

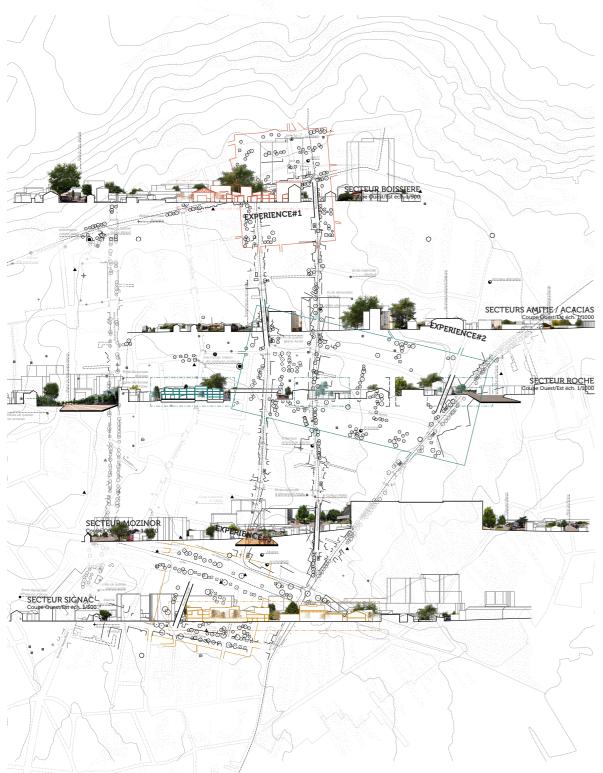


# la rive pest pas une matière inerte, c'est un milieu vivant, qui, avec ou sans vision, avec ou sans projet, évolue sans cesse.

Sa nature mouvante se définit à chaque instant, par les décisions et actions de l'ensemble de ses protagonistes, de l'élu au citoyen, de l'entrepreneur au militant, depuis le projet de tramway jusqu'à l'épineuse problématique des déjections canines.

Elle est l'affaire de tous, tout le temps. Elle est ce que nous en faisons collectivement aujourd'hui, bien davantage que ce que nous avions prévu hier ou ce que nous fantasmons pour demain.

C'est particulièrement vrai à Montreuil, où la densité des initiatives nous invite à chercher un moyen de faciliter l'éclosion des projets en cours et à venir plutôt qu'à en élaborer un supplémentaire.



Un territoire déjà en projet (représentation sensible)

# La doctrine est morte vive la doctrine

A la faveur de glissements sociétaux, la courte histoire de l'urbanisme a vu se succéder une grande diversité de recettes ou de modèles de villes. Sans en tenter une typologie exhaustive, on peut cependant distinguer quelques mythes fondateurs :

**LA VILLE LIBÉRALE**, qui transfert au Marché la responsabilité de trouver un équilibre entre les différentes forces en présence.

Erigeant ses propres représentations en lois naturelles, celui-ci dessine les contours d'une « réalité économique » de plus en plus prégnante mais de plus en plus exclusive.

LA TECHNOCRATIE, au sein de laquelle la collectivité prend en charge la gestion de la quasi-totalité des interfaces entre les usagers (par l'aménagement, l'espace public, la norme, la loi...).

Elle a pour limite les moyens (technique, financier, humain...) de la collectivité et favorise une forme de déresponsabilisation individuelle.

**LE SANCTUAIRE**, qui se structure autour de la conservation d'un patrimoine, petit ou grand, historique, culturel ou naturel...

Point de résistance dans un environnement en perpétuelles mutations, le sanctuaire crée d'inévitables effets de distorsions parfois lourds de conséquences.

**LA VILLE COLLECTIVE**, qui mise sur la discussion et la bonne intelligence de proche en proche.

En tant que système, son échelle pose question a trop petite, sa valeur d'existence ne se distingue pas fondamentalement de structurations individuelles courantes (un ménage, un voisinage...); trop grande elle est rattrapée par la sophistication et la question de la représentativité de son appareil.

Chacun de ces mythes renvoie à des convictions profondes, à la manière dont chacun envisage le monde et le rôle qu'il a y jouer.

La ville n'est pas le fruit de l'un ou de l'autre, ni un compromis habile entre deux d'entre-eux, encore moins une synthèse de l'ensemble. **Elle est seu-lement** – et c'est déjà énorme - **le lieu de leur rencontre** : **le résultat autant que la condition de leur cohabitation**.

## Politique des villes

un espace entre les hommes
La premiere qulite de la ville, comme de la
politique, est la creation d'un monde commun
ou subsiste la pluralite. Depuis la maitrise d'œuvre,
cette vision n'est pas anodine. En effet, dans cette
perspective, l'objet du projet urbain n'est pas
tant son aboutissement que l'amplification de la
capacité d'adaptation du tissu à des initiatives
de petite ou grande ampleur. C'est dans ce sens
que nous entendons le thème du concours. Il ne
s'agit pas d'expliquer « comment bien vivre ici » - de
prescrire la vertu – et encore moins de se le faire
expliquer – de taire les expertises – mais plutôt de
réunir les conditions et d'initier une discussion qui
a vocation à se prolonger bien après la livraison du
quartier.

