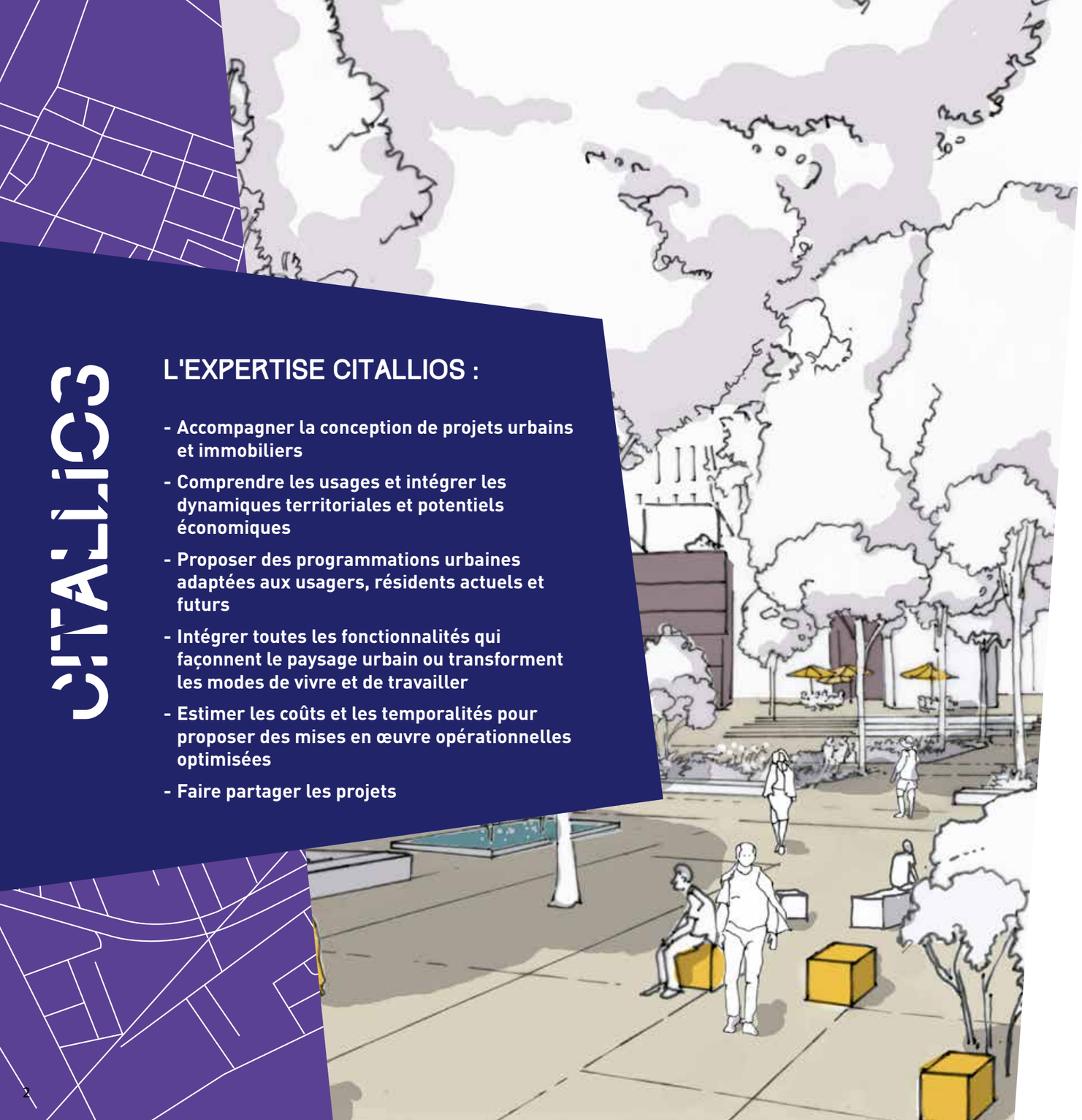
CITALLIOS

PROXIMITÉ & EXPERTISES

ÉTUDES & INNOVATION

“Programmer, concevoir, estimer, organiser des projets urbains et immobiliers partagés, ambitieux, innovants et pragmatiques”



CITALLIOS

L'EXPERTISE CITALLIOS :

