

Commune Saint-Sulpice-la-Pointe

Note méthodologique de l'équipe PALANCA

Février 2020



Etudes de faisabilité et de programmation
pour la réhabilitation-reconstruction
de la salle Polyespace à Saint-Sulpice-la-Pointe

Sommaire

1/ Contexte, enjeux & objectifs **PAGE 3**

- 1.1 Contexte
- 1.2 Le site
- 1.3 Objectifs et principes des études

2/ Approche stratégique **PAGE 5**

- 2.1 Une vision des Tiers-lieux nourrie par notre expérience
- 2.2 Un lieu conçu pour et avec les acteurs du territoire

3/ Proposition méthodologique **PAGE 9**

- 3.1 Méthodologie détaillée par phase
- 3.2 Synthèse des réunions
- 3.3 Planning du projet
- 3.4 Synthèse des coûts

4/ Présentation de l'équipe **PAGE 25**

- 4.1 Justification du groupement
- 4.2 Présentation des membres
- 4.3 Répartition des rôles
- 4.4 Gouvernance du projet & organigramme des acteurs
- 4.5 Sélection de références

1/Contexte, enjeux & Objectifs

1.1. Contexte

La salle Polyespace de la Commune de Saint-Sulpice-la-Pointe était utilisée pour des usages sportifs et conviviaux. Le bâtiment a subi des dommages importants en novembre 2016 à cause d'une tempête, qui a rendu ses salles de sport inutilisables.

Une première phase de concertation a été menée auprès de la population : la collectivité a fait passer un questionnaire en ligne ; l'AREC, en tant qu'AMO, a consulté le public en septembre 2019 via son stand au forum des associations.

La destination du futur équipement s'orienterait vers une salle de spectacle d'une capacité d'environ 500 places, associée à d'autres destinations (restauration...) afin de créer une polarité d'activités de loisirs et d'événementiel, de type tiers-lieu.

Le projet devra prendre en compte l'environnement immédiat de la salle existante, notamment de la caserne de pompiers qui sera nécessairement conservée initialement. Le projet s'intégrera dans une démarche de transition énergétique, visant sa prise en charge dans le cadre de l'appel à projets « Bâtiment Exemple NoWatt ».

La Commune de Saint-Sulpice-la-Pointe mandate ainsi un bureau d'études afin de confirmer l'opportunité d'orienter cet équipement vers cette programmation multifonctions, intégrant des usages tel qu'une maison des associations, un lieu d'exposition, des vestiaires de sport indépendants...). Les perspectives de programmation et de portage juridique et financier sont ouvertes, sachant que l'enjeu est de permettre une utilisation continue optimisant l'usage de ce futur équipement communal.

1.2. Le site

Situé à proximité immédiate du centre-ville, de la gare ferroviaire et des équipements sportifs et scolaires de Saint-Sulpice, le site occupe une position stratégique : il est facilement accessible et est d'ores et déjà identifié comme espace d'activité par les habitants. Par ailleurs, la taille de sa parcelle en fait un élément potentiellement influent à l'échelle du quartier et plus largement de la ville.

En l'état, le polyespace se compose de cinq espaces : l'entrée/halle, les vestiaires, la salle de kick boxing, la salle de jeux de carte et le gymnase/salle polyvalente. Les premiers espaces connaissent un usage régulier par des publics variés (personnes âgées, sportifs individuels, équipe féminine de football), tandis que le gymnase a été rendu impraticable par une tempête en 2016. Son état de délabrement risque de limiter son usage en phase de préfiguration et nous laisse *a priori* à penser qu'une restructuration lourde, voire sa démolition est nécessaire. Dans tous les cas, le bâti endommagé nécessitera une analyse fine qui précisera les éléments existants exploitables dans une perspective transitoire mais également à moyen et long terme.

Dans son environnement proche, le bâtiment est accolé à une caserne de pompier. N'accueillant pas d'équipe professionnelle, l'espace est peu utilisé et représente au même titre que le site de projet

un lieu stratégiquement positionné et de dimension généreuse. En outre, le polyespace est inclus au complexe sportif de la Messale qui se compose de deux salles de sport, d'un terrain de football et de terrains de sport investis en semaine par les élèves des écoles Marcel Pagnol et Saint-Charles et du collège Pierre Suc, ainsi que de nombreuses associations sportives.

Actuellement, le dimensionnement de certains équipements et certaines incohérences au sein de leur programme (absence de *club house* pour les gymnases, multiplication des salles de jeux, présence d'une concession automobile, gare "isolée") pourrait selon nous limiter leur pleine appropriation par les usagers. L'organisation du foncier crée des situations dans lesquelles le bâti privé et intime joute des programmes au caractère éminemment public. Enfin, les déplacements entre et vers ces équipements souffrent de l'emprise des parcs de stationnements au dépend des voies de mobilités douces : la mobilité est en outre un axe majeur du projet, en l'intégrant dans un schéma global.

Convaincus de la capacité du site à devenir une pièce urbaine centrale, nous souhaitons que le travail mené sur le programme du nouvel équipement s'inscrive dans une réflexion plus large sur la structuration des activités et services du quartier et de la ville. Le projet pourra agir comme un médiateur entre les équipements qui l'entourent pour offrir une nouvelle cohérence urbaine et fonctionnelle.

Le lien avec le centre ville et ses commerces est à établir et à structurer finement. Les 2 sites sont complémentaires et l'attractivité de l'un favorisera le développement de l'autre.

En plus de la salle de spectacle souhaitée par la Maîtrise d'ouvrage (dont nous pourrions après analyse proposer une révision de son dimensionnement voire de sa programmation, notamment du fait de ses coûts prévisionnels d'exploitation), le projet conservera la mixité historique de sa programmation, repensée cette fois-ci pour fonctionner avec et pour les autres équipements communaux. Ses usages seront pensés dans leurs complémentarité pour maximiser l'utilisation du lieu au fil de la journée et de la semaine, tout en optimisant l'occupation de ses espaces : le site deviendra un lieu de congestion, porteur d'une activité profitable à l'ensemble des Saint-Sulpiciens.

Ce polyespace est pour nous un Tiers lieu dans sa programmation, et l'intention du maître d'ouvrage d'ouvrir à la participation de tous pour le co-concevoir, voire l'exploiter, pourrait en faire également un tiers lieu dans sa philosophie tout entière.



1.3. Objectifs et principes des études

Les études faisant l'objet de la présente proposition portent 3 enjeux pour la commune :

- Mise en valeur d'une façade urbaine en entrée de ville,
- Activation d'une destination culturelle et de loisirs,
- Inscription dans la démarche Nowatt (transition énergétique, co-construction et innovation).

L'équipe lauréate aura pour principe de mission l'établissement d'un programme alimenté par les réflexions et concertations déjà menées préalablement par la maîtrise d'ouvrage et ses AMO, en approfondissant la co-construction par un lien continu avec les parties prenantes du projet et en apportant grâce à son expérience de nouveaux éclairages.

La présente mission doit permettre de relever le défi de la mise en œuvre d'un lieu fort, vecteur ambitieux d'impact socioculturel et environnemental.

2/Approche stratégique

2.1 Une vision des Tiers-lieux nourrie par l'expérience

Tiers-lieux et "lieux infinis"

Les "lieux infinis" sont des lieux en perpétuel mouvement, des lieux qui savent s'adapter aux changements que nous observons quotidiennement sans pour autant brusquer ou restreindre ses utilisateurs. Ce sont des lieux vivants, partagés, collaboratifs, simples et mixtes.

Le processus est à la fois économique, social et environnemental. Il permet de passer d'un état actuel à un état futur sans rupture, sans violence, en parfaite harmonie avec l'écosystème local, qu'il s'agisse d'un projet court ou d'un projet long.

Les projets de la friche de la belle de Mai à Marseille, des grands voisins à Paris, du 6B à Saint Denis, du 104 à Paris, la Halle Tropisme à Montpellier, et même de Darwin à Bordeaux, ou bien des projets en cours de réalisation d'un point de vue de l'immobilier, mais qui ont en fait démarré depuis longtemps et dont les porteurs de projets sont dans une dynamique qui porte déjà ses fruits (les IFs à Toulouse, la Loco à Lille, le WIP à Caen, les Halles d'Amiens, etc.) sont des exemples de réussites de lieux et de collectifs qui ont su s'adapter aux besoins d'un territoire et qui ont su s'ouvrir à tous.

Au sein du pavillon Français lors de la biennale d'architecture de Venise en 2018, l'agence d'architecture Encore Heureux a parfaitement mis en lumière une dizaine de "lieux infinis", reflets d'une "sobriété heureuse", ce qui démontre encore une fois cette dynamique favorable et l'intérêt porté par le grand public, les politiques, associations et autres acteurs de la vie sociale.



Lieux-infinis Encore Heureux @Cyrus-Cornut

Les tiers-lieux et notamment les projets cités précédemment ainsi que le projet de Tiers-Lieu des Halles de la Cartoucherie que nous co-portons à Toulouse depuis 2016 dans une logique entrepreneuriale d'innovation sociale sont des références fortes pour le projet du Polyespace.

Il sera donc intéressant de s'inspirer de cette dynamique positive et vertueuse, favorable à l'émergence de nouvelles typologies de lieux dont les enjeux sont principalement de mieux répondre aux besoins de la société et de favoriser la construction basée sur un processus holistique et sur la concertation. Nous insisterons sur la notion de processus, permettant de favoriser les transitions : la transition énergétique vers une consommation vertueuse, la transition sociale et programmatique, la transition économique d'un lieu temporaire à un lieu pérenne.

Tiers-lieux et transition écologique et solidaire

Selon nous, le tiers-lieu est un outil très puissant pour la mise en œuvre de cette transition. Vecteur et amplificateur de l'innovation sociale et environnementale, il accompagne le changement par l'exemplarité des réalisations concrètes. Il est l'expression d'aspirations individuelles et collectives sur un même espace physique. Ancré dans son territoire, il est unique et non-réplicable, et avant tout pensé pour ses usagers. C'est un espace transitionnel qui permet à ses habitants de gommer les frontières habituelles entre le travail et le chez soi. Il génère ainsi de la créativité, de la coopération et participe à l'invention d'un nouveau modèle sociétal.

Le tiers-lieu est un espace mixte rassemblant les fonctions complémentaires à l'objectif principal de l'aménagement. Il facilite les rencontres, les « fertilisations croisées », des collaborations, ces dernières étant l'un des piliers de la « transition ». Le co-working est une composante fréquente du tiers-lieu, auquel sont associés des programmes pertinents au regard des besoins de l'environnement du bâtiment et du fonctionnement économique de l'ensemble.

De nombreux modèles économiques et juridiques existent à la fois sur le projet immobilier et sur la structure d'exploitation, représentant souvent un mixte entre portage public et privé. Ces structurations, ainsi que les valeurs et le positionnement des porteurs de projet, déterminent fortement la programmation, le fonctionnement et l'impact final du projet.