Concrètement cela suppose selon nous de trouver des leviers pour :

 Un repositionnement du pouvoir public dans le projet urbain de manière à garantir la pérennité de ses capacités « infrastructurelles » et « décisionnelles ».

Un outil comme l'EPFIDF par exemple est précieux dans un contexte de renchérissement généralisé du prix des terrains et d'assèchement des ressources publics.

 Un contrôle du degré d'intégration des projets et initiatives, petits ou grands, à des problématiques d'intérêt général.

La frontière est souvent ténue entre la défense sincère d'un patrimoine quelque soit sa nature et un réflexe égoïste de type « Not In My Backyard ».

 Une démarche lisible à l'échelle métropolitaine voir nationale pour capter l'investissement.

Du fond souverain au fond d'investissement, en passant par le particulier, l'investissement rassemble des acteurs répondant à des logiques diverses. C'est aujourd'hui un rouage indispensable de la fabrique de la ville en générale et notamment de ses mécanismes de solidarité.

 La sauvegarde ou la réintroduction d'une marge de négociation pour chacun des acteurs en présence.

L'aboutissement des discussions entre le STIFF et l'ASB11 est l'illustration parfaite d'une optimisation de type « bottom up ». Pour favoriser ce type d'occurrence, il faut que chacun ait à la fois la place et les moyens de défendre ses intérêts.

### A Living theorem

A city is not inert matter, it is a living environment. Either with or without a vision, with or without a goal, it keeps evolving. It is everyone's business. It is how we collectively shape it today, more than how we imagined it yesterday or how we fantasize about it for tomorrow. It is particularly true for Montreuil, where the magnitude of initiatives invites us to look for a way to facilitate ongoing and future projects, more than build new ones.

### Orthodoxy is Dead

Owing to societal changes, the brief history of urbanism experienced a high diversity of recipes / city models. Without trying to build a comprehensive typology, we can distinguish a few founding myths:

- Technocracy: for which the community takes care of the majority of interactions between users (through urban planning, public areas, local standards, legislation).
- The Sanctuary: which revolves around the safeguard of a heritage, whether minor or major, historical, cultural or natural...
- The Liberal city: which transfers to the Market the responsibility of finding a balance between opposing forces.
- The Collective: which is constructed around discussion and fair comprehension of one another. Each and every myths refers to profound convictions, the way everyone considers the world he lives in and his inner role in it. The city is neither the result of one or the other, nor it is a good compromise between two of them, or an abstract of the whole picture. It is only, and that is quite an achievement, a meeting place: the outcome as important as the condition of its coexistence.

#### City Planning / Local Politics

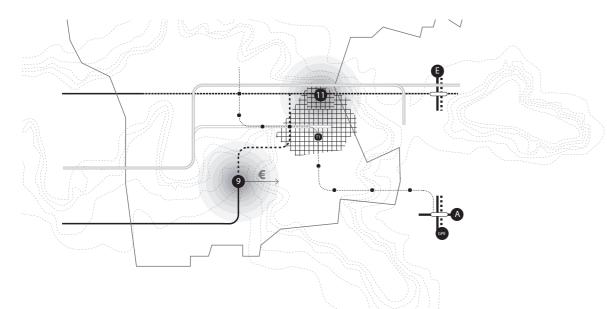
Taking over each concept and allowing such diversity is, for us, the first quality of a City. From the point of view of a prime contractor, this idea is not meaningless. Indeed, from this standpoint, the goal of an urban project is not so much its outcome but the amplifying capacity from adaptation of the social fabric from small to larger initiatives. This is how we understand the theme of this competition.

This means for us to find the levers to:

- Adjust the position of the government into townplanning projects in such a way that it would guarantee the sustainability of its infrastructure and decision-making capacities.
- Control the level of integration of projects and initiatives, small or large, towards public services challenges. The border is often narrow between the genuine defense of an estate and a selfish behavior summarized in a "not in my backyard" mentality.
- Protect or reintroduce a negotiating edge for each player involved.
- The outcome of the discussions between STIFF and ASB11 is the perfect example of the optimization of a "bottom up" strategy. To favor this kind of cases, everyone must have both spaces and means to protect their own interests.
- Find a clear approach to attract investments, on a metropolitan to national level. It is today a key mechanism in building up a city, notably through its solidarity features.

# 

Notre proposition consiste en l'établissement d'un laboratoire sur le plateau du Haut-Montreuil, baptisé OuLiPo, pour fédérer les initiatives à l'œuvre, favoriser leur développement, capitaliser les expériences et les prolonger autour de trois chantiers de recherche/action transversaux..



Un deficit de transports structurants en passe d'etre comblé à l'échelle d'Est Ensemble

ECONOMIE COLLABORATIVE, qu'il faut maintenant sortir du tiroir des anecdotes exotiques pour en apprécier le potentiel au cœur de processus d'aménagement conventionnels. La «chose urbaine » est aujourd'hui globalement financiarisée, la structuration de modèles alternatifs peut permettre l'émergence d'une ville autre.

OuLiPo aurait ainsi pour mission d'apporter des éléments de réponse à deux problématiques distinctes :

 Comment favoriser l'émergence, l'accueil et l'accompagnement d'initiatives spontanées – qui ne se décrètent pas depuis le projet urbain - ?

