges à éviter, des conseils et recommandations.

Les dysfonctionnements constatés en 2005 sont d'une édifiante actualité !

Les réformes de 2015 et 2016 relatives aux marchés publics doivent permettre de transformer les relations entre maîtres d'ouvrage et consultants, pour faire émerger un partenariat entre chaque acteur du projet. Sourcing, participation aux études préalables, procédure concurrentielle avec négociation, nombreux sont les outils à disposition des acheteurs, pour faire naître un projet coconstruit, adapté et pérenne.

Les fiches sont consultables sur le site **www.asso.acad.fr**

4. L'agenda

- **Mardi 7 novembre 2017**
  Conseil d'administration (9h30-11h30) - le point sur les activités du Groupe Habitat Privé
- **Vendredi 8 décembre 2017**
  Conseil d'administration **délocalisé à Lille**
- **Mardi 9 janvier 2018** - Conseil d'administration (9h30-11h30)
- **Mardi 6 février 2018** - Matinale - Accueil des nouveaux adhérents - Conseil d'administration (9h30-14h)
- **Mardi 6 mars 2018** - Conseil d'administration (9h30-11h30)
- **Mardi 10 avril 2018** (toute la journée) - Assemblée générale - Table ronde
- **Mardi 15 mai 2018** - Matinale - Accueil des nouveaux adhérents - Conseil d'administration (9h30-14h)
- **Mardi 5 juin 2018** - Conseil d'administration (9h30-11h30)
- **Jeudi 7 juin 2018** - **20 ans de l'ACAD**
- **Mardi 3 juillet 2018** - Conseil d'administration (9h30-11h30)
- **Mardi 4 septembre 2018** - Conseil d'administration (9h30-11h30)
- **Mardi 9 octobre 2018** - Matinale - Accueil des nouveaux adhérents - Conseil d'administration (9h30-14h)
- **Mardi 6 novembre 2018** - Conseil d'administration (9h30-11h30)
- **Vendredi 7 décembre 2018** - Conseil d'administration **délocalisé à Toulouse**

5. Brèves :

L'ACAD développe son réseau via Linkedin.

Principal vecteur d'échanges entre professionnels sur les réseaux sociaux, Linkedin est un moyen dynamique d'accroître la visibilité de l'ACAD.

Depuis 6 mois que la page est active, ce sont près de 800 contacts qui suivent l'actualité de l'Association, maîtres d'ouvrages publics, consultants, ou journalistes. Chaque mois, la base de données est mise à jour et portée à la connaissance du conseil d'administration.

L'objectif est triple : Relayer des articles de fond sur nos métiers, annoncer les prochains évènements organisés par l'ACAD et rendre compte de nos travaux, attirer de nouveaux adhérents.

Retrouvez la page Linkedin de l'ACAD : **https://www.linkedin.com/in/association-acad-5a8b52142**

Nouveaux adhérents Avril à Octobre 2017

- **Lucie MESURET,** Urbaniste praticienne spécialisée dans les techniques de démocratie participative au service des habitants à l'échelle locale et micro-locale.
- **Serge SOKOLSKY,** Expert copropriété Consultant
  Expertise et Ingénierie de projets Habitat / Redressement des copropriétés en difficulté / Traitement de l'habitat privé dégradé
- **Pascale LEGUÉ,** Anthropologue - Urbaniste (OPQU)
  Chercheure Associée Muséum National d'Histoire Naturelle (UMR 7206 Eco-anthropologie & Ethnobiologie)
  Consultante Membre de LittOcéan Membre de l'Académie de l'Eau