

#1

Septembre 2021



La lettre de réflexion
de Vinci Immobilier Auvergne Rhône Alpes

ÉDITORIAL



“S’apprivoiser ? Cela signifie créer des liens...”

La morale du Petit Prince d’Antoine de Saint-Exupéry n’a jamais été aussi cruciale. Elle ne nous parle pas que d’amitié, mais aussi de ce que signifie « faire société » : apprendre à se connaître, découvrir en chacun ce qu’il peut apporter aux autres par-delà les préjugés, ces stratagèmes trompeurs qui comblent si mal notre ignorance.

Si nous n’avons jamais eu autant de moyens de communication à disposition, il paraît plus difficile que jamais de nous comprendre. Depuis nos citadelles domestiques, pour emprunter le mot de Michel Lussault, nous nous leurrions obstinément dans des représentations du Monde et des Autres d’autant plus erronées que le contexte sanitaire a longtemps fait obstacle aux rencontres inopinées, aux échanges imprromptus, à la confrontation des points de vue ou à la découverte d’une œuvre d’art. Un drame bien urbain si l’on considère que la ville que nous nous attachons à fabriquer est précisément faite de cette proximité, de voisinage, de la perpétuelle possibilité d’une rencontre.

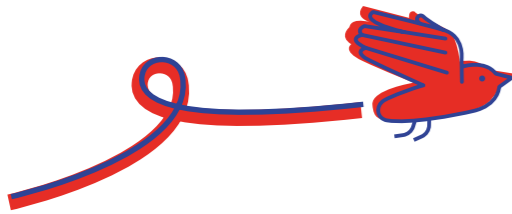
L’ampleur de la tâche qui nous attend, et que la gravité de la situation pandémique n’a fait que nous rappeler de façon spectaculaire, nous presse de reconstituer le lien entre

toutes les forces vives et volontaires pour relever ces défis. La lettre En Relation, dont voici le 1er numéro, se veut être la contribution de VINCI Immobilier Auvergne Rhône-Alpes à la nécessaire mise en commun des idées qui feront l’avenir de nos territoires. Il nous semblait donc naturel de débiter cette aventure sur le thème du lien et de la rencontre.

Nous ne voulions pas d’un outil de communication jetable voué à faire la publicité de nos réalisations, mais un support durable propre à nourrir humblement l’intelligence collective hors du tumulte, une proposition honnête pour une réflexion défond, un point de contact où fabriquer de la connaissance et de la compréhension entre acteurs du territoire.

Notre objectif est d’apporter une contribution profonde, sincère et ouverte au dialogue. A travers ces quelques pages et dans nos prochaines éditions, nous souhaitons créer l’occasion d’une vraie rencontre, comme une fenêtre ouverte sur ce que nous sommes, ce que nous faisons, ce que nous proposons pour relever les défis présents et futurs pour une ville habitable et vivable, accessible et amène. Ainsi, comme lors de toute rencontre, commençons-nous tout naturellement par nous présenter. ■

Stéphane Reymond



SOMMAIRE

p. 5

Nous connaître

p. 6

L'opération HORA à Caluire-et-Cuire (Rhône) :

quand la compréhension du territoire permet un dialogue constructif avec l'environnement social d'un projet

p. 8

Le rôle du promoteur :

faire le lien,
rendre les choses possibles

p. 12

De l'objet à l'écosystème :

l'opération immobilière
au cœur des relations vitales

p. 18

Création et transfert de richesse via l'opération immobilière :

le cas des établissements de santé

p. 22

Transmettre le patrimoine :

histoire des 14 et 16
rue de la République à Lyon



Alain Deguilhem



Siège régional du 19 quai Perrache (Lyon)

Nous connaître

Si vous cherchez l'adresse du siège régional de Vinci Immobilier Auvergne Rhône-Alpes, vous tomberez peut-être sur celle de **Deguilhem-Promotion**. Ce n'est pas une erreur : c'est notre origine. Une PME lyonnaise emmenée par **Alain Deguilhem** (1926-2020), figure très impliquée qui marqua de son empreinte la vie locale comme celle de la profession. Il a notamment compté, parmi ses collaborateurs, Monsieur Bernard Devert, depuis devenu prêtre et fondateur d'Habitat & Humanisme.

Au début des années 1990, Deguilhem-Promotion réalisait moins de 10% des opérations de promotion immobilière à Lyon. C'est à ce moment que le groupe Lyonnaise des Eaux-Dumez rachète l'entreprise au groupe OCGR alors en proie à des difficultés financières. Puis au cours des années 1990 et jusqu'au début des années 2000, la société rejoint d'autres acteurs du secteur actifs sur d'autres territoires de France pour former le groupe Elige. C'est en 2005 qu'Elige devient la filiale dédiée à l'immobilier résidentiel au sein de la toute nouvelle entité Vinci Immobilier.

Un nouveau nom, des liens bénéfiques tissés avec les autres entreprises et corps de métiers présents au sein du groupe, une solidité financière qui sécurise les projets et leur ouvre de nouvelles perspectives, mais un ancrage local indéfectible. **A rebours d'un modèle pyramidal, centralisé et descendant, Vinci tient à préserver les liens de ses entreprises avec les territoires où elles sont nées et implantées** plutôt qu'à effacer leurs histoires et leurs identités. Et pour cause, quoi de plus naturel que de faire confiance à ceux qui connaissent

et vivent sur un territoire pour contribuer à son développement ? C'est ainsi que de la PME Deguilhem à Vinci Immobilier Auvergne Rhône-Alpes, peu de choses ont finalement changé si ce n'est une force de travail décuplée, une solidité indispensable à la production d'espaces de vie et de travail de qualité et un savoir-faire démultiplié grâce à l'expérience accumulée. Car de fait, nombre de nos collaborateurs passés et présents travaillaient déjà chez Deguilhem-Promotion, dont le Directeur Stéphane Reymond qui a rejoint l'entreprise en 1988.