- Accompagner la conception de projets urbains et immobiliers
- Comprendre les usages et intégrer les dynamiques territoriales et potentiels économiques
- Proposer des programmations urbaines adaptées aux usagers, résidents actuels et futurs
- Intégrer toutes les fonctionnalités qui façonnent le paysage urbain ou transforment les modes de vivre et de travailler
- Estimer les coûts et les temporalités pour proposer des mises en œuvre opérationnelles optimisées
- Faire partager les projets

ENTRETIEN AVEC

VÉRONIQUE TIRANT

DIRECTRICE DES ÉTUDES ET DE L'INNOVATION

QUELLES GRANDES THÉMATIQUES ET QUELS ENJEUX ÉMERGENT EN ÎLE-DE-FRANCE ET CONDITIONNENT VOS ACTIONS ?

Véronique Tirant : l'évolution institutionnelle se traduit par le renforcement des intercommunalités, ainsi que l'évolution du territoire physique par de grands projets d'infrastructures : Grand Paris Express, prolongement d'Eole et de la ligne 14.
Ces dynamiques nous imposent de remettre chaque territoire en perspective avec une grande tendance à **retisser l'agglomération comme un réseau de polarités**, c'est à la fois le retour des « cœurs de ville » et l'arrivée des « hubs ». Mais c'est aussi **inventer de nouvelles modalités de gouvernance, les compétences étant « redistribuées »**.

En outre, nous devons intégrer les processus « d'uberisation de la société » qui nous obligent également à **modifier notre vision sur la programmation urbaine et immobilière** (bouleversement de l'offre commerciale, logistique urbaine, nouvelle économie du partage ou de l'éphémère) et en finalité sur la gestion urbaine (nouveaux systèmes d'exploitation).

> *« Programmer, concevoir, estimer, organiser, des projets urbains et immobiliers partagés, ambitieux, innovants et pragmatiques »*

CHÂTILLON & MEUDON, SITE DE L'ONERA

Valoriser les actifs domaniaux sur la base d'un projet partagé avec les collectivités prenant en compte les spécificités des sites dont la grande soufflerie à Meudon. Une réflexion menée avec la DRAC, les maires des deux communes et les services du Ministère des finances

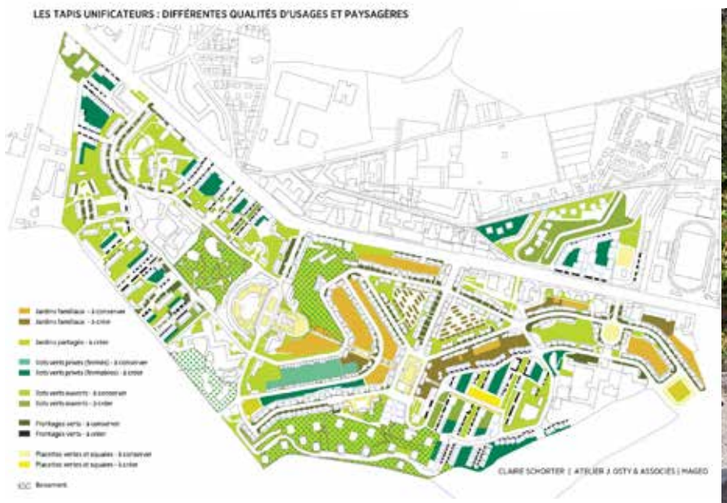
Il s'agit à la fois de **répondre aux enjeux ambitieux de cette nouvelle échelle territoriale, mais aussi d'être en capacité de programmer et d'engager des projets urbains avec des réalisations opérationnelles à court et moyen termes en concevant que tout pourra évoluer, s'adapter.** Plus concrètement, nous pouvons assurer dans le cadre d'un mandat d'un élu, le lancement d'opérations immobilières ou plus globalement d'aménagement par des montages opérationnels sécurisés.

En Île-de-France, l**e marché est tendu et le foncier est rare**, principalement issu d'un processus de « recyclage ». Ainsi, depuis quelques années, nous intervenons soit auprès de communes, soit auprès de propriétaires afin d'« objectiver » les paramètres de ces valorisations et intercéder entre les différents acteurs : collectivités, opérateurs immobiliers, ABF, propriétaires.

