



## DIX ANS D'APPELS À PROJETS URBAINS INNOVANTS

BILAN DES ACTIVITÉS DE LA CHAIRE  
*Hélène Dang Vu, Pedro Gomes et Federica Appendino*

### Les APUI et le paysage des acteurs de l'urbain

Dès le lancement de Réinventer Paris en 2014, les appels à projets urbains innovants sont devenus un phénomène médiatique, très discutés dans la presse spécialisée, dans les milieux professionnels et académiques de l'urbain. Le débat portait notamment sur le bon usage du foncier public et le rééquilibrage des rapports public-privé, sur la qualité de la démarche programmatique dans les APUI, sur la précarisation et le travail gratuit de certains métiers/acteurs et plus largement sur la nature innovations proposées. Ces discussions, parfois polarisées, se sont nourries d'une production intense d'études et bilans par les acteurs des processus eux-mêmes. La Chaire s'est emparée du sujet dans ce contexte, pour dépasser les éléments de bilan au regard des transformations de la production urbaine et du projet urbain telles que décrites par la littérature académique.

Perspectives du programme de «Scène Digitale» dans le projet urbain «Parcs en scène» (Orly et Thiais) Projet IMG1 porté par Linkcity Illustration : Agence Rogers Stirk Harbour + Partners



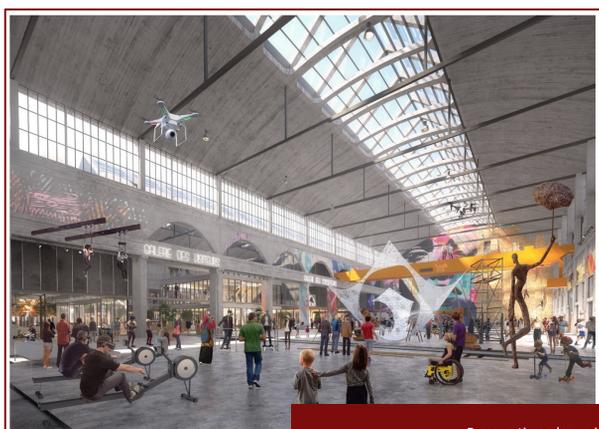
Perspective nocturne du programme Triangle Ouest (Noisy le Sec) Projet IMG1 porté par Linkcity Île



les APUI font entrer les "porteurs  
d'innovation" dans le paysage de la  
production immobilière et urbaine.

Nos travaux ([Dang Vu et Gomes, 2021](#); [Gomes et Pérès, 2022](#)) ont montré d'importantes transformations dans le paysage des professionnels de l'urbain, les APUI étant un moteur important de changement durant leur âge d'or. Ces nouvelles formes de consultations ont ainsi renforcé les bouleversements de la chaîne de production urbaine, notamment le glissement des promoteurs immobiliers vers l'exploitation et la gestion d'une part, et d'autre part la montée en amont des acteurs de l'aval (investisseurs, opérateurs, utilisateurs), pour participer à la conception du projet. Par ailleurs, les APUI font entrer les "porteurs d'innovation" dans le paysage de la production immobilière et urbaine. Ces changements résultent en un travail relationnel et coûts de coordination accrus pour les promoteurs, qui ont ainsi fait évoluer leurs pratiques de recrutement de façon à se doter de nouvelles compétences. Cela a également configuré de nouveaux marchés pour un ensemble d'acteurs d'assistance à la maîtrise d'ouvrage.

Les innovations programmatiques ont été particulièrement étudiées par les membres de la Chaire. D'abord, innovations par les usages de quatre projets lauréats d'Inventons la Métropole du Grand Paris 1 ont été décryptées et catégorisées ([Gomes, 2021a](#)). Elles donnent à voir le projet urbain innovant en tant qu'assemblage thématique d'usages, appuyé par des discours et mises en récit puissants, par une prise en compte accrue des temporalités et par une visibilité d'acteurs divers. Ces analyses, portant davantage sur la phase de conception, ont été complétées par des premières analyses de leur pérennité dans le temps, au fur des négociations entre collectivités, mandataires et autres membres des groupements dans un contexte politique très incertain du fait de la pandémie de Covid-19 et des élections municipales de 2020 ([Gomes, 2021b](#); [Gomes et Dang Vu, 2023](#)).



Perspectives du projet urbain Les Ardoines (Vitry-sur-Seine)  
Projet IMG P1 porté par Linkcity Île-de-France Crédits : PCA Stream / PCA Stream - NEM

Les innovations programmatiques ont été particulièrement étudiées par les membres de la Chaire. D'abord, innovations par les usages de quatre projets lauréats d'Inventons la Métropole du Grand Paris 1 ont été décryptées et catégorisées ([Gomes, 2021a](#)). Elles donnent à voir le projet urbain innovant en tant qu'assemblage thématique d'usages, appuyé par des discours et mises en récit puissants, par une prise en compte accrue des temporalités et par une visibilité d'acteurs divers.

Ces analyses, portant davantage sur la phase de conception, ont été complétées par des premières analyses de leur pérennité dans le temps, au fur des négociations entre collectivités, mandataires et autres membres des groupements dans un contexte politique très incertain du fait de la pandémie de Covid-19 et des élections municipales de 2020 ([Gomes, 2021b](#); [Gomes et Dang Vu, 2023](#)).

Ces premières indications sur la mise en œuvre des projets lauréats permettent de questionner certains des aprioris des organisateurs des consultations. L'accélération des projets est démentie par des délais de mise en œuvre habituels et par un grand taux d'abandon des projets (cf. Ci-dessous). L'efficacité de la rupture de la chaîne linéaire de production urbaine est également questionnable, puisque de nombreux membres des groupements quittent, pour diverses raisons, les projets au regard des longues périodes de négociations.