Les territoires où nous opérons sont ceux où nous vivons et où, bien souvent, nous avons grandi. Les logements que nous produisons sont aussi ceux dans lesquels nous habitons. Et c'est bien à cela que tient la qualité d'écoute qui fait de nous des partenaires privilégiés des collectivités. Un statut auquel nous ne pourrions prétendre si nous étions fondamentalement la World Company tentaculaire, prédatrice, avide et déconnectée de l'économie réelle que l'on décrit parfois par méconnaissance de cette histoire et de notre identité.

C'est ainsi qu'au fil des années, pour préserver cette proximité avec le terrain et rester au cœur des territoires où nous opérons alors que les découpages administratifs évoluaient, Vinci Immobilier Auvergne Rhône-Alpes s'est également, outre le siège de la direction régionale installé au cœur de la ville de Lyon, implanté à Chamalières près de Clermont-Ferrand en Auvergne, ainsi qu'à Annecy, au cœur des Alpes. ■

QUAND LA COMPRÉHENSION DU TERRITOIRE PERMET UN DIALOGUE CONSTRUCTIF AVEC L'ENVIRONNEMENT SOCIAL D'UN PROJET

L'OPÉRATION HORA À CALUIRE-ET-CUIRE (RHÔNE)

Au Nord de Lyon, la commune de Caluire-et-Cuire s'étend entre Rhône et Saône. A l'Est, depuis la rive du fleuve, on accède au quartier Bissardon par des montées sinueuses et souvent exigües évoquant un "petit Montmartre". On découvre alors un quartier résidentiel en pleine mutation du fait de nombreux projets de construction. Ici se nichait également le site de production d'une industrie de pointe : c'est à cet emplacement que VINCI Immobilier mène le programme résidentiel HORA, dont la livraison est prévue pour la fin de l'année 2023. L'histoire de ce projet est riche d'enseignements sur les conditions et facultés nécessaires à l'émergence d'un dialogue constructif au service de l'acceptabilité des projets.

UNE RECONVERSION NÉCESSAIRE...

Implantée à Bissardon depuis de nombreuses années, l'industrie qui occupait les lieux a récemment vu son activité impliquer davantage de flux de transports et de nuisances pour les riverains de ce quartier enclavé où la mobilité est régulièrement en proie au phénomène de congestion. Le déplacement de sa production vers un autre site de la commune s'imposait donc.

Cet emplacement ayant été rendu constructible dès avant la révision du PLU-H en 2019 pour répondre à la demande de logements, il était possible pour l'entreprise propriétaire du terrain de valoriser son bien en le cédant à un opérateur immobilier : c'est Vinci Immobilier Auvergne Rhône-Alpes qui a été désigné.

...SUR FOND DE TENSIONS

Bien que répondant à un problème de fond pour la vie du quartier – à savoir la reconversion d'un site devenu inadapté à l'activité industrielle de son occupant, le projet a émergé dans un contexte de grande intensité des activités de construction dans le secteur où chaque chantier amène naturellement son lot de désagréments liés aux travaux et soulève des interrogations sur l'évolution du quartier en matière de densité de population, de stationnement et de mobilités, de vie sociale.

De nombreux habitants se sont donc réunis au sein de l'Association de Défense du Quartier Bissardon (ADQB)

afin de faire entendre leurs aspirations et de peser sur les décisions et projets de développement du secteur. L'opération HORA a évidemment fait partie des sujets dont l'association s'est saisie. Mais loin de créer un rapport de force stérile ou d'enfermer les interlocuteurs dans un dialogue de sourds, la confrontation des points de vue a été l'occasion d'optimiser utilement le projet. Après avoir déposé un recours gracieux contre le permis de construire, l'association a choisi de ne pas contester l'autorisation d'urbanisme devant la justice administrative, laissant ainsi le projet se concrétiser.

Cette expérience positive a été rendue possible par une conjonction de facteurs favorables et une implication particulière des équipes de promotion qui méritent d'être capitalisées pour nourrir les réflexions sur l'acceptabilité des projets.

DES CONDITIONS FAVORABLES

• **DES PARTIES PRENANTES ANCRÉES SUR LE TERRITOIRE :** le fait pour le propriétaire du foncier, les équipes de promotion, leurs collaborateurs extérieurs et tous les interlocuteurs de connaître, pratiquer, d'être attachés au territoire du projet a été un déterminant fondamental pour en cerner les enjeux et problématiques propres puis s'employer à les solutionner. Cet attachement s'est traduit par une véritable considération pour le territoire, son environnement social et paysager.



Programme résidentiel HORA



Affiche de l'ADQB

• UN PROJET PORTEUR DE SENS :

parce que l'évolution du site industriel devenait véritablement indispensable, le projet immobilier s'inscrivait naturellement dans la dynamique du territoire. Nécessaire, la mutation du site a même pu s'opérer de façon à répondre à certaines problématiques propres au secteur : le projet été adapté pour dégager des solutions profitables aux riverains en matière de stationnement notamment.

• UN DIALOGUE EN BONNE INTELLIGENCE :

les échanges avec la collectivité puis avec les riverains ont été transparents, permettant d'identifier clairement les difficultés et de faire émerger une compréhension partagée du projet – évitant ainsi les conflits de représentations erronées. Bien qu'opposée dans un premier temps, l'ADQB n'a pas fait obstacle à l'échange et a accueilli les arguments des porteurs du projet.

DES COMPÉTENCES-CLÉS

• S'INFORMER :

les équipes de promotion ont eu à cœur de comprendre les revendications et la vision du quartier défendue par les riverains. Elles ont donc consacré du temps à rechercher et à étudier la documentation produite par l'ADQB. Recueillir les témoignages de relais habitant ou travaillant dans le secteur s'est aussi avéré déterminant pour formuler les bonnes réponses aux questions soulevées.

• COMMUNIQUER :

si s'informer est crucial, communiquer l'est tout autant pour éclairer les visions et les décisions des interlocuteurs. Cela a d'abord été fait lors d'une présentation publique du projet organisée selon la procédure traditionnellement suivie par la municipalité. Puis, à l'issue de la phase d'instruction du permis de construire et en amont de sa délivrance, une synthèse des caractéristiques et apports du projet a été adressée à l'ADQB.