Tiers-lieux et dynamiques rurales et périurbaines

Au delà des métropoles qui concentrent les dynamiques et les investissements, de nombreux villages et villes moyennes ont initié des lieux tiers, qui permettent de redynamiser des centre villes ou centre bourg, développer des services jusqu'à là non rentables, accueillir les travailleurs indépendants et de fait isolés, participer à l'animation du village... A encore plus petite échelle, on retrouve souvent le dernier café du village, qui est aussi tabac, presse, épicerie, bureau de poste, banque, maison de service au public etc...

Ces lieux sont soit issus d'une dynamique citoyenne "bottom-up", soit plus institutionnel : "top down". Mais les 2 dynamiques se retrouvent toujours, car l'une sans l'autre ne peut fonctionner du fait des difficultés économiques et techniques d'exploitation. Les collectifs citoyens ont souvent besoin d'un portage foncier, d'un appui au lancement de l'exploitation (structuration de modèle économiques et juridique, médiation ou facilitation de la dynamique collaborative...), et de connexion avec les services publics en place, alors que l'institution a besoin d'énergie et de compétences entrepreneuriales ou associatives pour exploiter les lieux, attirer les usagers, au risque sinon de générer des lieux sans vie, sans âme, sorte d'annexes institutionnels qui peuvent coûter très cher à la collectivité dans ses coûts de fonctionnement.

Notre groupement à l'expérience de ces accompagnements de lieux et dynamiques collectives à petit échelles, pour que chacun, institutionnel, entrepreneur et citoyen puisse mettre au service du projet ses compétences et ses moyens.

2.2 Un lieu conçu pour et avec les acteurs du territoire

Expertise du territoire et appropriation continue

L'état actuel du Polyespace doit être parfaitement étudié de manière à mettre en lumière les initiatives positives déjà portées par le lieu et les différentes parties prenantes qui y ont participé (ou qui pourraient y participer). Le lieu a une histoire, son passé est partagé avec celui d'associations, de citoyens, d'architectes, etc. Nous nous attacherons donc à appréhender le sujet avec humilité, en respectant et intégrant cette histoire. Cependant il faudra également faire preuve de suffisamment de réalisme pour proposer les bons compromis qui permettront d'ancrer ce projet long terme dans son environnement concret.

En tant que projet potentiellement hybride entre public et privé, il s'agira de prendre en compte les attentes et contraintes des différentes entités, maîtrise d'ouvrage, utilisateurs et exploitants. Outre une convergence d'intérêts à générer, il est fort probable que certaines contraintes (techniques et ferroviaires par exemples) soient difficiles à combiner avec la volonté de maximiser l'ouverture au public ou de proposer certains programmes spécifiques.

La dimension urbaine sera également essentielle : le projet du Polyespace ne pouvant en aucun cas se limiter à son propre périmètre il devra rayonner sur son territoire et s'insérer en parfaite harmonie au sein de ce dernier (vigilance vis-à-vis des structures et lieux déjà constitués, pour ne pas faire concurrence mais être complémentaire). Le futur Polyespace doit impérativement devenir un lieu de destination, à l'échelle locale voire régionale.

Les tiers-lieux sont des espaces mixtes dont les fonctions complémentaires participent à l'aménagement du territoire.

- Ils facilitent les collaborations, les fertilisations croisées entre ses usagers, l'un des piliers de la « transition ».
- Ils agissent comme points de rencontre entre les institutions et les acteurs privés, entre les activités publiques et marchandes pour les réunir sous un projet commun. Logiquement donc, nombre de ces lieux prennent la forme de coopératives d'intérêt collectif (SCIC) ou bien de MSAP.
- Leur échelle d'action n'est pas figée puisqu'elle dépend des organisations et dynamiques sociales et géographiques qui peuvent dépasser et questionner les délimitations administratives. Leur localisation, qu'elle soit choisie ou issue d'une opportunité saisie, inclut à la fois un rapport à l'environnement proche et au grand territoire.

De cette mise en réseau et en cohérences des entités institutionnelles, sociales et géographiques, les tiers-lieux articulent un maillage d'équipements, de services, de lieux et de dynamiques plus ou moins tierces. L'effet systémique généré participe à l'amélioration globale des pratiques du territoire, à sa reconnaissance et à sa mise en valeur. À ce titre, les tiers-lieux ont vocation à devenir des "tiers-territoire" pour lesquels le territoire deviendrait une ressource pour tous les acteurs qui, en retour, le construiraient et le renforceraient au quotidien. C'est suivant cette ambition forte que nous envisageons les enjeux et objectifs de la commune de Saint-Sulpice-la-Pointe.

Au delà de ces ambitions, les tiers-lieux doivent également répondre efficacement et très concrètement à des problématiques du quotidien des usagers du territoire : où travailler à proximité de son domicile ? Comment accéder aux services publics ? Comment dynamiser l'animation sportive et culturelle ? Comment prendre le virage du numérique ? Quels services de proximité pour rendre attractif le territoire ? Comment parvenir à des coûts de réalisation cohérent avec les budgets à la fois des institutions et des usagers ?

Démarche de concertation

La logique de la concertation dans cette mission est **d'inviter l'utilisateur à passer par des états sensitifs et ne plus être spectateur** (pas d'illustration de la sensation), à créer la situation, générer le décalage.

Les **objectifs de la concertation**, sont les suivants :

1. Se mettre en position d'acteurs, d'observateurs
 - Agir sur le territoire, se l'approprier par ses moyens propres
 - Quitter la posture de la contemplation : regarder dans un but précis le territoire exploré
 - Tester, mettre à l'épreuve, se mettre en condition et en situation. Générer un mode de fabrication. Etre en position d'acteur de l'espace.
2. Révéler les potentiels d'un territoire
 - Potentiels spatiaux car nos espaces sont définis et sont en interactions avec les autres
 - Potentiels humains car cela représente la ressource majeure d'un espace
 - Potentiels institutionnels car les espaces sont régis, organisés.
 - Faire ressortir, faire émerger les qualités à explorer du territoire choisi.
 - Interpréter ces potentiels.
3. Territoire versus Lieux
 - Le territoire est une entité spatiale.
 - Faire émerger les capacités d'un territoire, d'une situation spatiale.
 - Le lieu est un espace vécu, définit, partageable (Genuis Loci – Norberg Schulz).
 - Créer une situation pour vivre la sensation.

Le **processus** se déroulera selon les étapes suivantes :

- La première étape sera une étape de récolte (phase A).
Elle permettra de prendre connaissance du territoire et de ce qui le compose (entité paysagère, savoir faire, ressources...).
- La deuxième sera une étape de projection et de définition (phase B).
Cela permettra de définir des synergies entre les différents acteurs du territoire et d'élaborer la fiction commune.
- La troisième étape sera une mise en situation (phase C).
Cette mise en situation dans le site aura l'ambition de s'informer tangiblement des contextes (politique, économique, topographique, géographique, spatiale, fonctions, usages...) et d'en proposer une lecture via un espace construit.

Afin de coller au plus près des attentes des futurs usagers, la démarche de concertation proposée par le groupement s'articulera autour de **4 grands temps** :

1. Temps d'information

Au lancement de l'étude, que le questionnaire permettra de faire connaître largement, ainsi que les entretiens qui seront menés avec les forces vives du territoire.

Les résultats de l'enquête seront transmis aux répondants, après validation par le Comité de Pilotage, ce qui permettra de faire le pont vers les réunions de concertations qui seront proposées ensuite.

2. Ateliers

Dont l'intention est de faire débattre les acteurs locaux et les habitants autour d'une vision de leur territoire futur.

Il s'agira d'aborder les principales questions posées par le cahier des charges, notamment la mobilité, l'accès aux commerces et services et le confort d'usage du lieu et des espaces publics alentours. Sur ces trois entrées seront présentées des initiatives fortement contrastées permettant d'ouvrir le « champ des possibles » pour les habitants tout en veillant à recueillir les facteurs d'attractivité et de rejet des différentes solutions proposées. Les débats permettront également de recueillir et de mixer les solutions et d'imaginer collectivement des pistes alternatives. Ce workshop permettra de faire travailler ensemble des petits groupes tout en assurant des débats entre les tables.

Il ne s'agit toutefois à ce stade pas de préfigurer les solutions mais bien de créer de l'intérêt, de la perspective, du débat contradictoire, bref d'engager acteurs et habitants dans une démarche projet. Ces échanges permettront d'enrichir le travail des prestataires en vue de l'élaboration du plan guide.

3. Entretiens

Les acteurs et habitants seront sollicités en fonction des problématiques et opportunités repérées, sous la forme d'entretiens individuels et/ou collectifs, de petits groupes de travail choisis en fonction des intérêts et compétences. Il s'agira de faire émerger et mobiliser les forces vives qui pourraient soutenir, enrichir voire porter certains volets du projet. Les enjeux seront plus opérationnels et devront permettre d'affiner les éléments qui seront intégrés dans les recommandations.

4. Préfiguration

La restitution des travaux sera réalisée dans la perspective d'une démarche de préfiguration, de certains aménagements ou parcours qui pourraient structurer le projet d'animation cœur de ville.

Entre la médiation, la participation et le test spatial, la préfiguration, forme de synthèse éprouvée, permet de faire naître un vécu commun sur le territoire en changement, et de poser à l'usager les questions suivantes :

- Quelles sont les éléments constitutifs de ce changement ?
- Quelles sont les éléments tangibles de l'espace en question ou du territoire ?
- Quels sont les héritages et désirs de ce lieu ?

3/Proposition méthodologique

3.1 Méthodologie proposée par phase

Phase A

>> Etudes préalables et d'opportunité

Réunion de lancement de la mission

Dès la notification de la mission, nous nous imprégnons des réalités du territoire.

Nous préparons la réunion de lancement avec la personne chargée du suivi du projet du côté de la maîtrise d'ouvrage, par un rendez vous téléphonique.

La réunion de lancement sera l'occasion de :

- Partager les enjeux et attendus de la maîtrise d'ouvrage
- Présenter et échanger sur la méthodologie et le calendrier proposé par le groupement de prestataires, pour répondre au mieux aux contraintes et possibilités locales
- Identifier les principaux partenaires pressentis en vue de la conduite d'entretiens
- Définir les procédures de validation, d'arbitrage et de choix
- Lister les éléments documentaires disponibles qui pourraient être transmis aux prestataires
- Echanger ouvertement sur les tiers-lieux (définition, exemples ailleurs et sur le territoire, première liste de lieux et équipements jouant des rôles proches, etc.)

Etude de définition du futur équipement Polyespace

Diagnostic territorial

Pour jouer un rôle structurant et efficient, il nous semble important qu'un site comme le futur Polyespace remplisse trois conditions :

- sa mise en place doit tout d'abord s'accompagner d'une compréhension fine des interactions qu'il peut entretenir avec les différents composants du territoire. En effet, son rôle, son évolutivité et son modèle d'organisation doit se modeler en fonction de son contexte et de son échelle d'action.
- il ne doit pas se substituer à des lieux ou des organisations existantes. En aucun cas, il ne doit doubler des fonctions déjà présentes sur le territoire. Au contraire, il devra se déployer en complétant l'offre existante, en initiant si besoin de nouvelles dynamiques sans risque de cannibalisation. Cette symbiose nécessite de fait une analyse approfondie des dynamiques à l'œuvre sur le territoire pour imaginer une stratégie adaptée.
- enfin, il doit répondre aux besoins et attentes potentiels des entrepreneurs, des associations et des habitants pour que ceux-ci - au même titre que la collectivité qui initie le projet - s'y investissent et participent à la coconstruction d'un projet territorial durable.

