

#2

Février 2022



La lettre de réflexion
de Vinci Immobilier Auvergne Rhône Alpes



SOMMAIRE

p. 5

**En quête de vérité
sur la ville**



p. 12

**Développer sans artificialiser :
le nouveau paradigme
de Vinci Immobilier**



p. 6

**La ville néo-libérale
existe-t-elle ?**



p. 22

**Le Bail Réel Solidaire :
vers une nouvelle conception
de la propriété immobilière ?**

Interview de Barbara Belle
Directrice de la Foncière Solidaire
du Grand Lyon



p. 8

**Îlot Poste-Weiss :
une image de Saint-Étienne**



p. 26

**Acceptabilité des évolutions
urbaines du rejet
à l'appropriation :
l'enjeu des imaginaires**





En quête de vérité sur la ville

Et s'il nous fallait renouveler nos grilles de lecture ? La crise sanitaire a fait succéder l'urgence de changer de direction à celle de la frénésie de l'action. Dans la précipitation, nous avons pu croire que la nouvelle donne ne devait être que l'antithèse de l'ancienne, et que tous les supposés marqueurs du "monde d'avant" devaient devenir les repoussoirs du "monde d'après". Mais sommes-nous seulement certains de ce qui caractérisait véritablement la ville, la production immobilière et le développement territorial "d'hier" ? Car si une photographie n'est pas nette, son négatif ne saurait l'être davantage.

Si des idées longtemps dominantes sur le développement du territoire ont pu montrer certaines limites, faut-il pour autant en déduire que leurs critiques les plus radicales sont systématiquement justes ? D'ailleurs, quelles alternatives véritablement réalistes se dégagent de ces objections ? Le problème n'est pas la controverse, mais le risque de basculer d'un extrême à l'autre, d'une représentation contestée du sujet à une alternative tout aussi dommageable, car passant elle aussi à côté des véritables enjeux. Si par exemple une certaine conception de l'attractivité du territoire est aujourd'hui remise en cause, peut-être à juste titre, faut-il pour autant souhaiter un territoire "repoussant" ? Doit-on opposer public et privé, construction et nature, propriété et lutte contre la spéculation ?

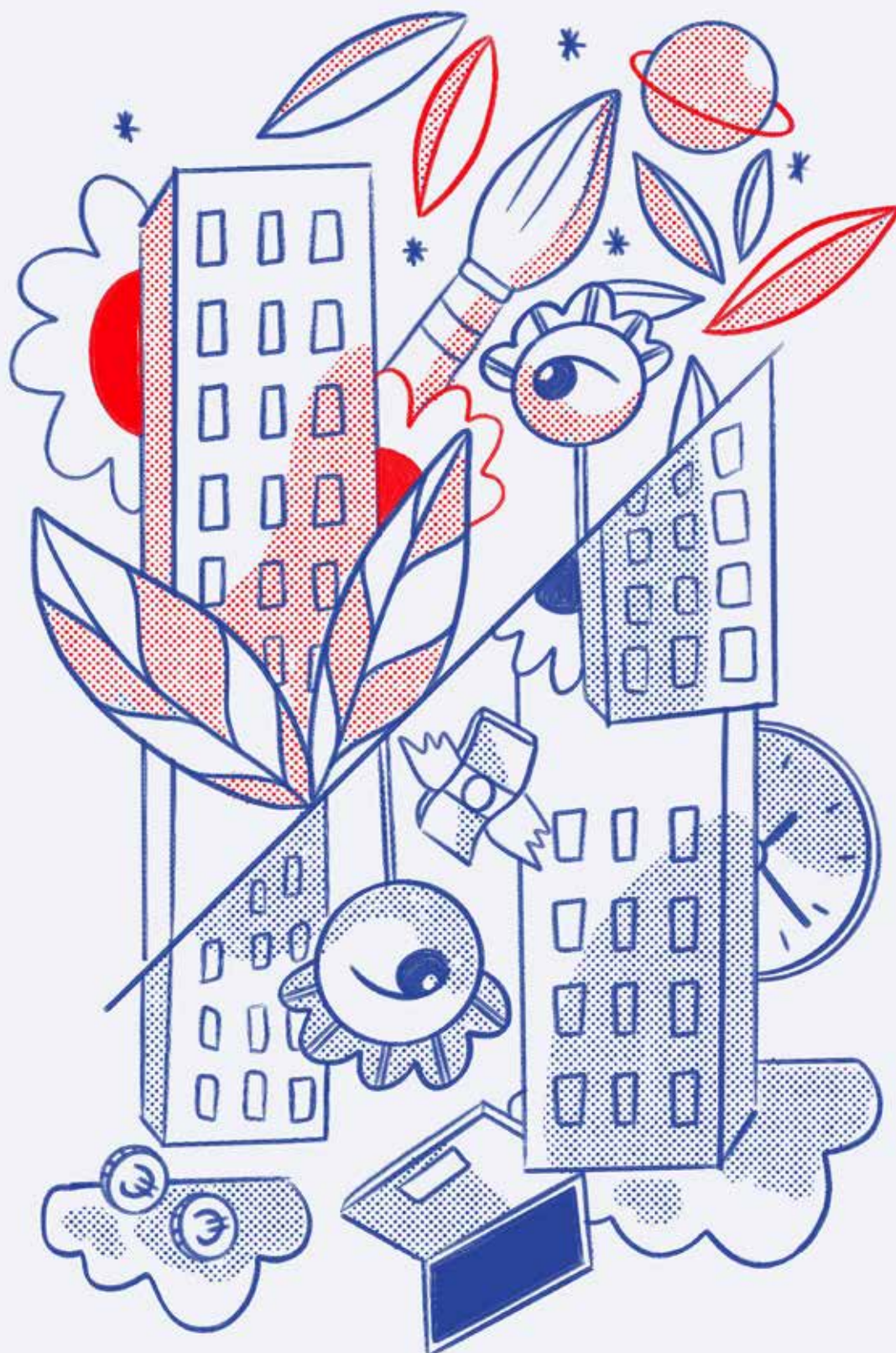
La ville, la cité, est par nature au cœur des tensions qui agitent la société en matière de justice sociale, d'économie ou d'écologie par exemple. Éclairer ces débats fondamentaux appelle une profonde compréhension des phénomènes à l'œuvre plus qu'une simple interprétation de symptômes visibles, et parfois trompeurs. L'urgence et la sensation d'une situation inextricable – qui sont le propre de la crise – favorisent la construction de grilles de lecture simplificatrices et les prises de positions arc-boutées, à leur tour génératrices de blocages.

Sortir de l'impasse implique vraisemblablement de remettre en question nos représentations collectives, de bousculer nos conceptions, de déjouer les pièges de nos propres modes de pensée. C'est ainsi que ce numéro d'En Relation vise à la fois à témoigner de nos propres évolutions en la matière et à nourrir la réflexion collective sur les diagnostics à poser, les reconfigurations qui s'imposent pour construire une vision commune et bien informée des enjeux d'avenir.

En quête de vérité sur la ville et en délaissant les préjugés – quels qu'ils soient – pour se mettre à l'écoute des réalités vécues sur les territoires et de leur complexité, nous découvrons des nuances insoupçonnées. Les caricatures trompeuses – dont nous sommes tous à la fois colporteurs et victimes – s'estompent pour laisser apparaître des réalités subtiles, parfois complexes. Dans l'interstice, les voies du développement futur se dessinent. ■

Stéphane Reymond

LA VILLE NÉO-LIBÉRALE EXISTE-T-ELLE ?



Les théories critiques de la « ville néo-libérale » sont une grille de lecture très en vogue, y compris en France, où elles occupent désormais une grande place dans le domaine transdisciplinaire des études urbaines. C'est à travers ce prisme largement façonné par des auteurs anglo-saxons que nombre de critiques du mode de développement urbain dominant ces dernières années s'expriment désormais et à ce titre, elles méritent que l'on s'y intéresse. Le politiste Gilles Pinson a justement fait

paraître *La ville néo-libérale* (2020, Presses Universitaires de France), une « *introduction critique* » qui porte sur ces théories le regard d'un « *sceptique séduit* ». De fait, si l'auteur met en valeur la puissance et la pertinence à bien des égards de ces analyses, il en souligne également les angles morts, les abus et les limites. Autant de nuances qu'il semble judicieux de garder à l'esprit à l'heure de débats déterminants pour l'avenir des territoires.

Miroir grossissant et déformant des réalités urbaines ?