• S'ADAPTER :

construire l'acceptabilité d'un projet passe par son adaptation aux enjeux du territoire. En l'espèce, les problèmes de stationnement, mais également les préoccupations écologiques et le souci d'intégrer les futurs habitants au tissu social existant se sont avérés déterminants. Le projet a été amendé pour répondre à chacun de ces aspects : places de stationnement excédentaires, composteurs et végétalisation, ouverture de certains équipements aux riverains au rez-de-chaussée des futures constructions... L'idée a également été émise de convier riverains et futurs habitants lors de la pose de la première pierre du projet ■

LE RÔLE DU PROMOTEUR : FAIRE LE LIEN, RENDRE LES CHOSES POSSIBLES



Certaines entreprises et professions peuvent voir leur image dégradée à force d'être méconnues. Celle de promoteur immobilier n'échappe pas à la règle : disons très honnêtement que l'image d'Épinal qui lui colle à la peau n'est pas des plus flatteuses. C'est probablement le fait d'une notoriété acquise par quelques échecs – les fameux trains qui arrivent en retard – plutôt que par une connaissance réelle et objective du métier. De fait, les promoteurs ne sont paradoxalement pas habitués à faire leur propre promotion. C'est pourtant un rôle déterminant qui gagne à être connu et compris, et c'est là encore une histoire de lien.

Un "chef d'orchestre"

Un projet de construction est toujours d'une extraordinaire complexité. De sa conception à sa réalisation, le nombre d'acteurs qu'il fait intervenir est considérable : on pense naturellement aux architectes et aux entreprises du bâtiment, qui représentent déjà de nombreux corps de métiers, mais il faut y ajouter les services d'urbanisme des collectivités territoriales, toute une série d'experts que sont les paysagistes, écologues, géomètres, spécialistes de la dépollution et du désamiantage, ingénieurs en environnement, les professionnels du droit et bien

évidemment les propriétaires du foncier, les acquéreurs des biens produits, l'environnement économique et social du projet ainsi que les élus des collectivités qui délivrent les autorisations d'urbanisme. Le rôle du promoteur est de porter le projet auprès de ses partenaires (propriétaires des terrains, collectivités publiques), mais également d'harmoniser l'ensemble des intervenants qui sont sous sa responsabilité. On dit parfois que c'est un chef d'orchestre : si chacun joue sa propre partition, il assure le lien pour que tous travaillent de concert.

Un lien entre le rêve et la réalité

Plus qu'un simple coordinateur, **le promoteur constitue le chaînon indispensable entre un projet et sa réalisation.** Il doit entendre et comprendre les aspirations des collectivités, les dessins des architectes, les attentes des acquéreurs et de toutes les parties prenantes, puis faire en sorte de les transformer en réalisations concrètes. Une opération que résume parfaitement la signature de Vinci Immobilier : "Rendre possible la ville de demain". C'est alors qu'intervient le savoir-faire d'un promoteur, sa "valeur ajoutée". Elle réside dans le "montage" du projet, autrement dit dans l'art d'ordonner ses différentes **composantes pour le rendre effectivement réalisable dans un cadre économique viable** – satisfaisant pour toutes les parties prenantes ; le respect des multiples contraintes

(normatives, spatiales, temporelles, financières...) ; la gestion des risques inhérents à l'acte de construire. Et parce qu'un projet aussi complexe qu'une construction connaît toujours des imprévus, il est également en charge du suivi du projet jusqu'à sa livraison : il assure la "**maîtrise d'ouvrage**".

Un plan d'architecte génialement fou, des exigences environnementales en constante hausse, des normes et des attentes en perpétuelle évolution : le savoir-faire du promoteur consiste donc à **identifier et mettre en œuvre les meilleures solutions pour concrétiser les projets** répondant au besoin essentiel pour la société de disposer d'espaces de vie adéquats, accessibles et durables.

Un métier de responsabilités

Dans sa fonction d'opérateur immobilier, le promoteur assume avec toutes les parties prenantes au projet l'insigne responsabilité de faire muter nos espaces non seulement privés, mais aussi communs. Pourtant, bien qu'étant au cœur de la ville et formant un point de contact de tous les acteurs du territoire que nous avons énumérés, son intervention dans le débat public se résume souvent aux questions de techniques juridiques ou financières. Certes, le droit et l'économie sont des outils indispensables au promoteur immobilier dans son travail de montage. Mais il ne s'agit que d'instruments, de moyens, et le promoteur n'est pas qu'un simple "monteur" les yeux rivés sur la rentabilité des projets, mais avant tout un producteur. Il ambitionne ce que doit être l'ouvrage, donne des orientations et fait des choix, des arbitrages déterminants. En d'autres termes, il imprime sa marque. Chez Vinci Immobilier, la culture d'entreprise nous porte avant tout à considérer la finalité de nos actions : la ville de demain. Or les meilleurs moyens de la rendre possible ne peuvent être déterminés sans en avoir une vision claire et partagée avec tous ceux qui concourent à sa fabrication.

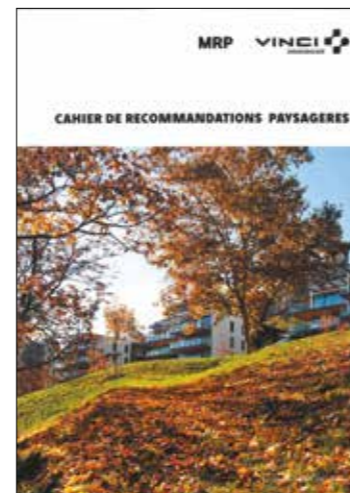
D'autre part, notre expertise du montage – qui une fois de plus constitue la complexe alchimie qui transforme un projet en réalité possible – gagnerait elle aussi à éclairer les réflexions sur la nécessaire mutation des espaces. Le promoteur immobilier n'est donc pas un intermédiaire superflu, mais bien un maillon déterminant dans une filière qui satisfait un besoin social éminent : fabriquer des espaces où habiter, vivre et travailler. Au cœur de la réalisation des objets immobiliers, il doit aussi savoir prendre sa place au cœur des débats d'idées et des réflexions qui font l'architecture, l'urbanisme, l'aménagement, la construction et l'usage de demain. Il doit savoir se saisir des enjeux structurants pour la société future car il lui reviendra de concrétiser les réponses et solutions dégagées. L'objectif de fabriquer une ville et un futur "désirables" ne saurait être atteint si le lien entre penseurs et faiseurs se rompt. A l'image des bulles spéculatives qui éclatent avec fracas au moment de se heurter aux réalités, les imaginaires sont voués à l'échec faute d'un partage entre ceux qui veulent et ceux qui font. ■