Afin d'aboutir à une stratégie optimale, réaliste et porteuse de dynamiques positives, cette étude s'accompagne de plusieurs actions :

- *Primo*, il s'agit d'interroger les capacités et les potentiels du territoire de façon systémique en croisant toutes les dimensions de son développement (économie présentielle,

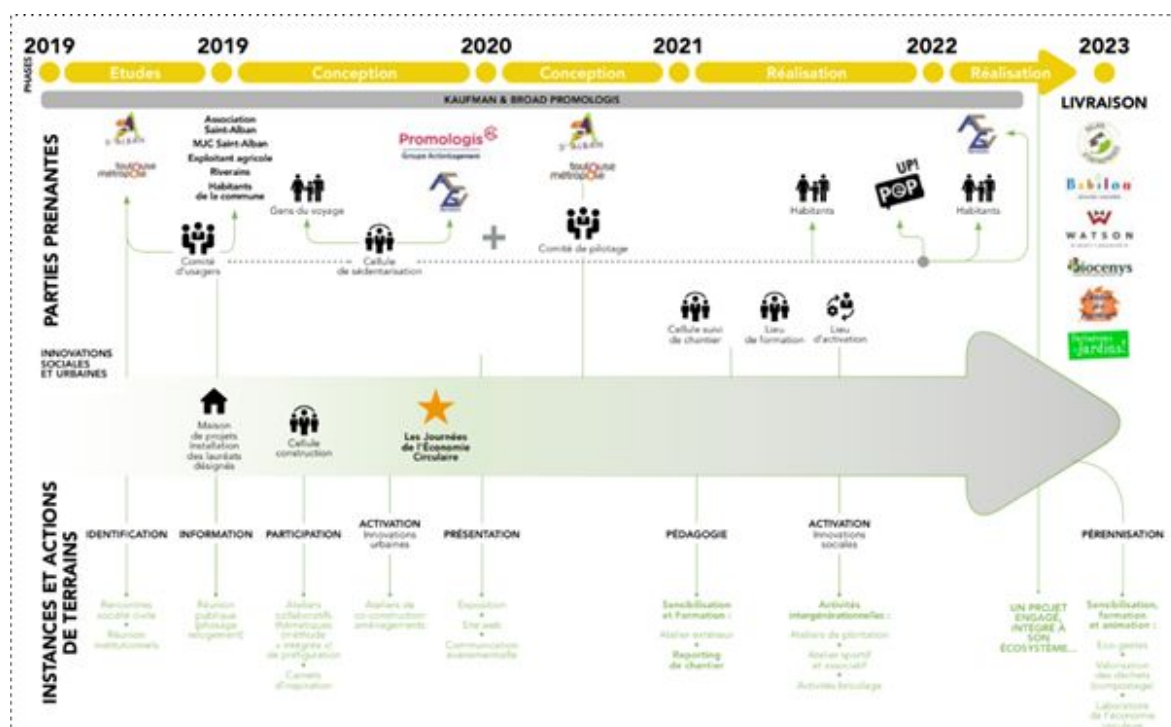
productive, de services, etc.) et les tendances qui le modèlent (dynamiques d'habitat, d'activités, de population, d'emploi, de flux, etc.). Le territoire est donc perçu comme un métabolisme complexe avec ses potentiels et ses limites.

- *Secundo*, il s'agit de proposer une réflexion qui soit à la fois ancrée dans les problématiques identifiées avec les acteurs et les futurs utilisateurs du lieu et qui fasse à la fois preuve de souplesse : le lieu doit permettre d'expérimenter de nouveaux services, de nouvelles configurations, de nouveaux usages. De fait, il doit être en mesure de s'adapter dans le temps.

Afin de prendre en compte toutes ces contraintes, notre diagnostic territorial reposera sur l'analyse :

- des documents territoriaux,
- des données sociodémographiques,
- des acteurs clés du périmètre proche (dont sport, parc, gare, écoles et autres équipements publics) et du territoire élargi,
- des flux de mobilité connectés au site,
- des usages à l'échelle de la ville,
- de l'activité économique et commerciale.

Cette phase de diagnostic sera l'occasion d'initier un dialogue avec les parties prenantes du territoire, futurs usagers ou exploitants du Polyespace. A partir de ces bases sera déployée la démarche de concertation et de co-conception qui sera déroulée jusqu'en phase de sélection de la maîtrise d'oeuvre, au cours de laquelle le jury du concours intégrera certainement des parties prenantes mobilisées à partir du diagnostic.



Feuille de route de concertation utilisée pour situer interfaces avec le terrain et ses habitants

Identification des usages / recueil et définition des besoins

Un travail d'appropriation des données existantes sera effectué, il nécessitera la rencontre et l'interview des différentes parties prenantes identifiées ci-dessus.

Il s'agira dans cette première étape :

- de formaliser et synthétiser la problématique générale de réaménagement du site,
- d'établir les éléments « immuables » : contraintes architecturales et réglementaires,
- d'arrêter les besoins quantitatifs et fonctionnels.

La phase de recueil et d'analyse des besoins, revêt ainsi toute son importance. Il s'agit de faire préciser les besoins détaillés de chacun des acteurs clés du territoire concernées ainsi que les modalités de leur fonctionnement interne et de leur fonctionnement entre elles éventuellement.

Recueil d'information basé sur les objectifs et enjeux du projet :

- *Comment réactiver ce lieu et lui donner un rôle de polarité à l'échelle de la ville ?*
- *Quelles fonctionnalités communes et mutualisation peut-on envisager ?*
- *Quelles interactions entre les entités, pour faire vivre le site en continu ?*
- *Pour une mixité d'usage à gestion mixte : quelle gestion du lieu avec quels acteurs ?*
- *Quels liens créer avec l'environnement immédiat ?*
- *Quelle image veut-on donner à ce bâtiment ?*

Cette étape permettra également de préciser les éléments de réflexion déjà abordés par la maîtrise d'ouvrage et éventuellement d'apporter les précisions nécessaires sur le contenu de certains espaces ou entités programmatiques.

Les principales données recueillies seront d'ordre organisationnel, de surfaces et technique.

Ce recueil des besoins et leur analyse seront la base nécessaire pour établir le pré-programme d'ensemble de l'opération.

Au-delà des entretiens attendus en phase A et décrits ci-dessous, les prestataires auront recours à des ateliers de concertation dès le diagnostic, comme par exemple le diagnostic en marchant ou balades urbaines, permettant de faire parler les usagers sur leurs perceptions du site, l'identification qu'ils ont de ses contraintes, avantages et limites. L'envergure et le volume de la concertation sera ajusté au cours de la réunion de lancement avec le maître d'ouvrage.



Balade urbaine achevée par halte sur la place du quartier Belfort, Toulouse

Entretiens

Par leur pratique quotidienne du territoire, les élus, les entrepreneurs, les associations et les habitants bénéficient d'une expérience précieuse de ce territoire. Pour autant, celle-ci reste limitée à des visions certes multiples mais individuelles et partielles. Notre rôle vise donc à capitaliser ce savoir et cette expertise tout autant qu'à saisir les différents besoins et enjeux placés sur le territoire afin de faire converger le projet vers une vision partagée et une stratégie commune.

La liste des entretiens à mener sera amendée et validée lors de la réunion de lancement. La liste des parties prenantes identifiée à ce stade est constituée de :

- Le vendeur de voiture entre le Polyespace et la gare. Il a aussi une maison énorme.
- La SNCF, possédant un espace potentiel pour un tiers-lieu, en mauvais état, au milieu d'un grand parking ; des boxes vélos peu exploités ; une hôtesse qui vend des tickets la journée.
- Les séniors, en quantité important, qui utilisent l'une des salles du Polyespace.
- Les occupants de la maison entre le gymnase, la cantine partagée et le city stade
- Les habitants des logements sociaux et du nouveau lotissement proche
- Les usagers de la gare
- Les usagers de tous les gymnases
- Les pompiers et le SDIS
- Les écoles

Ces entretiens permettront notamment d'éclairer :

- les besoins locaux repérés qui pourraient trouver sur le site des modes de réponses
- les articulations possibles/souhaitables avec les projets des acteurs interviewés
- les risques de "concurrence" à anticiper
- les projets innovants et les porteurs de projets qu'il serait intéressant de contacter
- des expériences réussies dans leurs secteurs, qui pourraient faire l'objet d'une exploration plus poussée
- les éventuelles contributions et conditions d'engagement de chacun dans un futur projet

A noter que d'autres entretiens auront lieu au cours des phases suivantes et pourront notamment concerner des acteurs extérieurs au territoire, susceptibles de venir enrichir le projet et l'offre de service.



Benchmark d'équipements publics multi-usages à gestion mixte

A partir de la documentation fournie par la maîtrise d'ouvrage et des éléments recueillis auprès des différents acteurs, les prestataires commenceront à constituer un inventaire des acteurs et des

projets qui pourraient être intéressants dans le cadre du futur déploiement du Polyespace dans les champs suivants :

- acteurs des politiques foncières
- projets économiques
- animation culturelle
- politiques jeunesse
- pôles loisirs
- sites en exploitation mixte

Il offrira ainsi une base de données, susceptible d'évoluer dans le temps, qui permettra de vérifier la faisabilité de certains axes d'identité du projet et de repérer d'éventuels manques pour lesquels il s'agira, dans la phase 2, d'aller chercher des ressources extérieures au territoire. Nous ne prévoyons pas à ce stade de contacter ces acteurs, puisque les grandes orientations ne seront encore pas précisées ; cette liste servira plutôt à évaluer les forces et dynamiques en présence pour étayer les propositions de programmation et de fonctions à développer sur le futur site.

> *Comité technique*

Réunion de travail, présentation et partage autour des premières analyses

Analyse du site pour identification des contraintes liées au site et des textes législatifs le cas échéant

Une analyse de site de type AFOM (atouts, forces, opportunités, menaces) sera faite à différentes échelles, pour comprendre le fonctionnement du site dans le système urbain de Saint-Sulpice.