L'un des intérêts majeurs des théories critiques de la ville néo-libérale est de pointer les « externalités négatives », les limites, travers et dérives parfois involontaires, parfois choisis et plus ou moins assumés de l'urbanisme contemporain. Ceux-ci sont ainsi résumés en quatrième de couverture : « *Gentrification, envol des valeurs immobilières, éviction des populations précaires : villes et métropoles sont aujourd'hui le théâtre d'une explosion des inégalités et des processus d'exclusion. Afin d'attirer les capitaux et les populations associées à la nouvelle économie, des politiques toujours plus agressives y sont menées : marketing urbain, grands projets d'aménagement, course aux labels et aux grands évènements.* »

L'auteur souligne le double mouvement saisi par ces analyses critiques, à savoir d'une part la « *néo-libéralisation de l'urbanisme* », et d'autre part « *l'urbanisation du néo-libéralisme* ». Si le premier de ces deux mouvements se révèle de façon assez nette à travers les nouvelles modalités de management des politiques et projets urbains (le modèle de l'agence supplante celui de l'administration, l'allègement des contraintes et l'organisation d'un libre marché se substitue à la planification, etc.), la critique de « *l'urbanisation du néolibéralisme* » met en exergue un autre phénomène qu'est celui de la montée en puissance des « marchés urbains » (du foncier, des biens immobiliers, des infrastructures...) dans le capitalisme contemporain. Une tendance caractéristique de l'ère post-fordiste, l'industrie ne concentrant plus aussi massivement les capitaux qui se reportent donc sur ces marchés urbains.

Si ces analyses sont pertinentes et mettent en lumière des réalités incontestables, il faut cependant redouter la tendance systématique des discours militants qu'elles inspirent et qui semblent parfois, telles des théories du complot, identifier « *un ennemi omniprésent et omnipotent* » dans le moindre marqueur des évolutions urbaines contemporaines. Moyennant quoi leur représentation du néolibéralisme tend à intégrer des phénomènes aussi nombreux et variés que « (...) *la gentrification, la compétition entre villes pour organiser des grands évènements, la spéculation immobilière, mais aussi la vogue de la démocratie participative, la Politique de la Ville ou les éco-quartiers, etc. Autant de phénomènes qui peuvent ne pas avoir grand-chose à voir entre eux... et avec le néolibéralisme* », estime Gilles Pinson. Il est en effet dommageable qu'au titre d'une lutte contre un néolibéralisme supposément diffus et dominant, toutes les réalités même les plus positives de l'urbanisme contemporain soient confondues et rejetées en bloc sans discernement. La cohérence et la force explicative des théories critiques peut en effet induire des lectures simplistes et regrettables : le très difficile à définir néo-libéralisme n'est pas le moteur idéologique de tous les phénomènes qui lui sont imputés, de la même manière que tout ce qui lui est associé dans certains discours comme le vocabulaire d'agence ou les concepts anglicisés tels que le « *marketing territorial* » par exemple renvoie souvent, en dépit des apparences, à des pratiques qui ne sont pas le produit de cette matrice idéologique...

Un besoin de contextualiser l'analyse des phénomènes

Une autre limite de certaines théories critiques de la ville néo-libérale mise en avant par l'auteur est leur relative inadéquation au contexte français, également couplée avec un manque de recul historique sur les phénomènes observés. Un mélange qui peut conduire les transpositions d'un prisme de lecture élaboré sur la base d'observations faites à l'étranger – principalement au Royaume-Uni où la libéralisation connut un essor bien plus intense qu'en France sous l'ère Thatcher – à se fourvoyer dans l'interprétation faite des réalités tangibles sur notre territoire.

La présence des idéaux néo-libéraux dans le paysage intellectuel et politique français ne saurait pour autant être niée et l'auteur la souligne régulièrement, en s'appuyant

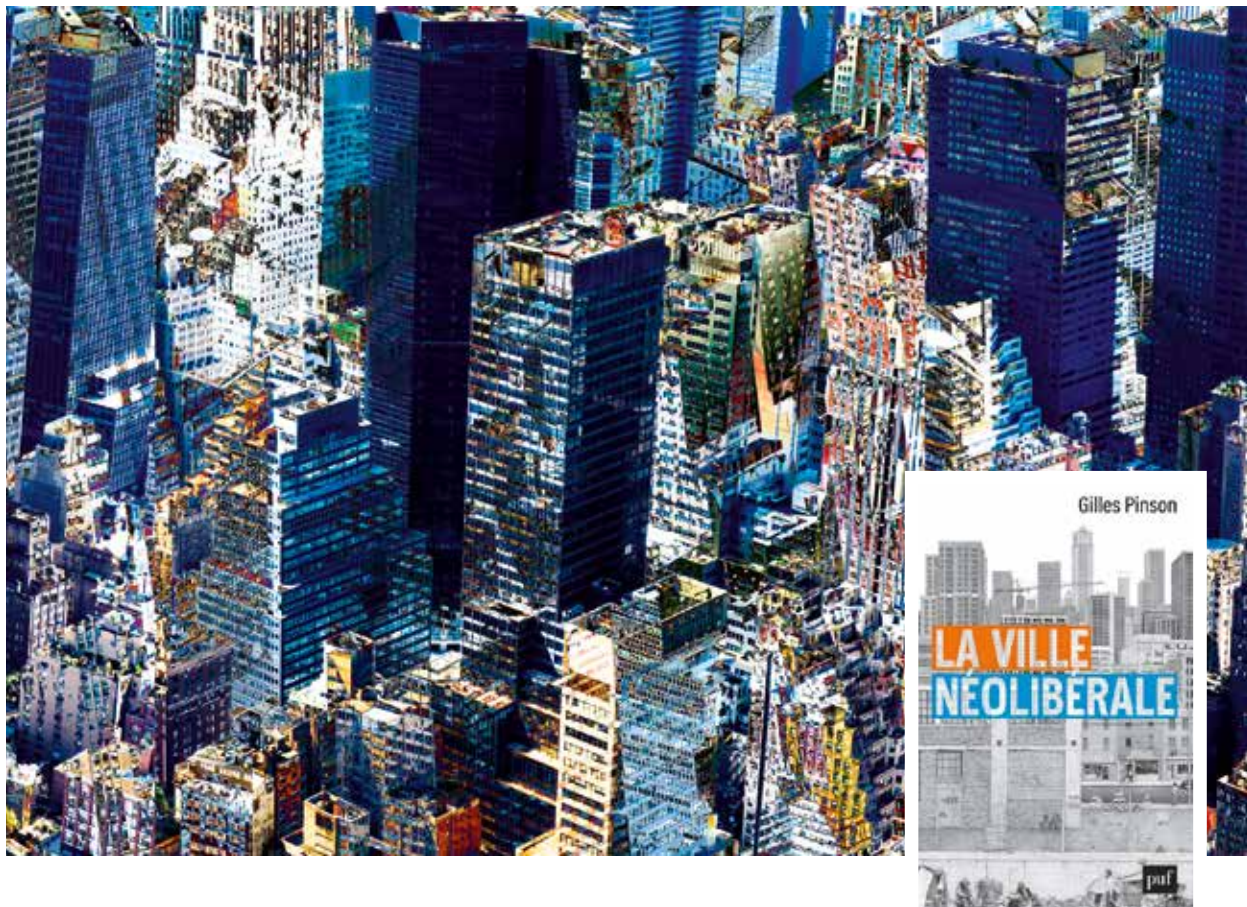
notamment sur des auteurs nationaux comme Pierre Bourdieu. Mais l'émergence du néo-libéralisme en France, notamment à travers le fameux "tournant de la rigueur" de 1983, n'a pas eu le caractère spectaculaire des politiques de Ronald Reagan aux États-Unis d'Amérique et de Margaret Thatcher au Royaume-Uni, y compris sur le plan urbain. Les critiques que ce tournant a pu susciter sont donc différentes et probablement moins dures que celles formulées dans le monde anglo-saxon. Or ce sont bien ces référentiels américano-britanniques qui forgent la matrice des théories critiques de la ville néo-libérale qui influencent aujourd'hui les études urbaines en France et dans une grande partie du monde occidental.

L'exemple de la "gentrification" et des "classes créatives"

Si l'exaltation de la concurrence "entrepreneurial" se retrouve à de nombreux égards dans la gouvernance des villes françaises de ces dernières décennies, a fortiori dans les plus grandes d'entre elles, il semble hasardeux de voir dans toutes les émanations de cet esprit le symbole d'une politique excluante et exclusivement tournée vers le marché comme tendent à le faire certains discours.