Cahier de recommandations paysagères : un engagement qualitatif fort

Preuve que le promoteur n'est pas qu'un intermédiaire neutre : il peut prendre des engagements qualitatifs forts et faire le choix de respecter des exigences ambitieuses dans son domaine d'activité. C'est ce que Vinci Immobilier Auvergne Rhône-Alpes a fait en adoptant, fin 2019, un Cahier de recommandations paysagères réalisé en collaboration avec l'agence Marco Rossi Paysagiste, qui prolonge l'engagement de l'entreprise dans le Plan Climat Air Energie Territorial de la Métropole de Lyon.

Ces lignes directrices s'appliquent d'ores et déjà à nos opérations de résidentialisation. Elles fixent des orientations et un cadre méthodologique pour la végétalisation des opérations et la valorisation des espaces extérieurs. Une volonté qui s'inscrit non seulement dans une perspective de lutte contre les îlots de chaleur urbains, mais également de renaturation des espaces et de ré-activation de leurs fonctions écosystémiques. Distribué et suivi par les partenaires impliqués sur nos programmes résidentiels, ce document constitue donc le vecteur d'une politique environnementale exigeante et propre à Vinci Immobilier. ■



 POUR ALLER PLUS LOIN
cahier de recommandation paysagères



AALTO à Villeurbanne : une synergie au service du logement accessible



Programme résidentiel AALTO

L'économie de la construction est une science très complexe et la réalisation du bilan d'une opération un art qui ne s'improvise guère. Le savoir-faire du promoteur réside aussi dans sa capacité à ménager les contraintes (acquérir le foncier à un prix juste, assumer des coûts incompressibles...) pour offrir, souvent en dépit d'un marché tendu, des biens au meilleur prix. C'est ce que nous avons réussi à Villeurbanne, dans la Métropole de Lyon, où notre programme résidentiel

AALTO est commercialisé 15% en dessous du prix du marché. Cette opération exemplaire est le fruit d'une synergie entre la municipalité, le propriétaire foncier et Vinci Immobilier qui, par une collaboration étroite et anticipée, ont pu échafauder ensemble un projet viable moyennant une acquisition du foncier à un prix juste mais raisonnable. Des conditions économiques favorables ont donc été préservées par une relation précoce entre les parties prenantes et un travail en bonne intelligence. ■

DE L'OBJET À L'ÉCOSYSTÈME : L'OPÉRATION IMMOBILIÈRE AU COEUR DES RELATIONS VITALES



De quelque nature qu'il soit, un projet immobilier ne devrait jamais être pensé comme un simple objet inerte. Certes, le bâti est immobile, mais sa raison d'être est toujours de favoriser la vie.

Dans et autour d'un immeuble s'articule un système social et naturel que sa conception influence très directement. Il existe des interactions et des rétroactions entre les objets qui composent l'environnement et les êtres qui y vivent.

Ce rôle "écosystémique" incontestable de l'objet immobilier peut cependant être reçu de façons très diverses, aussi bien pour ce qui concerne l'humain que la faune et la flore.

L'objet immobilier dans la vie sociale

On peut certes refuser de considérer une construction comme une cause entraînant des conséquences sur son environnement immédiat. Mais cette pensée en "objet" ajoute à la brutalité de l'acte de construire : **en déconsidérant son environnement, la construction prend le risque de l'artificialiser par une présence inappropriée qui contraint voire contrarie les élans vitaux les plus élémentaires des habitants humains et non-humains.** Toutefois, l'excès inverse existe également, marqué par des échecs tout aussi pesants : c'est la conception autoritaire d'un espace qui impose, de façon plus ou moins abrupte ou perfide, un comportement, des usages, des modes de vie, et force les liens entre les vivants qui l'habitent ou le pratiquent.

D'un extrême à l'autre, c'est la tension entre un défaut et un trop-plein de fonctionnalisme qui s'exprime. Pensé sans relation avec son environnement, l'objet immobilier attise la violence, suscite une bataille pour recréer un écosystème vivable en dépit du caractère inapproprié de la construction. Lorsqu'au contraire les usages sont trop déterminés par l'espace, celui-ci devient excluant, oppressant, aliénant, alors même que l'objectif recherché est généralement contraire. L'équilibre aujourd'hui souhaité par Vinci Immobilier et ses partenaires consiste en des **espaces capables**. Une section du Cahier de recommandations paysagères (voir page 10 de ce numéro) y est d'ailleurs consacrée pour ce qui est de la conception d'espaces extérieurs mutables, pouvant être **librement appropriés et interprétés par les habitants** selon leurs aspirations particulières et les nécessités propres

à chaque période – y compris celles que nous n'imaginions pas connaître, à l'image de la pandémie. Cette **volonté émancipatrice** se manifeste également dans la création d'espaces intérieurs moins contraignants car réversibles, susceptibles d'être rapidement et simplement transformés pour s'adapter à d'autres usages que ceux correspondant à leur configuration initiale.

Quant à la « maîtrise d'usage », notamment mise en œuvre sur l'opération Oasis Parc (Lyon 8), elle ne se veut nullement injonctive ou contraignante. Le terme parfois employé d' "assistance à la qualité d'usage" pourrait lui être préféré : il s'agit bien de **permettre aux usagers de tirer le meilleur parti des espaces qui s'offrent à eux**, mais en aucun cas d'infantiliser les habitants en leur assignant des façons de les pratiquer.

