

Cecim, 50 ans, et après ?



17 études
coordonnées
par **Éric Verrax**



**Cecim,
50 ans,
et après ?**

Sommaire

Le mot de l'élu

Michel Le Faou..... 6

PRÉSENTATION

50 ans, et après ?

Éric Verrax 12

LE CECIM, DE L'HISTOIRE AUX DATAS

La Véritable Histoire du CECIM

Jean-Jacques Mathias, avec Linda Larbatmi et Gabriel Roques 26

L'usage des datas dans la préfiguration de la ville de demain

Léthicia Rancurel..... 38

Quel avenir pour les données de prix à l'ère du numérique ?

Claire Juillard..... 48

LE POINT DE VUE DES OPÉRATEURS

Immobilier d'entreprise : entre disruption et expansion, en France et dans la métropole lyonnaise

Nicolas de Barjac et Magali Marton 62

Prendre en compte l'urgence climatique dans la promotion

Cécile Vandangeon 72

Vieillir à Lyon en 2050 : quelle politique d'adaptation sur le territoire de la Métropole de Lyon ?

Laura Gandolfi..... 80

Ma ville, notre avenir

Alexandre Schmidt..... 94

La ville demain : et la beauté ?

Alexandra François-Cuxac..... 100

LES APORIES

Et si la contrainte environnementale était le levier le plus efficace pour reconstruire la ville sur elle-même ?

Sybille Thirion..... 108

Réflexions sur le logement abordable

Marc Pigeon 120

Pourra-t-on encore construire à l'horizon 2050 dans les villes moyennes ? Un essai de prospective territoriale

Jean-Pierre Claveranne, avec Laurent de Pessemier et Éric Verrax..... 130

LES FONDAMENTAUX

Un PLU-H pour le présent et l'avenir

Michel Le Faou..... 146

De quelques rencontres improbables aux intuitions, *Quid* de la propriété ?

Sylvain Grataloup..... 154

Habiter

François Payelle 164

De l'Homme et de la Cité

Philippe Guérand..... 172

UN AVENIR RADICALEMENT NEUF

La métropole « Périphérix » : Figure 2040

Damien Caudron..... 184

Bienvenue (?) dans l'anthropocène !

Michel Lussault..... 192

Demain ne sera pas comme hier,
il est nouveau.

Gaston Berger

Michel Le Faou

Le mot de l'élu



Le CECIM fête les 50 ans de sa création ! Je me réjouis de sa longévité, au service du bien commun. Car quoi de plus utile, à nous tous professionnels, mais aussi Élus et citoyens, que de veiller sur les marchés et de participer ainsi à la politique de l'habitat de notre territoire.

Ce fut une initiative des professionnels de l'immobilier désireux de connaître de façon fiable le marché et ses acteurs.

LE CECIM A JOUÉ UN RÔLE IMPORTANT CAR IL A FORTEMENT CONTRIBUÉ À FÉDÉRER L'ENSEMBLE DES ACTEURS QUI PARTICIPENT DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT À L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE.