Un exemple frappant est celui de la tertiarisation de l'économie et plus encore de la volonté d'attirer les « classes créatives » (selon le terme de Richard Florida) sur les territoires, perçue dans certaines analyses comme un symbole du triomphe de l'idéologie néo-libérale et des représentations qui l'accompagnent (idéal de la start-up nation, de la nouvelle économie et de la théorie du ruissellement des richesses produites...). Pour cette raison, elle est vivement critiquée de même que certaines initiatives liées à la valorisation de la culture et des activités créatives (arts, design, architecture, graphisme...) souvent désignées comme moteur de la gentrification, de la "boboisation", et donc de l'exclusion des centres urbains des populations les moins aisées. Il devient alors facile de voir dans la moindre initiative liée aux activités créatives un quasi-complot du néolibéralisme métropolitain contre les classes populaires.

Or la réalité historique de ces phénomènes est bien différente. Il convient en effet de se souvenir que la place actuelle de ces activités dans l'économie urbaine et métropolitaine contemporaine est la conséquence, et non la cause, de la désindustrialisation du pays. Car les villes, on tend à l'oublier, étaient des territoires industriels : le démantèlement du secteur secondaire à la fin du siècle dernier menaçait alors de les ravager économiquement, et donc socialement, comme ce fût le cas de plusieurs villes particulièrement en pointe dans l'industrie telles que Saint-Étienne. Ainsi la volonté de développer les activités créatives et tertiaires relève initialement d'une tentative de sauvetage économique de ces territoires menacés. Il fallait que les villes retrouvent une vocation économique exploitant les ressources encore disponibles, et c'est ainsi que la matière grise et les bureaux ont succédé aux machines-outils et aux usines. Dès lors, l'essor urbain des "classes créatives", du tertiaire et de la culture ces dernières décennies s'analyse non pas comme une démarche antisociale, mais tout au contraire comme une opération de préservation des intérêts économiques et sociaux des territoires – largement initiée par les municipalités – face à un bouleversement – économique majeur.



Un signal d'alerte

Si ces théories critiques, hélas, mettent rarement en avant des solutions alternatives réalistes aux problèmes qu'elles peuvent soulever – l'auteur relève d'ailleurs qu'« *on peut se demander si les théories de la ville néo-libérale aident vraiment ceux qui veulent lui résister* », notamment en ce qu'elles occultent souvent l'existence de contrepoids efficaces aux défaillances du néo-libéralisme – leur succès auprès, notamment, de jeunes auteurs ou au sein des milieux militants ne peut laisser indifférent. Cet essor paraît en effet symptomatique d'une nouvelle génération portée à déplorer et combattre une représentation de la ville qui ne lui convient plus, et qui porte sur elle un regard désabusé et désenchanté.

Ces théories critiques apparaissent comme une grille de lecture explicative qui donne à comprendre les passions tristes générées par la ville, ses désagréments, l'impasse économique, sociale, politique qu'elle peut sembler incarner pour une partie de la population. Surtout, elles leur attribuent

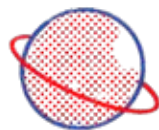
une source dans le "néo-libéralisme", un "ennemi" bien difficile à cerner et à définir – entraînant un risque de confusion et d'interprétations biaisées que certains théoriciens acceptent pourtant sans rechercher à clarifier ce qu'est le néo-libéralisme ainsi dénoncé. Or, l'auteur s'interroge : « *peut-on attribuer à un phénomène que l'on refuse de définir précisément une capacité quasi-démiurgique à transformer le monde en général et les villes en particulier ?* »

En tout état de cause, le pouvoir de séduction de ces grilles de lecture et leur succès perceptible à la façon dont elles infusent à travers un grand nombre de discours, pour certains grands publics, sur la ville et les territoires, est un signal d'alerte : elles retranscrivent le malaise ressenti par une partie de la population face aux villes actuelles et leurs modes de développement. Elles alimentent des représentations qui, qu'elles soient justes ou non, interpellent et signifient le besoin de reconstruire une vision favorable et partagée de l'urbain. ■

ÎLOT POSTE-WEISS : UNE IMAGE DE SAINT-ÉTIENNE



Se mettre en quête de vérité sur la ville, c'est rechercher la signification territoriale d'une réalisation. Car c'est bien davantage à la lumière du terrain que dans l'analyse abstraite qu'apparaît le sens d'un ouvrage : interpréter chaque réalité sans considérer son contexte particulier est nécessairement réducteur, voire trompeur. C'est ainsi qu'à Saint-Étienne, le nouvel îlot Poste-Weiss – qui pourrait apparaître comme une simple manifestation du renouvellement urbain et économique de la métropole – révèle une valeur symbolique et identitaire particulière à la faveur d'une mise en perspective historique de la commune et de ses représentations.



« Je suis noire, je suis belle / Je suis fumée, poussière / Vacarme assourdissant / Mais ça, c'était avant », proclame le natif du pays Bernard Lavilliers dans Je tiens d'elle, son dernier hommage en date au chef-lieu ligérien qui l'a vu grandir.

Avant, Saint-Étienne se cherchait dans l'ombre de Lyon, œuvrait silencieusement face à un certain mépris de la métropole voisine, se battait tant bien que mal pour survivre à la longue et douloureuse période de démantèlement des mines et des industries qui avaient fait sa prospérité. Pour beaucoup, la ville n'était qu'une

tâche noire sur la carte. Lui aussi natif des lieux, le philosophe et académicien Jean Guittou écrivait, en 1961, « Saint-Etienne n'a rien pour séduire : ni fleuve, ni site, ni passé, ni monument. [...] Elle est somptueuse seulement pour ceux qui aiment le travail et la peine. » Il ne faut pourtant pas creuser longtemps pour découvrir une toute autre réalité, notamment une histoire riche et source d'un véritable patrimoine, mais cette citation traduit une représentation, une perception très ancrée.

Surmonter l'outrage

Plus récemment, en 2014, Saint-Étienne n'inspirait encore au reporter d'un grand quotidien national que l'expression de « capitale des taudis » – surnom daté de l'immédiat après-guerre, alors que la ville souffrait déjà des défauts de son développement précipité aux grandes heures de l'industrialisation, d'un patrimoine bâti à la hâte puis fragilisé de surcroît par les bombardements et l'exploitation des veines de charbon. La sentence journalistique ainsi réitérée traduisait certes, 70 ans et plusieurs drames économiques plus tard, la déliquescence objective d'une partie de ce territoire encore sous le coup de déclin.

Mais cette offense persistante a laissé des traces dans l'inconscient collectif. Pour les jeunes stéphanois du groupe Terrenoire qui partagent le micro avec Bernard Lavilliers dans Je tiens d'elle, âgés de 24 et 31 ans, l'invective résonne encore : « Le Monde titrait il y a quelque temps "Saint-Etienne, la capitale des taudis". Mais on est fier de la ville, mais c'est étouffant, on veut s'en extirper aussi. La ville est pauvre, sinistrée, à l'inverse cela génère un sentiment de fierté, on doit en faire plus pour s'en sortir. On doit créer plus de sophistication, c'est à l'image

des artistes qui sortent de chez nous, par exemple Fils Cara, Belle Vie et d'autres. C'est pas snob chez nous », confiaient-ils au magazine Beware à la fin de l'année 2020.

D'une beauté secrète contemplée dans la mélancolie de ceux qui l'ont connue depuis la seconde moitié du siècle dernier, sans image pour celui qui n'est pas d'ici, Saint-Étienne la déclassée a donc nourri une rage de s'en sortir et d'exister. Un élan qui préfère la sophistication et le travail bien fait – resté sa marque de fabrique – à l'insolence ; la création à la revanche pour effacer le souvenir asphyxiant d'années de plomb. Il fallait que les choses bougent et que cela se manifeste sensiblement. Que la lumière perce enfin à travers le nuage de fumée sorti des cheminées d'usine qui semblait ne s'être jamais dissipé. C'était une question de fierté et de dignité que de retrouver une image, un repère, une perception assez forte pour dépasser les souvenirs auxquels la ville était sans cesse rappelée, et qui la hantaient comme une maison que l'on finit par quitter acculé, la mort dans l'âme.

*“Il faudra que je parte, mais promis je reviens / Poser ma rose fière sur la terre des anciens
Je ferai rugir les gares, les rêves de grands chemins / Il faut bien que je parte pour devenir quelqu’un”.*

Bernard Lavilliers / Je tiens d'elle



Une image neuve et choisie

Ces témoignages et ce vécu donnent une signification toute particulière aux constructions emblématiques stéphanoises, et notamment à ce qu'est devenu l'îlot Poste-Weiss, face à la gare TGV de Saint-Étienne-Châteaueux. Resté en friche des années durant, cet emplacement – voué à offrir la toute première image de la ville aperçue par les milliers de voyageurs qui descendent chaque jour à Châteaueux – s'est longtemps cherché un projet. L'enjeu était de taille : il s'agissait bien d'ajouter une pierre soigneusement choisie à l'édifice des représentations nouvelles forgées par et pour la ville.