Exemples : l'autopromotion, aux groupements habitants...

 Comment piloter et intégrer des montages alternatives susceptibles d'être plus directement pilotés depuis les maitrise d'œuvre et d'ouvrage urbaines?

Exemple : opérateurs traditionnels engagés dans des démarches expérimentales ou prospectives, Coopératives habitantes (Cf. loi Alur)

**ISOTROPIE URBAINE,** l'empilement et la sédimentation de logiques radioconcentriques à différentes échelles polarise chaque jour davantage le territoire. Les écarts de valeurs sont aujourd'hui critiques (de 1 à 10 pour l'immobilier comme pour l'aménagement en général) et les mécanismes de

rééquilibrages « naturels » (éloignement populaire, ségrégation sociale...) ou « artificiels » (subvention, ségrégation spatiale...) atteignent leurs limites.

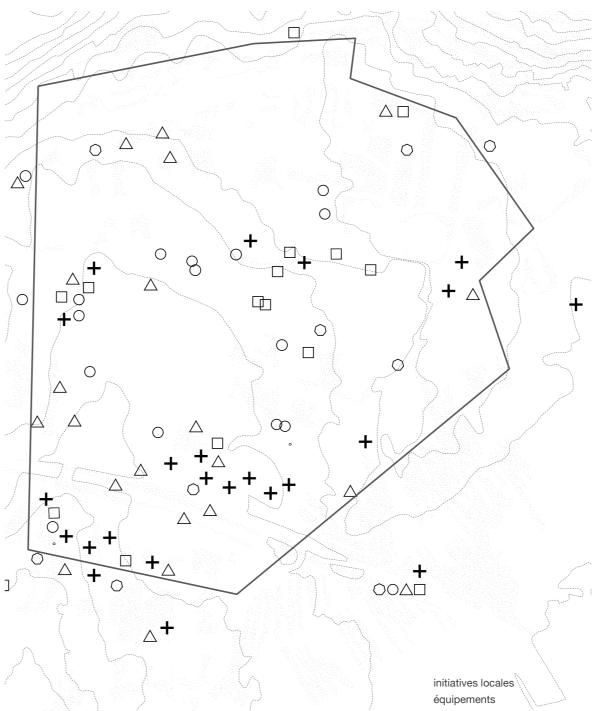
Dans le paysage Francilien, Montreuil est de ce point de vue une sorte de miracle. Cette situation est sans doute pour partie du au déficit de transports dit structurant à l'échelle d'Est Ensemble.

Ce retard est en train d'être corrigé, OuLiPo aura pour mission de trouver des modalités de répartition des usages, des populations et des densités susceptible de générer des mixités équitables.

STATUS INTERMÉDIAIRES, les relations public / privé (mais aussi public/public et privé/privé) sont au cœur de la plupart des difficultés et disfonctionnements urbains. OuLiPo, en amont de l'innovation spatiale, aura pour mission d'expérimenter la mise en place de statuts intermédiaires nouveaux (on pense notamment à la propriété temporaire renforcé dans le cadre de la loi ALUR) mais aussi des dispositifs oubliés (bien de sections, servitudes...).

La combinaison de ces 3 chantiers permet de cibler dans la chaine de valeur d'une operation d'amenagement abordable les étapes dont la contribution est traditionnelement portée par la puissance publique : le prix du foncier (variable d'ajustement pour atteindre le prix du marché) et les frais financiers (des opérateurs aux investisseurs).

Stratégie foncière, concertation, aménagement, accompagnement juridique administratif et financier, OuLiPo devra embarquer un large panel de compétences. Le réglage préalable du niveau d'ambition de ses missions justifiera son format (Société d'Economie Mixte, Société Publique Locale voir Etablissement Public d'Aménagement puisque sont convoqués des enjeux d'intérêts nationaux).



Le plateau du Haut-Montreuil, un village des initiatives

Voici la modélisation de 3 expériences qui pourraient être initiées par l'OuLiPo en complément de l'accompagnement des initiatives déjà à l'oeuvre sur le plateau du Haut Montreuil.

### Research through design

If activation of these levers called for a new design philosophy, it requires first and foremost tangible actions. Our proposal is to establish a laboratory on the set of High Montreuil, named OuLiPo (Ouvroir de Lieux Potentiels) in order to federate initiatives at work, promote development, capitalize experiences and expand around three transversal projects.

- Collaborative economy, that must now be adapted to an operational planning process. Urbanism is now fully part of a financial system which jeopardizes social diversity in the city.
- Urban Isotropy, stacking and sedimentation of radioconcentric logic at different scales further polarize the territory. Differences in market value are now critical (from 1 to 10 for real estate as for planning in general) and the mechanisms of rebalancing «natural» (People remoteness, social segregation ...) or «artificial» (subsidies, geographical segregation ...) reach their limits.
- Intermediate status, public / private relationships
  (as well as public / public and private / private)
  are at the heart of many urban problems and
  malfunctions. OuLiPo ahead of spatial innovation,
  will be in charge of implementing new intermediate
  status (temporary ownership strengthened under
  the loi ALUR) as well as old ones (divided estate or
  easement).