A l'échelle de la communauté de commune :

- définir le rayonnement de cette future polarité dans le maillage territorial des équipements structurants.
- identifier les zones de chalandises et moyens de transports associés
- replacer le site dans les lignes de forces qui structurent le territoire : voie ferrée, rivière, autoroute
- à cette échelle, nous proposerons des cartes d'analyse du territoire

A l'échelle de la ville :

- de par sa position à quelques mètres de la gare, moyen de transport largement utilisé par les saint-sulpiciens, le site doit être appréhendé comme une entrée de ville
- il y a donc un rapport important au paysage urbain, bâti et non bâti, à identifier pour amener le projet de restructuration du site vers un projet urbain, de structuration de l'entrée de ville
- analyse du système viaire, de la nature des liaisons (douces notamment) entre le site et le reste de ville, des transports qui desservent le site, de la place de la voiture et des capacités et besoins de stationnement autour du site et dans le quartier

A l'échelle du quartier :

- interactions et complémentarités avec les équipements de l'environnement proche
- étude des relations de voisinage
- analyse de la forme urbaine et de l'insertion du site dans le quartier, avec l'enjeu de questionner la capacité du site à constituer une nouvelle façade urbaine

A l'échelle du site :

- analyse des atouts et faiblesses du site et en particulier du bâtiment polyespace existant, et de ses relations fonctionnelles avec toutes les entités du site (caserne, gymnases, vestiaires, etc.)
- diagnostic risques techniques, structure, pollution : évaluation visuelle et documentaire, zone par zone, des potentiels (ou non) d'exploitation au regard de l'état sanitaires des

constructions et des terrains. Diagnostic et repérage hiérarchisé des éléments sur lesquels intervenir pour permettre une quelconque exploitation, notamment en vue de phases de préfigurations

- analyse du contexte environnemental du site : orientation, expositions et masques, caractéristiques des matériaux mis en oeuvre, revêtements et surfaces extérieures, végétation, etc. Le but de cette étape est d'analyser le site sous l'angle d'une réhabilitation et/ou reconstruction dans une démarche de sobriété énergétique, en identifiant les forces du site sur lesquelles s'appuyer pour développer une conception bioclimatique.
- identification des ressources locales, techniques traditionnelles (terre crue par exemple), acteurs locaux impliqués dans les filières de construction bio-sourcées, qui pourront s'inscrire par la suite dans la philosophie de la démarche Nowatt

Pour la réalisation de cette analyse, différentes expertises seront mobilisées. Leur intervention dépendra également de la documentation et des études préexistantes. Ces différents éléments seront compilés dans un tableau d'analyse contraintes/potentialités qui permettront très rapidement de prendre en compte ces données pour dessiner un projet réaliste.

Selon les contraintes identifiées en amont et les perspectives d'élaboration des scénarios, les textes législatifs seront consultés afin de parer à toute incompatibilité des idées émises à ce stade avec le cadre légal et d'évaluer les contraintes réglementaires supplémentaires.

> Comité technique

Réunion de travail, présentation et partage sur l'analyse détaillée, cadrage du préprogramme

> Comité de pilotage

Validation des hypothèses servant de base à l'élaboration du pré-programme

Phase B

>> Etudes de faisabilité et préprogramme

Recueil des données techniques

L'ensemble des données nécessaires à l'élaboration du pré-programme et des études de faisabilité sera recueilli et synthétisé. Une attention particulière sera apportée aux diagnostics structure effectués suite au sinistre de 2016.

A ce stade seront identifiées les expertises techniques, à faire réaliser par le Maître d'Ouvrage, et nécessaires à l'élaboration ultérieure du dossier de consultation : relevé de géomètre du terrain, plans des bâtiments et des éventuels bâtiments limitrophes, études de sol, repérage de l'implantation des réseaux extérieurs, des voiries, diagnostic technique des existants, diagnostics réglementaires (amiante, plomb, etc).

Une visite des sites sera réalisée ainsi qu'un reportage photographique.

S'agissant des opérations de réhabilitation de bâtiments actuels, il sera effectué une visite des lieux mais en aucun cas, il ne sera effectué de diagnostic technique.

Elaboration du pré-programme

Pour déterminer la nature des activités à implanter sur le futur Polyespace, le groupement prestataire procèdera à une synthèse hiérarchisée des éléments recueillis en phase A, complétés par les études commanditées par l'AMO, tout en poursuivant la démarche de co-construction avec les usagers. Le succès de l'appropriation du lieu repose en effet très fortement sur la dynamique citoyenne et entrepreneuriale engendrée par l'étude.

L'idée à ce stade sera d'ouvrir au plus large le champs des possibles, tout en gardant à l'esprit la nécessaire cohérence sur l'ensemble de la zone, qui devra répondre aux enjeux des 20 prochaines années : mobilité avec la gare et les voies cyclables, développement de services pour la population (enfants, seniors, familles qui sont de plus en plus nombreuses à arriver), réactivation du commerce de centre ville qui souffre, sans non plus faire concurrence à court terme (émergence d'un effet destination qui ne nuise pas aux commerçants existants).

Par exemple, aujourd'hui, le bar PMU brasserie capte la clientèle en attente d'un train ; en centre ville subsistent 2 bars et 5 restaurants qui fonctionnent au ralenti. Promouvoir un restaurant serait donc risqué à court terme. Mais l'effet d'une dynamique de destination rend envisageable à 5 ans de renforcer une offre de ce type sur le site, qui pourra profiter au centre ville.

Autre exemple sur un enjeu important, les 2 écoles génèrent un flux parents qui déposent leur enfants et prennent ensuite le train. Travailler sur l'offre à ces usagers pose la question de l'usage des équipements le week end.

Nous développerons pour animer concertation et mobilisation des **outils support de co-construction avec les différentes parties prenantes**, telles que des maquettes d'études (physiques) ou des croquis. Il s'agira en outre de déterminer les profils-types des usagers (jeunes familles, personnes âgées, etc.), acteurs clés (associations, commerçants, prestataires de services, entreprises, services publics, etc.) présents dans la zone de chalandise.



Animation scolaire autour de la maquette du Tiers-lieu de la Cartoucherie, Toulouse

Le groupement pourra par ailleurs compléter son analyse, sa vision et son travail de concertation par la mobilisation d'expertises complémentaires issues de ses réseaux, comme par exemple :

- Gilles Jumaire, acteur de la scène toulousaine du spectacle, pouvant renforcer l'étude de marché sur le positionnement salle de spectacle,

- Chloé Bodart, architecte bordelaise, et le collectif Encore Heureux, en charge de la salle de spectacle des Halles de la Cartoucherie et fer de lance de démarches de chantier ouvert et participatif,
- Ecozimat, bureau d'études toulousain spécialisé dans les écomatériaux et dans la performance énergétique.

A ce stade, forts des enseignements de la phase A, de la synthèse des données techniques et des orientations sur les activités et usages du site, nous définirons les besoins architecturaux, fonctionnels et techniques à mettre en oeuvre pour accueillir chaque entité programmatique.

Cela se traduira par :

- une estimation de l'ensemble des besoins en locaux et espaces (surface-effectif)
- tableaux de surfaces par entité de programme
- schémas fonctionnel, permettant d'apprécier les relations entre les différentes entités du programme, mais aussi avec l'extérieur .
- une synthèse sur le profil environnemental de l'opération, dans le cadre de l'appel à projet Nowatt
- un état des investigations complémentaires nécessaires pour établir le programme et lancer un concours de maîtrise d'oeuvre.

Enfin, cette phase explorera les interactions potentielles avec les équipements complémentaires dans l'environnement proche (gare, piscine, gymnases, CCAS, etc), mais aussi l'inscription du projet dans les différentes échelles (rue / quartier / ville / com com) et dans les différentes composantes urbaines (forme urbaine, intégration paysagère, trame verte, maillage de transports et de circulation douces, etc.).

> *Comité technique*

Présentation et échange de travail autour des propositions de pré-programme. Le préprogramme constituera l'ensemble des données présentées au Comité Technique afin que ses membres puissent les valider ou y apporter des corrections. Les données recueillies lors des étapes précédentes permettront d'établir plusieurs scénarios d'implantation, présentés ci-après.

Le préprogramme est donc un document de synthèse permettant au maître d'ouvrage de pouvoir effectuer ses choix fonctionnels et quantitatifs.

Scénarios d'aménagement du site

Ces scénarios reprendront les éléments actés du préprogramme pour les confronter aux potentialités du site. Il s'agira de déterminer si les besoins théoriques exprimés sont compatibles avec les capacités d'accueil du site. Pour chaque scénario, une analyse des avantages et inconvénients sera présentée, ainsi qu'une évaluation des coûts. Les scénarios seront illustrés par des schémas de principe, qui par ailleurs serviront de support aux ateliers de concertation et de coproduction avec les usagers. Les allers-retours avec le maître d'ouvrage permettront de présenter en comité technique 3 scénarios enrichis de quelques variantes, afin de ne pas complexifier la prise de décision et les échanges avec les parties prenantes.

Suite à la validation du pré-programme et des besoins théoriques et fonctionnels, seront établis des scénarios d'aménagement du site selon les critères suivants :

- typologie de l'acquéreur foncier (investisseur privé à vocation d'utilité sociale type Bellevilles ou ETIC, propriétaire public, portage mixte) et montage immobilier juridique et financier
- typologies d'exploitants et activités présentes sur le site

- actions de préfiguration
- déploiement de services mutualisés à l'échelle de la zone voir de la ville et modèles de gestion

Les scénarios de programmation ne devront pas se limiter à une liste d'usages, de partenaires ou d'exploitants potentiels mais ils devront mettre en lumière des pistes de réflexions stratégiques sur les thématiques suivantes :

- performance énergétique
- économie circulaire, réemploi et performance énergétique
- création d'emploi locaux non délocalisables
- mesures d'impact
- ancrage local
- stratégie digitale
- matériaux, architecture et scénographie
- identité du lieu, image de marque

En termes de gouvernance du lieu, il s'agira de n'exclure aucun modèle pour le portage du projet, considérant que la participation et la gouvernance partagées entre les différentes parties prenantes seront probablement gages de richesse et de pérennité, et la légitimité du lieu renforcée par la présence d'acteurs divers au sein d'une SCIC d'exploitation. Le portage du foncier et du projet de réhabilitation pourra par ailleurs être stimulé pour qu'il adopte lui aussi des principes d'ouverture et de collaboration, tout en répondant aux exigences financières et au positionnement politique (maîtrise publique du foncier ou bien au contraire souhait d'une dynamique entrepreneuriale) d'un projet de cette envergure. A ce titre, il nous semble indispensable de bien travailler le programme, le montage immobilier et de l'exploitation, avant de lancer le concours de maîtrise d'oeuvre. Les actions de préfiguration permettront à ce titre d'approfondir le programme sur des phases transitoires, apportant une profondeur supplémentaire au projet.

L'élaboration des scénarios, qui seront volontairement contrastés pour faciliter les nécessaires arbitrages, nous semble ne pas pouvoir se limiter à un travail de projection réalisé "en cabinet". Il est en effet utile à cette étape de tester les idées, les visions, les propositions auprès d'une diversité d'interlocuteurs. De nouvelles solutions peuvent émerger, de nouvelles ressources apparaître, de nouvelles limites se dégager. Avant de présenter ces scénarios au Comité de Pilotage, le groupement prendra alors le temps d'aller chercher les personnes ressources, les rencontrer, les associer, tirer parti de leurs visions/compétences, provoquer des situations de rencontres et dépasser les frontières entre tous ces acteurs. Ce travail permettra notamment de tester la motivation, les capacités, les ambitions d'un certain nombre de porteurs de projets potentiels. Les scénarios devront également pouvoir décliner différents schémas de maîtrise d'ouvrage et de mode de gouvernance, qui restent à ce stade très ouverts.