Les grands propriétaires réfléchissent à la **valorisation patrimoniale** sur un site ou un territoire. La prise en compte de critères urbains, organisationnels ou environnementaux est, dès lors, primordiale et nous devons toujours l'inscrire dans un partenariat avec les collectivités, les opérateurs et propriétaires immobiliers, les habitants…

CHÂTENAY-MALABRY, LA BUTTE-ROUGE

Mettre en place un plan guide pour cadrer une stratégie d'intervention globale (urbaine, paysagère, économique, habitat), définir les équilibres financiers, les budgets et les futures maîtrises d'ouvrage



Pont de Clichy
Redonner au quartier de la valeur en profitant de ces atouts (large façade sur la Seine, ressources foncières...) et en proposant des programmes immobiliers qualitatifs

CLICHY-LA-GARENNE, PROJETER L'AVENIR DE LA VILLE SUR DEUX SITES EN FRONT DE SEINE

Quartier du Boulevard de la Liberté
Accompagner la mutation d'un quartier industriel et périphérique en un écoquartier mixte, diversifié et attractif

DANS UN CONTEXTE OÙ LES CADRES RÉGLEMENTAIRES SE COMPLEXIFIENT, QUELLES EXPERTISES CITALLIOS EST EN MESURE DE PROPOSER À SES CLIENTS QUE LES BUREAUX D'ÉTUDES NE SONT PAS EN MESURE DE FOURNIR ?

Véronique Tirant : notre métier d'aménageur, de constructeur, de développeur de projets nous permet d'avoir un regard critique sur ce qui est faisable et ce qui ne l'est pas, ce qui fonctionnerait et ce qui ne fonctionnerait pas en phase opérationnelle, mais surtout de contextualiser nos interventions.

Nous sommes également inventifs sur les montages financiers notamment au regard de la baisse des dotations de l'État pour les collectivités.
Ces économies de projets doivent être intégrées et ce, dès la phase montage, pour **apporter à nos clients une ingénierie financière adaptée** (montage, portage foncier, subventions) et impliquer des opérateurs, investisseurs, exploitants ou utilisateurs très en amont.
Nous les mobilisons pendant le processus de projet pour tester certaines hypothèses urbaines ou programmatiques.

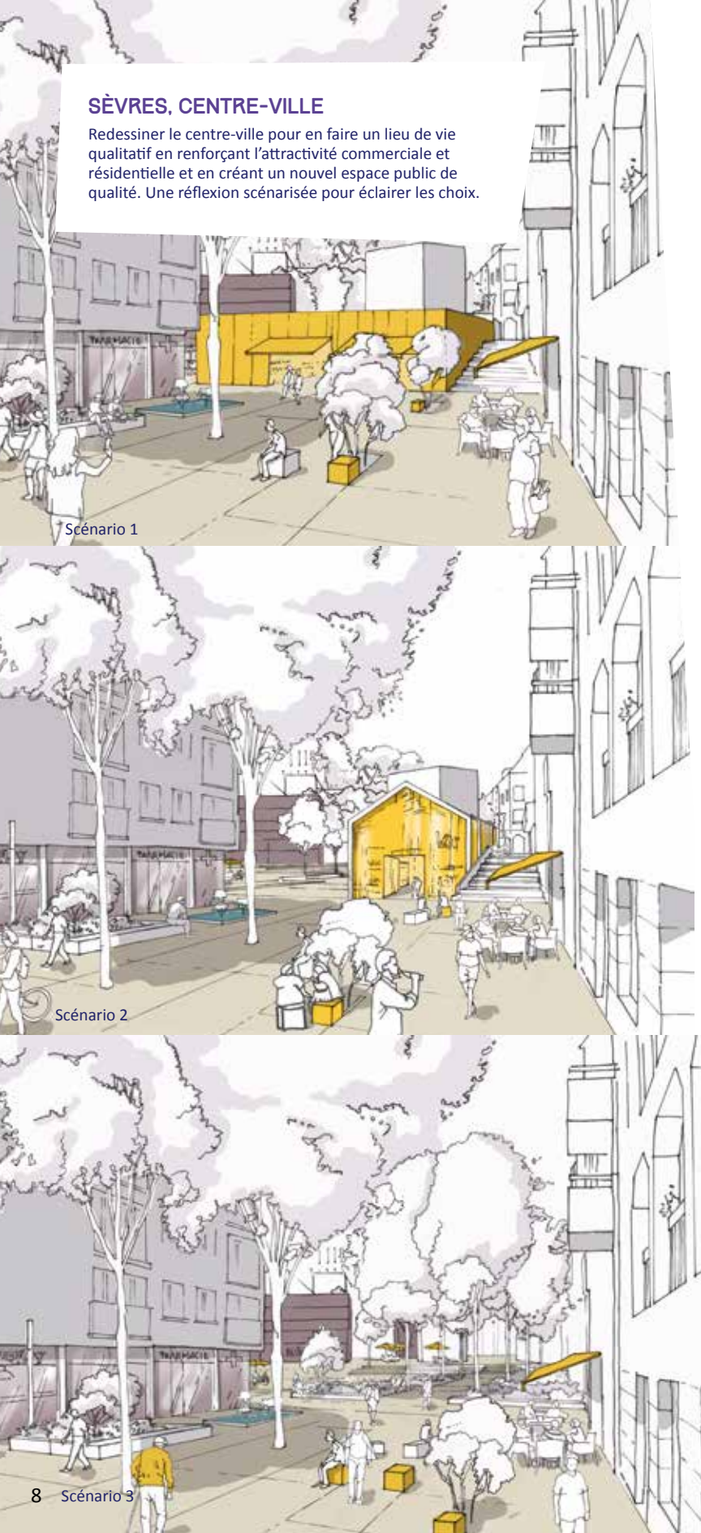
En organisant la transversalité entre les différents métiers de CITALLIOS, nous intégrons au stade des études des chefs de projets « ciblés » habitués aux problématiques identifiées. Que ce soit dans le cadre de projets ANRU, de valorisation foncière, d'habitat privé dégradé, de centres-villes, d'équipements et d'espaces publics…