## Alors, beaucoup de bruit pour rien ?

Certainement, le bilan des APUI n'est pas à la hauteur des promesses initiales. D'abord du fait du faible nombre d'opérations livrées, 10 ans après le lancement des premières éditions et parce qu'ensuite, contrairement à ce qui avait été annoncé (ou craint), ces appels, ne semblent pas avoir changé fondamentalement la donne de la production - ni dans le contenu, ni même tant que ça dans le processus.

Et si finalement ce qui avait été perçu comme révolutionnaire - ou scandaleux - notamment la vente de fonciers publics à des groupements privés globaux était devenu banal ou anodin ?

**Début 2023, un tiers des projets  
avaient été abandonnés.**



Quelques données factuelles d'abord. Début 2023, selon [un rapport de l'Institut Paris Région \(2023\)](#), seuls 400 000 m<sup>2</sup> SDP sur 34 sites avaient été livrés ou étaient en chantier, soit environ 11 % du total projeté par des APUI en Ile-de-France. Près d'un tiers des projets (45) avaient été abandonnés. Et 54 sites, soit 2 millions de m<sup>2</sup> SDP (60 % du total) restaient toujours à l'étude ou en attente de permis de construire. Parmi les projets livrés ou en chantier, on trouve sans surprise, les projets immobiliers de tailles petites ou moyennes ; l'APUI, la plus fructueuse étant la première édition de "Réinventer Paris", avec plus des deux-tiers des projets livrés ou en chantier.

Les APUI n'ont donc pas été une solution miracle : au-delà des abandons, le temps des opérations n'a pas été réduit : quand elles existaient, les difficultés politiques, économiques, techniques ne sont pas évaporées par magie. Mais le bilan n'est pas tout noir non plus. Lorsque les opérations ont pu être menées jusqu'au bout, au dire des acteurs interrogés (IPR, op. cit.), elles ont souvent donné lieu à des coopérations et une meilleure implication des parties prenantes pour surmonter les obstacles. A ce titre, le suivi annuel des clauses d'innovation dans le cadre de Réinventer Paris 1, a été identifié par les acteurs comme un outil de suivi de projet particulièrement intéressant.

Parmi les quelques réalisations, certaines ont aussi fait l'objet d'un bel accueil, soit pour l'usage de matériaux biosourcés, soit pour la mixité de leur programmation, soit pour leurs expressions architecturales, parfois tout cela ensemble. Ce fut le cas de la ferme du rail dans le 19<sup>e</sup> arrondissement de Paris - très souvent mis en avant par la Ville de Paris - ou le Campus Urban Valle sur les communes de Pierrefitte et Stains pour lequel, la Métropole du Grand Paris a joué le rôle de facilitateur. Le bilan reste toutefois mitigé dans l'ensemble, notamment sur le volet de la concertation habitante et la gestion des programmes en phase exploitation, au sujet desquels, les consultations engageaient pourtant les groupements à innover.

*Réinventer Paris, La Ferme du rail, site Ourcq-Jaurès (XIX<sup>e</sup> arr.) - © Corentin Perrichot*



Malgré ce bilan contrasté, de nouvelles éditions continuent à être lancées, avec quelques ajustements. Dans les derniers APUI franciliens (Réinventer Paris 3 et Inventons la Métropole 3), on constate un recentrement sur des sites d'échelles immobilières - ce qui permet de limiter la complexité des opérations et ainsi de favoriser leur opérationnalisation.

Par rapport aux éditions précédentes, certaines règles se sont assouplies : la cession foncière n'est plus systématique, le calendrier n'est pas toujours coordonné et plus que l'innovation, c'est surtout la qualité des projets qui est attendue." Finalement, loin de disparaître, les APUI semblent se normaliser et s'intégrer à l'arsenal des outils de l'urbanisme contemporains.



Dans ce contexte, un Observatoire des projets lauréats Reinventing cities a été monté à partir de 2022 avec l'appui de la Chaire et en collaboration avec le Politecnico di Milano et la Sapienza - Università di Roma pour suivre sur le long terme les opérations après la phase médiatique de l'appel à projet. Les premiers travaux de l'Observatoire ([E. Appendino, A. Bruzzese, H. Dang Vu, P. Gomes, B. Pizzo, L. Pogliani, AESOP2024, SciencesPo, pp.952-954](#)) ont permis de montrer le caractère plastique du dispositif international en s'appliquant à une très grande variété de contextes, de sites, pour des objectifs et des usages très différents. La comparaison internationale a également permis de questionner ce dispositif en tant que catalyseur de tendances en matière de programmation urbaine, d'esthétique et d'écologisation des solutions urbaines proposées.

Aujourd'hui, l'Observatoire alimente une recherche menée dans [le programme de recherche-action POPSU Transition Grand Paris](#) (un programme du GIP EPAU, co-financé par la Métropole du Grand Paris et la Chaire Aménager le Grand Paris de 2023 à 2026 sur les trajectoires de transitions du Grand Paris). Les chercheurs impliqués continuent à interroger ce qui est mis en circulation dans ces variations internationales, à partir des APUI grand parisiens : est-ce un outil ou un modèle d'aménagement Grand Parisien qui est mis à l'export ? L'analyse croisée des différents cas d'étude de la plateforme doit alimenter cette réflexion pour proposer une lecture en miroir (et décalé) d'un dispositif phare - au sens de très visible et mis en lumière - du Grand Paris.

### RC SITE COMPARISON GRID - AREA PROJECTS



### RC SITE COMPARISON GRID - WINNING PROJECTS