L'aboutissement de ce travail est une réalisation à l'identité particulièrement affirmée qui définit l'espace et les perspectives selon des lignes audacieuses, comme pour signifier la maîtrise de son destin dès l'entrée de la ville. Porte-à-faux, profils, angles et surfaces rappellent le génie des manufacturiers, alliance de l'art et de la prouesse technique que la ville continue d'incarner à travers le design. Ces constructions monumentales et emblématiques contribuent donc, tout comme d'autres réalisations remarquables ou "iconiques", à définir une image neuve

et forte de la cité. Une image choisie, voulue, et non plus l'image subie qui lui collait à la peau depuis trop d'années. Un enjeu qu'on aurait tort de déconsidérer et de réduire à une seule et futile question de marketing ou de communication : il s'avère au contraire avoir une valeur symbolique profonde et un rôle social certain. Car l'image d'une ville est bien plus qu'un actif marchand bon à valoriser sur des cartes postales. Elle est aussi une contribution non négligeable à la représentation que les habitants eux-même se font de leur ville, à la façon dont ils s'y sentent, l'assument, la revendiquent. Il s'agit donc autant d'un signal envoyé vers l'extérieur qu'un bien commun destiné à être approprié par la collectivité et ses habitants. Les photographies prises par nombre de stéphanois et des 20 000 personnes qui transitent chaque jour par la gare de Châteaueux, tous interpellés par cette singularité, font apparaître un visage neuf, volontaire et radieux de la ville, miroir de la fierté de ses habitants trop longtemps dédaignés. Par son renouvellement urbain actuel, Saint-Étienne dément enfin la sentence de Jean Guilton que nous évoquions plus haut.





Architecte : Agence ECDM

En perspective

Evidemment, l'intérêt de cette réalisation serait limité si elle n'était que figurative. L'ensemble, qui mêle hôtels, commerces, bureaux et logements en accession et sociaux s'ouvre à la fois vers la ville-centre et le deuxième plus important quartier d'affaires de la région. Par sa programmation mixte et son emplacement, l'ensemble incarne donc pleinement le potentiel propre de Saint-Étienne, de même que son potentiel de complémentarité avec la métropole lyonnaise – autre aspect qui souligne l'importance de territorialiser la réflexion sur l'urbain et son évolution. Car jusqu'à récemment, les deux villes voisines connaissaient un sort en miroir : Lyon n'a cessé de gagner des habitants, de voir les prix de l'immobilier monter parfois

jusqu'à l'excès du fait d'une attractivité croissante, tandis que Saint-Étienne était prise dans une spirale déliquescence entre déclin démographique, délabrement accru du patrimoine bâti, et un relatif isolement.

Le retour à des cycles vertueux du côté stéphanois, perceptible ces dernières années, offre de véritables possibilités de développement dans l'intérêt croisé des deux villes. Saint-Étienne devient alors l'une de ces villes où l'on cesse de se désirer ailleurs tandis que la Métropole lyonnaise, attractive mais souffrant aussi en certains endroits des tensions générées par cette attractivité, pourrait y trouver un point d'équilibre. ■

DÉVELOPPER SANS ARTIFICIALISER : LE NOUVEAU PARADIGME DE VINCI IMMOBILIER



S'il paraît aujourd'hui nécessaire de renouveler nos grilles de lecture collectives sur la ville, il est naturel que nos propres conceptions de notre métier évoluent en conséquence. C'est ainsi qu'en ce début d'année 2022, VINCI Immobilier prend l'engagement ambitieux d'atteindre l'objectif du « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN) dans le cadre de ses activités de promotion immobilière en 2030, soit 20 ans avant l'objectif fixé par la loi Climat. Un engagement qui renouvelle considérablement notre façon d'envisager le territoire, mais aussi la conception nos opérations.



Depuis un siècle, nos villes se sont étendues en consommant des espaces naturels à un rythme bien supérieur à la croissance démographique. Avant même d'apparaître comme un enjeu écologique central, ce phénomène d'urbanisation, notamment en périphérie des grands centres urbains, s'était installé dans l'imaginaire collectif comme le marqueur essentiel du développement du territoire français depuis les années 1960.

Si les zones naturelles restent largement majoritaires dans l'hexagone, le paradigme dominant en matière de production immobilière consistait jusqu'alors à regarder certaines d'entre elles comme autant d'espaces de constructions potentielles – une sorte de manque à gagner pour la construction. Pourtant, à mesure que les constructions neuves fleurissaient, d'autres tombaient en désuétude, et parfois en ruines.

Ne pas "recycler" ces sites déjà urbanisés tout en continuant à artificialiser toujours plus de surfaces naturelles apparaît désormais en totale contradiction avec les défis environnementaux que nous devons relever, or la construction de logements est aujourd'hui le principal responsable de l'artificialisation des sols en France – devant les entrepôts logistiques et autres biens à usage industriel ou tertiaire. La responsabilité de faire valoir des solutions alternatives à ce mode de développement du territoire revient donc aux promoteurs.

La loi Climat a fixé à l'horizon 2050 l'objectif d'un développement du territoire portant "Zéro Artificialisation Nette" (ZAN). Cet objectif signifie que si artificialisation nouvelle il devait y avoir – ce qui semble incontournable dans certaines zones et pour certains projets – celle-ci doit être compensée par ailleurs par la désartificialisation d'une part au moins égale de sols déjà artificialisés.

Conscients de la mutation profonde que cette nouvelle donne implique pour la profession, Vinci Immobilier a décidé d'amorcer dès maintenant sa transformation et de se fixer l'objectif d'atteindre le zéro artificialisation nette dans ses activités dès 2030, soit 20 ans avant l'échéance fixée par la loi. Un tel objectif peut sembler audacieux, mais c'est bien l'humilité qui le dicte : l'ampleur de la tâche est telle qu'il eût été hasardeux de ne pas s'y atteler dès maintenant.

Les bouleversements induits par cet objectif sont multiples : il s'agit premièrement d'aborder le territoire avec un regard neuf lors des phases dites de "développement", qui consistent à identifier et qualifier les terrains d'opération ; ensuite, la conception des projets nécessite elle aussi d'établir de nouvelles priorités et de renforcer des compétences rares chez les promoteurs notamment en matière paysagère.

Un nouveau regard sur le territoire : le développement foncier à l'heure du recyclage urbain



On ne construit pas hors-sol : le foncier est donc l'enjeu essentiel de l'activité de promotion immobilière, sa matière première. Or jusqu'ici le réflexe de recherche foncière le plus évident était de lorgner sur toute zone constructible au Plan Local d'Urbanisme (PLU), a fortiori des terrains "nus" et parfois non encore artificialisés. Une représentation courante, bien que légèrement caricaturale, veut que les promoteurs envisagent le territoire et les plans locaux d'urbanisme comme des pages blanches à remplir de béton. Cette idée renvoie à la course à la construction et à la densification si souvent dénoncées, et donc à une éthique de l'urbanisation extensive qui ne considère les "vides" que comme des manques à gagner.

Or développer des opérations de "recyclage urbain" implique évidemment un changement radical de façon d'aborder le territoire, voire un renversement des perspectives. Car il s'agit de se mettre en quête non plus de l'inexistant, mais bien plutôt du délaissé, du déclassé, du remisé ou de l'oublié, parfois insoupçonné, mais d'ores et déjà urbanisé. Autrement dit, il ne s'agit plus de regarder la ville "d'en haut", comme on lirait une carte à la recherche de la moindre zone non construite.

C'est au contraire sur le terrain, à hauteur de citoyen, que le potentiel de recyclage urbain se perçoit le mieux, en cherchant à voir à travers les murs pour découvrir ici une friche industrielle dont rien, vu du ciel, n'indiquait la désaffectation ; là, un parking inusité ; là-bas, un entrepôt logistique à l'abandon depuis la réorganisation des réseaux de transport, etc.

C'est peut-être même dans les livres d'histoire : la découverte des friches est une enquête sur les traces de la ville passée. Si le développeur foncier a l'habitude de regarder vers l'avenir pour déterminer les lieux où il s'avèrerait opportun de produire de nouveaux espaces de vie ou de travail (en raison de l'ouverture prochaine d'une nouvelle entreprise, de lignes de transports, etc.), localiser un potentiel site de recyclage urbain l'invite également à saisir les dynamiques passées de développement et de fonctionnement du territoire. Car comment identifier ces lieux dont, souvent, rien ne semble indiquer l'état d'abandon sinon l'histoire plus ou moins récente du démantèlement de telle industrie, du départ des employés pour un autre site dont seul le doyen des habitants du quartier se souvient ?