En outre, nous nous appuyons sur nos **services supports ou experts**, eux-mêmes opérationnels : ainsi **le foncier** est pour nous la matière vivante d'un projet urbain ou immobilier et nous y accordons un temps d'analyse, d'expertise et d'estimation pour éclairer les projets et proposer stratégies et procédures foncières adaptées
C'est ensuite un **service juridique** au fait des évolutions de gouvernance (nouvelles compétences des collectivités) et des montages juridiques de plus en plus innovants et adaptés aux temporalités rapides mais garantissant les intérêts de nos clients.

Porte de Malakoff
Projeter et programmer le devenir d'une entrée de Ville stratégique pour Malakoff : entre Boulevard Périphérique et quartiers résidentiels

MALAKOFF, RÉFLÉCHIR AU DEVENIR DE DEUX QUARTIERS EN CONCERTATION AVEC LES HABITANTS

Secteur Henri Barbusse
Identifier les possibilités de développement de ce secteur de la ville : réactiver le commerce autour du centre commercial Barbusse, moderniser l'offre d'équipements publics, résoudre des dysfonctionnements des cités des Nouzeaux et des Poètes, relier le quartier au centre-ville en s'appuyant sur des opportunités foncières



SÈVRES, CENTRE-VILLE

Redessiner le centre-ville pour en faire un lieu de vie qualitatif en renforçant l'attractivité commerciale et résidentielle et en créant un nouvel espace public de qualité. Une réflexion scénarisée pour éclairer les choix.

Scénario 1

Scénario 2

Scénario 3

COMMENT LES ÉQUIPES CITALLIOS ACCOMPAGNENT-ELLES CES PROJETS SUR LE TERRAIN ?

Véronique Tirant : un enjeu de « terrain » est celui du **partage et/ou de la coproduction des projets** : les populations franciliennes sont en demande d'information, de concertation, de participation aux projets urbains. Nous devons expliquer, accompagner, traduire cette autre matière vivante qu'est la maîtrise d'usage, mais aussi intégrer les attentes **tout en explicitant les marges de négociations**.
Nous animons, avec les équipes d'urbanistes qui travaillent avec nous, des diagnostics en marchant, des ateliers de travail et, en parallèle, préparons les outils de communication et d'information (panneaux, diaporamas, films,…).

Pour ce faire notre Direction de la Communication nous accompagne à chaque étape des processus (y compris la concertation réglementaire).

Nous devons ainsi proposer les **dispositifs de gouvernances** où les Maires restent au cœur du système de décision car ils sont les premiers « récepteurs » et interlocuteurs de ceux qui habitent ou pratiquent les territoires.