Il a été écrit dans ces pages que **la fonction du promoteur est de rendre les choses possibles** en ce sens qu'il doit créer et assurer les conditions nécessaires à la réalisation d'un projet immobilier. Dans cette fonction il n'a pas droit à l'échec : un projet bien conçu doit aller à son terme et ce n'est qu'une fois achevé qu'il trouve son sens. A l'inverse, dans sa façon de concevoir les espaces, "rendre les choses possibles" doit précisément signifier une certaine retenue, une forme de précaution : **faire en sorte de créer des possibilités, des puissances au sens premier du terme, mais ne pas chercher à faire advenir à tout prix tel ou tel autre usage ou façon de faire au risque de forcer l'habitant.**



Toit aménagé en nichoir à chiroptères (Oasis Parc, Lyon 8)



Serre réhabilitée (Oasis Parc, Lyon 8)

L'opération immobilière comme activatrice des écosystèmes naturels

La question des conséquences d'un projet immobilier sur son environnement naturel se pose différemment. Il est certes acquis que l'aménagement de l'habitat humain ne peut se faire sans poser une empreinte et opérer une certaine "fracturation écologique". Construire nécessite toujours une emprise au sol, une certaine hauteur, des voies de passage, etc. Mais la question est de savoir comment, malgré certaines contraintes irréductibles, l'aménagement d'un site peut réduire la fracture qu'il cause, voire même porter un bilan bénéficiaire, non seulement en terme de simple "présence" de la nature mais bien de vie végétale et animale.

Traiter cette question nécessite de se défaire d'une conception trop "anthropocentrée" (et plus encore "urbanocentrée") de la nature en ville. Car si ce qui importe avant tout à l'habitant humain des villes contemporaines

est de disposer d'espaces de fraîcheur et de perspectives paysagères agréables, **une approche somptuaire de la nature n'est pas à la hauteur de l'ambition écologique.** La faune, par exemple, n'y trouve guère son compte.

Il nous faut là encore cesser de concevoir la nature comme un ensemble d'"objets" dont il suffirait de parsemer notre environnement bâti et domestiqué. Ces éléments n'ont de sens qu'au sein d'un ensemble d'êtres vivants, humains compris, où chacun se nourrit des autres et leur apporte. Dès lors, l'enjeu de l'opérateur immobilier est, avec l'aide un écologue, d'identifier les ruptures que son projet implique dans les interactions entre les différentes composantes de l'écosystème présent sur le site de l'opération, d'imaginer les meilleures façons de réparer les cassures que l'élévation de l'habitat humain induit, et d'optimiser un milieu viable pour tous. Cette notion d'optimisation et

de mise en fonctionnement d'un véritable écosystème est d'ailleurs au cœur de la démarche agroécologique de permaculture, visant à recréer des conditions naturelles optimales en diversifiant les espèces cultivées qui peuvent alors interagir entre elles et favoriser mutuellement leur développement. Une approche qui mérite d'être déclinée au-delà des applications agricoles et nourricières.

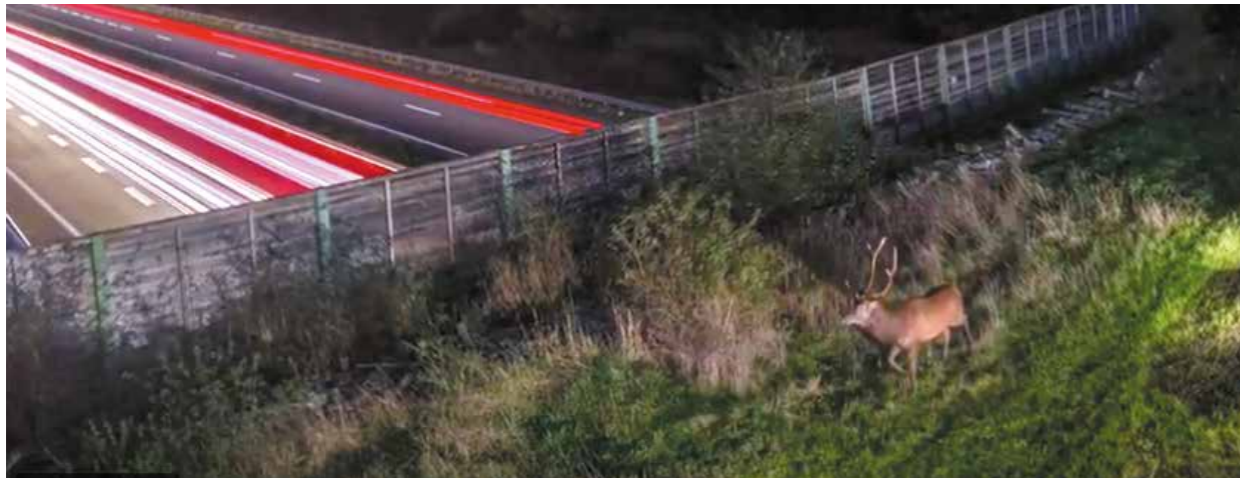
Côté animal, les nichoirs et les "éco-ponts" que nous installons très régulièrement sur les sites où nous opérons sont loin d'être anecdotiques. Ils remplissent véritablement cette fonction de reformer des liens et passages sécurisés à travers le territoire fragmenté par l'homme, permettant

aux animaux d'y vivre et d'y circuler. Ils créent ainsi des conditions favorables au retour et à l'installation du vivant comme le démontre le travail de suivi opéré par la Ligue pour la Protection des Oiseaux (LPO) sur

... imaginer les meilleures façons de réparer les cassures que l'élévation de l'habitat humain induit, optimiser un milieu viable pour tous.

les ouvrages routiers du groupe Vinci. On relève notamment un phénomène d'accoutumance : ces installations sont de plus en plus fréquemment empruntées par la faune à mesure que le temps passe, favorisant les interactions et notamment la reproduction entre des individus et des groupes situés de part et d'autre des infrastructures.