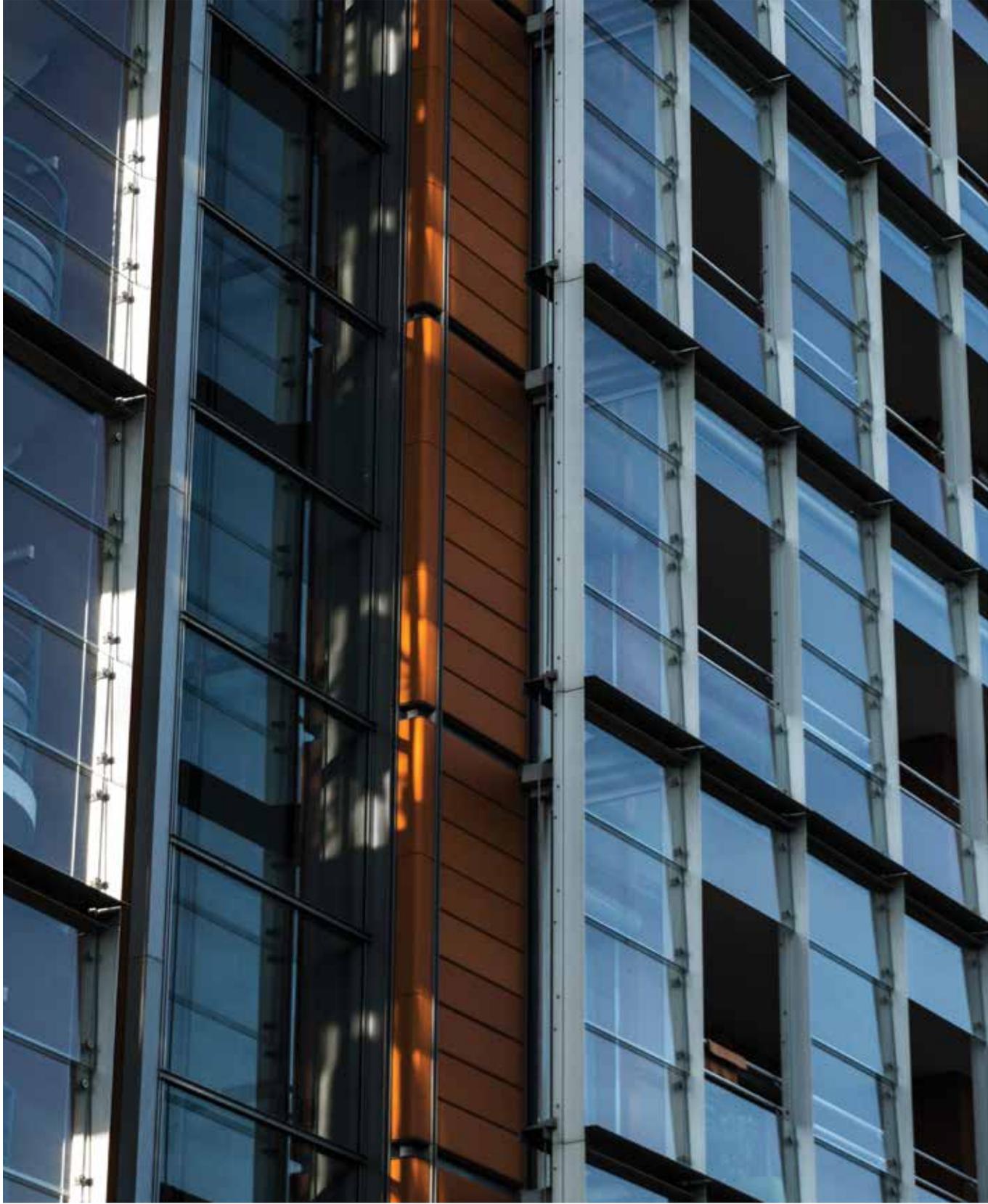
Et cette collaboration n'est pas récente, car depuis de nombreuses années, le CECIM répond à la consultation du Grand Lyon dans le cadre d'un cahier des charges pour la fourniture de données et d'analyses du marché de l'immobilier neuf dans l'agglomération lyonnaise comme des données du marché de l'immobilier d'entreprise.

Un outil indispensable au service des professionnels et des collectivités s'est ainsi constitué. Outil qui a permis de réaliser et publier périodiquement des études statistiques et prévisionnelles sur le marché des logements neufs et de l'immobilier d'entreprise. Pour une Métropole attractive comme la nôtre et son marché en plein développement, nous connaissons l'importance de cette observation que vous avez rendue par le partenariat instauré d'une fiabilité et d'une régularité que nous apprécions grandement.

AVEC LES ANNÉES ET LE PERFECTIONNEMENT DE VOS OUTILS, IL EST POSSIBLE DE CONNAÎTRE LES ÉVOLUTIONS DEPUIS LE QUARTIER JUSQU'À L'ÉCHELLE DE L'ENSEMBLE DES COMMUNES DE LA MÉTROPOLE DE LYON.

Je me félicite de cette collaboration, et du partenariat développé au sein de l'Observatoire partenarial de l'habitat qui permet de croiser les analyses du CECIM avec celles d'autres acteurs de l'immobilier (Chambre des notaires, Fnaim, BPCE - ex Crédit Foncier...). La contribution du CECIM dans le cadre du Club Habitat est centrale et en fait un partenaire de longue date de la Métropole de Lyon.

Aussi, je suis très heureux de pouvoir souhaiter un bel anniversaire au CECIM, et me félicite de sa longévité aux côtés de la Métropole de Lyon et de ses partenaires.



© Nathan N / Unsplash - Cité Internationale de Lyon, France -
Maître d'ouvrage : Georges V. - Architecte : Renzo Piano en équipe avec le paysagiste Michel Cordajoud - (DR)

PRÉSENT- ATION



Parole d'adhérent

« La lecture des chiffres du Cecim consiste à oublier ce que l'on croit savoir, la sagesse à ne pas s'en soucier.