Real estate strategy, consultation, planning, financial and administrative legal support, OuLiPo will carry a wide range of skills. The early setting of its mission ambition level will define its format (Mixed Economy Company, see Local Public Company Public Development Establishment since are called issues of national interest).

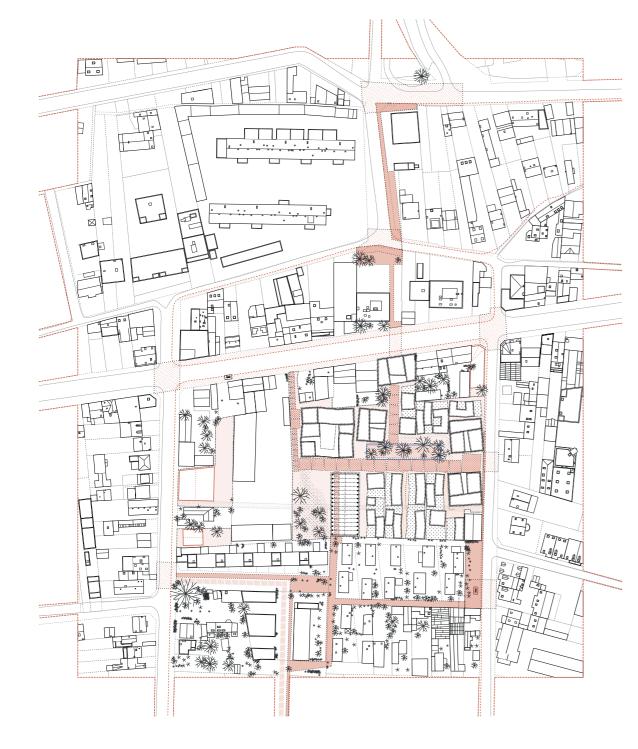
# Bérat Pres a la coopérative

La synergie entre un bail foncier emphytéotique et un montage de type « coopérative » peut optimiser les bilans et permettre une offre de logement abordable sans subventionnement.

#### CONTEXTE /

La parcelle est aujourd'hui destinée à accueillir un hôpital. Mais rien n'est aujourd'hui arbitré. **Plutôt que d'attendre, nous proposons une cession du terrain à sa valeur marchande** (c'est à dire en prenant en compte l'arrivé imminente du métro). OuLiPo capte ainsi une partie de la valorisation du secteur généré par le projet de transport.

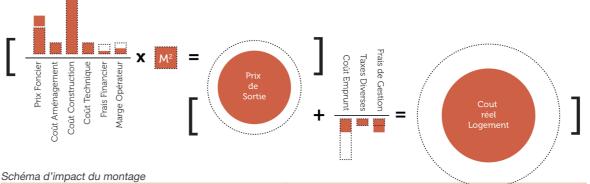
La plu value au droit de cette emprise est stratégique, elle contribuera aux financements d'opération ultérieures.



Expérience#1 : plan du secteur Boissière



Vue aérienne



## PROTOCOLE EXPERIMENTAL

#### ETAPE#0/ AMENAGEMENT

été 2016

OuLiPo lance un appel à manifestation d'intérêt en direction d'opérateurs privés.

Le cahier des charges de la consultation précise le cadre expérimental et en particulier :

- · La nature du bail et le format de montage envisagé.
- · L'exigence de transparence du bilan

L'initiation de la coopérative par un promoteur offre la garantie d'un pilotage d'opération professionnel (maitrise des délais et du coût technique notamment).

#### ETAPE#1 / PROMOTION

hiver 2016

Le recours au bail emphytéotique permet de remplacer l'acquisition du terrain par le versement étalé d'une redevance. On diminue ainsi fortement l'investissement initial par l'opérateur (et donc les frais financiers afférents) sans brader le foncier public (le montant du cumul des redevances équivaut ou dépasse la valeur marchande du terrain aujourd'hui).

#### **ETAPE#2 / CONCEPTION**

printemps 2017

La réduction des frais liés au portage du foncier ainsi que l'exigence de transparence du bilan permet de faire diminuer la pression sur les couts de construction et le niveau de prestation du projet.

#### ETAPE#3 / LIVRAISON

automne 2019

A la livraison, la coopérative habitante est constituée et se substitue à l'opérateur (gestion, paiement des redevances foncières, remboursement de l'emprunt immobilier). L'usager, par l'acquisition de parts de la coopérative (droit d'entrée) et le versement d'une participation mensuelle au frais de la coopérative, dispose de la pleine jouissance d'un logement.

Le modèle économique reste à consolider mais à ce stade, et d'après nos estimations, cette offre se positionne avantageusement entre accession et location :

- La baisse du prix de sortie permet de positionner le montant des participations en dessous du prix d'un loyer pour un logement comparable (de l'ordre de 20%).
- Le droit d'entrée est très inférieur au prix d'un logement (moins de la moitié) ce qui diminue son prix réel (par diminution du montant et donc du coût de l'emprunt du particulier).

#### ETAPE#4 / VIE DU PROJET

Le coopérateur dispose d'un logement de qualité supérieure pour un prix sensiblement inférieur à celui du marché (pour beaucoup ce montage rend simplement possible l'accès au logement à Montreuil). Lorsqu'il quitte la coopérative, l'usager cède ses parts et récupère sa mise initiale (apport potentiel pour un nouveau proiet immobilier).

