



en relation



#5

2023

la lettre
de réflexion
de VINCI Immobilier
Auvergne Rhône Alpes

QUE SE PASSE-T-IL VRAIMENT
SUR NOS TERRITOIRES ?

p.2

p.4

ENTRETIEN AVEC G. BREMENS (VINCI Immobilier) :

«Notre stratégie d'implantation hors des centres métropolitains est durable»

DOSSIER : LA DENSIFICATION DOUCE

p.8

Le modèle décinois, une densité relative et attractive # A BELLEVILLE-EN-BEAUJOLAIS, l'avenir s'écrit avec autant d'ambition

Sommaire

p.16

DOSSIER : VALORISER LE PATRIMOINE,
LE CAS DES RÉSIDENCES-SERVICES POUR SÉNIORS AUTONOMES

Entretien avec T. MAGNET (VINCI Immobilier) : «Nous avons des solutions à apporter pour la sauvegarde du patrimoine» # ANDRÉZIEUX-BOUTHÉON, investir pour passer le relais # AIX-LES-BAINS, le nouvel âge d'or d'une ville thermale # VIENNE, permettre à l'histoire de continuer à s'écrire

ENTRETIEN AVEC P. MITON (SOHO ARCHITECTURE):

p.26

«Pouvoir agir sur le temps long permet des mutations profondes et durables»

p.30

RETOUR SUR LA 4^{ÈME} ÉDITION DES
RENCONTRES DES VILLES MOYENNES

Par-delà les (hyper-)centres métropolitains

Il y a les chiffres... et il y a le vécu, les réalités des territoires.

Côté chiffres, les experts semblent unanimes pour affirmer que si un mouvement de départ des grands centres métropolitains ou urbains vers des territoires de taille plus modeste est bel et bien visible, ce n'est pas, ou pas encore, l'heure du grand exode dont on parle parfois depuis la crise sanitaire. Mais à l'échelle des "petites" et "moyennes" villes qui voient arriver de nouveaux habitants en provenance des grandes agglomérations voisines, le changement est notable.

Le phénomène avait déjà commencé dans les petites et moyennes communes des "couronnes" métropolitaines, où nous opérons déjà, et s'étend désormais hors de ces zones d'influence et de polarité au gré des dynamiques propres à chaque ville et des moyens de transport.

Pour les promoteurs immobiliers et partenaires des collectivités que nous sommes, ce renouveau est d'autant plus heureux qu'il répond à de vrais enjeux d'avenir:

- Pouvoir redévelopper une offre résidentielle accessible au plus grand nombre en cette période de crise économique profonde, impliquant aussi d'accompagner les territoires dans leur croissance et leurs besoins d'équipements sans briser ce qui fait et fera durablement leur attrait, cette "autre" façon de vivre et d'habiter, un autre rapport au temps et à l'espace, une aspiration à l'équilibre.

- Donner tout leur sens à nos ambitions environnementales: le Zéro Artificialisation Nette — qui est au cœur de notre démarche, ne saurait négliger le potentiel de revitalisation, de désartificialisation et de renaturation des friches ou encore de réhabilitation du bâti patrimonial qui existe hors des grands centres. Le regain d'attractivité résidentielle et économique permet désormais d'envisager d'ambitieuses opérations de recyclage urbain sur ces territoires où le ZAN est un vrai défi.

Une part de l'expertise développée dans les centres métropolitains et les petites et moyennes communes de leur première périphérie peut s'y transposer. Mais le renouveau de ces territoires trop longtemps délaissés ne saurait suivre un modèle unique, "industriel" et détaché des réalités, des identités, des histoires, des géographies et donc des problématiques propres à chacun. Fortes d'un ancrage territorial profond, issues des quatre coins de la région, les équipes de VINCI Immobilier mettent d'ores et déjà un point d'honneur à ce que le développement immobilier accompagne judicieusement les mutations de ces territoires.

La pandémie a accéléré les départs en provenance de grands centres urbains, en particulier des plus grandes métropoles, vers d'autres territoires, au premier rang desquels... des villes (un peu) plus petites, et des couronnes périurbaines, accentuant un phénomène de "(ré)équilibrage de l'armature urbaine" déjà à l'œuvre avant la crise [sanitaire], résume l'étude *Exode urbain - un mythe, des réalités* publiée par le gouvernement en février 2023¹ et confirmée par d'autres publications ultérieures².

QUELS PHÉNOMÈNES SUR QUELS TERRITOIRES ?

Avec environ 3 ans de recul sur le choc causé par la crise sanitaire et les conjectures territoriales que celui-ci a pu suggérer, nous pouvons donc l'affirmer : un certain mouvement centrifuge s'observe depuis le cœur des métropoles et des grandes villes vers les couronnes des pôles centraux, mais aussi vers de nombreuses petites et moyennes villes relativement dispersées sur le territoire.

"Périphéries", "villes secondaires" voire pour certains analystes "territoires de report", aucun de ces vocables, d'ailleurs peu flatteurs, ne parvient réellement à décrire ces territoires "autres que les grands centres urbains", dont le point commun essentiel est peut-être de n'être pas au cœur du logiciel de la *métropolisation* qui a longtemps dominé les réflexions et les ambitions en matière de développement du territoire.

Le caractère insaisissable du phénomène est en lui-même révélateur : s'il relève bien du rejet (spontané ou subi) d'un modèle métropolitain

stéréotypé, il paraît logique que la "fuite" se fasse en direction de territoires qui, eux, ne répondent pas à un modèle unique, standard, uniforme.

Et de fait la **nouvelle carte qui se dessine échappe en partie aux pronostics et aux préjugés** : la redistribution semble se faire selon une géographie inhabituelle ne recoupant pas celle des zones d'attractivité connues et régulièrement observées².

Aussi, il a été mesuré que **les aspirants à cet exode métropolitain ne sont pas exclusivement des télétravailleurs aisés³, contrairement à ce qu'ont pu laisser entendre certaines caricatures médiatiques**. Plus que quelques *happy fews*, c'est donc une part significative de la population qui pourrait être concernée par cette dynamique. Ceci d'autant plus que la nouvelle donne économique, entre montée des taux d'intérêt et crise de l'offre immobilière dans les centres métropolitains, conduit nombre d'acquéreurs à se tourner vers d'autres territoires où les biens sont plus accessibles.

Le rééquilibrage qui s'opère est donc multifactoriel. Entre aspirations profondes et nécessités économiques, il fait aussi mentir les caricatures et invite observateurs et acteurs du développement territorial à se garder de leurs préjugés. Mais ce qui est certain, c'est l'opportunité de ce redéploiement : les petites et moyennes villes, en périphérie ou loin des grands centres ont, dans leur diversité, **un potentiel indiscutable pour répondre aux défis territoriaux qui nous attendent**.

LES DÉFIS D'AVENIR DE NOS TERRITOIRES

Pyramide des âges, renouveau économique et industriel, défi écologique, nouvelles aspirations sociétales... Les bouleversements qui se jouent en ce moment sont réels et nombreux. Tous ces défis sont d'ailleurs, en dépit du récit que l'on peut s'en faire, plus anciens que les crises récentes qui, à bien des égards, n'ont joué qu'un rôle de révélateur, d'accélérateur, voire de déclencheur de phénomènes aux causes plus profondes.

Or il semble non seulement indispensable, mais plus encore souhaitable pour sa vitalité, que cette nouvelle donne implique plus pleinement, plus largement et plus équitablement le territoire — *tout* le territoire.

Par exemple, les dernières projections démographiques de l'INSEE pour la région AUVERGNE RHÔNE-ALPES nous apprennent qu'à **l'horizon 2050, la population régionale devrait continuer à augmenter (+8,5%) mais aussi et surtout, pour la première fois de son histoire, compter plus de seniors que de jeunes. Or ce vieillissement devrait prioritairement toucher les territoires autres que les centres métropolitains⁴** : l'enjeu est alors d'y développer une offre résidentielle adaptée [cf. dossier p. 16].

Autre enjeu : l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), qui ne saurait être atteint sans une politique de "recyclage foncier" ambitieuse et compréhensive des spécificités des territoires, favorisant **la renaturation des sites artificialisés**. Un enjeu, aussi, pour conserver et concilier

préservation des cadres de vie, attractivité résidentielle et préservation des ressources naturelles — ce qui implique une bonne répartition géographique. Or les acquéreurs sont particulièrement attachés à cet aspect : depuis 2020, le Baromètre des villes moyennes KANTAR PUBLIC/FABRIQUE DE LA CITÉ a pu mesurer que la proximité avec la nature est l'un des moteurs de l'attractivité des villes petites et moyennes⁵, d'où **l'importance d'un développement raisonnable et équilibré**.

UN AVENIR À ÉCRIRE

C'est finalement la possibilité nouvelle d'un avenir à écrire collectivement, sans dogmatisme mais, au contraire, en exprimant l'atout de chaque territoire dans sa singularité, que cette reconfiguration nous offre. La métropolisation avait pu apparaître comme allant dans le "sens de l'Histoire" ... mais aujourd'hui, c'est une nouvelle géographie qui se dessine. ■

¹ « Exode urbain : un mythe, des réalités », étude conduite par le POPSU, février 2023.

² « Exode urbain : une mise au vert timide », France Stratégie et région Nouvelle Aquitaine, juin 2023.

³ Marianne Bléhaut, Alexandre Coulondre et Claire Julliard, « Un exode urbain post Covid? », septembre 2022

⁴ INSEE - Analyses Auvergne Rhône-Alpes n°161, 16 mai 2023 (<https://www.insee.fr/fr/statistiques/7620205>)

⁵ « Deuxième édition du baromètre des villes moyennes » (lafabriquedelacite.com), octobre 2022.



entretiens
avec **GUILLAUME BREMENS**

GUILLAUME BREMENS

Directeur du développement VINCI Immobilier AuRA :

« Notre stratégie d'implantation hors des centres métropolitains est durable »



GUILLAUME BREMENS est Directeur du Développement en charge de l'immobilier résidentiel chez VINCI Immobilier AUVERGNE RHÔNE-ALPES. Au sein des équipes de promotion, la fonction de développement a pour mission d'identifier et de qualifier les sites d'opérations futures. Un métier qui nécessite de connaître et de rester à l'écoute des territoires, de leurs aspirations et de leurs évolutions. Dans cet entretien, il nous livre son regard et celui de ses équipes sur la diversité des communes connaissant aujourd'hui un regain d'attractivité résidentielle, les perspectives de redéveloppement des villes petites et moyennes et l'expertise que VINCI Immobilier peut leur apporter.