Cet observatoire ne se soucie ni de plaire ni de déplaire, rendant incompréhensible que les résultats mesurés soient compréhensibles. »

Louis ZIZ

Président Onyx Promotion Immobilière
Président de l'Union Régionale FPI

Eric Verrax

50 ans, et après ?

Ce qui s'exprime par cette expression, c'est que si 50 ans est une date qui se fête, c'est surtout un socle qui permet de **tenter de voir loin et large**, pour reprendre l'expression de Gaston Berger ; et dans le domaine de l'immobilier, qu'il soit de logement ou tertiaire, nous en avons besoin, tant les activités déployées sont conçues dans l'urgence d'une concurrence omniprésente mais sont durables par nature – par exemple, encore un tiers des logements actuels datent d'avant-guerre.

Il s'agit donc moins ici d'une histoire et d'un bilan -ce que propose précisément notre président honoraire **Jean-Jacques Mathias**, avec les documents d'archives afférents -, que d'un **regard sur les futurs possibles**.

Du point de vue méthodologique, le positionnement du Cecim depuis sa création en 1970 a été de **s'en tenir aux chiffres plus qu'aux mots. Nous évitons l'extrapolation**, nous ne donnons pas de conseils, nous sommes utilisés par des professionnels – nos adhérents – dont l'expérience et la compétence tirent de nos données ce dont ils ont besoin sans que nous les influencions – c'est ce positionnement des acteurs qu'étudie ici **Claire Julliard**.

Ce positionnement est utile à plusieurs titres : pour les promoteurs, il leur donne **l'essentiel des marchés**, très généralement dans les dix jours qui suivent la fin du mois observé. Pour l'immobilier d'entreprise, il permet une connaissance du marché et d'en mesurer la **dynamique et la profondeur** comme l'historique. Pour les experts et les notaires tout autant que pour les collectivités publiques et autres utilisateurs, il permet **d'objectiver les opinions nécessairement intuitives** et parfois infondées qui circulent : une action publique basée sur un diagnostic aussi exact que possible a plus de chances d'être efficace.

Il peut aussi arriver qu'à la demande de l'une ou l'autre de ces professions, **des enquêtes spécifiques** soient menées, étayant ainsi davantage l'action.

Ainsi, si nous avons **enrichi notre offre avec l'exhaustivité, la géolocalisation** et des services connexes (Permis de construire, données INSEE...), nous continuons de préférer **la robustesse**

de chiffres clairs, en circuit court, à la sophistication des données interpolées et commentées : c'est la demande de nos adhérents¹, c'est **l'ADN du Cecim**.

Et de cette **lucidité, de cette objectivation** nos métiers ont bien besoin : il n'est pas rare que le recours aux chiffres apporte un démenti aux prises de position, publiques ou privées, nationales ou locales. « Nous ferons plus de 400 000 logements cette année, c'est prévu ainsi », ai-je une fois entendu d'un membre de cabinet ministériel... Voire... Il faut pour ce faire, la rencontre d'acquéreurs, de promoteurs, de bailleurs, de constructeurs, de banquiers, d'architectes, le concours aussi des familles, des employeurs... Tout est moins simple dans la vraie vie, au moins partageons grâce à des chiffres clairs des diagnostics justes.

**POUR NOUS EN TENIR
À QUELQUES PHRASES
SOUVENT ENTENDUES, NOS
CHIFFRES, COMME CEUX
DE L'INSEE, PERMETTENT
DE CONTEXTUALISER
VOIRE D'INFIRMER BIEN
DES PRÉJUGÉS.**

¹ Organisme associatif, le Cecim n'a donc pas de clients mais des adhérents qui décident, à travers les organes habituels – Président, Bureau, Conseil d'Administration, Assemblée générale – des orientations que son équipe de salariés met en œuvre et dont je salue ici l'efficacité et la convivialité.

« *C'est trop cher, les gens ne peuvent plus acheter* » ... mais il n'y a jamais eu dans l'histoire de France autant de propriétaires que depuis 2015 ;

« *Les jeunes ne peuvent plus accéder à la propriété* » : la part des accédants de moins de trente ans est celle qui a augmenté le plus significativement ces dernières années² ;

Ces données de l'INSEE sont corroborées par le Cecim qui établit par exemple la permanence de la part de logements abordables – en TVA réduite ou non - vendus depuis plus de 10 ans sur la métropole de Lyon³.