La collectivité dispose de la maîtrise dans le temps du programme, des servitudes de passage et d'usage public et de garanties quant au respect des clauses anti-spéculative. En effet ces éléments sont à la fois inscrits dans le bail emphytéotique (conditions suspensives) et dans les statuts de la coopérative. Oulipo, par le biais d'un organisme de refinancement, disposera immédiatement à livraison de l'opération,

des fonds correspondant à la cession du terrain.

### Expérience #1 : Boissiere

Context / The plot of land is supposed to accommodate a hospital, but the project is on hold for financial matters. Instead of waiting, we propose to sell the land at market value (ie taking into account imminent arrival of the metro). The profit from this financial operation will contribute to the financing of subsequent projects.

**Hypothesis** / Synergies between emphytheotic leases and «cooperative» schemes can generate savings on financial charges likely to create an affordable housing supply without subsidization.

Experimental Protocol / PHASE#0 / PLANNING OuLiPo calls for letter of interests from private operators. The consultation guidelines describes the experimental part and in particular:

- The nature of the lease and financial format.
- The transparency requirements

Having a cooperative implemented by a contractor offers the guarantee of a professional operation management (handling deadlines and technical costs in particular).

PHASE#1 / PROMOTION / Using an emphyteotic lease allows to shift from a model whereby the land is acquired upfront to the prepayment of a yearly charge. That way, the initial investment of a contractor can be reduced (hence its related financial interests) without giving away public land (the sum of the different financial interests may equal or exceed the facial value of the estate).

PHASE#2 / CONCEPTION / The reduction of the charges related to land value piggybacking coupled with the obligation of balance sheet transparency allows for reducing pressure upon construction costs as well as building standards.

PHASE#3 / PROJECT DELIVERY / At the time of delivery, a cooperative is set up by its inhabitants and replaces the work traditionally performed by an operator (property management, lease payments, real estate loan prepayment). The user, through the purchase of shares of the cooperative ("admission fee") and the payment of a monthly contribution to the cooperative fees, has access to housing. The business model needs consolidation, but at this stage, and according to our estimates, this offering is ideally positioned between accession and hiring:

- The level of operating costs achieved through this scheme is lower (c. 20%) than in a traditional rental system.
- The entry fee is much less than the price of a house (less than half) which reduces the price paid (by decreasing the amount and therefore the cost of the particular loan).

PHASE#4 / FOLLOW UP / The member of the cooperative has a higher quality housing for a significantly lower price (for many, this simply allows dwelling in Montreuil). When leaving the cooperative, the member sells its shares and recovers his initial investment (potential future contribution for a new real estate project). The public authority has full control on the program, the use of the buildings (housing), right-of-way servitude, public use and guarantees regarding compliance with anti-speculation clauses. Indeed, these elements are both included in the long lease and in the by-laws of the cooperative. Oulipo, through a refinancing institution, will benefit from the amount generated by the sale of the estate.

# Roches é lons aux opérateurs

Mise en place d'un processus de pilotage / accompagnement des mutations à long terme sur le secteur Roches

#### CONTEXTE /

L'ensemble foncier Roches est aujourd'hui occupé par un tissu d'activités (petite industrie, commerce de gros et de demi-gros, artisanat, stokage) comprenant quelques poches résidentielles.

Elle est le support d'emplois mais aussi de nuisances (en particulier liées au trafic de poids lourds) au droit des secteurs résidentiels à immédiate proximité.

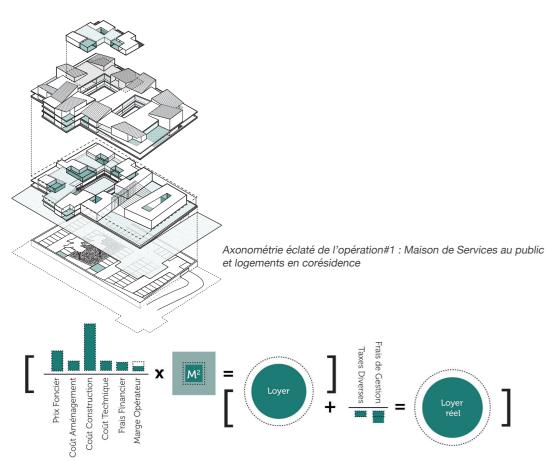


Schéma d'impact du montage



#### PROTOCOLE EXPERIMENTAL /













#### ETAPE#0 **VEILLE FONCIERE**

été 2016

En partenariat avec l'EPFIDF et sur la base du travail déià accompli sont menées les taches suivantes :

- Audit des occupants et des propriétaires du secteur en vue de la réalisation d'un diagnostic de la dureté
- Détection et analyse des aléas (pollution des sols notamment)

Ce travail permet d'établir un plan guide du secteur comprenant:

- Une stratégie d'action mesurée à court terme (pour répondre à des conflits ou besoins immédiats).
- De nombreux scénarios d'accompagnement opérationnels en lien avec les trois chantiers de l'OuLiPo.