Contrairement à un vide, espace neutre et vierge de toute empreinte où il est loisible de concevoir un développement du territoire ex nihilo, la friche urbaine induit une perspective. Elle est a minima porteuse d'enseignements sur l'évolution historique du territoire qui peuvent inspirer voire orienter son redéveloppement futur. Le choix des modalités de revalorisation d'une friche qui porte encore des marques tangibles de son ancienne affectation n'est donc jamais neutre, qu'il s'agisse de renouer avec la ville imaginée avant nous lorsque ces projections ont conservé ou retrouvé leur pertinence – comme certaines friches industrielles qu'il paraît dorénavant naturel de réinvestir au profit d'activités productives compte tenu de l'adaptation des ces installations à cette affectation et de la volonté de relocaliser certaines industries sur le territoire national ; ou à l'inverse de rompre avec un objet urbain caduc et



inadapté à la physionomie et à l'activité économique et sociale de la ville d'aujourd'hui. Bien plus qu'une construction neuve en "zone blanche", la revalorisation d'une friche implique toujours un arbitrage entre rupture et continuité, entre création et tradition.

Sans rechercher à tout prix la muséification de la ville ancienne, il est néanmoins des cas où le poids de l'histoire et la nécessité de sa transmission s'impose à la créativité du promoteur et lui intime un certain respect. L'exemple de l'ancienne clinique mutualiste Eugène André (dite Trarieux) dans le 3^e arrondissement de Lyon est le parfait exemple d'un bâtiment emblématique qui structure si fortement l'identité de son quartier et auquel tant de Lyonnais sont attachés qu'il eût été inconcevable d'effacer ce monument. (cf page 18 /19). Plus technique, la question du traitement des friches préalablement à leur reconversion implique elle aussi un vrai travail d'étude du terrain et de son histoire. La question de la dépollution des sols notamment constitue un enjeu central de la démarche de recyclage urbain et donne tout son sens à ce terme. Il s'agit en effet de traiter des terrains qui pourraient avoir été contaminés par le passé par des activités polluantes dans l'objectif de les rendre à nouveau sains en vue d'une nouvelle affectation.

Par exemple, sur une friche industrielle, l'activité antérieure

a pu impliquer des hydrocarbures ou d'autres substances nocives (plomb, mercure...) susceptibles d'avoir atteint les sols. En plus des risques sanitaires qu'une telle pollution peut comporter, elle fait également obstacle à un retour de la biodiversité. Il est alors nécessaire de documenter l'histoire du site afin de découvrir quels risques celui-ci peut présenter, de le sonder pour détecter et analyser d'éventuelles traces de ces produits, puis le cas échéant de traiter ces sols en fonction de l'usage auquel on destine le site.

Complexes et exigeants, ces processus sont relativement longs à mettre en œuvre et viennent donc s'ajouter aux contraintes qui pèsent sur le montage des opérations immobilières. Cette démarche circulaire de traitement des "déchets urbains" que sont les sols pollués constitue néanmoins le prérequis indispensable à la restauration d'une véritable valeur d'usage des sites urbanisés. Là encore, les stratégies de développement immobilier sont reconsidérées : l'évitement de la contrainte n'est plus à l'ordre du jour et l'avenir est à l'élaboration de nouvelles approches permettant d'affecter chaque friche à un usage idoine, y compris si cela doit impliquer un important travail de traitement préalable, tout en respectant les contraintes économiques.



L'approche paysagère, nouveau pilier de l'opération immobilière

Si la recherche, l'étude et le traitement des friches urbaines est la nouvelle priorité en phase de développement, le changement de paradigme initié se prolonge également dans notre façon d'opérer.

S'il s'agit toujours de construire, la figure du promoteur-bétonneur que Jacques Dutronc suppliait de ne pas couper ses fleurs dans *Le petit jardin* n'est plus tant à redouter. En effet, l'objectif de zéro artificialisation nette induit non seulement une grande prudence quant à l'éventuelle urbanisation de sols naturels, mais aussi un recours aussi important que possible à la désartificialisation et à la renaturation des sols déjà artificialisés. La dimension paysagère des opérations qui le permettent devient donc extrêmement importante.

Certes, il existera toujours des opérations "blanches", voire portant un certain coefficient d'artificialisation : soit parce que le site de l'opération ne permet aucunement de remettre à nu des surfaces de pleine terre comme dans le cas de la réhabilitation d'un immeuble ancien en plein centre ville, dans un environnement totalement urbanisé avec parfois, quelques mètres sous le sol, une ligne de transport ou un réseau quelconque ; soit parce qu'il est nécessaire d'artificialiser certaines surfaces en raison d'une contrainte particulière, sans forcément pouvoir compenser cet impact sur le site-même de l'opération. Mais l'ambition du zéro artificialisation nette n'est pas celle d'un parfait statu quo, lequel serait d'ailleurs inatteignable et ne permettrait pas les nécessaires mutations en cette période de reconfiguration, de redéveloppement et – peut-on l'espérer – de rééquilibrage des territoires. Cet objectif impose en revanche une compensation systématique de toute artificialisation nouvelle. Autrement dit, l'objectif ne sera véritablement

atteint que lorsque prises ensemble, les opérations auront un bilan a minima neutre en matière d'artificialisation.

C'est bien là que se situe l'opportunité d'une approche paysagère véritablement bénéfique et la révolution copernicienne du métier de promoteur tel que nous le concevons désormais chez Vinci Immobilier : habitués à combler les vides par la construction, nous nous imposons désormais de conserver, et plus encore de recréer et d'aménager des espaces naturels, c'est-à-dire "vides" de toute construction. Ceci non pas à seul titre ornemental ou accessoire, mais en privilégiant la pleine terre au sol et une végétalisation apportant de véritables services



Oasis Parc - Lyon 8



Oasis Parc - Lyon 8

écosystémiques. Le paradigme est donc totalement renouvelé : paradoxalement, l'opérateur immobilier – qui demeure fondamentalement un producteur de bâtiments – est incité à ramener la nature en ville sur tous les sites d'opération qui le lui permettent, et donc à consacrer autant d'attention aux "vides" qu'aux "pleins", au "bâti" qu'au "naturel". Le paysagiste devient ainsi l'allié inséparable du constructeur sur ces opérations.

Si la neutralité est l'objectif minimal visé dans l'ensemble de nos activités de promotion, l'opportunité qu'offre cette ambition est bien de restaurer et surtout d'optimiser l'équilibre entre "fleurs" et "béton", pour emprunter à nouveau les mots de Jacques Dutronc. Il est en effet des espaces où il est non seulement possible mais surtout souhaitable d'augmenter la place de la nature afin, certes, de respecter l'objectif chiffré du ZAN, mais plus encore d'avoir

un impact positif sur le lieu de vie ainsi produit en cassant les îlots de chaleur, en favorisant l'accès des citoyens à la nature et en renforçant le maillage d'espaces favorables à l'installation et à la circulation de la biodiversité.

Cela signifie-t-il renoncer à produire plus de logements ou d'espaces de travail – c'est-à-dire renoncer à la pourtant nécessaire extension de l'offre de ces biens de toute première nécessité ? Si désartificialiser des surfaces au sol implique de toute évidence de réduire l'emprise des constructions et donc, dans une certaine mesure, le potentiel de construction, certains sites se prêtent parfaitement à un équilibre entre constructions nouvelles et renaturation des surfaces. Il y a donc un double apport : l'opération augmente l'offre d'espace de vie et de travail en même temps que la place de la nature en ville.