Q : En cette période de crises et de reconfigurations, comment les équipes de développement abordent-elles le territoire régional ?

GUILLAUME BREMENS : Nous faisons aujourd'hui face à des problématiques très différentes. Si l'on prend l'exemple de l'hyper-centre métropolitain lyonnais, on observe que le développement est désormais extrêmement résiduel en raison d'une faible volonté de construire partagée par certains décideurs aussi bien que par certains habitants, après des périodes de renouvellement assez intenses, en dépit du manque d'offre.

Mais dès que l'on sort du centre métropolitain, l'accueil que nous rencontrons est, positivement, très différent. **Les élus de ces communes ont à cœur de préserver leur population et de développer une offre résidentielle adaptée, par exemple, aux jeunes ménages autant qu'aux seniors** — notamment en permettant leur rapprochement des centres-bourgs. Les dispositifs mis en place par l'Etat tels que PETITE VILLE DE DEMAIN (PVD) et ACTION COEUR DE VILLE (ACV) sont aussi des vecteurs d'une vraie dynamique. Tout ceci concourt à de meilleures synergies avec ces territoires.

Par ailleurs, la conjoncture économique conduit à une forte contraction du pouvoir d'achat et du pouvoir d'habiter des acquéreurs, en raison notamment de la hausse des taux d'intérêt. Ce facteur les encourage naturellement à se porter vers des territoires où les prix de vente restent plus attractifs.

Q : Ce contexte change-t-il votre façon de travailler ?

Cela nous porte à reconsidérer notre appréciation des territoires et de leur potentiel : **désormais, une opération située en plein centre de LYON pourrait avoir des difficultés à trouver des acquéreurs, tandis qu'un logement dans des zones a priori moins attractives de communes moins centrales tend à se vendre beaucoup plus facilement.** Il y a donc une vraie évolution et notre objectif est aujourd'hui de proposer des logements plus accessibles.

Il faut cependant distinguer les communes situées à proximité *relative* des métropoles qui bénéficient donc d'une importante "profondeur de marché", de celles plus excentrées où le développement est nécessairement un peu plus contraint.

Ceci étant posé, **la nouvelle donne nous porte aujourd’hui à donner leur chance à des opérations sur lesquelles nous ne nous serions peut-être pas positionnés il y a encore quelques années.** C’est notamment le cas si les fondamentaux sont là (accessibilité...) et que l’on perçoit une dynamique favorable. La capacité à se projeter vers l’avenir du territoire, qui est une qualité indispensable dans notre métier, est pleinement sollicitée.

ℳ : Justement, à propos du temps long et de la projection vers l’avenir: on pourrait craindre que l’intérêt pour ces territoires soit très conjoncturel et susceptible de cesser du jour au lendemain. Comment voyez-vous leur avenir à court et moyen termes ?

Nous sommes véritablement dans une dynamique d’implantation durable sur ces territoires. Effectivement, on se retrouve régulièrement dans une position un peu pionnière où nous sommes parmi les premiers à “revenir” développer l’immobilier sur certaines communes, et il est compréhensible que cela suscite la crainte d’une action opportuniste.

Mais en réalité, **cette ouverture aux petites et moyennes villes cadre avec notre stratégie de long terme, dont le Zéro Artificialisation Nette car les friches à revitaliser y sont nombreuses, autant qu’avec l’évolution de la situation socio-économique en général et du marché immobilier en particulier.** On voit mal comment la difficulté à développer les gros pôles centraux, qui cumule en fait une multiplicité de causes parfois anciennes et profondes, pourrait cesser subitement.

Notre intérêt aujourd’hui est donc de tisser des liens durables avec les communes moins centrales ou de tailles plus modestes, dans leur diversité, et d’étudier sérieusement, en profondeur, les réponses d’avenir que nous pouvons y proposer.

Cela passe aussi par un vrai intérêt pour le passé et l’identité de ces communes, où le rapport à l’histoire locale est différent, plus prégnant que dans les centres métropolitains, et notre capacité à l’intégrer témoigne aussi de notre volonté d’inscrire nos partenariats avec ces territoires dans la durée. **A l’inverse d’autres groupes, l’ancrage local est inscrit dans notre ADN.**

ℳ : Quelle est la valeur ajoutée d’un groupe comme VINCI Immobilier sur ces territoires ?

Nous avons la chance de disposer de **nombreuses et solides expertises au sein du groupe,** qui sont d’ailleurs reconnues et pleinement intégrées dans la promesse de la marque. Concrètement, cela nous permet non seulement de **développer nos opérations selon des standards de qualité élevés — rigoureusement les mêmes pour toutes nos opérations sur tous les territoires, mais aussi d’apporter une certaine mixité programmatique.**

Les territoires qui retrouvent aujourd’hui une vitalité nouvelle ont certes besoin de logements, mais aussi des services associés. **Planter une crèche, un pôle médical... en fait, ajouter un socle actif aux opérations de résidentialisation de sorte à répondre aux besoins et nouveaux usages des habitants en plus de les loger fait pleinement partie de notre savoir-faire d’opérateur global.**

Autre point important: notre **capacité à gérer la complexité propre aux opérations dans ces territoires.** Car cela peut sembler contre-intuitif, mais elles sont régulièrement plus difficiles à équilibrer: les acquéreurs sont en quête d’accès à des extérieurs paisibles, ce que nous anticipons sur chaque opération mais qui a un coût ; les bâtiments sont souvent d’assez faible hauteur, donc relativement plus chers à produire ; les besoins en stationnements plus importants ; s’ajoutent parfois des problématiques de dépollution ou de démolition très techniques... Il y a donc un vrai enjeu à **maîtriser l’équation économique pour rendre possible des opérations à la fois qualitatives et à la portée des habitants.**

ℳ : Une autre expertise mise en avant par le groupe est celle du recyclage urbain, avec la stratégie Zéro Artificialisation Nette (ZAN) que vous mettez en oeuvre avec 20 ans d’anticipation sur la réglementation. En quoi cela concerne-t-il les petites et moyennes villes ?

Effectivement, et c’est un élément qui témoigne de la durabilité de nos engagements sur les territoires: **le “recyclage” de sites déjà artificialisés est aujourd’hui notre priorité.** Il s’agit d’opérations souvent plus longues et plus complexes à

réaliser, mais pour lesquelles un vrai potentiel existe aujourd’hui sur de nombreux territoires, notamment dans les villes au passé industriel.

Là encore, **les opérations sur friches nécessitent une vraie expertise. L’un des enjeux est la dépollution, qui est un processus très technique pour lequel il faut savoir aller chercher des financements et des partenaires spécialisés.** Les équipes nationales de VINCI Immobilier se sont d’ailleurs récemment dotées d’une experte en la matière.

De manière plus générale, la stratégie ZAN nous paraît bénéfique pour ces territoires: elle nous interdit de lorgner sur les réserves foncières naturelles que certaines communes pourraient vouloir garder pour un développement prochain et, à l’inverse, **notre approche du recyclage urbain nous oblige à désartificialiser, renaturer et végétaliser autant de surfaces que possible dans nos opérations.**

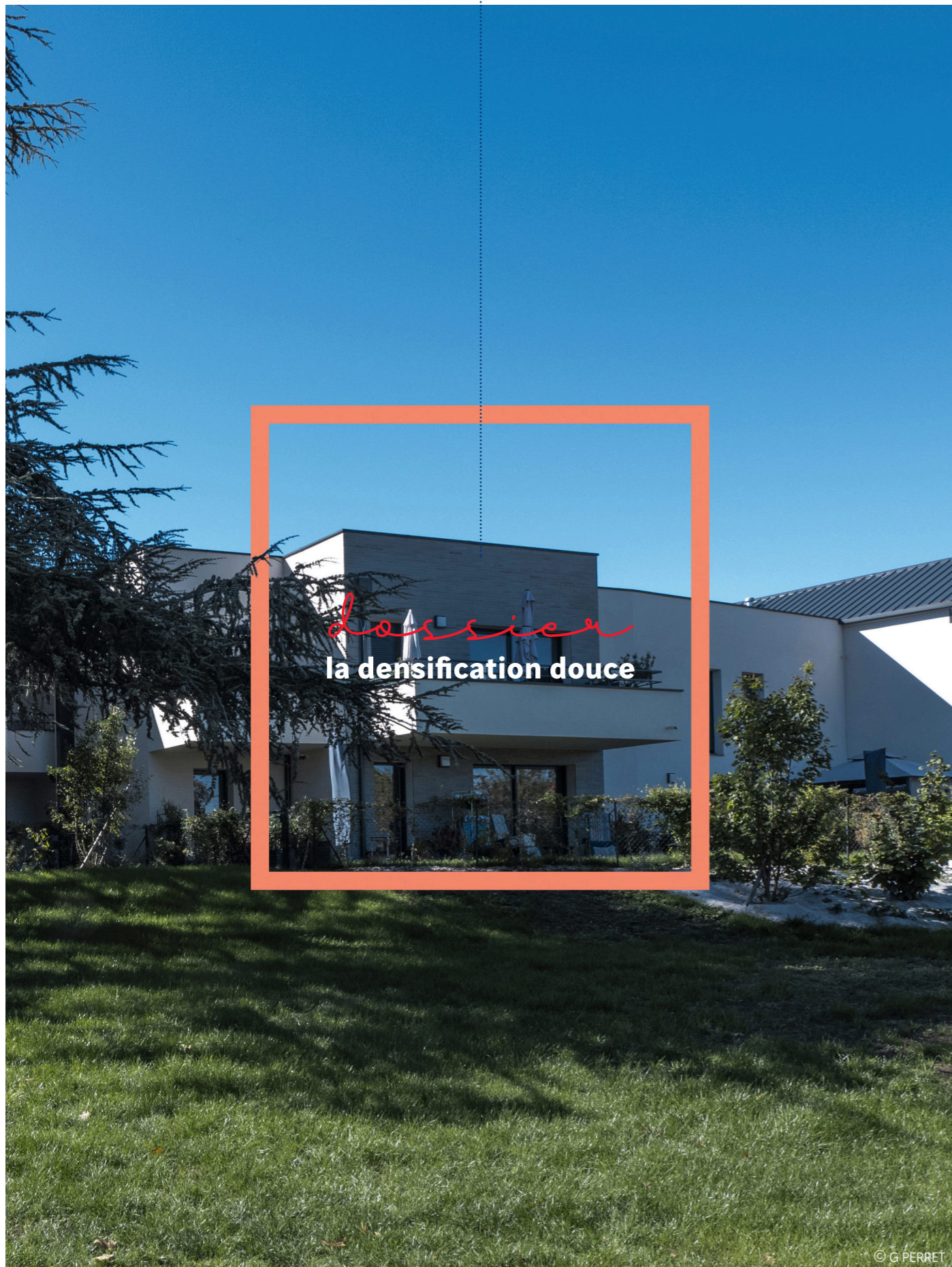
ℳ : Cela nous mène à la question du foncier, qui fait souvent débat, surtout dans les zones tendues où sa valeur a pris une part considérable dans le coût des opérations. Comment le sujet est-il perçu ailleurs ?