Que les contraintes soient administratives, réglementaires, financières ou techniques, nous nous attacherons à garder en permanence en ligne de mire l'idée que le Polyespace est un lieu dédié à la créativité, la collaboration, l'accueil du public, la mixité sociale, culturelle et programmatique.

> Comité technique

Les scénarios d'implantation seront présentés au Comité Technique afin que ses membres puissent les examiner, y apporter des corrections et orienter leur choix vers un scénario à développer ensuite. Ce dernier comité technique avant la validation de la phase B en comité de pilotage sera complété par des échanges afin de confirmer la conformité du scénario retenu (architecture, fonctionnalité, budget, orientations de la préfiguration) en amont du comité de pilotage.

Faisabilité architecturale, fonctionnelle et technique du scénario retenu

La faisabilité aura pour but de vérifier la compatibilité entre le scénario d'aménagement retenu et les caractéristiques intrinsèque du site sur les volets spatiaux, techniques et économiques.

Cette étape servira de support à la définition du phasage de l'opération, et sera également le temps de la consultation des différents services externes à l'opération.

A ce stade, et dans la dynamique de co-construction qui sera mise en place, nous identifierons les potentiels du projets à s'inscrire dans une démarche de chantier participatif. Cette dimension pourra être mise en place à différents moments et sur des tâches bien définies, comme par exemple pour la conception et fabrication de mobilier pendant la phase de préfiguration, où alors dans le cadre d'un chantier école sur une technique de construction en particulier (atelier enduit terre sur mur paille, fabrication de brique de terre crue, etc.).

De manière générale, l'implication des citoyens et futurs utilisateurs du lieux dans le chantier est un formidable vecteur d'appropriation et de réussite du projet par la suite.

Cette phase d'étude de faisabilité s'attachera aussi à définir des espaces de préfiguration à viabiliser à très court terme afin de faire vivre le site en amont et pendant le chantier. Le dimensionnement de ces espaces et le chiffrage de leur remise en état partielle devront être complétés par une analyse fonctionnelle pour s'assurer du bon fonctionnement du site sur ces phases initiales d'usage.

Estimation financière détaillée par phases fonctionnelles du scénario retenu

Le scénario retenu sera accompagné d'une estimation des coûts de réalisation. Au stade des études de programmation et dans le cas d'intervention sur le bâti existant, les estimations ne sont qu'une approche basée sur une solution définie de restructuration du site. Le chiffrage proposé prendra en compte les surfaces du préprogramme, les orientations techniques et environnementales majeures retenues.

Le chiffrage devra être précisé dans la phase ultérieure, le programme technique détaillé, avec les apports techniques qui pourront le faire varier sur la base de choix de performance qui pourront être plus aboutis à ce stade de l'étude.

Ces estimations couvriront aussi de potentielles missions complémentaires d'experts spécifiques ou d'animation et d'accompagnement de la préfiguration, du chantier et du lancement de l'exploitation.

Identification d'actions de préfiguration possibles en matière d'urbanisme transitoire pour la mobilisation des acteurs clés identifiés, et ce tout au long du projet

Afin d'activer le site au plus tôt et de fluidifier son appropriation, dans la continuité du travail de concertation et de mobilisation initié dès la première phase d'études, le groupement proposera différents types d'actions de préfiguration, comme par exemple :

- valorisation d'un espace en ERP afin d'organiser des événements culturels, de convivialité, pour encourager la rencontre, la fréquentation du site même avant le début du chantier complet,
- aménagement provisoire d'espaces commerciaux (marchés éphémères) ou d'espaces de travail partagés afin de faciliter le déploiement du dynamisme attendu.

Le groupement se propose de travailler en parallèle les éléments nécessaires à la mise en œuvre de solutions d'occupation temporaire et du projet définitif.

- La phase “transitoire” renvoie à l’idée d’une occupation et une animation d’un partie du lieu dans l’attente du démarrage des travaux définitifs. Cette étape supposera très probablement la réalisation de certains travaux et aménagements permettant la sécurisation des activités qui y seront proposées. Elle prend appui sur un cahier des charges qui sera proposé par le groupement de prestataires, donnant le cadre du futur concours de maîtrise d’oeuvre. Pour cette phase, il sera nécessaire d’identifier les modalités possibles de financement de cette occupation transitoire et le mode de fonctionnement du partenariat mobilisé. Les modalités foncières et/ou de mise à disposition du site seront formalisées.
- La finalisation du plan d’action du projet définitif devra tenir compte de l’incertitude qui pèsera encore à ce stade sur les engagements du/des maîtres d’ouvrage. Mais indépendamment du portage foncier, le plan d’action mettra en valeur les grandes étapes de la structuration du projet d’exploitation, qui seul garantira la pérennité du projet. A ce titre, l’expérience de Palanca dans la création ou l’accompagnement d’entreprises et de projets d’utilité sociale, y compris public/privé, permettra d’apporter un regard exhaustif sur les actions restant à engager (qualité du ou des porteurs de projets, financement, modélisation économique de l’activité, structuration juridique et organisationnelle...). Le groupement finalisera une proposition de plan de développement à long terme, selon les prescriptions du cahier des charges.

> *Comité de pilotage*

Validation technico-économique du projet

> *Commission AAP Nowatt*

Cette première présentation du projet au comité Nowatt sera l’occasion de démontrer la mise en oeuvre des démarches de coconception, d’implication des futurs usagers, et de parties prenantes tierces dans la définition du projet. Cette première commission sera suivie d’une commission plus technique, durant la phase d’avant-projet menée par la maîtrise d’oeuvre.

Phase C

>> **Elaboration du programme technique et détaillé**

Mise au point du programme général et technique détaillé

La rédaction du programme détaillé est la traduction fidèle, quantifiée et spatialisée de toutes les décisions prises jusqu’à ce point.

Il a pour objectif de proposer aux équipes de maîtrise d’oeuvres consultées, un document cadre regroupant l’ensemble des exigences fonctionnelles et techniques nécessaire à la conception du projet, en réponse aux objectifs et au budget arrêté par le maître d’ouvrage pour cette opération.

Le programme comprendra :

- la présentation générale : synthèse de l’ensemble des données destinées à présenter le contexte et le cadre de l’opération, les acteurs et les structures utilisatrices de l’équipement.

- les exigences architecturales et fonctionnelles : le programme quantitatif des locaux et les principes d'organisation fonctionnelle de l'opération (tableau de surfaces et schémas fonctionnels)
- les exigences techniques et environnementales : sous forme de fiches qui détailleront les spécifications générales, architecturales, techniques et les équipements. Ces fiches fourniront à la maîtrise d'oeuvre les éléments nécessaires pour la conception de la partie technique du projet.

Il est précisé que le contenu du programme devra tenir compte des critères d'éligibilité des subventions des potentiels financeurs.

Par ailleurs, dans la mesure du possible et après validation par le Maître d'ouvrage, le programme détaillé devra définir un cadre général d'intervention en vue du respect des objectifs de qualité environnementale arrêtés et le niveau de performance technique exigé dans le cadre de l'appel à projets « No Watt » pour lequel l'équipe de maîtrise d'oeuvre devra proposer une réponse en termes de choix techniques, constructifs ou technologiques.

> Comité technique

Validation du programme et derniers échanges sur d'éventuels amendements au projet

Estimation des travaux, planning et phasage de l'opération

Une fois le programme établi, cette dernière étape d'étude visera à chiffrer le budget travaux et à planifier le déroulement des opérations, cadre dans lequel devront s'inscrire les projets d'Esquisse présentés par les candidats de maîtrise d'oeuvre.

Le programme sera donc affiné des principales données opérationnelles, exigences financières, planning et délais.

> Comité technique

Validation du cadrage budgétaire et temporel de l'opération, afin de permettre la finalisation de l'établissement du dossier de consultation

Mise au point des pièces du dossier et programme en vue de la consultation de concepteurs

Ce point est la traduction rédactionnelle des résultats des études menées pendant la prestation. Cette étape doit donc refléter les choix de la maîtrise d'ouvrage sur le projet à esquisser par les maîtrises d'oeuvre candidates, et être conforme aux procédures de marchés publics.

> Comité de pilotage

Validation du dossier de consultation et cadrage de la procédure de consultation

> Conseil Municipal

Présentation du programme définitif et justification des choix

>> Participation à la procédure de désignation du maître d'oeuvre

Analyse du projet (Esquisse)

Les projets soumis au concours seront analysés sur la base d'une vérification de la conformité fonctionnelle et technique en référence au programme et de la conformité des surfaces proposées avec identification des coefficients significatifs.

Les prestataires proposeront au maître d'ouvrage une liste constitutive de membres du jury de concours. Effectivement, le financement Nowatt évoque l'intégration de tiers au projet dans le jury de sélection des projets d'esquisse. Usagers, artistes, exploitants, sociologues, etc. peuvent ainsi contribuer à l'évaluation des projets proposés par les maîtrises d'oeuvre potentielles afin d'ouvrir le champs de la conception à des regards neufs.

> Comité technique de concours

Discussion sur les projets soumis et leur évaluation. Intégration des résultats de la consultation publique le cas échéant.

Rédaction d'un rapport d'analyse du projet

En suivant, l'équipe de prestataires rédigera un rapport présentant les principales caractéristiques du projet retenu, précisant son adéquation au programme pour comprendre les raisons des éventuels écarts et faisant ressortir les éléments qui devront être mis au point. Ce document servira de

> Comité technique de concours

Livraison du rapport et échanges sur le cadrage de la mission de maîtrise d'oeuvre.

Potentiellement l'équipe de prestataires pourra poursuivre l'accompagnement de la démarche de conception-réalisation du projet. En effet, Palanca rassemble les compétences et peut attester de l'expérience de conseil RSE sur ce type de projet et d'accompagnement sur l'animation et la mobilisation des parties en phases de préfiguration, de chantier puis d'exploitation.

> NB : cet accompagnement ferait alors l'objet d'une prestation supplémentaire.

3.2 Synthèse des réunions

Phase	Copil	Cotech	Concertation	Autres
Phase A	1	2	2 (+1)	Lancement
Phase B	1	2	2 (+1)	Nowatt
Phase C	1	2	-	Conseil Municipal
Phase D	-	-	-	Cotech concours x 2

Livrables pour l'organisation des Copil, Cotech et ateliers

- Liste des organismes, experts et acteurs locaux à convier
- Dossier de préparation (dont comptes-rendus des entretiens, comités, groupes de travail, documents à diffuser pendant la réunion)
- Animation des réunions
- Rédaction des comptes rendus

3.3 Planning des études

	T1	T2	T3	T4	Livrables
Phase A					Rapport d'études préalables et de définition des besoins Liste des personnes rencontrées et organismes sollicités
Phase B					Pré-programme détaillé Note relative aux actions de préfiguration d'occupation/d'animation du site
Phase C					Programme Technique Détaillé (PTD) Note relative aux actions de préfiguration d'occupation/d'animation du site
Phase D					Note d'analyse des projets

3.4 Synthèse des coûts

Phase	Montant	Répartition		
		Palanca	Atelier Arpent	Teckoe
PHASE A	10 725 € HT	5 850 € HT	4 225 € HT	650 € HT
PHASE B	12 350 € HT	5 850 € HT	5 200 € HT	1 300 € HT
PHASE C	8 450 € HT	2 600 € HT	4 550 € HT	1 300 € HT
PHASE D	3 575 € HT	1 950 € HT	1 625 € HT	0 € HT
Total	35 100 € HT	16 250 € HT	15 600 € HT	3 250 € HT

4/ Présentation de l'équipe & gouvernance du projet

4.1 Justification du groupement

Pour répondre efficacement aux besoins des études, nous avons constitué **une équipe pluridisciplinaire** regroupant les compétences nécessaires : études de programmation, architecture, économie du bâtiment, assistance à maîtrise d'usage, design de services, projets immobiliers.