(suite de l'article p. 20)



TRARIEUX

Un développement immobilier précautionneux

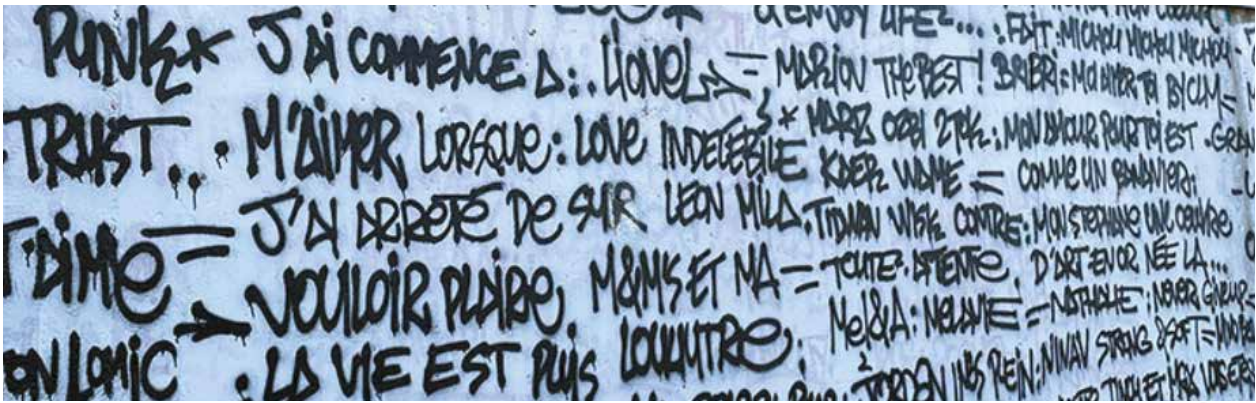
Etablissement de santé bâti grâce aux dons des adhérents du mouvement mutualiste dans les années 1930, la clinique Trarieux a accueilli des générations de lyonnais avant de déménager vers un site plus adapté aux besoins contemporains. Le respect dû aux fondateurs et bâtisseurs de cet établissement impose donc d'accorder un soin particulier à la réhabilitation du bâtiment historique, d'autant plus que si ce dernier nécessite véritablement d'être réhabilité, sa structure demeure d'une intacte qualité architecturale et mécanique. De même, sa mise en valeur esthétique et patrimoniale par les constructions neuves environnantes et l'aménagement global du site invite à la prudence et à la retenue ainsi qu'à la recherche du meilleur équilibre entre construction et paysage. C'est ainsi, par exemple, qu'il a été décidé de conserver le profil des rues de ce quartier caractérisé par un important tissu pavillonnaire. Ce cas est parfaitement représentatif de l'attitude non pas conquérante, mais bien au contraire précautionneuse et parcimonieuse qui sied à ce type d'opérations de recyclage urbain où la légitimité du récit qu'incarne le site délaissé, sa place de repère dans la mémoire urbaine et l'imaginaire collectif, sont telles qu'il paraîtrait offensant de les battre en brèche.

Une opération de "renaturation" massive

Si le site concerné est dominé par le bâtiment historique de la clinique, quelques constructions disgracieuses avaient plus récemment été réalisées dans le parc et, surtout, d'importants cheminements de bitumes sont venus recouvrir la terre pour permettre la circulation des véhicules. Essentiellement résidentielle, l'opération prévoit non seulement la reconversion de la clinique en logements, mais également la construction de 4 immeubles d'habitations de taille modeste quasi-exclusivement situés sur des surfaces déjà imperméabilisées – lesquelles représentent au total 63% du site avant l'opération. Ces constructions neuves n'empiètent donc pas sur la nature et, mieux encore, il s'agit de désimpermeabiliser massivement l'ensemble afin d'inverser le rapport entre surfaces imperméabilisées et espaces naturels. A l'arrivée, 66% des surfaces du site seront perméables contre seulement 37% à l'heure actuelle. Ce sont 5 237m² supplémentaires de pleine terre plantée que l'opération va créer. Cette renaturation massive va du reste permettre de planter 112 arbres supplémentaires sur la parcelle. ■

Site Eugène André : une renaturation massive





(suite de la page 17)

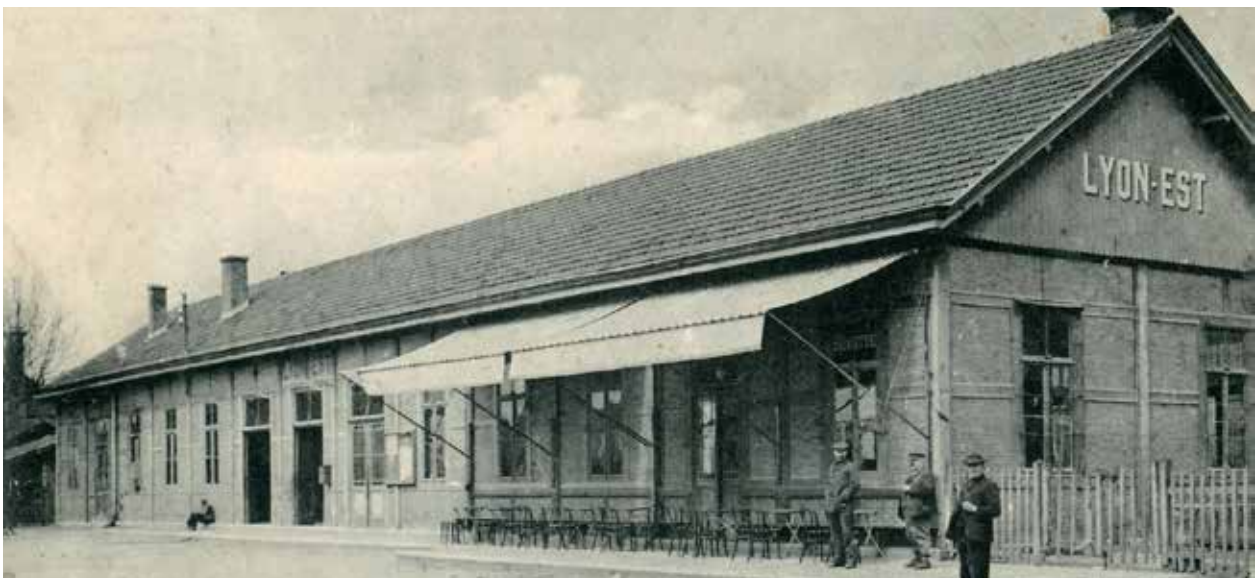
Alors que l'on tend à opposer construction et nature – précisément parce que l'urbanisation dite extensive passe par l'artificialisation de sols naturels, la démarche de recyclage urbain permet à l'inverse d'engager une synergie positive entre le bâti et le naturel pour atteindre le double impact positif de pourvoir à l'offre d'espaces habitables et vivables tout en façonnant un environnement renaturalisé. Sur ce type d'opérations, les dimensions constructives et paysagères se complètent également sur le plan économique : si le travail paysager est nécessaire, valorisant pour le quartier, la ville dans son ensemble et pour les biens produits sur le site, il n'en est pas moins coûteux et sa réalisation est justement permise par l'équilibre financier obtenu grâce à la production de logements.



RUE DE LA LIGNE DE L'EST



Un site en friche, anciennement dédié aux transports de la rue de la ligne de l'Est à Villeurbanne s'est récemment vu recouvert de la plus grande fresque participative d'Europe. 15 000 graffitis rédigés par 1000 lyonnais y ont été inscrits par le Zoo Art Show (cf photo supra). Des mots offerts à l'œil des passants qui attirent l'attention sur ce site d'apparence banale, révélant qu'il est lui aussi un témoignage du passé qui instruit le présent et nourrit l'avenir. Tombée en désuétude après le Seconde Guerre mondiale, la ligne de chemin de fer de l'Est lyonnais était un morceau majeure de l'histoire économique et industrielle de la région. L'affectation future du site ira dans ce sens : il accueillera des activités productives du secteur secondaire en ville, répondant à un besoin économique et social renaissant depuis la pandémie. ■



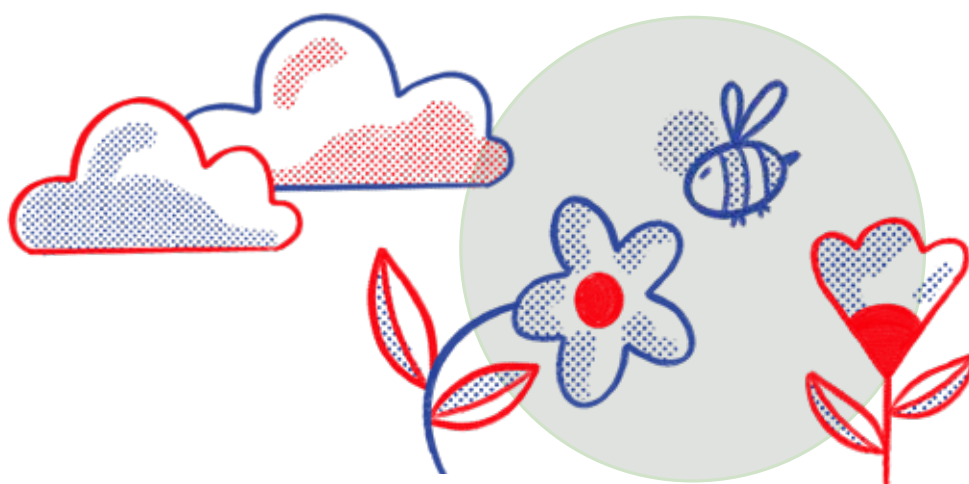
Créer de la valeur dans un monde aux ressources limitées : la nouvelle économie du recyclage urbain

C'est tout l'intérêt de la démarche d'économie circulaire que de décupler la création de valeur possible à partir des ressources existantes et souvent déconsidérées, perçues comme de simples "déchets" bons à évacuer dans une perspective linéaire qui tient l'obsolescence pour une fatalité. Les "déchets urbains" que sont les friches, leurs sols parfois pollués ou bitumés, leurs constructions nécessitant elles aussi des traitements exigeants (comme le désamiantage) peuvent pourtant être revalorisés et méritent véritablement de l'être – d'autant plus qu'ils représentent bien souvent un manque à gagner pour la nature en ville.