Et si l'on s'inquiète souvent d'une hausse des prix, réelle dans les plus grandes métropoles⁴, qui se souvient qu'un tiers de logements, à la naissance du CECIM, n'avaient ni wc intérieurs, ni salle d'eau, ni chauffage central, un nombre certain ne disposant même pas de l'eau courante ? Et qu'en mettant en chantier chaque année parfois plus de 1% du parc existant en logements neufs, les promoteurs et les constructeurs ont rendu marginal ce chiffre, bien en dessous de 1% dorénavant ; ou encore que la surface dont dispose chaque habitant a augmenté de plus de 30% en trente ans⁵ et dépasse aujourd'hui 40 m²?

A Lyon, tout le monde se félicite du dynamisme économique : mais les chiffres du Cecim permettent de le mesurer précisément via les transactions et les créations de surface. Depuis début juillet 2019, nous pouvons dire par exemple que les chiffres des ventes de bureaux à Lyon 6 et Gerland du premier semestre 2019 ont presque

2 Début 2018, 61,7 % des ménages possèdent un patrimoine immobilier, que ce soit leur résidence principale ou un autre logement. (...) Entre 2010 et 2018, la détention immobilière a le plus augmenté chez les jeunes ménages : + 6,4 points pour ceux dont la personne de référence a moins de 30 ans et + 4,7 points pour ceux dont la personne de référence est trentenaire. Depuis la fin des années 2000, les jeunes ménages, les plus aisés en particulier, accèdent en effet davantage à la propriété par le biais du crédit (taux d'intérêts favorables, allongement des durées d'emprunt, etc.). CAZENAVE-LACROUX, Marie-Cécile, GUILLAS, David, LEBRAULT, Guillaume. Le patrimoine conserve une place importante dans le patrimoine des ménages. *INSEE Première*, décembre 2018.

3 En dehors de l'accès permanent à nos chiffres pour nos adhérents, historique compris, nos chiffres sont notamment diffusés au moyen de conférences de presse communes avec la FNAIM, le BTP et le Notariat, à l'initiative de la FPI.

4 Réelle mais à nuancer cependant pour les territoires observés par le Cecim, dès lors que l'on prend en compte la hausse de pouvoir d'achat des ménages et l'inflation générale, outre quelques précautions méthodologiques ; ce n'est pas le lieu de discuter de la remarquable courbe de Friggitt, qui en se focalisant bien plus sur le revenu disponible des ménages que sur leur patrimoine et sur les transactions au détriment du stock ancien inerte introduit sans doute un biais eu égard aux conclusions souvent tirées ; au cas particulier de Lyon, il ne semble pas assez prendre en compte la dynamique unique - Paris excepté - de son activité économique, de sa croissance démographique et des aménités qu'elle a développé depuis vingt ans : rien dans nos observations n'annonce une baisse prochaine, rapide et forte des prix lyonnais.

5 Voir *Les conditions de logement en France*, Insee, éd. 2017.

été multipliés par 4 par rapport au premier semestre 2018⁶; ainsi mesurons-nous la croissance de ces secteurs que tout un chacun ressent.

Mais mieux connaître le présent, contextualiser les évolutions pour agir au plus près du marché et tenir un discours aussi juste que possible sur la réalité du logement ou de l'activité ne dit pas grand-chose de l'avenir.

Ce ne sont pas les fabricants de diligence qui ont inventé les voitures à essence. Compter les logements vendus, observer les territoires et les évolutions de prix ou d'offre commerciale, d'implantation des entreprises, même d'une manière de plus en plus fine, même sur des territoires de plus en plus nombreux⁷, ne donne pas au Cecim une qualité particulière qui lui permettrait de mieux anticiper les évolutions de marché, d'urbanisme ou de modes constructifs, qu'il s'agisse de logements, de bureaux ou de logistique.

Mais cela, **le Cecim le sait** : il sait que ses courbes peuvent être aussi justes et ses services aussi utiles et nombreux que possible, cela ne permet d'imaginer l'avenir qu'en poursuivant les évolutions « toutes choses égales par ailleurs »... Or l'avenir apparaît ouvert...

Rétrospectivement, les choses apparaissent plus simples : dans les années 70,

il fallait construire plus, et les questions étaient celles des sanitaires, de l'ensoleillement, de l'humidité dans les logements, des stationnements et des voiries, des hauteurs des constructions et du rôle de la puissance publique comme du prix des terrains déjà... sans compter le pouvoir d'achat des ménages amputé des nouveaux modes de vie (décohabitation, divorces, centralités...) et de normes dans le bâtiment de plus en plus sophistiquées.