• concertation	Palanca
• maîtrise d'usage globale	Palanca
• étude de marché	Palanca
• diagnostic territorial	Palanca
• diagnostic réglementaire / PLU / ERP	Atelier Arpent / Teckéo
• diagnostic immobilier	Atelier Arpent / Teckéo
• benchmark	Palanca
• urbanisme transitoire	Palanca / Atelier Arpent / Teckéo
• scénarios innovants de programmation	Palanca / Atelier Arpent / Teckéo
• spatialisation des scénarios	Atelier Arpent / Teckéo
• modélisation économique exploitation	Palanca
• modélisation économique immobilière	Palanca / Teckéo
• montage juridique	Palanca / Teckéo
• construction à faible impact carbone	Atelier Arpent / Teckéo
• accompagnement concours MOE	Palanca / Atelier Arpent

Les intervenants travaillent ensemble depuis de nombreuses années. Nous partageons tous des engagements forts dans notre volonté de **mettre nos compétences au service d'activités d'utilités sociales**. Nous faisons partie de l'économie sociale et solidaire.

La plupart d'entre nous sommes **toulousains, et intervenons principalement en Occitanie**.

4.2 Présentation des membres



La SCOP Palanca est ancrée sur le territoire Toulousain et rayonne à l'échelle de l'Occitanie. Elle accompagne l'évolution des territoires et de leurs acteurs structurants (collectivités, acteurs de l'immobilier, entreprises...) pour augmenter l'impact social et environnemental positif de leurs projets.

Nous engageons notre énergie dans une approche globale du développement durable et de l'innovation sociale, au service de modes de vie plus sobres, collaboratifs et inclusifs, fondés sur des modèles économiques et financiers pérennes.

Nous nous positionnons comme **une passerelle** entre des **initiatives locales engagées** dans la transition, et les **organisations qui détiennent les leviers d'action effectifs** de leur changement d'échelle (pouvoir politique, puissance financière...).

Palanca mène des **diagnostics territoriaux et sectoriels** ainsi que des **études de faisabilité et d'opportunité**, élabore et anime des **méthodes de concertation** et de **mobilisation citoyenne**, et met à profit ses **expertises entrepreneuriales, sociales et économiques**, au service de **l'innovation** sur :



du design de services d'utilité sociale,



de la maîtrise d'usage,



et de l'accompagnement à la structuration de projets à impact.

Palanca a également fondé la **conciergerie Allo Bernard** (12 salariés, 400 K€ de CA) et est cofondatrice, en charge des dimensions sociales et environnementales du tiers-lieu des **Halles de la Cartoucherie à Toulouse** (13 500 m² d'espaces mixtes, 29 M€), du café intergénérationnel l'Escabel, et est également partie prenante de la **foncière immobilière Bellevilles** et d'une activité de promotions responsable (2 structures SAS ESUS).

Effectifs et CA

La SCOP Palanca est composée de 7 salariés et réalise un chiffre d'affaire en 2019 de 450 K€.

Les intervenants :

>> Jérémie LOEVENBRUCK

Ingénieur INSA, gérant & co-fondateur de Palanca

> Compétences :

- Gestion de projet d'entrepreneuriat social et d'économie circulaire
- Expertise juridique et modèles économiques
- Réseau, benchmark innovation sociale et environnementale
- Systèmes de mobilité, de gestion du frêt et des déchets durables
- Facilitation de projet collaboratifs,
- Animation d'ateliers d'intelligence collective

> Expérience : voir CV.

Fondateur de la SCOP palanca, de la SCIC Allo Bernard (conciergerie), de SAS du tiers lieu (tiers lieu à Toulouse de 13 500 m² 30 M€ de projet + 5 filiales d'exploitation dont 1 SCIC), SAS ESUS Bellevilles (foncière immobilière), du café associatif l'Escabel.

Accompagnement depuis 7 ans de plus de 50 projets d'innovation sociale et environnementale, public, privée et mixte, dans le domaine des services et de l'immobilier sur du design de service, de la concertation, de la structuration de projet et de l'évaluation d'impact.

>> Grégoire MAILLOT

Master in Management EDHEC spécialisation Entrepreneuriat, chef de projet design de services

> Compétences :

- Modélisation économique
- Marketing stratégique et opérationnel
- Diagnostic organisationnel et territorial
- Développement innovations et partenariats
- Design Thinking

> Expérience : voir CV.

Il débute sa vie professionnelle dans l'accompagnement de créateurs d'entreprises, puis poursuit à Madagascar dans la structuration de filière et l'animation de dynamiques collectives dans le secteur artisanal. Il y développe une marque commerciale nationale et tisse des partenariats pour améliorer la visibilité et les ventes domestiques et à l'export. Il intègre ensuite une start-up déployant une solution d'accès à l'énergie en milieu rural, où il développe des activités innovantes contribuant à la pérennisation du modèle économique. De retour en France, il intègre Palanca sur l'accompagnement de projets de territoire pour le développement d'innovations sociales sous la forme de services visant la pérennité économique.

>> **Thomas LEQUOY**

Architecte Diplômé d'Etat, membre actif de l'association POEP'UP, chef de projet concertation

> Compétences :

- Médiation architecturale et urbaine
- Construction participative
- Conception collaborative et concertation
- Urbanisme transitoire
- Oeuvre collective
- Design Thinking

> Expérience : voir CV.

Après avoir réalisé un doctorat en architecture consacré à l'étude des œuvres et des pratiques collectives en architecture, il enseigne la conception collaborative à l'ENSA de Toulouse en tant que Maître Assistant Associé en Ville et Territoire, et développe en parallèle une activité professionnelle d'architecte-urbaniste médiateur. Il co-fonde en 2016 l'association POEP'UP - Pour des Œuvres et des Projets Urbains Populaires - dédiée à promouvoir et expérimenter une conception collective et open-source de la ville et intègre depuis 2019 la SCOP PALANCA pour y développer des méthodologies de communication et de concertation appliquées à l'évolution des territoires.



L'Atelier Arpent est un atelier d'architecture et d'urbanisme, qui apportera son regard et son expertise tant sur la compréhension et l'interprétation des enjeux architecturaux et urbains du site (bâti et non bâti) que sur la spatialisation des intentions programmatiques et la définition détaillée des éléments de programme.

L'Atelier est né d'une longue collaboration de ses deux co-fondateurs au sein de l'agence d'architecture LA Architectures, reconnue et plusieurs fois récompensée pour ses travaux sensibles sur les lieux de vie (logements / équipement). Cette expérience commune les a menés vers une

pratique attentive autant aux usages des lieux qu'ils conçoivent qu'à l'impact environnemental et social qu'ils induisent.

La structure se veut un espace où sont interrogées les pratiques des territoires ruraux et intermédiaires mais également l'avenir du déjà-là. La prise en compte d'un existant qu'il soit bâti, culturel ou vivant, reconnu ou ignoré, guide leur réflexion et permet de fournir des réponses adaptées aux lieux et aux temporalités de chaque situation explorée. Elle ancre leur pratique dans une approche locale, contextualisée, écologiquement et socialement responsable.

Au quotidien, ils revendiquent une approche architecturale qui s'affranchit de ses limites disciplinaires et se nourrit de leurs pratiques parallèles de recherche, d'enseignement, d'engagement collectif et associatif. Leur réflexion embrasse des échelles variées, du détail de mise en œuvre à la mise en place de systèmes territoriaux et paysagers, et ce afin d'assurer la cohérence des réponses apportées. Ils placent le « bien-vivre » au centre de leur réflexions et conceptions, et s'attachent à développer des systèmes ouverts, capables d'évoluer avec le temps, de s'adapter aux usages qui changent rapidement.

L'intervenant : François GENDRE

Architecte - Ingénieur INSA, co-fondateur de l'Atelier Arpent

> Compétences :

- Gestion de projet architectural, sur l'ensemble des phases d'un processus de construction
- Conception et construction à faible impact (bioclimatique, techniques de construction matériaux bio-sourcé, ressources locales)
- Economie de la construction
- Animation d'équipes pluridisciplinaires

> Expérience : voir CV.

Co-fondateur de l'atelier arpent SAS d'architecture et de la SAS ESUS Bellevilles (foncière immobilière responsable).



Teckoé apportera de son côté une expertise technique, architecturale et immobilière en se basant sur ses profils variés mais aussi sur une grande expérience des projets complexes.

Teckoé intervient régulièrement pour l'agence d'architecture PCA-STREAM sur ces appels à projet pour proposer une programmation innovante, intelligente et adaptée au contexte, démarche ayant abouti sur 2 projets lauréats (Stream Building dans le cadre de réinventer Paris et le Pôle Gare des Ardoines dans le cadre d'Inventons la Métropole du Grand Paris). Malgré les nombreux défauts que peuvent présenter ce type de concours, il s'agit d'expériences intéressantes à mettre à profit sur un projet à forte mixité programmatique et multi-partenarial.

Chez Palanca et Teckoé, nous défendons ensemble une vision élargie de la transition écologique et solidaire, dans laquelle les besoins des usagers et des acteurs territoriaux, les solutions actuelles pour y répondre et les défis socio-environnementaux de notre modèle de société sont analysés de manière transversale. Nous adoptons une posture opérationnelle et pragmatique, qui permet à l'idéologie de l'innovation sociale de trouver sa place dans des plans d'actions concrets au service des structures mandataires et de leurs usagers.

La réflexion programmatique se fera donc en parfaite collaboration entre Palanca qui a déjà réalisé ce travail dans le cadre des projets de la Cartoucherie et du tiers-lieu d'Amiens, et Teckéo qui assure quotidiennement un rôle de programmeur interne sur les grands projets portés par l'agence d'architecture PCA-STREAM.

Effectifs et CA

Teckéo est composée de 9 salariés et réalise un chiffre d'affaires en 2019 de 240 K€.

L'intervenant : Alexandre BORN

Ingénieur INSA, gérant & fondateur de Teckéo

> Compétences :

- Recherche et développement en urbanisme et architecture
- Gestion financière, contractuelle et planning des projets
- Développement de partenariats et innovation
- Développement commercial
- Assistance à Maîtrise d'Ouvrage
- Valorisation foncière

> Expérience : voir CV.