De même pour la végétalisation des toitures, parfois perçue comme un aménagement-vitrine et "gadget" permettant



Eco-pont sur infrastructure routière - Photo Emmanuel Rondeau

au promoteur de mettre en avant un effort écologique sans sacrifier l'emprise au sol des constructions. Or, bien conçue, cette végétalisation forme un véritable réseau d'espaces propices pour les insectes pollinisateurs (abeilles, papillons...) dont le rôle crucial pour l'écosystème global est parfaitement connu. Enfin, il faut aussi souligner le rôle de l'eau, dont le cycle est tout aussi vital : l'enjeu est ici de permettre sa relation avec la terre en créant des parcours

d'eau et en désimperméabilisant les sols. Cela signifie certes augmenter les surfaces de pleine terre et d'espaces verts sur les sites qui le permettent, mais surtout les travailler intelligemment de façon à optimiser leur rôle écosystémique. Car certains sites aujourd'hui relativement végétalisés mais laissés à l'abandon ne rendent pas tous les "services" écologiques qu'ils pourraient offrir moyennant quelques aménagements et une véritable approche systémique.

 POUR ALLER PLUS LOIN

Pour en savoir plus sur les éco-ponts et leurs bénéfices écologiques, consulter la Synthèse - Retour d'expérience des aménagements et des suivis faunistiques sur le réseau Vinci Autoroutes (Juin 2016) publié par Vinci Autoroutes, la LPO et Cerema. Voir également le reportage de Brut avec Emmanuel Rondeau (QR code).



La Ferme urbaine de Moulin à Vent

Dans le quartier de Moulin à Vent, à Vénissieux, une enclave agricole a survécu à l'urbanisation. Elle était exploitée depuis plusieurs décennies par une famille d'agriculteurs produisant, sur une moitié de la parcelle, des aromates à destination du marché local. Les propriétaires ont décidé de céder ce site historique pour se consacrer à une autre exploitation en Drôme provençale. Acquéreur cette parcelle d'environ 6500m² dont seuls 2500m² sont constructibles (situés sur la portion non exploitée), Vinci Immobilier s'est posé la question de l'avenir de cette terre

marâchère historique. Plutôt que d'espérer pouvoir la rendre entièrement constructible, le choix a été fait d'en sanctuariser la vocation agricole et d'en faire un espace de création de lien social autour d'une activité de marâchage biologique en partenariat avec la coopérative Pistyles. Ceci doit permettre de contribuer à l'offre de produits alimentaires en circuit court, mais aussi de sensibiliser aux enjeux écologiques de la permaculture au sein d'un espace accueillant, ouvert aux habitants et aux scolaires du quartier. ■