C'est ici davantage la maitrise du temps que celle de la forme du plan qui nous intéresse. Pour illustrer démarche, nous avons simulé trois segments opérationnels du plan quide Roches :

#### **OPERATION#1**

#### CONSTRUCTION D'UNE MAISON DES SERVICES AU PUBLIC ET DE 110 LOGEMENTS LOCATIFS ABORDABLES EN CO-RESIDENCE

hiver 2017

Elément principal de la stratégie d'action à court terme, l'opération prend place sur la parcelle Grimaldi. L'OuLiPo acquière le terrain aujourd'hui occupé par une activité générant très peu d'emploi mais beaucoup de trafic PL (garde-meuble). Il prend en charge la démolition des édifices existants et la maitrise d'ouvrage de la construction (pour l'équipement : délégation par convention cadre ; pour les logements : VEFA en direction d'un bailleur social).

#### Maison des services au public

La Maison de services au public permet en un lieu unique l'accès à des services émanant des collectivités locales, de l'Etat, d'organismes sociaux, d'associations, de bailleurs sociaux... On en compte déjà plusieurs centaines en France. Sur le site Roche les partenaires regroupés sont : La Poste, La Caisse des Allocations Familiales, Pôle Emploi. Caisse nationale de l'assurance maladie des travailleurs salariés. La SNCF

#### Logements locatifs en corésidence

Le projet consiste à disposer une série de 3 à 5 cellules «intimes» minimales (pièce d'eau, chambres et éventuellement petit séjour d'appoint privé) sur un plateau commun ou sont mutualisés les espaces «jours» (cuisine, séjour salon).

Le dispositif, expérimenté en Suisse sur un volume de logement comparable, permet, par la mutualisation partielle, de disposer d'un logement plus vaste (augmentation de l'ordre de 100%) pour une surface construite par ménage moindre (diminution comprise entre 30 et 40%).

L'usager dispose d'un logement de qualité supérieure pour un prix sensiblement inférieur à celui du marché (lover hors subvention 20% à 30% en dessous du marché).

La collectivité dispose d'un parc de logement locatif abordable ou social avec un turnover soutenu par les effet de colocation et donc mieux inscrit dans des logiques de parcours résidentiels que le parc social

#### **OPERATION#2**

#### **DECONSTRUCTION ET DEPOLUTION D'UNE** PARCELLE EN FRICHE ET AMENAGEMENT PROVISOIRE.

hiver 2016 - 2030

Élément déclenché à l'issu de l'élaboration du plan guide, l'acquisition / déconstuction / dépollution de la parcelle médiane est une opération qui s'inscrit dans le temps long du processus de mutation.

Les hydrocarbures et métaux lourds sont traités par phyto-remédiation et confinement in situ. Les ouvrages en béton présents sur le site sont déconstruits et réemployés pour l'aménagement d'une petite plateforme publique (PEPA).

L'ensemble permet l'ouverture d'une porosité Nord-Sud qui vient densifier le maillage de continuité douce du secteur et relier le stade Robert Barran et les terrains synthétiques Jules Verne. Un container récupération est aménagé en Club House / Guinquette par le Rugby Club Montreuillois.

A l'échéance du droit d'occupation de sol (synchronisée sur la phase de dépollution : 10 à 15 ans) le terrain peut être mis en vente par l'OuLiPo.

#### OPERATION#3

#### ACCOMPAGNEMENT D'UN OPERATEUR PRIVE DANS LE CADRE D'UN PROJET DE CONSTRUCTION DE SURFACE **COMMERCIALE ET DE 20 LOGEMENTS**

A l'issu de l'élaboration du plan guide, l'OuLiPo constitue un dossier de déclaration de péril au droit des parcelles en rive de la rue de Rosny actuellement occupées par des édifices dégradés.

La période de traitement de la procédure par la Communauté d'Agglomération constitue un cadre de négociation favorable pour l'OuLiPo qui acquière les terrains à un prix raisonnable.

3 ans plus tard, après plusieurs tentatives de rapprochement non concluantes, un opérateur privé est retenu sur la base d'un projet conforme aux orientations su plan quide.

Il s'agit de l'entreprise Orvif qui, désireuse d'étendre sa surface commerciale à proximité de son dépôt, se révèle, après de nombreuses réunions, intéressée par la propriété temporaire des terrains et l'adjonction d'un programme de logements abordables en accession (Cf Expérience#3 pour le montage).

#### Expérience #2 : Roche

Context / The whole lot « Roche » is now occupied by a tissue of activities (small industry, wholesale) including some residential pockets. It is the support of employment but also pollution (especially related to truck traffic) the right of residential areas nearby.

Hypothesis / The establishment of a steering process of mutations to medium / long term can lead to the emergence of a mixed neighborhood without over-investment of public power.

To illustrate the work of OuLiPo, we simulated three operational segments from ROCHE masterplan:

#### OPERATION#1 / HOUSE OF SERVICES TO THE PUBLIC AND 110 AFFORDABLE RENTAL HOUSING IN A CO-RESIDENCE Main element of short-term action strategy, the operation takes place on the plot Grimaldi. OuLiPo acquires the land now occupied by an activity generating little employment, but a lot of heavy truck traffic (cabinet storage).

- Public house services / The public house services in a single location allows access to services from local authorities, the State, social organizations, associations, social landlords ... It already has several hundred in France.
- Collective housing in coresidence / The project consists of arranging a series of 3 to 5-« intimate »cells (bathrooms, small living rooms and possibly private living rooms) on a common platform or are mutualised «days» spaces (kitchen, living room).