Chargé du développement de grands projets immobiliers dans un cabinet d'architecture parisien, il prend en charge le montage des opérations, assure l'ingénierie financière, la coordination opérationnelle et la gestion des partenariats stratégiques et commerciaux. Il fonde Teckéo, société de conseil spécialisée dans le conseil stratégique, assistance à Maîtrise d'Ouvrage, et direction de grands projets complexes

4.3 Répartition des rôles

Intervenants	Rôle
Palanca : Jérémie Loevenbruck	Coordination du projet et expertise - animation institutionnelle + options de pérennisation du service (économique et juridique) - modalités de contractualisation/conventionnements entre les parties prenantes : aide à la rédaction des documents contractuels - évaluation <i>in itinere</i> : alertes des acteurs si problèmes de remontée d'information
Palanca : Grégoire Maillot	Appui à la coordination et expertise - partenariats : identification d'acteurs locaux à mobiliser + liens avec le CD, le CR, la Direccte, Europe, esprit saison = ouvrir des opportunités, consolider le financement dans la durée
Palanca : Thomas Lequoy	Expertise - conception et animation des dispositifs de concertation
Atelier Arpent : François Gendre	Expertise - architecture - évaluations techniques et programme

	- évaluation des projets présentés en concours de maîtrise d'oeuvre
Teckoé : Alexandre Born	Expertise - contribution aux évaluations techniques et au programme

4.4 Gouvernance du projet & organigramme des acteurs

Comité technique

Le Cotech aura comme principale mission de valider les éléments constituant les différentes phases de l'étude. Il formulera des arbitrages avant les présentations au Copil.

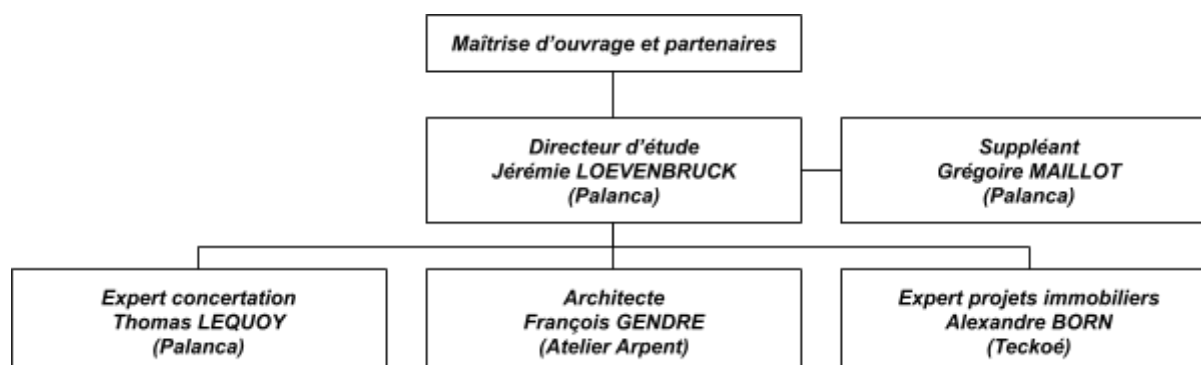
Comité de pilotage

Le Copil aura comme principale mission de valider les différentes phases de l'étude. Il est consultatif, la maîtrise d'ouvrage détenant les compétences décisionnelles.

Comité technique de concours

Dans le cadre de la démarche Nowatt, la constitution d'un jury mixte intégrant des usagers, des artistes, des experts et toute entité externe pouvant pertinemment apporter son point de vue sur la conception du lieu. Les prestataires proposeront au maître d'ouvrage une liste de membres pour ce jury, suite aux démarches de concertation et entretiens menés en amont du concours.

Equipe de prestataires



4.5 Sélection de références

Les références qui suivent témoignent des compétences et expertises des membres de l'équipe sur la programmation, le montage économiques et juridique d'opérations immobilières, l'identification et l'accompagnement d'exploitants faisant vivre les espaces bâtis, la mobilisation et l'accompagnement des dynamiques citoyennes, la structuration de dispositifs adéquats de concertation.

L'atelier Arpent et Tekoe ont par ailleurs de nombreuses références en Maitrise d'oeuvre, maîtrise d'ouvrage, maîtrise d'ouvrage délégué et AMO, que vous pouvez retrouver dans leurs présentations respectives en annexe.

(Palanca / Teckoe / Atelier Arpent) Foncière Bellevilles

Les 3 structures ont créé en novembre 2019, avec la société Dewatou, la première foncière privée responsable ayant pour objectif la réactivation de centres-villes, zones rurales, villes moyennes et banlieues. La structure assure l'acquisition, la (re)programmation et la rénovation de logements, commerces et lieux d'activités sur ces territoires. Bellevilles est une foncière agréée ESUS (Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale) qui s'engage à maximiser les impacts sociaux, environnementaux et économiques de chacun de ses projets. La structure a déjà près de 2 M€ de fonds propres engagés sur des opérations immobilières en 2020 (pour 10 M€ de CA).

(Palanca / Teckoe / Atelier Arpent) Ecole Pasteur, Albi

Les 3 structures ont participé au rachat de l'école élémentaire Pasteur à Albi, dans le cadre de l'opération "cœur de ville" portée par la commune. Le projet, lauréat en janvier 2020 et présenté au conseil municipal du 10/02/20, consiste à transformer l'école en lieu de vie, rendu aux albigeois (le site était vacant depuis presque 10 ans), co-construits avec eux pour définir la programmation commerciale la plus cohérente avec l'écosystème en place. Des logements familiaux et intergénérationnels seront développés dans les étages. L'objectif étant, in fine, de participer à la redynamisation commerciale et familiale du centre ville albigeois. Palanca, Atelier Arpent et Teckoe ont réalisé l'ingénierie sociale et environnementale du projet, sa programmation, son esquisse et son montage juridique et financier (achat de l'école à 650 K€, 1 000 m² de Sdp à requalifier).



(Palanca / Teckoé / Atelier Arpent) Palais de Via, Cahors



Le groupement est en finale du concours lancé par la ville de Cahors, dans le cadre de l'opération coeur de ville, sur le site du palais de via. Le projet proposé est participatif, au service des acteurs locaux, avec une composante urbanisme transitoire majeur. Le bâtiment de 4 000 m² datant du XIII^e siècle et vacant depuis 10 ans, est un site majeur de l'agglomération.

L'ancienne prison sera réhabilitée en hôtellerie et restauration haut de gamme, tout en mélangeant cantine populaire, ateliers et marchés d'artisans, ainsi que 1000 m² de logements familiaux, dans le but d'accompagner la dynamisation commerciale du centre ville de Cahors.

(Palanca / Teckoé / Atelier Arpent) Réhabilitation du château d'Arviu, Aveyron



La SCOP Laetis, implanté depuis 20 ans au coeur du village d'Arviu (800 habitants) a participé activement à la dynamisation du village en développant par exemple un tiers lieu numérique, une salle de spectacle co construite avec les citoyens du village. L'emblématique château du village (450 m² + 1,5 ha de parc), se retrouve en vente en 2019 et possiblement racheté par des acquéreurs étrangers souhaitant privatiser l'espace. Palanca, Teckoé et Atelier Arpent, s'associe avec Laetis et des porteurs de projets locaux souhaitant développer des logements passerelles, 1 hacker house et des séminaires de formation sur la transition écologique et social pour apporter leur savoir faire en montage immobilier, programmation, et facilitation de projets collectifs.

(Palanca / Teckoé / Atelier Arpent) Réhabilitation du centre commercial Croix Daurade, Toulouse



Notre groupement a accompagné une foncière propriétaire d'un centre commercial de proximité d'environ 2 000 m², partiellement loué aujourd'hui et situé au coeur d'un quartier populaire particulièrement résidentiel de Toulouse. Le site, à taille humaine, a vécu ses heures de gloire il y a une dizaine d'années avant de subir de plein fouet l'impact du nouveau centre commercial de Borderouge qui a ouvert à 1 km de distance.

L'acquéreur du centre commercial, convaincu qu'il est possible de réanimer ce lieu et d'en faire une ressource de qualité pour le territoire environnant a mobilisé Palanca, Atelier Arpent et Teckoé pour étudier plusieurs scénarios de réhabilitation avec pour objectif de recréer du logement accessible, de réactiver les cellules commerciales vides et de penser une

programmation commerciale de qualité, en lien avec les besoins des habitants.

(Palanca / Teckoé / Atelier Arpent) La Cayrouse, Sébazac

Les différents acteurs de notre groupement sont membres de l'association La Cayrouse, démarche collaborative et créative qui a pour objet de favoriser le partage, les échanges, et la transmission de savoir entre ses membres.



La Cayrouse, Sébazac, Aveyron

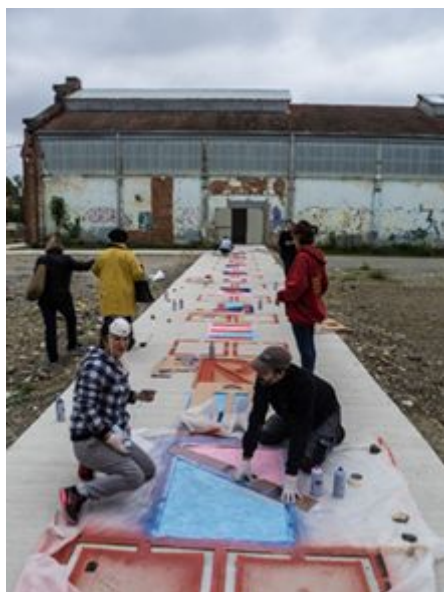
« La Cayrouse », c'est le nom d'un terrain et d'une petite maison sur le Causse Comtal, près de Sébazac. Depuis 2014, La Cayrouse appartient à une association, composée d'une soixantaine de membres (dont 30 membres actifs), de tous les âges, rassemblant locaux et amoureux de l'aveyron, qui ont à cœur de faire vivre ce lieu en organisant divers événements et chantiers participatifs tout au long de l'année.



Chantier de la Halle en charpente traditionnelle - La Cayrouse, Aveyron

(Palanca) Tiers-lieu de La Cartoucherie, Toulouse (voir descriptif en annexe)

Palanca est membre du collectif Cosmopolis (avec ses partenaires UCPA, Azalay, Dewatou, Pour la route et Thierry Monassier Conseil) qui réhabilite sous statut SAS et exploitera via une SCIC les Halles de la Cartoucherie sous la forme d'un tiers-lieu de 15 000 m² rassemblant gastronomie, sport, bureaux partagés et culture, dans une dynamique innovante d'exemplarité environnementale et d'inclusion socioculturelle. Le Tiers-lieu de La Cartoucherie s'inscrit dans la transition, vers un système décarboné et résilient. À la fois dans le bâtiment lui-même, mais aussi dans son exploitation au quotidien, ce lieu illustrera l'innovation et accompagnera le changement des pratiques et usages. En tant que tiers-lieu porteur d'une forte volonté de rayonner et de promouvoir le lien social à l'échelle du quartier et avec les quartiers environnants, ses activités résonneront avec la notion de service public.