POURQUOI EST-CE ESSENTIEL D'AVOIR UNE APPROCHE SYSTÉMIQUE DES DIFFÉRENTES ÉTUDES RÉALISÉES ?

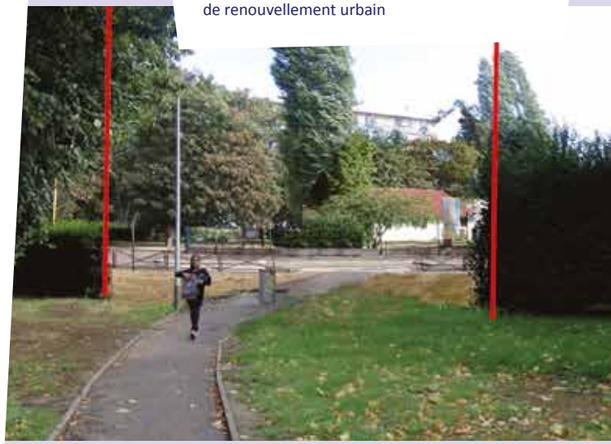
Véronique Tirant : un projet urbain ce n'est pas qu'un joli dessin ou une belle perspective…c'est un **contenant (le plan guide, le plan masse, les gabarits) et un contenu (les programmes)** et très souvent **des contraintes techniques, financières, juridiques**.
Nous insistons beaucoup sur le contenu, le programme, et son fonctionnement (les réseaux, les mobilités, le stationnement). Ces sujets nous les abordons **avec une volonté de réduction et de mutualisation des coûts publics** et de flexibilité et d'adaptabilité de nos projets et futurs quartiers dans la durée.
L'articulation de ces 3 thématiques, qui doit se concrétiser dans un projet urbain, est indispensable pour disposer d'une vision globale et aboutir à un projet pragmatique et opérationnel rapidement, ancré dans son territoire.

Ce côté systémique nous le retrouvons dans l'approche développement durable et, là encore, nous pouvons nous appuyer sur nos forces vives, l'atelier développement durable qui apporte expertise et savoir-faire dans les labellisations, notamment HQE aménagement.
J'insiste sur le fait que le temps de l'étude qui comporte des allers retours est indispensable à la réussite d'un projet. **Il faut étudier et prendre le temps d'étudier la ville pour la rendre innovante.**
Par exemple, **comment rendre la ville plus flexible** en fonction des besoins, et en répondant à un contexte économique, social ou culturel d'une époque. Plus concrètement, nous voudrions dans un futur proche pouvoir envisager qu'un îlot ait plusieurs fonctions et puisse évoluer. Ainsi les rez-de-chaussée « actifs » pourront accueillir autant des commerces, des logements, des maisons médicales... Nous travaillons dans ce sens avec les bureaux d'études pour leur impulser un regard différent sur les projets qui nous sont confiés, tout en conservant ce pragmatisme essentiel pour être réaliste auprès des élus, mais aussi de la population qu'il ne faut surtout pas oublier.

Vue depuis Mermoz vers Lamartine : existant

VILLEJUIF, LEBON LAMARTINE

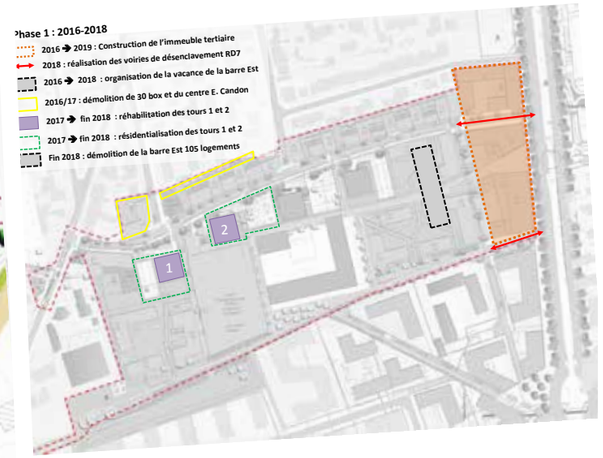
Evolution des espaces publics dans un quartier de renouvellement urbain