On observe souvent un point positif pour le développement du territoire dans les zones moins “tendues” qui est que, sur les terrains communaux privés notamment, la préoccupation première des décideurs est moins la valeur vénale du foncier que d’en faire quelque chose d’attractif, lui trouver un usage. On ne retrouve donc pas l’inertie que l’on peut connaître en zones tendues où certains fonciers survalorisés restent sans affectation pendant longtemps car les propriétaires espèrent toujours trouver preneur à un prix plus élevé.

Plus généralement, compte tenu des évolutions du marché que nous venons d’évoquer, notre stratégie actuelle n’est vraiment pas de surenchérir systématiquement sur des fonciers hyper-concurrentiels. Car, **si l’on veut garder la même exigence de qualité, le prix du foncier est la seule variable d’ajustement du prix de sortie d’une opération.** Or actuellement les logements onéreux se vendent mal. **Notre priorité aujourd’hui est de produire des logements à la portée d’un plus grand nombre d’acquéreurs sans rogner sur la qualité et les exigences environnementales. Cela bénéficie donc aux territoires où le foncier reste accessible.■**

« Le “recyclage” de sites déjà artificialisés est aujourd’hui notre priorité





Dossier
la densification douce

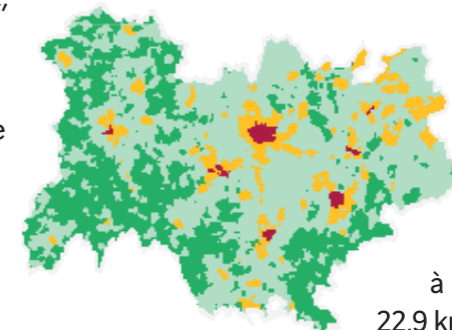
*Densifier l'habitat sans dénaturer les paysages ni compromettre les cadres de vie ?
Tel est le savant équilibre auquel tend le modèle de "densification douce", répondant à l'objectif
d'intensifier l'offre résidentielle d'un territoire sans contrarier sa physionomie, a fortiori quand celle-ci
se compose essentiellement d'habitations individuelles, pavillonnaires ou de petits immeubles.
Un savoir-faire indispensable à l'heure où les aspirations à un cadre de vie apaisé rencontrent
l'impératif de freiner l'artificialisation des sols. D'autant plus que ce type de paysage compose en fait
une large majorité du territoire de la région. C'est d'ailleurs à proximité immédiate des hyper-centres
métropolitains qu'on en perçoit les premières manifestations. Là où, entre idéal pavillonnaire et
contraintes foncières, s'invente peut-être un développement intermédiaire capable de répondre aux
enjeux actuels et futurs de bien des territoires.*

A taille humaine, dit l'expression consacrée pour désigner un objet, un projet, une réalisation qui, sans pourtant être standard ni répondre à des critères parfaitement objectifs, paraît offrir une juste mesure, une certaine continuité entre bâti et paysage, une harmonie où l'habitant trouve naturellement sa place.

Bien évidemment, la ville ou le quartier "à taille humaine" sont surtout ceux où l'on est à l'aise et l'appréciation en est personnelle. Un principe se dégage néanmoins : sur un territoire déjà attractif par son cadre de vie et son aménité, une opération de développement immobilier a généralement intérêt à ne pas jurer avec son environnement mais à le prolonger, s'y insérer avec justesse, voire une certaine discrétion.

Or il suffit de prendre un peu de hauteur pour constater que la surface de nos territoires est très largement composée d'espaces peu denses où, bien souvent, la maison individuelle constitue le mode d'habitation le plus répandu, suivi par quelques immeubles de faible hauteur. En réalité, il n'y a guère que dans les centres urbains que le logement collectif domine réellement – et encore, la densité y est très variable. En 2019, la densité moyenne de population en AUVERGNE RHÔNE-ALPES était de 115 habitants/km² (soit 9 de plus que sur l'intégralité du territoire national). Mais

seuls 30,4% de la population y vivent dans une "**commune dense**" au sens d'Eurostat et 34,9% dans des villes de **densité intermédiaire** – le restant peuplant des communes **peu** voire **très peu** denses (cf. ci-contre, INSEE 2021). Aussi le *delta* est-il considérable d'un territoire à l'autre, et la densité chute drastiquement dès que l'on s'éloigne des hyper-centres métropolitains.



En 2019, le 1^{er} arrondissement de LYON (historiquement l'un des quartiers les plus denses d'EUROPE) comptait 19 630 habitants/km² contre 1 700 à DÉCINES-CHARPIEU (MÉTROPOLE DE LYON – 17 km²), ou encore 582 à BELLEVILLE-EN-BEAUJOLAIS (RHÔNE – 22,9 km²).

Ces densités et donc ces physionomies urbaines très différentes n'empêchent aucun de ces territoires d'être attractif à sa manière. Mais ces données nous renseignent surtout sur le caractère relativement marginal des surfaces de grande densité sur le territoire pris dans son ensemble, soulignant **l'enjeu majeur qu'il y a à considérer et à développer, de façon spécifique, raisonnée et adaptée à chaque localité, ces zones de densité modérée qui représentent elles aussi une part non négligeable des solutions aux enjeux territoriaux** – c'est-à-dire tout à la fois sociaux, économiques et environnementaux – qui sont collectivement les nôtres.

Le modèle décinois: une densité relative et attractive

PROCHE ET LOIN À LA FOIS

Ce n'est qu'en 1968, comme un préalable à l'intégration de la Communauté urbaine de LYON qui devait naître un an plus tard, que la commune de DÉCINES-CHARPIEU, au Nord-Est de Lyon, a quitté le département de l'ISÈRE pour rejoindre administrativement celui du RHÔNE. Symbolique, l'évènement marque néanmoins la forme de distance qui séparait jusqu'alors les deux communes malgré leur liaison ferroviaire et l'urbanisation consécutive à l'essor industriel de la région au tournant du siècle.

De fait, même si géographiquement les deux communes ne sont séparées que par une dizaine de kilomètres et font toutes deux partie de la MÉTROPOLE DE LYON; même si l'arrivée du tramway à la fin des années 2000 a placé DÉCINES à une vingtaine de minutes de la gare de LYON - PART-DIEU et a fortement développé l'attractivité résidentielle de l'ex-commune iséroise, c'est pourtant bien un certain dépaysement que l'on ressent aujourd'hui encore en passant de l'une à l'autre: le tissu urbain décinois, s'il peut paraître relativement resserré, reste dans sa globalité d'une **hauteur tempérée** dont la progressivité offre des perspectives continues et apaisantes.

A la fin des années 2010, la moitié seulement de la surface de la commune était urbanisée. Une large part du territoire est classée parmi les espaces naturels protégés, si bien que les zones d'habitations côtoient des étendues naturelles et végétales parfois très vastes qui ne sont pas sans rappeler son passé rural. En cela, le modèle décinois pourrait sans doute inspirer le développement présent et futur de bien d'autres villes situées à proximité relative des métropoles à la physionomie comparable.

ALLIER DÉVELOPPEMENT ET ATTRACTIVITÉ

Concilier durablement préservation du cadre et de la qualité de vie, contrainte foncière et attractivité: tel est donc le défi de DÉCINES-CHARPIEU depuis plusieurs années déjà. Particulièrement intense depuis 2006 et l'arrivée du tramway, également favorisée par la hausse des prix dans le centre de la métropole, l'attractivité résidentielle de la commune n'a cessé de croître depuis lors.

Depuis plusieurs années, cet essor conduit la municipalité à adopter une approche très proactive en matière d'urbanisme, visant à **orienter et rationaliser le développement immobilier de sorte à accueillir de nouveaux habitants sans sacrifier l'harmonie du paysage** décinois, largement composé d'un patrimoine bâti de hauteur faible à modérée et d'emprises au sol gardant une large place à la nature.