Ferme urbaine du Moulin à Vent

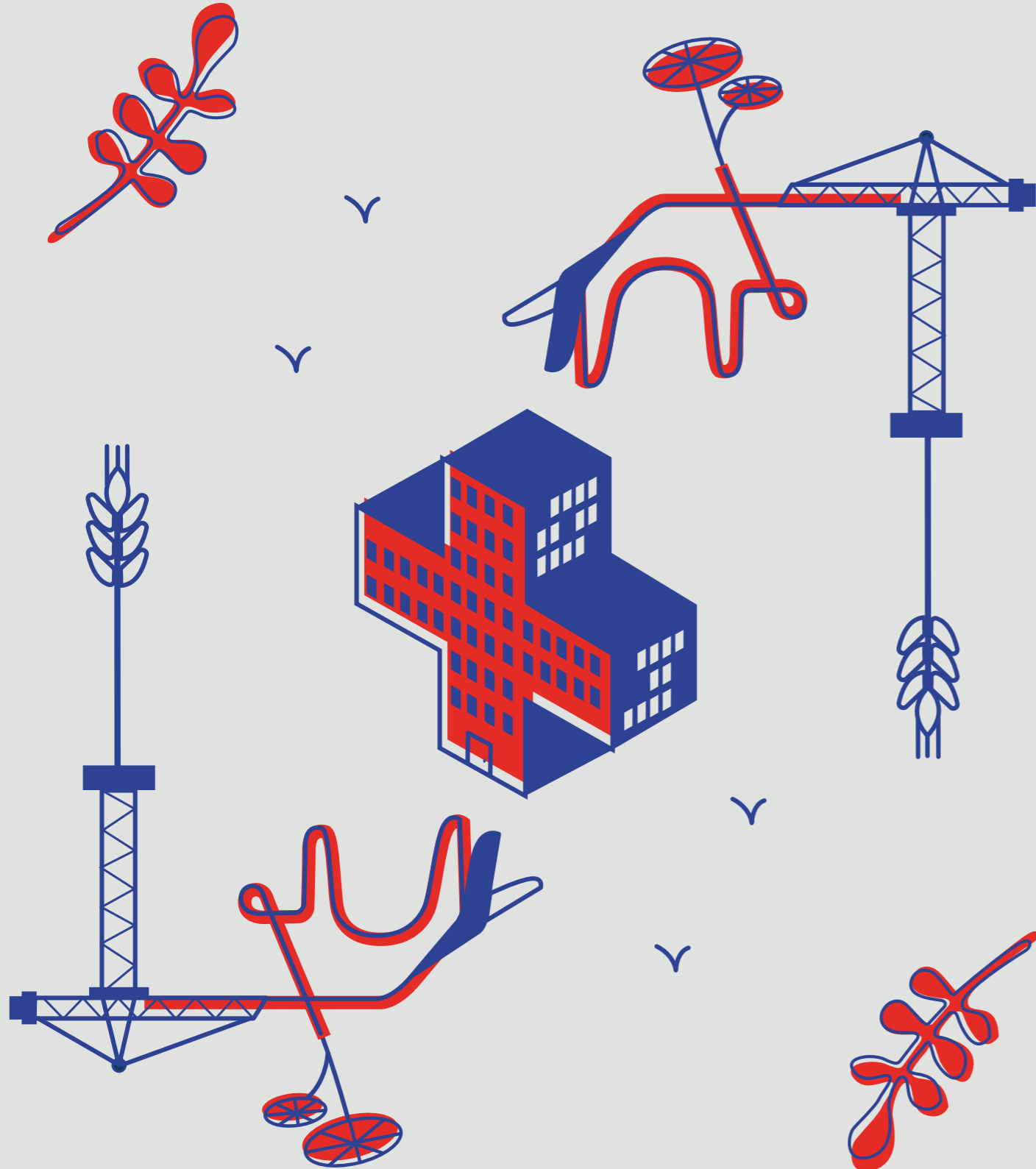
Assumer les cassures, recréer les liens

Concernant l'être humain autant que l'animal ou le végétal, cette capacité à penser les systèmes sans les imposer artificiellement s'avère être la clé d'une authentique résilience - cette capacité à absorber les chocs et à traverser les crises faite d'intelligence autant que de liberté. D'une part l'aptitude à faire des liens entre les choses et les êtres, identifier et s'approprier les solutions adaptées aux situations nouvelles ; d'autre part la possibilité de se défaire des blocages, surmonter les obstacles aux transformations qui s'imposent. Or trop serrés, trop tendus, les liens emprisonnent et cassent à la moindre turbulence. Mais s'ils n'existent pas, l'être s'isole et devient vulnérable. Très en vogue, l'antique art japonais du kintsugi sublime les

cassures tout en les réparant, apparaissant alors comme un symbole de la résilience. Un filet de laque recouvert d'or soude entre eux les morceaux d'une pièce de porcelaine brisée. Tout en magnifiant la fragilité de l'objet, en sublimant sa scarification, l'agglomérat de laque et de métal précieux lui rend aussi sa fonctionnalité. En engageant la mutation des espaces, les acteurs de l'aménagement du territoire devraient avoir à l'esprit de réaliser tout ceci à la fois - à cette différence que l'acte de construire est une nécessité de la vie humaine, et non un accident. ■



CRÉATION ET TRANSFERT DE RICHESSE VIA L'OPÉRATION IMMOBILIÈRE : LE CAS DES ÉTABLISSEMENTS DE SANTÉ



La valorisation d'un bien immobilier par la réalisation d'une opération de promotion est une activité aux multiples impacts économiques. La ville n'est pas figée et le patrimoine foncier ou bâti mute aux grés des époques, des visions urbanistiques et des besoins. Or il est souvent nécessaire pour certains acteurs de délaisser des sites anciens pour déplacer leur activité vers une installation répondant aux dernières exigences. Une nécessité particulièrement forte dans le domaine de la santé où les progrès sont constants et les exigences croissantes, comme le contexte actuel nous le rappelle avec force. La réalisation d'une opération immobilière sur l'ancien site permet ainsi de valoriser le bien au profit de l'établissement de santé tout en assurant un devenir utile au foncier concerné.

Anciens hôpitaux, hospices et cliniques sont souvent installés sur d'imposants sites détenus par les établissements de santé. Au moment de les quitter pour des établissements neufs, plus adaptés mais aussi coûteux à concevoir et à construire, ces organismes se voient donc confrontés à la question du devenir des sites anciens qui représente un enjeu économique majeur, parfois déterminant pour leur santé financière. Il est certes possible de vendre tel quel un terrain avec son bâti, souvent vétuste, mais alors la valeur du bien demeure relativement faible, et donc le gain pour le cédant moindre. C'est pourquoi l'option couramment choisie est de nouer un partenariat avec un promoteur immobilier dont le travail est de valoriser l'espace.

Comment s'opère cette valorisation ? Par la conception de biens nouveaux dans les bâtiments anciens et sur le reste du site lorsque le terrain et les règles d'urbanisme l'autorisent. Dans ce cas, le transfert de propriété ne s'opère qu'une fois l'opération immobilière conçue et autorisée par un permis de construire définitif, et moyennant un prix rehaussé. La valorisation est d'autant plus importante que les "droits à construire" sont conséquents : plus les surfaces à réhabiliter et à construire sont nombreuses plus le prix de vente du foncier et donc le bénéfice du vendeur augmente. C'est ainsi que l'opération immobilière crée de la valeur au profit d'activités d'intérêt général.

**... c'est ainsi que
l'opération
immobilière
crée de la valeur
au profit d'activités
d'intérêt général.**

Ce type d'opérations n'est donc pas anodin. Véritable passage de témoin, il appelle **prudence et justesse dans l'articulation des besoins et des contraintes**. Le promoteur doit trouver le juste équilibre pour valoriser au mieux la parcelle sans pour autant sacrifier un site souvent chargé d'histoire et parfois riche d'un certain patrimoine naturel. Car si la création et la translation de richesse que permet l'opération immobilière sont réelles et considérables, on ne peut pas ignorer que toute opération comporte également un coût. Dans le contexte actuel, la **gravité de la question sanitaire met en exergue la sensibilité d'une question qui se pose en fait pour chacun de nos choix économiques** : que sommes nous prêts à concéder, **individuellement et collectivement, et pour quelle contrepartie ?**

Une question d'autant plus difficile qu'il est à peu près impossible de mettre en balance, de façon parfaitement rationnelle, des aspects aussi nombreux et variés que ceux que l'aménagement du territoire implique. Quelques mètres carrés de pleine terre valent-ils mieux que plusieurs milliers d'euros dégagés au profit d'une offre de soins ? Un immeuble ici n'est-il pas préférable à un lotissement périphérique qui viendrait augmenter l'étalement urbain ? La somme des paramètres à intégrer est considérable.



On peut toutefois estimer que la valorisation des espaces urbains pré-existants s'impose, les parcelles déjà urbanisées méritant d'être "ré-activées", autrement dit de retrouver une fonction plutôt que de rester en friche – un impératif quasi-moral d'utiliser l'espace urbain disponible dont témoigne d'ailleurs l'engouement pour l'urbanisme transitoire. Même si la période de leur désaffectation a pu être celle d'une reconquête apparente de la nature sur le site, il est toujours pertinent de réfléchir à un aménagement qui améliore encore davantage le rôle écologique, économique et social du lieu. Alors, une synergie positive entre construction et aménagement paysager et

écologique peut naître. Car si la part d'espaces verts d'une opération immobilière représente une perte sèche qui coûte au promoteur sans lui rapporter directement, la marge dégagée sur les logements ou bureaux construits lui permet d'investir d'autant plus dans un travail écologique réellement bénéfique. Si quantitativement le rapport entre surfaces bâties et de pleine terre se joue dans un jeu à somme nulle au sein d'une parcelle, il en va autrement du point de vue qualitatif : une valorisation optimale par la création de surfaces bâties supplémentaires permet de dégager les sommes nécessaires à des aménagements écologiques d'autant plus pertinents.