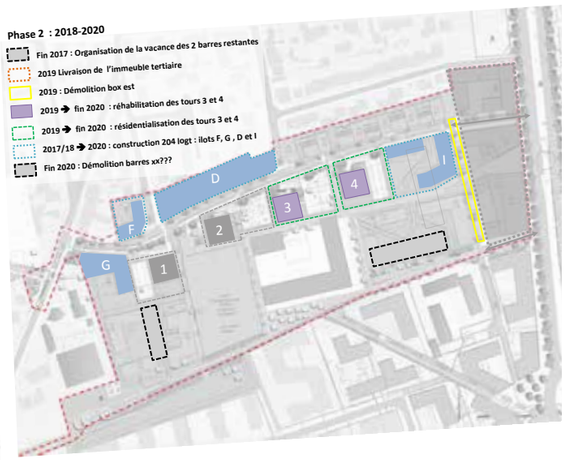


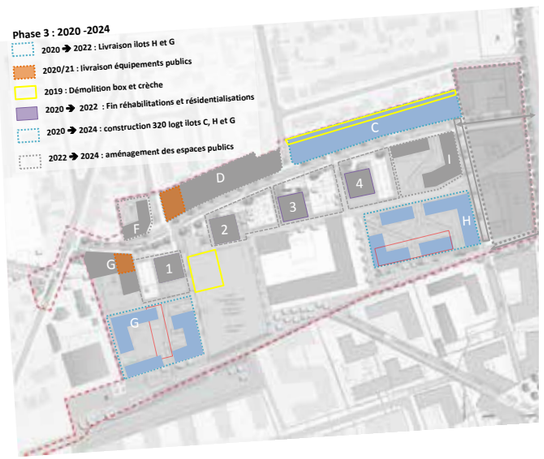
Vue depuis Mermoz vers Lamartine : projet

VILLEJUIF, LEBON-LAMARTINE

Dans le cadre du NPNRU, définir un projet social et urbain dans une logique de renouveau et de mixité fonctionnelle et sociale pour profiter des mutations engagées le long de la RD7







NOUS AVONS ABORDÉ LA THÉMATIQUE DES ÉTUDES, POUVEZ-VOUS NOUS EN DIRE PLUS SUR LA THÉMATIQUE « INNOVATION » PRÉSENTE AU SEIN DE VOTRE DIRECTION ?

Véronique Tirant : l'innovation est véritablement au cœur de nos pratiques. En effet, nous avons fait le constat que face à l'accroissement de la population, de l'évolution des besoins, de l'augmentation des risques écologiques, la ville du futur devra développer la biodiversité, la mobilité urbaine en optimisant notamment la gestion de l'eau et de l'énergie. L'objectif étant de préserver, voire d'améliorer la qualité de vie des habitants.

Nous voyons également évoluer très rapidement les offres de commerces et les modes de travail : cela nous impose de réfléchir au devenir des rez-de-chaussée dans la durée, à réinterroger nos principes de programmation et de commercialisation.

Pour conclure, les villes ont besoin d'innovation pour être mieux gérées, pour résoudre le défi quotidien de leur croissance et de l'évolution de leurs besoins, de leur « adaptation » tout en considérant, et c'est important, le contexte dans lequel on intervient : chaque site appelle sa propre réponse.

CITALLIOS est un acteur de référence dédié à une dynamique équilibrée et pérenne de l'aménagement des territoires en Île-de-France avec une palette de compétences complémentaires : études & innovation, aménagement, renouvellement urbain, quartiers anciens & habitat privé, immobilier & construction, développement économique, foncier.
En proposant de nouvelles modalités d'intervention et en développant de nouveaux partenariats, CITALLIOS invente les équilibres de demain.

CITALLIOS
PROXIMITÉ & EXPERTISES

Véronique Tirant
Directrice des études et de l'innovation
+33 (0)1 41 37 11 79
v.tirant@citallios.fr

Les Portes de l'Arche
65 rue des Trois Fontanot
92024 Nanterre Cedex
www.citallios.fr

ISO 9001
ISO 14001
BUREAU VERITAS
Certification

All Write : 01 53 59 83 83
Crédits photos et visuels : Atelier Choiseul - Atelier J.Osty & Associés - Catherine Tricot - Claire Shorter - CITALLIOS - CoBe Architecture et paysage - François Marcuz - Mageo - Sarah Sainsaulieu paysagiste