Grâce à l'exigence et à l'anticipation des besoins, ce modèle de développement permet **à la végétation déjà très présente à l'échelle de la commune de s'inviter au cœur des îlots d'habitations**, notamment grâce à l'emploi de formes peu courantes telles que celle du hameau. Souvent situées en lisière de zones à dominante pavillonnaire et de zones où l'habitat collectif est majoritaire, les opérations mêlant différentes hauteurs de bâti forment **une transition douce dans le paysage.**

Véritable incitation à innover, le modèle décinois permet également d'explorer toute la palette des nuances entre habitat individuel et collectif, étendant l'offre résidentielle par une densification relative, progressive et variée. De quoi **rester une commune accueillante tout en préservant durablement son attrait.**

THE ONE - LE COLLECTIF À L'ÉCHELLE DE L'INDIVIDUEL

Inaugurée en 2022, l'opération THE ONE dessinée par l'ATELIER 2M - MATHILDE COUPÉ est l'exemple-type d'une **conciliation réussie entre le modèle de la maison individuelle et celui du logement collectif.** Les **51 appartements créés sont répartis dans 4 bâtiments d'un seul étage** offrant une double ou une triple orientation et disposant d'**accès directs aux extérieurs végétalisés, qui représentent 68% de la surface de l'opération.** En plus des nombreux arbres conservés sur le terrain, 42 individus nouveaux d'essences locales ont été plantés.

Des noues paysagères ainsi qu'un bassin d'infiltration ont été créés pour permettre à **l'eau de pluie d'alimenter directement le parc** de l'opération et donc d'économiser cette ressource en lui évitant un long passage par le réseau de traitement et d'épuration, inutile pour un tel usage. Une **gestion de l'eau dite "à la parcelle"** qui répond aux exigences de la réglementation locale, mais que VINCI Immobilier applique autant que possible dans ses opérations, y compris hors de ce territoire.





© MARCO ROSSI PAYSAGISTE

LE HAMEAU DES AMOUREUX - UN MORCEAU DE VILLE À VIVRE

Là encore, c'est plus de la moitié de la surface au sol de l'opération qui est végétalisée, offrant un environnement particulièrement paisible et propice à l'émergence d'une véritable vie de quartier puisque la programmation de l'ensemble, dessiné par SOHO ARCHITECTURE et MARCO ROSSI PAYSAGISTE, mêle **66 logements** répartis entre **logements collectifs** (du R+1 jusqu'au R+4+attique) et **maisons individuelles**, mais aussi une **résidence seniors**, une **maison de santé**, le tout agrémenté de **nombreux équipements** favorisant notamment l'emploi de modes de transport doux.

La forme du hameau organise le bâti autour d'un **parc végétal intense** (142 arbres ainsi que des bosquets d'arbustes et parterres de plantes vivaces). Une harmonie permise par une vraie **coopération avec la collectivité** pour la recomposition d'une surface assez vaste pour mêler végétalisation et **mixité programmatique** à partir de plusieurs parcelles mitoyennes disposées en lanières, héritage des micro-exploitations arboricoles ou maraîchères d'antan. Capacité productive qui subsiste d'ailleurs à travers un potager commun au sein du hameau.

« Du point de vue architectural, l'écriture de ce projet n'est pas une démonstration moderniste, clivante voire anxiogène. Cette résidentialisation conjugue l'époque, le contexte et les attentes de façon assez conforme à l'idée que l'on peut avoir d'un hameau, avec une certaine harmonie sans pourtant tomber dans la caricature.

PATRICK MITON, SOHO ARCHITECTURE
-> entretien p. 26



LES 5 JARDINS

Un peu plus d'une centaine de logements répartis en 5 bâtiments de taille modeste (R+3+attique), entourés d'autant de jardins, conçus par les architectes de HTVS et GENIUS LOCI et les paysagistes d'EQUINOXE : au coeur d'un quartier résidentiel, l'opération se distingue là encore par son insertion visuelle en **dialogue avec la végétation environnante**.



© G PERRET

A BELLEVILLE-EN-BEAUJOLAIS, l'avenir s'écrit avec autant d'ambition

L'exigence environnementale n'est pas l'apanage des métropoles, loin s'en faut. La commune de BELLEVILLE-EN-BEAUJOLAIS dans le RHÔNE, qui compte environ 13 300 habitants, s'est fixé l'objectif ambitieux de devenir ville bioclimatique et positive à l'horizon 2035. Convergeant avec cette dynamique, l'opération TERRE DE SIENNE qu'y réalise VINCI Immobilier illustre parfaitement comment le modèle de densification douce et maîtrisée expérimenté en couronne métropolitaine, conciliant hauteur tempérée et végétalisation intense au sol, s'avère tout aussi pertinent lorsqu'il s'agit de contribuer à écrire l'avenir d'une "petite ville" via la reconversion d'un site industriel en friche depuis plus de 15 ans.



ARIELTHERE (CC BY-SA 4.0)



UNE RÉSIDENTIALISATION RÉSOLUMENT TOURNÉE VERS L'AVENIR

BELLEVILLE-EN-BEAUJOLAIS fait partie de ces chaînons stratégiques du maillage territorial. Située à 5 minutes à pied du site de l'opération, la gare SNCF de la commune permet de rallier VILLEFRANCHE-SUR-SAÔNE en 10 minutes, LYON PART-DIEU en 35 minutes ou encore VIENNE en direction du Sud; tandis qu'on rejoint MÂCON en 15 minutes, puis la métropole de DIJON au cœur de la région BOURGOGNE FRANCHE-COMTÉ. Ce bourg rhodanien connaît donc un regain d'intérêt pour l'équilibre qu'il offre, entre cadre de vie attractif et apaisé et connectivité importante avec le reste du territoire.

Un équilibre précieux que le recyclage urbain permet de conserver en développant de nouvelles résidences tout en contribuant à végétaliser la ville. C'est ainsi que, tout en créant 51 logements en lieu et place d'une ancienne usine de décolletage dans un quartier en mutation, l'opération TERRE DE SIENNE crée 60% d'espaces verts (environ 2 200 m²) et près de 43% de surfaces de pleine terre et de sols perméables, sur une parcelle jusqu'alors intégralement artificialisée. Ces gains de surfaces renaturées, supérieurs aux exigences réglementaires, permettent alors la création d'un verger et d'un potager au cœur de l'îlot d'habitations, reliés par des cheminements piétons desservant également un vaste local à vélos.

Significatifs, les efforts de végétalisation et plus généralement de performance environnementale s'accompagnent des mêmes dispositifs et exigences techniques que sur toutes les opérations du groupe, garanties par sa maîtrise d'œuvre environnementale. En extérieur: gestion de l'eau à la parcelle avec la récupération partielle des eaux pluviales, composteurs, nichoirs et hôtels à insectes en extérieur pour une meilleure gestion des ressources et de la biodiversité, également favorisée par le travail paysager de l'agence

EQUINOXE (stratification végétale spécifique, conception prévue pour un entretien "zéro phyto"...). Côté construction: anticipation du seuil 2025 de la réglementation environnementale 2020 (RE2020), conception compacte, sur-isolation, optimisation de la maîtrise des flux, gestion passive du confort thermique et visuel (étude de l'éclairage naturel...).



PLAN/PERSPECTIVE ©ARCHITECTES ASSOCIÉS

L'IMAGE D'UN FUTUR QUI S'ÉCRIT

La désartificialisation massive s'équilibre enfin avec la densité d'habitations créées, dessinées par l'agence ARCHITECTES ASSOCIÉS et réparties en deux bâtiments érigés en R+3+attique: un dernier étage en retrait de la façade, tempérant la perception de la hauteur de l'immeuble et créant une perspective plus progressive et continue grâce au surplomb d'un toit pentu en tuiles, en écho au bâti traditionnel local.

L'aspect extérieur de l'ensemble se veut sobre mais réhaussé par un travail de couleurs en façade inspiré lui aussi des teintes caractéristiques de la région, ainsi que par une emprise en léger retrait par rapport à la rue, permettant la création d'une ceinture verte et arborée tout autour des constructions, contribution à une nouvelle écriture visuelle du quartier, plus verte et plus ouverte grâce à des percées visuelles sur le cœur d'îlot fortement végétalisé, mais aussi sur le patrimoine environnant, notamment l'église SAINT ANDRÉ, célèbre pour son architecture typique du XX^e siècle. ■



Dossier
valoriser le patrimoine:
le cas des résidences-services
pour seniors autonomes

Composer avec les ressources existantes et à portée de main, renouer avec un rythme naturel, ce rapport au temps long de l'Histoire qui caractérise l'espèce humaine, retrouver des repères, "savoir où l'on habite"...

Quoi de plus évident dans un Monde chahuté par les crises et où l'économie des ressources impose de considérer notre héritage avant de prétendre tout reconstruire? Vu sous cet angle, le patrimoine ouvre de nouvelles perspectives de développement des territoires, bien au-delà d'une approche figée et muséale.

A condition toutefois de disposer des outils permettant sa revitalisation effective. Répondant à un besoin massif, croissant et durable auquel il n'existe à ce jour pas de réponse nationale d'ensemble, les résidences-services pour seniors autonomes font partie de ces réalisations qui sont, aussi, des outils d'un développement viable, durable et global du territoire permettant la valorisation du patrimoine.

A l'ère où la technologie prétend avoir aboli les distances (les biens, les personnes et plus encore les informations sautent d'un endroit à l'autre en un rien de temps), on pourrait craindre que les lieux deviennent indifférents, et avec eux l'histoire dont ils sont empreints. La standardisation relative des métropoles en compétition pour la captation des flux a d'ailleurs parfois relevé de cette logique: rendre la ville toujours plus fluide, presque transparente, trop souvent sans attaches. Une course que seules les plus grosses agglomérations pouvaient d'ailleurs mener, souvent au détriment des autres auxquelles elles ne laissaient que les flux sortants (fuite des habitants, des entreprises...).

A l'évidence, une telle conception néglige quelque peu la question résidentielle et par là-même l'anthropologie sédentaire qui est la nôtre depuis... le Néolithique! Laquelle ne va pas sans le besoin de donner du sens, donc des repères, une âme, une respiration singulière à l'endroit où l'on s'établit plus qu'on ne transite.

Aussi, la pandémie pourrait avoir durablement reconfiguré nos rapports à l'espace et au temps. Dans le silence immobile des confinements, les villes *designées* pour les flux sont devenues subitement insignifiantes. Il n'y avait plus que les vestiges, les centres historiques — eux qui en ont vu d'autres — pour nous rassurer encore quant à une Histoire qui semblait avoir cessé de s'écrire. Ainsi le proche, l'immédiat, le réel, l'existant, l'ancré, l'enraciné... sont redevenus des repères existentiels bien vivants et salutaires, des valeurs sûres face à l'hypothétique et au lointain.