The user has a superior accommodation for a price significantly lower than the market (before subsidies rent 20% to 30% less below the market).

The community has a social or affordable rental housing stock with a turnover supported by the roommate effect and thus better part of the logic of residential courses than the standard social housing.

**OPERATION#2 / DECONTAMINATION.** Element triggered at the end of the masterplan development. the acquisition / deconstuction / decontamination of the central plot is an operation which is part of the long-time deployments. Hydrocarbons and heavy metals are treated by Phyto remediation and containment on site. The concrete structures on the site are deconstructed and reused for the construction of a small public platform. The whole allows the opening of a North-South porosity which densifies the continuity of the soft mobility network of the area.

OPERATION#3 / SUPPORT FOR PRIVATE OPERATORS /COMMERCIAL AREA AND 20 **HOUSING** At the end of the masterplan development OuLiPo launches the process of a formal notice towards the owners of the plots near the Rosny street currently occupied by degraded buildings. The procedure of the treatment period by conurbation constitute a favorable negotiating framework for OuLiPo which acquires the land at a reasonable price. After several inconclusive attempts, a private operator is retained on the basis of a draft agreement with the guidance of OuLiPo and compatible with the masterplan. This is the company Orvif, eager to expand its retail space near its deposit, is revealed, after many meetings, interested in the temporary ownership of land and the addition of an affordable housing program in accession (See Experiment # 3 for assembly).

# Txpériesce #3 SIGNAC piat Public Prive

Initier et accompagner un projet de coopérative mixte porté par une entreprise du Haut Montreuil.

#### CONTEXTE /

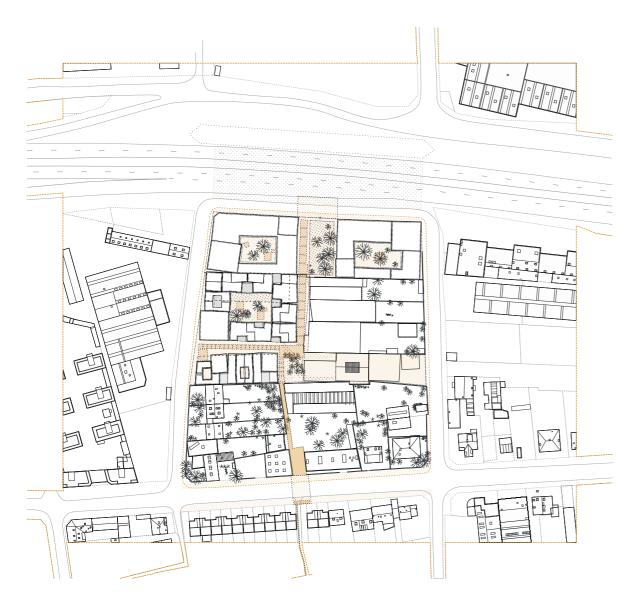
Zone d'activité à proximité de MOZINOR en rive Sud de l'ultime tronçon de l'A186. Le tracé de l'autoroute est amené à accueillir d'importants travaux liés au projet de tramway.

Le projet de transport, dont le calendrier est aujourd'hui incertain, prévoit notamment d'importants remblais et la mise a disposition d'une partie conséquente de l'actuel profil en travers de l'autoroute pour des projets immobiliers.

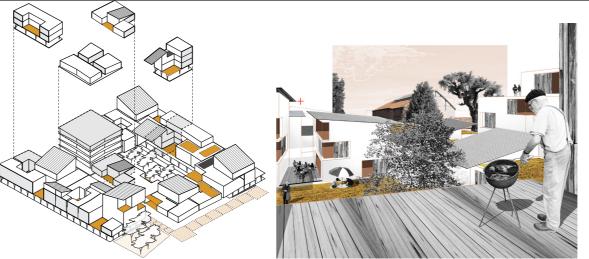
Nous proposons de ne pas attendre l'affermissement des hypothèses et du calendrier du projet de transport pour initier la mutation des emprises SIGNAC.

Pour se faire nous distinguons trois tranches indépendantes. La première, au Sud, peut être déclenchée indépendamment du devenir de l'A86. La seconde peut être déclenchée à affermissement du calendrier du projet de tramway mais indépendamment de sa configuration spatiale définitive (avec ou sans modification majeure du profil en travers de l'actuelle A186). La troisième peut être déclenchée si le projet de tramway permet effectivement la mise à disposition d'une bande de 75m au droit de l'actuelle A186.

Pour illustrer le travail de l'OuLiPo, nous avons simulé le déroulement de la première tranche.

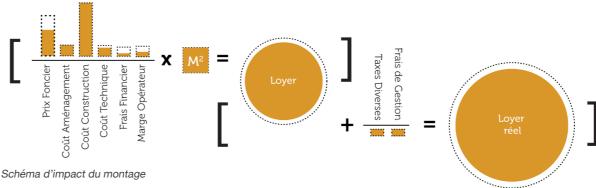


Expérience#3 : plan du secteur Signac



Axonométrie éclatée des types de logement

Vue du grand patio et de la halle réhabilitée



# PROTOCOLE EXPERIMENTAL POUR LA TRANCHE#1 /

## ETAPE#0 / VEILLE FONCIERE ET CONCERTATION

été 2016

OuLiPo initie une veille foncière et lance une vaste concertation en direction des propriétaires fonciers (bailleurs et exploitants) présents sur le plateau dont l'objet et d'identifier les partenariats potentiels et de communiquer en particulier sur les problématiques de recyclage et de valorisation du foncier d'activité.