Signalétique participative à la Halle de la Cartoucherie

Palanca a notamment contribué à l'assistance à maîtrise d'usage, à la rédaction du dossier Nowatt, et à la conception d'un chantier innovant :

- ouvert : dépassant les habituels chantiers cloisonnés, cette dimension a pour but de communiquer sur le chantier et d'y accueillir différents publics (riverains, scolaires, universitaires, etc.) afin de développer l'appropriation du territoire sur le site
- apaisé : une grande attention est accordée aux nuisances en interne (auprès des ouvriers) et en externe (auprès des riverains), amenant concrètement des animations dédiées aux ouvriers et une interface spécifique via la conciergerie afin d'atténuer les nuisances ressenties par le voisinage
- culturel et artistique : le chantier est l'occasion de transmettre un patrimoine, de faire parler des métiers et du projet architectural, de créer des oeuvres participatives et de valoriser les actions des acteurs socioculturels locaux.



Visites de chantier

(Palanca) Conciergerie de quartier Allo Bernard, Toulouse

Allo Bernard est un prestataire de services qui a pour objectif de répondre à des besoins (parfois très sociaux) non pourvus au sein d'un territoire. L'offre traditionnelle de services est verticale, segmentée et spécialisée. De nombreux besoins ne sont pas couverts ou à des prix prohibitifs. Notre

organisation est à l'inverse territorialisée, horizontale et non spécialisée, dans le but de rendre rentable la réalisation de petits services et de réduire au maximum le coût des déplacements. La conciergerie a pour ambition de compléter et mailler les offres existantes. Initialement créée en association, Allo Bernard est aujourd'hui une SCIC.



Visites à domicile et attention aux aînés par la conciergerie

(Palanca) Réouverture du café associatif l'Escabel, Toulouse

L'ancien café culturel Chez Ta Mère s'est retrouvé en liquidation en 2017. Situé au cœur du quartier populaire d'Arnaud Bernard à Toulouse, Palanca a dans un premier temps racheté le bail, puis structuré en 2019 un projet de tiers-lieu de quartier, mixant activité de bar et lieu associatif et intergénérationnel, ouvert de 8h à minuit (unique lieu convivial du quartier ouvert sur cet amplitude horaire). Une association est constituée au second semestre 2019, le lieu est réactivé en décembre. Après 2 mois d'activité, elle compte 1 000 membres dont 50 actifs, 2 salariés, et est à l'équilibre économique. Le projet a pour vocation de participer au maintien de la mixité des populations sur le quartier (lutte contre la gentrification notamment), favoriser le mélange des générations et des cultures, soutenir les initiatives citoyennes et festives.

(Palanca) Aide à la concertation citoyenne, Toulouse

Palanca accompagne Toulouse Métropole sur la conception et l'animation de ses dispositifs de concertation en :

- Apportant son expertise en matière d'innovation sociale et d'animation de démarches coopératives afin de concevoir des concertations publiques pertinentes, efficaces, impliquantes. Être un acteur neutre pour favoriser les échanges entre la ville / métropole et les citoyens.
- Co-construisant : recueillir les besoins, clarifier, interroger, identifier les acteurs clés, etc
- Co-animant : outiller, créer les supports, mettre à disposition les outils d'animation, recueil des participations
- Évaluant et synthétisant : quanti / quali (apports, pertinence, compétences repérées etc), émettre des recommandations

(Palanca) ZAC gare la Vallée à Amiens, 2016 à 2019

Pour répondre aux exigences de l'aménageur public en matière d'innovation et remporter le concours pour l'aménagement du quartier gare la vallée à Amiens (5 Ha, 500 logements, activités et équipements dont 1 halle de 7 000 m²), Vinci Immobilier et le groupe Duval ont fait appel à Palanca, identifiée comme levier pour intégrer dans la programmation de la ZAC les innovations sociales et environnementales pertinentes, en cohérence avec les enjeux respectifs des promoteurs, urbanistes,

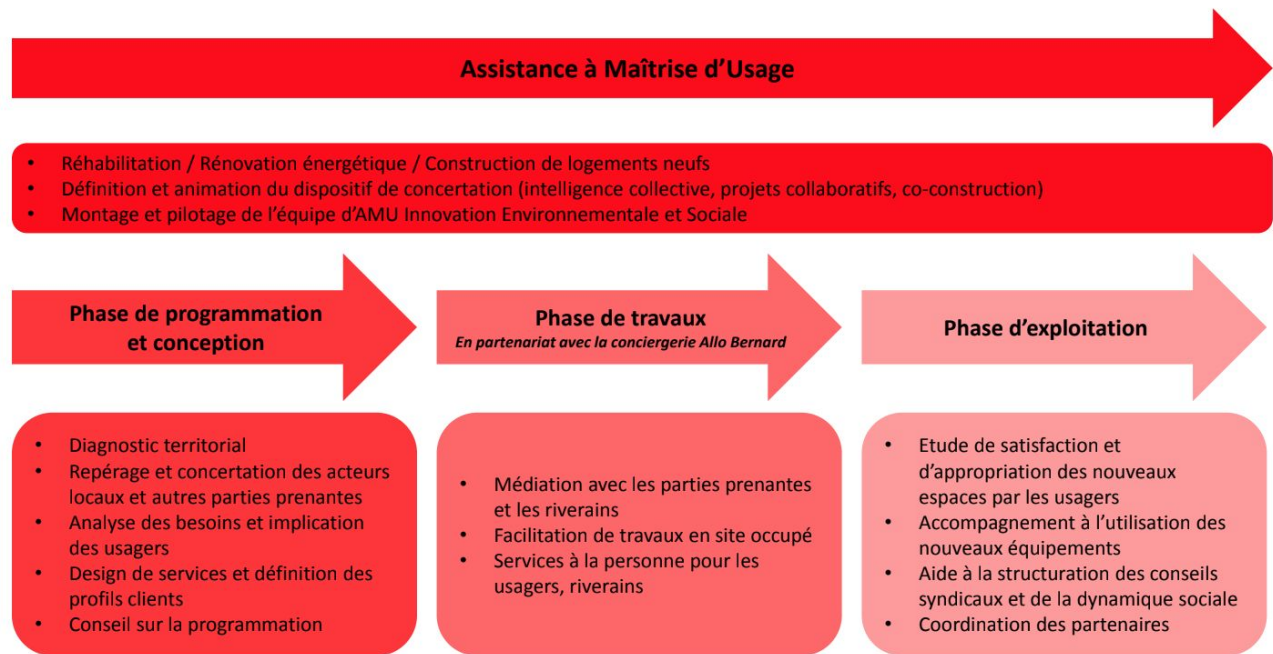
architectes, futurs exploitants du site et partenaires locaux.

Palanca a ainsi opéré un diagnostic économique et social du site, élaboré une cartographie des acteurs de l'ESS, participé aux réunions de brainstorming des équipes urbanistes/promoteurs et aux points d'étape avec l'aménageur, identifié et mené les échanges avec les partenaires locaux de l'ESS, du développement durable, et futurs exploitants du site, analysé les pratiques du secteur, pour adresser ses recommandations et mieux concevoir le site. Le groupement ayant par la suite remporté le concours, Palanca a mis en oeuvre pendant 2 ans les préconisations initiales, notamment autour de la stratégie d'urbanisme transitoire et la mise en oeuvre d'une conciergerie regroupant la plupart des acteurs de l'IAE (insertion par l'activité économique) d'Amiens.

(Palanca) Assistance à Maîtrise d'Usage, Toulouse

Palanca accompagne aménageur et promoteurs dans leurs démarches d'identification, de concertation et d'implication des parties prenantes de leurs projets :

- **Nouveau Campus de TBS, depuis 2019**
Palanca accompagne depuis 2019 l'école de commerce Toulouse Business School dans la concertation des parties prenantes clés de son projet de campus de 30 000 m² (infrastructure, pédagogie, services aux étudiants). Palanca assiste le maître d'ouvrage sur la dimension "cœur de quartier vivant et ouvert aux riverains" du projet. Elle a conçu et animé les ateliers de concertation et de programmation sur les enjeux d'ancrage au quartier, de tiers-lieu et de développement durable. Sur la phase de programmation, les informations recueillies au cours de cette démarche ont été synthétisées dans un cahier des acteurs remis aux architectes du projet.
- **Vinci Immobilier, quartier de Nuances à Toulouse. 2018**
L'aménageur du projet Nuances souhaitait faciliter la commercialisation et l'usage du site de ce programme mixte de 58 500 m² de surface de plancher, sur un terrain de 15,2 ha situé à proximité immédiate du Grand Mirail (550 logements, 12 000 m² de bureaux, 3 500 m² de commerces / services, un équipement scolaire). Palanca accompagne l'émergence de ce quartier neuf en identifiant les besoins spécifiques en services, en mobilisant les riverains pour favoriser les dynamiques citoyennes, et en facilitant la relation aux usagers des quartiers proches.
- **Appel à projet urbain "Dessine-moi Toulouse" en 2018, 2019.**
Dans le cadre du concours susnommé, Palanca a accompagné 8 équipes de promoteurs et architectes sur 8 sites distincts, afin de contribuer à l'élaboration de programmes innovants faisant la part belle au développement durable et à l'innovation sociale. Du diagnostic à la modélisation économique de services dédiés aux usagers en passant par des benchmarks, de la concertation, Palanca a mis en oeuvre sa panoplie de services pour finalement contribuer à la victoire de 3 équipes sur leur site respectif.



(Palanca) Opérations centres bourgs, Occitanie

De nombreuses collectivités se préoccupent du dynamisme de leur centre, l'enjeu étant d'analyser les leviers urbains, paysagers, immobiliers et socio-économiques pour redynamiser la commune. Depuis 2018, Palanca a mené plusieurs études de ce type (Reynes (66), Saint Lys (31), Saint Bât (31) en analysant le contexte socio-économique et en identifiant des pistes de services/activités économiques pour les habitants et usagers du territoire. Concrètement, Palanca a mené des diagnostics socio-économiques du territoire, animé des ateliers de concertation avec les parties prenantes, élaboré des plans d'actions, pris contact et rencontré les acteurs locaux et propriétaires de biens immobiliers pour amorcer les projets, en les confrontant avec des initiatives menées ailleurs.

(Palanca) Animation de chantiers participatifs, Toulouse

- **Etude de faisabilité pour l'aménagement participatif de la place Abbal 2018-2019**
QPV Reynerie, Le Mirail, Toulouse (31)
Partenaires clefs : Ville et Toulouse et Toulouse Métropole, Direction de l'action Territoriale, Pôle territorial, Services Espace Vert, Régie de quartier Reynerie Services, CAF
- **Aménagement participatif du Parc du calvaire 2018-2019**
QPV Empalot, Toulouse (31)
Ville de Toulouse, Toulouse Métropole Habitat
- **Aménagement collaboratif du Parc de la Poudrerie 2017-2018**
Parc de la Poudrerie, QPV Empalot, Toulouse (31)
Toulouse Métropole Habitat
- **Construction participative de Mobilier pour la maison de quartier de Bagatelle 2018**
QPV Bagatelle, Toulouse (31)

Partenaires clefs : Maison de quartier de Bagatelle, Association Solidarité Jeunesse Internationale

- **Formation de la régie de quartier d'Empalot à la construction participative de mobilier urbain 2019**

QPV Empalot, Toulouse (31)

Partenaire clef : Régie de quartier Empalot Services