A ce titre, l'humain fait cause commune avec l'environnemental: là encore, composer avec le "déjà-là", les ressources locales, conserver ce qui peut l'être sonne désormais comme une évidence qui, en urbanisme, s'inscrit pleinement dans l'objectif du Zéro Artificialisation Nette, menant à considérer l'urbain pré-existant pour développer les territoires de demain. Loin d'une approche muséale, passéiste et figée, le *patrimonial* retrouve donc une signification profonde, s'imposant comme une valeur territoriale d'avenir qu'il faut savoir vivifier.

Encore faut-il employer les bons moyens pour concrétiser cette ambition. Car si sur le papier le diagnostic et la marche à suivre se partagent sans conteste, les contraintes techniques, financières et plus globalement territoriales sont telles que, malgré l'apparente évidence, composer avec l'histoire et le bâti pré-existants est parfois plus contraignant que de (re)partir d'une page blanche. Autrement dit, l'incalculable valeur d'un héritage historique tel que la France a la chance d'en disposer ne se suffit pas à elle-même: en faire une ressource à la fois vivante, vivifiante et viable pour le territoire nécessite une vraie intelligence de situation, des opérations de développement ambitieuses, souvent complexes et coûteuses. Dans ces conditions, l'équilibre ne peut être atteint que si le projet répond à de forts besoins. Ainsi le cas des résidences-services pour seniors autonomes apparaît-il comme un formidable levier de (re)développement via les ressources bâties, mais aussi économiques, culturelles et mémorielles des territoires.

TOM MAGNET

Directeur des Résidences gérées - VINCI Immobilier :

« Nous avons des solutions à apporter pour la sauvegarde du patrimoine »



TOM MAGNET est Directeur des Résidences gérées chez VINCI Immobilier. Basée en région AUVERGNE RHÔNE-ALPES à LYON, cette direction est en charge du développement de l'offre de résidences-services répondant aux besoins de différents publics (étudiants, seniors autonomes...). Une activité qui, bien au-delà de la simple opération immobilière de résidentialisation, vise la création d'un véritable lieu de vie au cœur de la ville grâce aux services et animations proposés au sein des résidences. Dans cet entretien, nous revenons sur le cas spécifique des résidences dédiées aux seniors autonomes et l'intérêt qu'elles représentent pour les villes désireuses de conserver leur patrimoine.

🔗 : En quoi consiste le modèle des résidences gérées, et plus particulièrement de celles dédiées aux seniors autonomes ?

TOM MAGNET : Les résidences gérées dédiées aux seniors autonomes développées par VINCI Immobilier sont des résidences-services conçues pour répondre aux besoins de lien social, de sécurité, de centralité et d'autonomie des seniors. Elles comportent bien évidemment des logements adaptés aux personnes à mobilité réduite, mais aussi des espaces communs et divers services (restauration, coiffure, soins...).

Implantées à proximité des commodités et cœurs de bourgs, elles sont aussi ouvertes sur la ville, s'insèrent et dynamisent l'écosystème local (en plus des employés permanents de la résidence, des liens sont créés avec des associations et organisations locales et certains prestataires comme les infirmiers et coiffeurs sont des libéraux exerçant localement).

Le groupe VINCI Immobilier dispose aussi d'une filiale d'exploitation pour ces résidences, la société OVELIA, basée à LYON depuis sa création, désormais Société à Mission engagée au service du mieux vieillir en FRANCE.

🔗 : La population des seniors va considérablement augmenter ces prochaines années, principalement hors des métropoles. Comment abordez-vous cet enjeu ?

Effectivement, le "papy-boom" arrive et il y a un véritable enjeu à développer ce type de résidences ailleurs que dans les centres métropolitains, où l'offre est déjà importante mais ne répond pas pour autant à toute la population concernée, tant financièrement que géographiquement. Notre objectif est donc désormais de toucher un plus large public, notamment en répondant aux besoins de nouveaux territoires qui, pour beaucoup, sont en demande d'équipements.

🔗 : Comment cela s'inscrit-il dans la stratégie Zéro Artificialisation Nette du groupe ?

Les résidences seniors doivent répondre à une exigence de proximité avec les commerces et services divers — dans le cas d'OVELIA, société à mission, cela fait même partie des exigences statutaires. Or c'est aussi dans ces centre-bourgs que l'on trouve un certain nombre de sites aptes au "recyclage urbain", notamment par des opérations de réhabilitation de bâtis anciens.

🔗 : Justement, un certain nombre de vos réalisations ont une forte dimension patrimoniale. Comment appréhendez-vous cet enjeu ?

La connaissance du territoire et de la culture locale sont au cœur de la démarche de développement de ces résidences : on fait toujours en sorte de s'inscrire dans le paysage et l'histoire des lieux — en témoigne notamment les noms et la conception intérieure des résidences comme à ANDRÉZIEUX-BOUTHÉON [cf. page suivante, NDLR] où de nombreux éléments ornementaux de l'intérieur de la maison ancienne ont été conservés. Les résidents sont particulièrement sensibles à cette attention, de même qu'à l'exigence architecturale de nos réalisations.

Et en effet, cela nous porte particulièrement à considérer le patrimoine bâti des territoires où nous nous implantons. Le développement de ce type de résidences est extrêmement pertinent pour la sauvegarde du patrimoine car en plus de la réhabilitation et de la valorisation des bâtiments, c'est aussi la gestion et l'entretien qui en sont assurés, dans la durée, par l'exploitant. C'est donc pour moi l'occasion d'en appeler aux communes qui cherchent à sauvegarder leur patrimoine : nous pouvons leur apporter des solutions.

🔗 : Concrètement qu'apporte une résidence-services pour seniors autonomes dans la vie d'une commune ?

C'est d'abord une réponse à un besoin important : développer une offre locative spécifiquement adaptée pour permettre aux aînés de conserver leur autonomie le plus longtemps possible, par les aménagements réalisés dans les logements, les services accessibles au sein de la résidence et sa localisation centrale.

L'atout de ce concept, et plus spécifiquement des exploitations opérées par le groupe VINCI Immobilier, est aussi la création de lien social entre les résidents, mais également avec les acteurs de la vie locale. Au gré des circonstances et des territoires, chaque résidence noue des relations avec diverses associations de la commune, parfois des écoles voisines, etc. Chaque implantation est différente mais une vraie insertion dans la vie du territoire est toujours recherchée par les directeurs et directrices de sites.

« En plus de la réhabilitation et de la valorisation des bâtiments, c'est aussi la gestion et l'entretien qui en sont assurés dans la durée. »

Du point de vue des communes, une autre donnée importante est que contrairement à un programme résidentiel classique, une telle implantation ne nécessite pas l'ouverture d'une classe d'école ou d'une infrastructure routière supplémentaire par exemple. Les investissements pour la collectivité sont donc souvent moindres.

ANDRÉZIEUX-BOUTHÉON: investir pour passer le relais

Faire avec l'existant, nous le disions, sonne comme une évidence. Or les réalités techniques du bâtiment et de l'opération immobilière sont parfois contre-intuitives: si, aujourd'hui encore, de nombreux bâtiments anciens sont détruits en dépit de leur intérêt patrimonial, ce n'est pas forcément le fait d'un modernisme forcené ni du mépris des considérations écologiques, mais des surcoûts et **difficultés techniques propres aux opérations de réhabilitation**.

C'est ainsi qu'avant l'intervention de VINCI Immobilier, le projet le plus viable imaginé sur le site de l'ancienne VILLA TYRODE d'ANDRÉZIEUX-BOUTHÉON (près de SAINT-ETIENNE, dans la LOIRE) prévoyait la destruction de cette bâtisse édifée en 1905 qui, depuis son vaste parc, par sa dimension imposante et son architecture néo-historique, a longtemps constitué **un repère dans le paysage** andrézien-bouthéonnais. Elle partage d'ailleurs ce rôle avec bien d'autres maisons bourgeoises construites par les commerçants et industriels du secteur au fil des siècles, signes de son attrait ancien et durable.

UN REDÉVELOPPEMENT DANS LA CONTINUITÉ

Originellement conçue pour servir de résidence secondaire — la commune s'étant développée comme une station de bains et de villégiature au gré de l'industrialisation de la région, la Villa est opportunément située à moins d'une dizaine de minutes à pieds du centre-bourg, mais aussi à proximité de la gare qui, déjà au début du siècle dernier, permettait de gagner le centre stéphanois aujourd'hui rallié en une quinzaine de minutes.

Comme c'est souvent le cas, la reconversion d'un lieu de villégiature en une résidence gérée pour seniors autonomes est donc apparue très opportune au vu de ces qualités. Cette nouvelle destination a permis d'**allier préservation de l'existant et adaptation aux besoins nouveaux de sorte à offrir un développement dans la continuité**.



UN EFFORT DE L'OPÉRATEUR...

« C'est un investissement de la part du promoteur », confie sans détour SÉBASTIEN JEULIN, responsable de l'opération pour VINCI Immobilier, à propos de la sauvegarde de bâtisse ancienne. Car, plus que centenaire et inoccupée depuis plusieurs années, sa remise en état n'a pas été sans engager des frais supplémentaires par rapport à une simple opération de démolition-reconstruction.

Par exemple, la réfection de la toiture historique a nécessité l'appel aux **compétences rares d'artisans spécialisés** pour des travaux d'un montant cinq fois supérieur à ceux que requièrent la création d'un toit terrasse neuf. Aussi, **les constructions neuves édifiées autour du bâti historique ont fait l'objet d'un travail architectural subtil mais significatif de la part de l'agence CHABANNE, assurant une vraie continuité visuelle avec la Villa**, qui demeure le point culminant du projet, tout en assurant la préservation du voisinage et une meilleure insertion visuelle dans le paysage.