Le recyclage urbain s'insère alors dans une révolution plus vaste du modèle de développement économique qu'est celle de la circularité des chaînes de valeur. Plutôt que de se résoudre au "gâchis" des modèles économiques linéaires, les démarches d'économie circulaire – c'est-à-dire de valorisation des déchets – renouvellent le potentiel de développement général de l'économie et créent des liens parfois inattendus entre des activités économiques très diverses. Les cas sont déjà légion

et d'autres solutions restent à inventer : par exemple, désimperméabiliser une surface pour la végétaliser implique de la fertiliser à nouveau, ce qui implique des procédés de renaturation complexes ; les déchets de chantiers comme certains débris minéraux peuvent quant à eux être revalorisés dans la fabrication de ciment et ainsi limiter l'extraction de ressources naturelles supplémentaires, etc.

Dans cette perspective, des chaînes de valeur traditionnellement perçues comme linéaires et parallèles se croisent enfin, et chaque activité peut potentiellement valoriser ses déchets au profit d'une autre. La démarche est d'autant plus pertinente si elle génère des échanges en circuits-courts, ce que les grandes villes permettent du fait de la concentration d'un grand nombre d'activités. Alors, l'économie circulaire peut devenir activatrice de liens entre opérateurs économiques variés d'un même territoire, et leurs synergies décupler la création de valeur sur celui-ci. ■



LE BAIL RÉEL SOLIDAIRE: VERS UNE NOUVELLE CONCEPTION DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE ?



Le sujet de la propriété immobilière est de ceux qui démontrent la nécessaire mais difficile évolution des représentations pour faire émerger des solutions d'avenir.

Le système du Bail Réel Solidaire (BRS), qui repose sur la dissociation du foncier (le terrain) et du bâti (le logement lui-même), permet d'offrir en accession des biens à des tarifs très en-deçà des prix du marché.

Le foncier, qui représente une importante part du prix total d'un bien, reste la propriété d'un Organisme Foncier Solidaire tandis que l'acquéreur n'assume que le prix du bâti.

Mais en dépit d'avantages financiers non négligeables, l'appréhension du dispositif par le public se heurte à certaines conceptions très ancrées dans les mentalités.

Tous les acteurs du logement ont un rôle à jouer pour faire évoluer les représentations et faire valoir les intérêts majeurs de cette innovation.

Pour bien cerner l'enjeu, il est avant tout nécessaire de comprendre l'objectif du Bail Réel Solidaire (BRS) : celui-ci vise à faciliter l'accession sociale au logement en garantissant une offre durable – sur le long terme – de biens à prix moindre dans les zones tendues à destination de bénéficiaires aux revenus moyens, éligibles sous conditions de ressources. Le plafond des ressources est ajusté selon la zone concernée. Ainsi le BRS s'inscrit dans

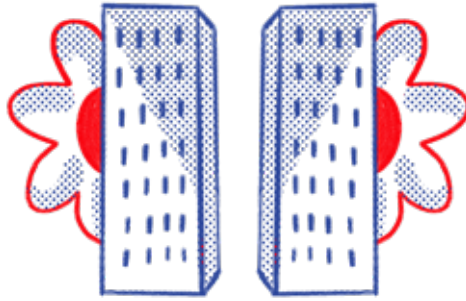
une logique non-spéculative : si l'acquéreur est garanti de revendre son bien sans perte de valeur en capital, il ne peut réaliser qu'une plus-value encadrée basée sur l'indice choisi par l'organisme foncier solidaire en cas de remise du bien sur le marché. Or, si cela assure la stabilité du prix du bien, cette spécificité contrarie les perspectives traditionnellement envisagées par les ménages.



La pierre demeure perçue comme une "valeur refuge"

En effet, pour les Français, l'investissement immobilier a le double-intérêt de procurer un toit – ce que l'on appelle la "valeur d'usage" – tout en constituant une réserve financière susceptible de s'accroître à la faveur de l'augmentation des prix du marché libre. L'achat d'un logement est donc perçu comme une double sécurité, et c'est ainsi qu'une résidence principale détenue en pleine propriété constitue souvent l'unique patrimoine des ménages. De plus, l'investissement apparaît pertinent sur le long terme et c'est parfois dans la perspective d'une transmission aux générations futures qu'il est réalisé. S'y ajoute, bien évidemment, une certaine valeur sentimentale de même que le statut social que la propriété paraît conférer. Cette conception de la stratégie résidentielle et patrimoniale

des ménages demeure donc très largement répandue et solidement ancrée dans la culture française même si cet idéal, toujours plus difficile d'accès, correspond de moins en moins à la réalité : ces dernières années, le nombre de propriétaires de résidences principales tend à diminuer tandis qu'un quart de ménages multi-propriétaires concentrent plus des 2/3 du parc de logements détenus par des particuliers. Or elle peut décourager l'acquisition d'un logement en BRS dès lors que l'économie réalisée – qui peut tout de même représenter jusqu'à 50% du prix du marché à Lyon – ne paraît pas aussi intéressante que la perspective d'une éventuelle plus-value ou d'une garantie de transmission de la valeur d'usage aux générations futures (sauf pour le dernier vivant d'un ménage, l'usage du bien est conditionné au



respect des plafonds de ressources). Elle peut donc conduire certains ménages à privilégier des alternatives contraignantes comme l'éloignement résidentiel (accession sur le marché libre mais dans une zone éloignée du lieu de travail où l'immobilier est moins cher), ou bien à faire des concessions sur le confort ou la qualité du logement (achat d'un bien plus petit et/ou qui nécessiterait des travaux), quand bien même ces ménages seraient éligibles au dispositif du BRS. Cette alternative consiste donc, hélas, à rogner sur la valeur d'usage en espérant tirer profit des

évolutions du marché (augmentation de la valeur patrimoniale du bien).

C'est donc bien parce que l'accession en pleine propriété sur le marché libre dispose d'avantages autres que tarifaires jugés déterminants par un certain nombre de ménages que le BRS, dispositif encore récent et méconnu, peut encore rencontrer quelques résistances. De fait, l'adhésion à cette conception relativement "illibérale" de la propriété immobilière semble impliquer une forme de révolution culturelle.

Comment faire valoir les atouts du BRS ?

La valorisation de cette offre auprès de la population nécessite d'intenses efforts de pédagogie et de communication pour décrypter le mécanisme juridique à l'œuvre, surprenant de prime abord, mais aussi pour donner à voir tous les avantages du dispositif. Ceux-ci, dans une zone tendue comme dans le centre de Lyon, sont nombreux : le BRS permet à ces catégories de la population qui, sans en être en proie à une véritable précarité, disposent toutefois de revenus en-deçà des capacités de financement nécessaires sur un marché libre toujours plus onéreux. A la question des revenus s'ajoute souvent celle de la situation professionnelle des individus, qui peut également constituer un frein à l'obtention de financements : à ce titre les indépendants et artisans, dont le maintien de l'activité en ville tient aussi à leur aptitude à vivre à proximité de leur lieu de travail, pourraient se sentir particulièrement concernés par ce dispositif.

Identifier, faire émerger et valoriser de nouvelles stratégies patrimoniales et d'épargne au profit de ces ménages pourrait également s'avérer bénéfique pour faire évoluer les parcours résidentiels et favoriser le recours, transitoire au moins, au BRS. Car si les placements immobiliers sont aujourd'hui plébiscités et donc privilégiés quitte à rogner

sur la valeur d'usage du bien convoité, c'est bien parce que ces investissements sont souvent considérés comme particulièrement sûrs. Pourtant, le BRS pourrait constituer une étape intermédiaire intéressante, comme un marche-pied vers l'accession sur le marché libre, dès lors que l'économie qu'il permet à ses bénéficiaires de réaliser peut fructifier via d'autres placements, par exemple dans les nouvelles activités productives qui sont aujourd'hui l'objet de relocalisations sur nos territoires.