Clinique Eugène André dite "Trarieux" (Lyon 3)

Propriété de la Mutualité Française, ce site a été fermé lors de l'ouverture du Médipôle de Lyon-Villeurbanne où ses activités ont été déplacées. ADIM Lyon, en association avec Vinci Immobilier, porte un projet de reconversion prévoyant la réhabilitation du bâti historique, la création de logements neufs et un travail paysager particulièrement ambitieux.

Tout en dégageant une somme non négligeable au profit du réseau mutualiste via la résidentialisation, le projet vise notamment la désimperméabilisation massive du terrain, atteignant un bilan avant/après bénéficiaire en termes de surfaces au sol désartificialisées. ■



Clinique Champvert (Lyon 5)

Sur les hauteurs à l'extrémité Ouest de la ville, le site de la clinique Champvert, ancien établissement de soins du groupe ORPEA, est en friche depuis plus de 5 ans. Rendu constructible en contrepartie de la cession d'une partie du terrain à la collectivité, permettant la continuité écologique du parc de la passerelle, il fait l'objet d'un projet

porté par Vinci Immobilier prévoyant la création de logements notamment situés dans le bâti ancien. Le parc aujourd'hui à l'abandon doit voir son patrimoine végétal optimisé et trouver une utilité nouvelle par la consécration de plus de 4 500m² de surfaces maraîchères vouées à une production agroécologique de proximité. ■



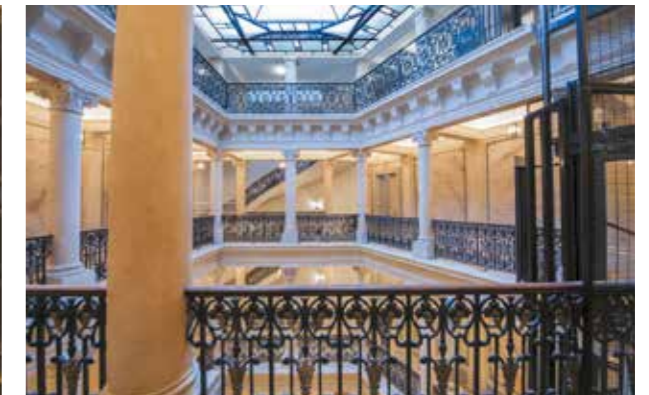
Plan agricole du projet Champvert - Dumetier Design

TRANSMETTRE LE PATRIMOINE : HISTOIRE DES 14 ET 16 RUE DE LA RÉPUBLIQUE À LYON



Le "Grand-Hôtel", éd. Catala Frère (BM Lyon)

Sous le Second Empire (1852-1870), alors que Paris se modernise sous la direction du bien connu préfet Haussmann, Lyon amorce également sa mutation sous l'égide du préfet Vaïsse. C'est alors qu'est percée la rue Impériale, devenue rue de la République. Parmi les premiers immeubles édifiés au cours dans la seconde moitié des années 1850, les numéros 14 et 16 se distinguent. Ils ont traversé le temps avant d'être réhabilités par Vinci Immobilier en 2015. Artère centrale, la rue de la République voit chaque jour passer des milliers de Lyonnais et de visiteurs. Pourtant, l'histoire de ces deux immeubles demeure relativement peu connue.



Atrium du 16 rue de la République (ancienne Banque de France)



C'est à l'architecte-promoteur **Benoît Poncet**, initiateur de la **Société de la Rue Impériale** et exécutant des travaux de la rue Impériale en cette qualité, que l'on doit l'architecture du n°16, considéré comme le premier immeuble de la rue. Les sculptures en façade du bâtiment sont attribuées à son confrère **Frédéric Giniez**. L'immeuble constitue alors le "Grand-Hôtel" de Lyon, aussi appelé Hôtel des Voyageurs, qui accueillera du public jusqu'en 1948 après avoir été réquisitionné par l'occupant allemand puis par les forces américaines durant la Seconde Guerre mondiale. Mitoyen et plus modeste, le 14 rue de la République est quant à lui réalisé par **Gabriel Crétin**, architecte de la **Banque de France**. Terminé en 1857, l'immeuble loge naturellement la succursale lyonnaise de la banque centrale française qui

occupe alors une place de choix, tout près du palais de la bourse, au cœur de ce qui devient progressivement le quartier des banques et de la finance.

C'est d'ailleurs la **Banque de France** qui rachète le 16 rue de la République au début du XX^{ème} siècle. A partir de 1948, elle y étend son installation tout en conservant l'immeuble du numéro 14. Elle occupera ces deux immeubles jusqu'en 2012 avant de rejoindre l'immeuble **Le Bayard** dans le quartier de la Confluence. Cet ensemble historique est réhabilité selon le dispositif fiscal du déficit foncier par Vinci Immobilier, avec l'architecte en chef des Monuments historiques **Didier Repellin**. Les structures existantes sont conservées de même que les éléments remarquables de ces deux édifices monumentaux. L'ensemble accueille désormais des logements, bureaux et commerces. ■



En relation se veut être une main tendue pour un dialogue en bonne intelligence.

Cette lettre est le fruit d'une démarche exploratoire
par laquelle nous souhaitons aller à la rencontre des idées et acteurs
qui éclairent les problématiques auxquelles nous sommes confrontés
et qui inspirent les projets futurs. Par sa diffusion,
nous souhaitons délivrer du sens et de la compréhension,
partager nos découvertes, expliquer comment nous nous les approprions
et témoigner de nos actions concrètes.

Surtout, nous souhaitons que cette lettre soit à son tour créatrice de liens.

Pour poursuivre cette réflexion, apporter vos réflexions,
suggérer vos thèmes et contributions,
vous pouvez adresser votre message à l'adresse suivante :

VINCI Immobilier 19 quai Perrache - 69002 Lyon