La complexité relative de ce type d'opérations requiert donc la volonté du promoteur, mais aussi un **savoir-faire** et des **engagements financiers** qu'il faut pouvoir assumer, *a fortiori* face aux crises et déstabilisations logistiques et économiques de ces dernières années: à cet égard, la solidité du groupe VINCI fut un gage de réussite pour le projet, et de sécurité pour les entreprises et corps de métiers sollicités.

...QUI PROFITE À TOUS

Les plus matérialistes objecteraient peut-être qu'un tel investissement est sans retour financier apparent dans le bilan de l'opération. Or ce serait négliger les retombées éminemment favorables pour la vie du projet et sa **valeur territoriale**.

Evidemment, la résidence se trouve elle-même valorisée par sa dimension patrimoniale, qui constitue un gage d'attractivité et donc de dynamisme (notons qu'outre ses 107 logements, une résidence OVELIA telle que celle-ci génère une dizaine d'emplois).

Mais ce n'est pas le seul bénéfice de cet effort: en conservant ce **point de repère** pour base et pilier central du projet, c'est autour d'une lecture objective et partagée du site qu'un consensus a pu émerger avec les riverains et la collectivité. Partir de l'existant, aussi bien du point de vue du bâti que du paysage et de la topographie, a notamment permis de **former les tracés les plus avantageux pour conserver le maximum d'arbres** dans le parc (en plus des 70 nouveaux individus plantés) et tempérer la hauteur des constructions neuves de sorte à en limiter l'impact sur le voisinage.

Il est des héritages qui divisent, d'autres qui réunissent. D'une riche propriété privée en passe d'être abandonnée, cette bâtisse devient une copropriété dynamique, ouverte sur la ville et adaptée aux besoins contemporains. Mais, **bien plus qu'un vestige ou qu'un symbole sans portée, elle persiste aussi à imprimer sa marque au territoire et à ses usages**: c'est comme en garante de la quiétude qui aura attiré des générations d'habitants et de villégiateurs en cet endroit, au confluent de la LOIRE et du FURAN, que la VILLA TYRODE ainsi rénovée demeure.



AIX-LES-BAINS: le nouvel âge d'or d'une ville thermale

Au cœur de la "riviera des Alpes", la ville thermale mythique d'AIX-LES-BAINS, le projet de **reconversion d'un ancien palace**, LE BRISTOL, s'est lui aussi orienté vers la création d'une résidence-services pour seniors autonomes de **105 logements**, réalisée en co-promotion avec le groupe NACARAT pour le compte de l'investisseur LA FRANÇAISE.

UNE RÉHABILITATION NATURELLE MAIS COMPLEXE

Par nature, la structure d'un hôtel comporte déjà certains attributs d'une résidence-services moderne (percements, mélange de vastes espaces communs et d'espaces privatifs nombreux...). Du point de vue structural et bâtiminaire, la transition se fait donc dans une certaine continuité. De même concernant la localisation: en plein cœur de ville, à proximité immédiate de tous services et commodités et à moins de 10 minutes à pieds de la gare, le site est idéalement situé pour garantir l'autonomie de ses résidents.

Mais là encore, s'il était naturel de sauvegarder ce bâtiment à la **façade classée monument historique**, et même si sa nouvelle affectation s'inscrit dans une relative continuité avec son usage premier, une réhabilitation (ici conçue par SO ARCHITECTES) est toujours plus exigeante qu'une construction neuve. La règle s'est vérifiée concernant LE BRISTOL, qui a nécessité l'intervention d'ouvriers spécialisés, par exemple pour la remise en état de la charpente: un **savoir-faire spécifique détenu par une entreprise du groupe VINCI**. Revivifier durablement ce patrimoine est donc aussi utile compte tenu des besoins, de la localisation et du potentiel du site, que difficile à équilibrer sur la plan économique: un tel projet le permet.

EN COHÉRENCE AVEC L'HISTOIRE

Tout comme à ANDRÉZIEUX-BOUTHÉON [p.20], l'implantation d'une telle résidence au cœur d'AIX-LES-BAINS s'inscrit aussi **en cohérence avec les besoins nouveaux autant qu'avec les particularités historiques du territoire**.

Plébiscitées par les Français durant le Second Empire puis à la Belle époque, les "villes d'eau" ont gagné en notoriété, en accessibilité et en attractivité à cette période. Elles se sont désenclavées, s'équipant de gares et des structures nécessaires à attirer et accueillir, parfois pour de longs séjours, des curistes et vacanciers venus de toute la FRANCE, voire au-delà. De toutes les villes thermales, AIX-LES-BAINS est probablement l'une sinon la plus représentative de cet essor: attirant la haute société française et étrangère, dont la reine VICTORIA, elle a marqué l'imaginaire collectif à travers les œuvres de LAMARTINE ou de BALZAC. Mais dans la seconde moitié du siècle dernier la mode s'est estompée, conduisant parfois à une relative désaffectation des villes-stations. Palaces, casinos et opéras perdaient leurs fastes et une partie de leur clientèle: les villes paraissaient subitement suréquipées pour recevoir des visiteurs qui dorénavant leur préféraient la côte.

Or les gares sont restées, et les trains sont revenus. Si la grande époque est passée, le thermalisme vit encore, continue d'accueillir des curistes, et les villes trouvent d'autres relais d'attractivité. A AIX-LES-BAINS, la situation idéale au cœur d'une SAVOIE montagnaise et d'une région dynamique n'a jamais cessé d'attirer de nouveaux habitants. **Les raisons d'y vivre et de s'y retirer ne manquent pas: le dynamisme est déjà là.**

Mais le temps des territoires est long, et même une ville attractive et dynamique peut conserver longtemps des **friches difficiles à réhabiliter**. C'est là qu'un projet économiquement porteur tel qu'une résidence seniors OVELIA, répondant à une demande croissante et s'inscrivant en cohérence avec l'histoire autant que l'attractivité et les besoins actuels du territoire, offre son plein potentiel de régénération d'un patrimoine historique précieux en plein cœur de ville.



UNE PREMIÈRE EN FRANCE: 25% DE LOGEMENTS SOCIAUX DANS UNE RÉSIDENCE-SERVICES PRIVÉE

La résidence LE PAVILLON VICTORIA innove: par un montage juridique inédit, l'usufruit locatif social d'un quart des logements réalisés a été confié au bailleur social SOLLAR, permettant donc à un public plus large d'accéder à cette résidence d'exception, spécialement adaptée pour répondre aux besoins quotidiens des aînés et au maintien de leur autonomie. **Un signal fort en faveur d'une cause importante au regard du facteur de précarisation que peuvent représenter la perte de lien social et d'autonomie faute d'un logement adéquat chez les personnes âgées.**

VIENNE : permettre à l'histoire de continuer à s'écrire



Le patrimoine d'un territoire n'est pas composé que d'immobiles bâtiments et paysages matériels. Les **ressources locales à préserver**, parfois ancrées dans l'Histoire des lieux depuis fort longtemps, sont aussi vivantes et actives. Parmi elles, **des entreprises, des métiers, des activités qui font vivre les territoires et leurs habitants**, croissent et évoluent... et avec elles leurs besoins immobiliers.

Alors, valoriser le patrimoine — compris dans son acception la plus étendue — consiste moins à renouer avec l'Histoire qu'à lui permettre de continuer à s'écrire jour après jour sur un

site dont la mutation est rendue nécessaire par l'inexorable vieillissement du bâti et des circonstances nouvelles.

C'est tout l'objet de l'opération de recyclage urbain réalisée par VINCI Immobilier à VIENNE (ISÈRE), sur le site historique de la COOPÉRATIVE DAUPHINOISE, récemment fusionnée avec TERRE D'ALLIANCES pour former le groupe coopératif agricole OXYANE, entreprise motrice de l'écosystème local. Une opération mixte mêlant donc bureaux, logements en accession et résidence-services pour seniors autonomes.



UNE OPÉRATION EN DEUX TEMPS

Relativement obsolète et inadapté, le site historique de la COOPÉRATIVE DAUPHINOISE devait muter. Une évolution naturelle du point de vue urbanistique dans ce quartier central et résidentiel qui connaît aujourd'hui un certain renouvellement. Une **opération en deux temps** a donc été conçue grâce à la coopération de la ville de VIENNE, des équipes de VINCI Immobilier et du groupe agricole, **permettant la continuité de l'activité sur place**.

Dans un premier temps, les futurs bureaux de l'entreprise sont édifiés sur une portion de terrain jouxtant le bâtiment historique de la coopérative, signalé par son haut silo. Cette première phase de construction achevée, les équipes d'OXYANE rejoindront donc ce nouveau bâtiment, délaissant **le site vieillissant qui sera quant à lui détruit — opération très technique compte tenu du contexte et de de la nature du bâti**.

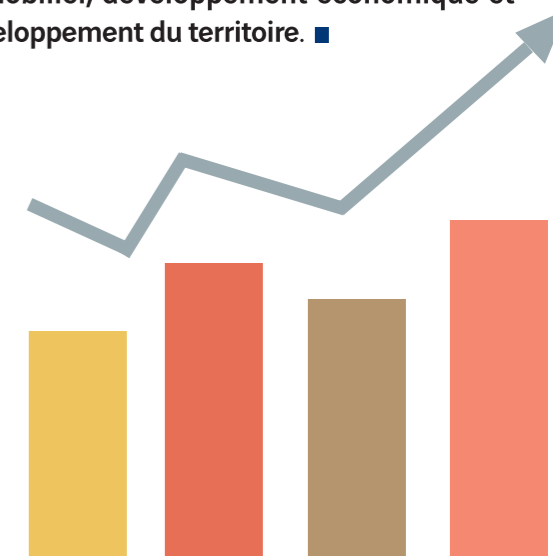
La parcelle, remise à nue et en partie **renaturée de sorte à créer un îlot de fraîcheur au sein du quartier**, accueillera alors la première résidence-services pour seniors autonomes OVELIA de la ville ainsi qu'un immeuble de **16 logements** en accession à la propriété.