L 'entreprise Recrosio, présente sur le site Signac est déjà engagé dans une dynamique d'acquisition/ extension. Elle signe une convention d'étude avec OuLiPo et co-finance une étude portant sur la restructuration de l'exploitation, la valorisation, l'extension et la diversification de son patrimoine foncier.

#### ETAPE#1 / AMENAGEMENT

hiver 2016

L'entreprise se constitue en micro-foncière et la convention d'étude évolue vers une convention cadre dont l'objet est de permettre simultanément :

- l'acquisition des terrains par l'OuLiPo au prix de leur valeur marchande
- la rétrocession à l'entreprise sous emphytéose de emprise augmentée de terrains avoisinants (achetés préalablement par l'OuLiPo)

L'élaboration de la convention est l'occasion du réglage

fin des termes du bail emphythéotique. A l'instar de l'expérience#1, les clauses non spéculatives, le plafonnement des loyers, l'implication d'un opérateur professionnel (délégation de Maitrise d'ouvrage) et la transparence du bilan sont des clauses suspensives non négociables.

#### **ETAPE#2 / PROMOTION**

printemps 2017

Le différentiel entre le prix de vente et le versement des premières redevances à l'OuLiPo contribue au portage de l'opération immobilière et ainsi à la baisse des coûts.

#### ETAPE#3 / CONCEPTION

été 2017

L'avance par la collectivité que représente l'achat du terrain puis sa revente sous emphythéose permet de diminuer la pression sur les coûts de construction et le niveau de prestation du projet.

## ETAPE#4 / LIVRAISON ET VIE DU PROJET

hiver 2019

A la livraison, la micro-foncière transfert la collecte des loyers, la gestion et le paiement la redevance foncière à un administrateur de biens. Nos simulations sont établies sur un taux de rendement théorique de 8%. L'usager dispose d'un logement de qualité supérieure pour un loyer sensiblement inférieur à celui du marché (diminution de l'ordre de 20%).

La collectivité dispose de la maîtrise dans le temps du programme, des servitudes de passage et d'usage public et de garanties quant au plafonnement des loyers et au respect des clauses anti-spéculative (clause suspensives du bail foncier contracté auprès d'OuLiPo).

#### Expérience #3 : Signac

• Context / Development section near MOZINOR in south bank of the final stretch of the A186. The highway's outline is made to accommodate large work related to light rail project. The transportation project, to which the timing is uncertain today, forecasts major embankments and will make available a substantial part of the current profile across the highway for real estate projects. We propose not to wait for the consolidation of the projet and calendar of the large transport project to initiate the mutation of SIGNAC land.

To do this we distinguish three separate phases. The first, in the South, can be triggered independently from the future of the A86. The second can be triggered strengthening the tramway project schedule but regardless of the final spatial configuration (with or without major modification of the cross section of the existing A186). The third can be triggered if the rail project effectively enables the provision of a strip of 75 m right next to the current A186.

To illustrate the work OuLiPo, we simulated the course of the first installment:

 TRANCHE#1 / Hypothesis / Initiate and support a joint cooperative project supported by the High Montreuil business.

#### TRANCHE#1 / Expérimental protocol / PHASE#0 / LAND WATCH AND CONSULTATION

/ OuLiPo initiates a land watch and launches a wide consultation towards present landowners (landlords and operators) aiming at the identification of potential partnerships and particularly the communication on the issues of recycling and recovery of land activity. The company Recrosio, Signac is present in the area and is already engaged in a dynamic acquisition / extension. They signed a framework agreement with OuLiPo and the company is established in micro-land trust. The goal of the deal is to simultaneously allow:

- The acquisition of land by OuLiPo at market price
- The land retrococession to the company under a long lease of a wider boundary (also including related land previously purchased by OuLiPo)

The development of the convention is the opportunity of fine adjustment of the emphyteutic lease terms. Like Experiment # 1 non-speculative clauses, capping rents, the involvement of a professional operator (project Mastery delegation) and the balance sheet transparency are non-negotiable suspensive clauses. PHASE#1 / PROMOTION / The difference between

the sale price and the payment of the first rents OuLiPo allows develoment of real estate transaction in capital stocks by the micro-land trust.

#### PHASE#2/PROJECT DELIVERY AND FOLLOW

UP / On delivery, micro-land trust transfers the rents, the management and the payment of the rent to a property manager. Our simulations are based on a theoretical rate of return of 8%. The user has a superior unit for a rent significantly lower than the market (the order of 20% decrease). The community has control in the program time, rights of way and public use and guarantees regarding rents ceilings and compliance with anti-speculation clauses (suspensive clause of the land lease contracted with OuLiPo). Oulipo, through a refinancing institution can dispose of the delivery operation, the funds corresponding to the land transfer.