Ces éléments de réflexion mériteraient donc de stimuler les producteurs de logements, organismes fonciers solidaires et plus généralement tous les acteurs des territoires et de l'immobilier afin de dégager des perspectives nouvelles et véritablement désirables pour les ménages éligibles au dispositif du BRS, hors ou en amont du schéma résidentiel classique. Assurément, cela doit passer par une abondante communication de la part de tous les acteurs du logement, ainsi que la formation de représentations neuves qui restent à formaliser et à traduire dans la culture commune tout comme l'image d'Épinal de la propriété familiale, lieu d'épanouissement et patrimoine indéterminable, s'est installée comme idéal au sein de nombreux foyers français au cours du siècle dernier. ■



Interview : Barbara Belle, Directrice de la Foncière Solidaire du Grand Lyon



La Foncière Solidaire du Grand Lyon est l'Organisme Foncier Solidaire (OFS) de la Métropole de Lyon. Présidée par Renaud Payre, Vice-Président de la Métropole délégué à l'habitat, au logement social et à la politique de la ville, elle est dirigée par Barbara Belle. Avec elle, nous évoquons l'offre de BRS au sein de la Métropole lyonnaise.

eR. Comment se développe le BRS sur la Métropole de Lyon ?

À l'issue de deux années d'existence, la foncière solidaire du Grand Lyon comptabilise 14 opérations et 482 logements BRS engagés. Les localisations sont assez variées (Lyon, Villeurbanne, Dardilly, Vénissieux) et devraient continuer à se diversifier dans d'autres communes de la Métropole de Lyon dans l'année qui vient. La mobilisation, le pragmatisme et l'ambition caractérisent les décisions prises par la foncière solidaire, sans volonté préalable de définir tel ou tel périmètre prioritaire. Par ailleurs, le plan de montée en charge de la foncière solidaire repose autant sur une collaboration étroite avec les bailleurs sociaux que les opérateurs privés promoteurs. En guise d'illustration, et pour les 14 opérations engagées actuellement, 9 (soit près de 65% de nos opérations) sont mises en œuvre avec des opérateurs privés promoteurs, preneurs du « bail réel solidaire opérateur ».

eR. Identifie-t-on un profil-type des acquéreurs en BRS ?

À l'échelle de la foncière solidaire du Grand Lyon, c'est trop tôt pour le dire avec certitude car encore trop peu de logements BRS sont en cours de commercialisation. Néanmoins, les réfractaires au BRS existeront encore longtemps, escomptant, comme vous l'évoquez dans votre note, une plus-value qu'ils auront pourtant de moins en moins de chance de réaliser. L'action de commercialisation menée par l'opérateur doit consister dans le repérage

rapide de ce type de public afin de déployer sa commercialisation avec efficacité. L'expérience (des OFS au niveau national) montre qu'un échange téléphonique de quelques minutes avec des clients, attirés exclusivement par le prix de vente du logement BRS, permet cette identification. Les ménages « enthousiastes » sont d'une part les jeunes actifs, attachés à l'usage du logement (spacieux, confortable, avec la pièce de plus...) et à leur quartier/lieu de vie. Ils ont tout à fait conscience que ce n'est pas leur logement « pour la vie » et sont très sensibles à la notion d'épargne en substitution d'un loyer toujours plus élevé. D'autre part, des ménages un peu plus âgés, qui se rapprochent du temps de leur retraite professionnelle et sont toujours locataires, trouvent dans l'achat d'un logement BRS la dimension de sécurité qu'ils recherchent, sécurité confortée par la garantie de transmettre la valeur vénale de leur achat à leurs successeurs.

eR. Ce dispositif, encore nouveau, peut sembler inhabituel : quels leviers identifiez-vous pour le faire valoir auprès des habitants ?

Avoir tout simplement et enfin l'opportunité d'acheter son logement, transformer son loyer en épargne, garantir son capital grâce à l'indexation de la valeur vénale du logement (IRL - Indice de Référence des Loyers ; ICC - Indice du Coût de la Construction), rester vivre dans son quartier et dans un logement plus grand, ..., ce sont les témoignages concrets que nous recueillons lorsque nous signons avec eux le BRS ménage. ■

ACCEPTABILITÉ DES ÉVOLUTIONS URBAINES DU REJET À L'APPROPRIATION : L'ENJEU DES IMAGINAIRES



Le Paris que nous connaissons aujourd'hui encore et dont les immeubles et boulevards hérités des travaux du baron Haussmann sont l'archétype fait toujours rêver le Monde entier. Cette représentation fascinée d'une ville aux airs de musée à ciel ouvert semble unanime et universelle.

Pourtant d'éminents esthètes, contemporains de cette métamorphose, s'en sont émus et l'ont pourfendue. C'est par exemple le cas de Charles Baudelaire, qui fit paraître *Les Fleurs du mal* en 1857, alors que les travaux haussmanniens avaient débuté depuis 4 ans. « *Le vieux Paris n'est plus, (la forme d'une ville / Change plus vite, hélas ! que le cœur d'un mortel)* » lit-on dans *Le Cygne*.

En vérité, toutes les transformations substantielles du paysage parisien ont suscité, au moins au sein d'une partie de la population, des réactions aussi vives que négatives. Ici, Baudelaire regrette de voir le Paris moyen-âgeux des faubourgs obscurs et chaotiques engloutis sous les rêves d'ordre et d'hygiénisme du Préfet de la Seine. Plus tard, certains de ces auteurs dont la littérature faisaient déjà entrer le nouveau Paris haussmannien dans un imaginaire collectif enchanteur signaient la fameuse *Protestation des artistes contre la tour de M. Eiffel*, sur laquelle ont également été projetées les passions du temps : le pays était encore sous le coup de la défaite de 1870 et l'on attaqua Eiffel sur ses lointaines origines allemandes, tandis que d'autres ont vu dans cette tour monumentale un affront quasi civilisationnel aux cathédrales, qui étaient jusqu'alors les plus imposantes constructions du paysage. Des querelles qui n'ont rien à envier à certains débats contemporains sur l'architecture et l'aménagement du

territoire. Mais aujourd'hui, quoiqu'on en pense, ce paysage est désormais totalement approprié et largement encensé. Paris semble être un décor de film, justement parce que la ville a été le lieu de si nombreuses intrigues, des projections les plus sublimes ou les plus folles d'une infinité d'artistes qui en ont fait un mythe, un idéal et, pour les français, une fierté. Une représentation si solidement ancrée par la force des images, des récits et des émotions qui y ont été associées, qu'elle survivra probablement longtemps aux évolutions actuelles et futures de la capitale.

Démolir, construire, aménager implique toujours une forme de rupture et donc des regrets. Que les évolutions suscitent presque systématiquement des réprobations paraît naturel, a fortiori lorsqu'elles sont aussi spectaculaires que l'ont été les travaux haussmanniens ou l'édification de la tour Eiffel, même s'il ne faut pas non plus négliger que ces réalisations sont aussi le reflet d'un idéal et d'un projet de société qui ont entraîné et enthousiasmé une partie de la population dès les premiers instants.

Un vrai problème surgit en revanche lorsque l'environnement urbain et ses mutations les plus structurantes persistent à faire office de repoussoirs et ne sont pas appropriés par la population, ne forment pas d'autre décor que celui de représentations désabusées et désenchantées. Au contraire, la ville est un espace commun qui mérite d'être le décor d'un projet engageant et partagé par le plus grand nombre. Car assurément, une ville dans laquelle on peut véritablement se projeter telle qu'elle est fondamentalement est une ville "réussie". ■

**« Paris change ! mais rien dans ma mélancolie
N'a bougé ! palais neufs,
échafaudages, blocs,
Vieux faubourgs,
tout pour moi devient
allégorie,
Et mes chers souvenirs
sont plus lourds
que des rocs. »**

Charles Baudelaire



To-Lyon

To-Lyon, qui s'élève actuellement du côté de la Part-Dieu à Lyon, est de ces projets monumentaux qui suscitent des passions. En dépit de l'image prométhéenne que l'on peut se faire d'une si spectaculaire réalisation, celle-ci répond néanmoins aux enjeux du temps présent. Par exemple, sa hauteur permet de libérer des surfaces au sol pour augmenter l'espace public. Le bâtiment en cours de construction consommera 3 fois moins d'énergie que les anciens immeubles qu'il remplace. ■





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