PATRICK MITON de l'agence SOHO ARCHITECTURE [entretien p.26], mandatée sur ce projet, précise: «*Du point de vue architectural, il a ici fallu composer avec les contraintes, patrimoniales et historiques notamment, liées à l'héritage romain de la ville. L'objectif est de proposer une écriture contemporaine, rythmée, qui reprend également des les paramètres locaux notamment dans les volumes et la colorimétrie.*»



FAIRE RIMER VIE ÉCONOMIQUE ET DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE: SAVOIR-FAIRE ET CONCERTATION

Permettre à une entreprise locale de préserver une implantation historique au moment d'entrer dans une nouvelle phase de son histoire, tout en accompagnant la ville dans sa mutation: si sur le papier la démarche tombe sous le sens, en pratique, elle requiert un vrai savoir-faire de conception autant qu'une vraie volonté de concertation de la part de chaque acteur. Mais le bénéfice est réel pour chacun comme pour tous les habitants et usagers du territoire. Car la requalification d'un foncier obsolète est une **opération d'économie circulaire** qui, par un jeu à somme positive, re-crée et restitue une valeur d'usage en adéquation avec les besoins présents et futurs (en l'occurrence, une résidence seniors, typologie de bien très demandée), donc une valeur territoriale et économique d'autant plus grandes. Ainsi s'enclenche **le cercle vertueux entre développement immobilier, développement économique et développement du territoire**. ■



en perspective

PATRICK MITON
Architecte - Urbaniste

PATRICK MITON - Architecte-Urbaniste (SOHO ARCHITECTURE) :

« *Pouvoir agir sur le temps long permet des mutations profondes et durables* »



PATRICK MITON est Architecte-Urbaniste, co-fondateur et Président de SOHO ARCHITECTURE (SOHO ATLAS IN FINE). Implantée à LYON, CLERMONT-FERRAND, BORDEAUX et PARIS, cette agence pluridisciplinaire rassemble plus de 160 collaborateurs œuvrant dans toute la FRANCE sur des projets d'une grande diversité (tertiaire, résidentiel, activité, logistique, infrastructures, équipements sportifs, de santé, écoles...), au service de maîtres d'ouvrages publics et privés. Dans cet entretien, il nous partage sa perception du renouveau des "périphéries", ses défis et ses perspectives d'avenir, à l'heure des grandes mutations urbaines.

℞ : Alors que les centres métropolitains semblent en crise, les autres typologies de territoires connaissent un certain essor. Comment voyez-vous ce phénomène ?

PATRICK MITON : Il est vrai qu'aujourd'hui la ville des hyper-centres connaît quelques tumultes et des contraintes croissantes. Y intervenir est de plus en plus compliqué, si bien qu'on ne parvient plus à répondre à tous les besoins des aires métropolitaines. D'où un certain report vers les "périphéries" — sans que ce terme soit péjoratif, qui au gré de leur développement forment de nouveaux espaces et de nouvelles intensités, ouvrant de nouvelles possibilités.

Ce qui est plaisant lorsqu'on s'éloigne un peu des centres métropolitains, c'est que l'on retrouve des interlocuteurs cultivés et érudits, mais aussi **des territoires qui ne sont pas étouffés sous un millefeuille de contraintes**. L'approche des projets y est donc à la fois concertée, mais aussi plus fluide. Ce sont de magnifiques gisements : c'est parfois l'opportunité de transposer certaines leçons apprises dernièrement dans les grands centres et la ville intense, mais aussi, à chaque fois, de **renouer avec une approche très contextualisée**. Dans ces territoires plus

encore qu'ailleurs, **on ne peut pas arriver avec une recette toute faite**. On en parle souvent mais ce n'est pas qu'un mot : il faut cultiver l'humilité, se souvenir que le territoire était là avant nous, et composer avec cette donnée. La satisfaction ultime, c'est toujours d'arriver à **faire en sorte que le projet soit non seulement intégré et vivant, mais aussi approprié, qu'il devienne véritablement celui de la collectivité et des citoyens**.

Prenons l'exemple du HAMEAU DES AMOUREUX à DÉCINES-CHARPIEU [voir p.12, NDLR] : la municipalité avait cette volonté de **favoriser le parcours résidentiel de ses habitants, permettant à chacun de rester vivre, grandir, vieillir, s'épanouir au sein de la commune**. Cette volonté, conjuguée avec le travail de VINCI Immobilier, a favorisé la composition du site de l'opération par remembrement de parcelles voisines, de sorte à atteindre une certaine taille critique capable de porter un projet d'ensemble plus cohérent, mêlant une diversité d'habitats et d'équipements autour d'un parc établissant le lien entre les différents éléments, et entre les habitants de toutes les générations.

On aboutit donc à **un projet global qui fait sens pour tous les intervenants et adresse de vraies réponses aux aspirations de la collectivité**. D'une certaine manière, par son écriture et sa programmation, ce projet nous donne le sentiment très satisfaisant de **contribuer à quelque chose qui nous dépasse, qui s'inscrit dans une certaine continuité et dans la durée, le temps long**.

✍ : Avec vos équipes, vous intervenez également à VIENNE sur l'opération menée par VINCI Immobilier sur le site de la COOPÉRATIVE AGRICOLE DAUPHINOISE (voir p.24). Quels en sont les enjeux ?

Ici, il s'agit d'**accompagner un besoin du territoire et de son écosystème** par une opération en deux temps : maintenir l'activité historique de la COOPÉRATIVE AGRICOLE DAUPHINOISE dans un nouveau bâtiment en construction, de sorte à libérer des réserves foncières en vue d'une résidentialisation (résidence seniors et logements). La temporalité est assez longue puisqu'il faut d'abord édifier un bâtiment pour déménager l'activité, puis remettre à nu le site ancien pour y mener la suite de l'opération.

Il faut donc une certaine stature pour mener ce type d'opérations, ce qui est le cas d'un opérateur comme VINCI Immobilier et d'une agence comme la nôtre qui a une certaine taille également. Car le "retour sur investissement" n'est pas immédiat. Au total, ce type d'opération peut prendre une dizaine d'années. Mais **cette capacité à agir sur le temps long est un atout pour ces territoires, où les mutations profondes qui s'imposent peuvent être assez longues et lourdes à porter**.



✍ : On associe régulièrement l'essor des petites et moyennes villes au besoin d'accès à la nature et aux extérieurs, surtout depuis la pandémie. Cela a-t-il changé votre façon de travailler ?

Cela nous a évidemment tous transformés dans nos approches. Mais **déjà avant le Covid, on ne concevait plus de logements sans au moins un espace extérieur**, par exemple un balcon. Il n'y a en fait plus que les constructions anciennes qui n'en disposent pas systématiquement, et ce sont leurs habitants qui ont le plus durement souffert.

En revanche, **l'une des évolutions est liée aux mobilités** : même lorsqu'un réseau de transports en commun existe comme à DÉCINES, et à plus forte raison encore dans des communes moins desservies, on se doit d'envisager des places de stationnement automobile. Or si l'on veut concevoir l'opération autour d'un parc comme nous l'avons fait en l'occurrence, l'équation est intenable avec du stationnement en surface tel qu'on l'a longtemps pratiqué par économie.

Désormais, la tendance est donc de **surinvestir dans les sous-sols** pour y loger les places de stationnement, de façon à **libérer les surfaces pour végétaliser, apaiser, rafraîchir**. Mais **le débat peut subsister sur certains territoires** où les besoins en stationnement demeurent importants, ou dans des circonstances particulières comme à VIENNE où le sous-sol ne peut être exploité pour des raisons techniques : une partie des places de stationnement est donc logée au rez-de-chaussée des bâtiments neufs, toutefois il nous a également fallu concevoir une nappe en extérieur pour répondre totalement aux besoins (vue ci-dessous).

Il faut donc trouver des solutions spécifiques à chaque fois, rechercher les bons compromis.

✍ : L'un des enjeux pour la vitalité et la durabilité des territoires est leur mixité fonctionnelle, la cohabitation d'usages différents au sein d'espaces communs. Mais l'ambition semble souvent difficile à concrétiser. Où sont les blocages et comment les surmonter ?

En effet, c'est une belle idée, d'ailleurs assez récente. Auparavant, prédominait l'approche anglosaxonne consistant à sectoriser la ville : vivre à tel endroit, consommer à tel endroit, travailler à tel autre, etc. Et pour transiter d'une zone à l'autre, on utilisait la voiture... On a tous en tête l'image presque anxiogène des *downtown* à l'américaine qui, le week-end, sont complètement déserts. Au départ, le quartier de la DÉFENSE (PARIS/NANTERRE) avait été imaginé sur ce modèle... puis on s'est souvenu que **nos villes historiques, même si la vie et l'activité économique étaient différentes, étaient assez intenses et animées en tout lieu et en tout temps**. Les activités se mêlaient tout au long de l'année, de la semaine et de la journée.

Néanmoins, nos instances réglementaires sont ainsi faites que les différents secteurs de nos territoires sont toujours fléchés, selon cette habitude de mettre chaque portion dans une case, de l'affecter à une certaine destination. Or **l'avenir, c'est probablement de pouvoir bâtir sans forcément assigner un seul usage spécifique à une parcelle, voire même à un bâtiment**. C'est quelque chose que nous commençons à expérimenter sur certains projets.

Un autre facteur réside aussi dans l'ouverture à **la diversité des savoir-faire : on a tendance à trop cataloguer les projets, mais aussi les acteurs**, en les enfermant dans une spécialité. **L'intérêt d'une agence comme SOHO ARCHITECTURE est précisément de disposer d'une vaste palette d'expertises** en interne [NDLR : logement, tertiaire, mais aussi locaux industriels, logistique urbaine, infrastructures, équipements sportifs, de santé...], ce qui élargit notre vision et nous confère une certaine agilité pour apporter des réponses à la fois plus globales et plus fines, une meilleure compréhension du contexte et des différents

éléments qui composent le territoire, sortant des schémas pré-conçus ou de la simple réitération de ce que nous avons déjà pu faire par ailleurs.

✍ : L'un des freins n'est-il pas aussi dans la difficulté à se projeter avec cette mixité, notamment dans les territoires en mutation, où la population est moins nombreuse que dans les grands centres ?

C'est une interrogation légitime, que je partage. Par exemple, l'une des volontés des décideurs métropolitains lyonnais est de mettre un terme à la centralisation en construisant des bureaux en périphérie (GIVORS, VILLEFRANCHE-SUR-SAÔNE...). Or d'une part, cela pose une question de mobilité : si les salariés viennent des quatre coins de la métropole vers ces zones moins desservies, cela peut engendrer un surplus de trafic automobile. D'autre part, les services associés à ces implantations (commerces de bouche par exemple) ont besoin d'une certaine masse critique de clients pour se développer correctement. Il y aurait donc un certain risque à prendre, un pari à faire pour voir si cela peut réellement fonctionner. La ville se fait aussi avec le temps... Mais **il faut toujours être humble quant à l'anticipation des besoins et usages futurs**.

« La ville se fait aussi avec le temps.

Alors, peut-être qu'un **bâti réversible** serait de nature à lever les blocages, de façon à trouver une affectation de repli à ces bureaux s'il s'avère que l'activité ne prend pas. En région parisienne, nous menons des projets qui anticipent la fin relative de la voiture avec des parkings en silo conçus pour muter en logements ou en bureaux si leur premier usage devient obsolète. Cela coûte plus cher à la construction, mais peut s'avérer très pertinent à moyen ou long terme. Il faut néanmoins que les aspirations, les besoins et les réalités économiques concordent : on voit bien, en ce moment, que des phénomènes comme la remontée des taux d'intérêt peuvent venir bouleverser les équations. ■



Photographie originale (≠) : CROQUANT (CC-BY-SA 3.0)

Photographie originale (≠) : KRUUSAMÄGI (CC-BY-SA 3.0)

Les 5 et 6 juillet derniers, le think-tank LA FABRIQUE DE LA CITÉ du groupe VINCI organisait la quatrième édition des RENCONTRES DES VILLES MOYENNES dans notre région AUVERGNE RHÔNE-ALPES, en terres de LOIRE, dans les communes de ROANNE et MONTBRISON. L'occasion d'aborder de façon transversale les enjeux d'actualité qui se posent à ces territoires à travers les regards croisés d'élus, d'experts, d'acteurs des collectivités territoriales et de représentants des autorités publiques. Sans prétention à l'exhaustivité, nous revenons ici sur quelques enseignements de ces journées d'étude et de prospective en guise d'invitation à découvrir les publications qui en sont issues.

inauguré en 2020, le cycle « Villes moyennes » de LA FABRIQUE DE LA CITÉ vise à explorer, au contact du terrain, les réalités, les dynamiques et les complexités de ces territoires à travers les différentes problématiques qu'elles rencontrent : activité économique, habitat, mobilités...

En octobre 2022, LA FABRIQUE publiait avec l'institut KANTAR PUBLIC la deuxième vague de son baromètre « Les Français et les villes moyennes », confirmant l'attractivité croissante des villes petites et moyennes observée depuis 2020. Le cadre, le rythme et plus généralement le mode de vie qu'elles paraissent offrir sont très largement plebiscités même si ces aspirations peuvent aussi révéler d'apparentes contradictions, par exemple entre idéal pavillonnaire et ambitions écologiques. Mais les apparences sont parfois trompeuses et, en tout état de cause, la résolution des tensions plutôt que l'opposition possiblement stérile des besoins et aspirations constitue un défi majeur pour l'avenir des territoires en cette période de redéfinition des modèles de développement. C'est précisément ce qu'ont mis en lumière ces rencontres, faisant la démonstration que, la volonté aidant, des pistes et solutions d'avenir peuvent être trouvées.

ROANNE ET MONTBRISON EN EXEMPLES

Hôtes de ces rencontres, les villes de ROANNE et MONTBRISON sont de parfaits exemples de communes dynamiques qui, malgré l'influence métropolitaine voisine qui a longtemps capté l'attention des décideurs publics et privés, ont su se ménager de vraies perspectives d'avenir.

« Je ne suis pas maire pour gérer la ville mais pour la développer », affirme sans détour le maire de ROANNE, YVES NICOLIN. Une volonté politique forte qui permet aujourd'hui à la ville de

regagner des habitants après un déclin massif de plusieurs décennies, d'effectuer sa transition vers une autonomie énergétique renouvelable ou encore de revitaliser son centre en limitant le développement commercial périphérique. Aujourd'hui, cette dynamique se vérifie par un regain d'attractivité résidentielle tant qu'économique qui paraît démontrer combien l'ambition, soit une volonté forte mêlée d'exigence, est la clé d'un avenir favorable pour un territoire.

Au cœur de la région et d'une agglomération à dominante rurale, la « petite ville moyenne » de MONTBRISON, comme la qualifie son maire CHRISTOPHE BAZILE, connaît quant à elle d'autres problématiques et illustre comment une commune de taille modeste peut, par une vraie vision prospective et en tirant pleinement parti de la déconcentration et de la décentralisation de la décision publique, faire entrer son territoire dans une nouvelle ère, en conformité avec les exigences futures telles que le Zéro Artificialisation Nette. Ville de marché depuis des siècles, la commune a su capitaliser sur son histoire et engager la reconquête de son centre-bourg grâce notamment au dispositif ACTION COEUR DE VILLE et à une initiative de renouvellement urbain inédite dans l'histoire de la collectivité. De quoi renforcer l'attractivité naturelle que la capitale du FOREZ tire de sa géographie : à la fois suffisamment proche des grandes villes voisines pour rester un socle résidentiel important, et suffisamment éloignée pour demeurer une place commerciale privilégiée des habitants des environs. Un atout géographique qui évoque d'ailleurs d'autres villes moyennes comme VALENCE, faisant de ces communes de vrais points d'équilibre territorial.

DES IDÉES ET DES SOUHAITS

Tout au long de ces rencontres, vues et souhaits pour l'avenir ont pu être exprimés sur les sujets abordés : **réindustrialisation** et **sobriété foncière, territoires à énergie positive, rénovation énergétique** des centres, **habitat individuel** et **densification**, redécouverte des **cours d'eau**...

Sensible pour nombre de communes, notamment pour sa contradiction possible avec le développement économique et industriel, l'objectif du Zéro Artificialisation Nette fait débat. Mais la contrainte fait émerger des idées d'adaptations positives : il a par exemple été pointé le fait qu'un certain nombre d'implantations tertiaires sur les zones d'activité (pôles médicaux, études notariales...) mériteraient de regagner le cœur des villes où leur installation semble plus naturelle, libérant ainsi le foncier des zones dédiées à l'industrie.

L'analogie est totale avec la situation du pavillonnaire résidentiel : horizon idyllique pour bien des français, l'habitat individuel est aussi pointé du doigt pour être une cause d'étalement urbain. Mais au-delà de la contradiction, c'est là encore une actualisation pertinente du modèle qui s'impose plutôt qu'un simple

blocage sur des aspirations supposément paradoxales : développé dans les années 1970 pour répondre aux besoins des ménages d'alors, le périurbain pavillonnaire s'est durablement installé dans l'imaginaire collectif, or les modes de vie qu'il implique peuvent paraître en voie d'obsolescence. De quoi réfléchir, sans dogmatisme, sur de nouveaux usages (intergénérationnels par exemple), modes de développement et de densification d'un espace contraint, à l'image de la densification douce évoquée dans ces pages.

LES IMAGINAIRES COMPTENT

Les représentations sont parfois trompeuses et bloquantes. Mais quid des imaginaires ? Ils comptent, positivement : c'est l'une des leçons de la table ronde dédiée aux **territoires de l'A89**, montrant comment la connexion offerte par cet axe routier a permis de transformer pour le mieux des communes telles que VIOLAY ou TARARE en leur ouvrant, dès son initiation (et donc longtemps avant sa concrétisation), de nouvelles perspectives. Si bien que la volonté des collectivités rencontrant la capacité promise par cette nouvelle liaison, **un avenir favorable a pu être imaginé... et se concrétiser.** ■



Découvrez les publications du cycle « Villes moyennes »



Revivez la 4^{ème} édition des **RENCONTRES DES VILLES MOYENNES**

La Fabrique
de la Cité

ReSources

Vous avez croisé l'œil d'EN RELATION durant votre lecture ?
Voici quelques ressources pour aller plus loin.



En écho - dans les éditions précédentes d'EN RELATION

- #1 : Nous connaître (bref historique de VINCI Immobilier AuRA - p.5) ; Création et translation de richesse via l'opération immobilière : le cas des établissements de santé (p.18)
- #2 : Développer sans artificialiser : le nouveau paradigme de VINCI Immobilier (p. 12)
- #3 : Dossier « Réindustrialiser les territoires » (p. 10) avec notamment la présentation du projet EAST LINE (VILLEURBANNE) conçu par SOHO ARCHITECTURE (p.15)
- #4 : Entretien avec le géographe SAMUEL DEPRAZ sur la problématique socio-économique du logement (p.4) ; Le logement contre la solitude : comment les résidences gérées répondent à la problématique de l'isolement — avec, notamment, un focus sur le cas des aînés (p. 16) ; Végétalisation et renaturation en métropole de LYON : entretien avec le responsable du service Arbres & Paysages de la collectivité (p.22)

Ils nous ont éclairés et inspirés (entre autres...)

- # Espace, temps, transmission et mobilités : les réflexions de RÉGIS DEBRAY dans *Les Diagonales du médiologue* (2001) : <https://books.openedition.org/editionsbnf/1121>
- # Châteaux et maisons de maîtres dans la région de SAINT-ETIENNE, site web : <https://bonneville.ccolonna.net/>
- # Sur l'équilibre territorial, les excellents articles de : <https://media.adequation.fr/immo/equilibre-des-territoires>

Sans oublier Re-création, le magazine du recyclage urbain par VINCI Immobilier :

- # <https://recreation-magazine.fr/>

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, échanger à son propos, suggérer vos thèmes et contributions, vous pouvez adresser votre message à l'adresse suivante :

VINCI Immobilier 19 quai Perrache - 69002 Lyon
stephane.reymond@vinci-immobilier.com