La plupart de **ces items sont toujours là, mais d'autres se sont ajoutés qui rendent le chemin à emprunter malaisé à délimiter et partant, difficile à choisir. C'est le sens de notre démarche ici que de l'éclairer.**

ALBERT CAMUS FAISAIT DIRE À L'UN DE SES HÉROS : J'AI VOULU ÊTRE POLICIER POUR ÊTRE AU CENTRE DES CHOSES.

Dans cette réflexion, nous avons **ouvert très large le champ des contributions** : chambre consulaire, opérateurs, syndicalistes, architectes, propriétaires, logement social, élus, sociologue, ingénieurs, agents immobiliers, géographe, prospectivistes...

Aucune des contributions n'a parlé de sécurité. Exit le policier... se pourrait-il que **celui qui aujourd'hui se retrouve au centre des choses, ce soit le promoteur ?** Ce serait exagéré : l'acte de construire, redisons-le, repose sur tous

6 Précisément : 14 952 m² contre 4 295 et 73 366 m² contre 19 361.

7 Les métropoles de Lyon, Lille, Strasbourg, Grenoble, mais aussi Dijon, Besançon... , ainsi que le sillon alpin sont actuellement observés par le Cecim.

les intervenants, de l'élu à l'acheteur en passant par l'architecte et l'entrepreneur, sans oublier le banquier et bien d'autres. Mais on ne saurait négliger la part de ceux qui à leur niveau, prennent l'initiative, synthétisent, rassemblent.

Le mouvement de **concentration urbaine** auquel nous assistons notamment depuis quelques décennies se renforce partout. Il repose sur une dynamique d'activités et induit des modifications d'approche métier, exposent aussi bien **Cécile Vandangeon** et **Alexandre Schmidt** que **Nicolas de Barjac**. Il autorise bien des utilisations plus ou moins intelligentes de nos datas, note **Léthicia Rancurel** ; et pose de nouveaux problèmes de collecte et de restitution par des organismes comme le Cecim, précise **Claire Julliard**. Ce mouvement de concentration actualise bien sur la question du logement inabordable par manque de terrain, mais pas que, comme le pointe **Marc Pigeon**. Il correspond à un besoin archaïque et indépassable, argumente **Philippe Guérand**. Mais il n'est pas durable sans prendre en compte ses implications multiples au point de nous demander de changer de paradigme, démontre **Michel Lussault**... quand **Damien Caudron** synthétise certains apports d'une expérience de « serious game » menée par l'agence d'urbanisme de la métropole lyonnaise. Et ce n'est pas **Sybille Thirion** qui leur donnera tort dans son approche rigoureuse de la contrainte « compensation environnementale ». Que parmi les

novations juridiques se trouve la perte du sens du contrat ou de l'intime n'est pas anodin, déplore de son côté **Sylvain Grataloup**. Au moins nos acquéreurs et leur manière d'habiter sont-ils notre préoccupation de fond, rappelle **François Payelle** en une forme d'hommage au regretté Michel Serres. Mais l'art restera toujours l'art, adoucissant la peine des hommes et les élevant dans un même geste, conclut **Alexandra François-Cuxac**.

Alors si le **promoteur est certes l'opérateur majeur et le symbole visible** de l'évolution en cours, il reste bien sûr tributaire aussi bien des élus, comme le rappelle **Michel Le Faou** que des constructeurs ou des propriétaires fonciers... et des besoins et désirs de ses clients : si les tentatives actuelles pour décupler la part du bois dans le gros-œuvre ou faire renaître le pisé comme à Confluence réussissaient, quelles en seraient les implications ? Si le droit des sols permettait une densité significativement supérieure, ou si l'on relançait le projet de villes nouvelles, smart and grid cities, comme le propose **Marc Pigeon**, quels paysages seraient les nôtres demain ? A l'aune des enjeux qui se présentent à nous, quelle est la pertinence des débats sur la dissociation foncier-bâti des projets d'Offices fonciers solidaires ? **Jean-Pierre Claveranne** articule les horizons possibles selon la méthode des scénarios, qu'il éprouve au Ceser depuis dix ans, à la problématique ici des villes moyennes.

L'exercice pourrait ne pas avoir de limites, tant les champs à explorer sont vastes. Les variables les mieux identifiées restent incertaines : quelle démographie dans nos territoires à l'horizon 2050 – c'est l'approche de **Laura Gandolfi** - ? Quelles mobilités ? Quelles incidences de la « fin du travail » pour tous sur les lieux de production habituels⁸ ? Les insécurités et le réchauffement climatique seront-ils déterminants pour les uns ou les autres, ici ou là ? La dette accumulée depuis 40 ans assèchera-t-elle les capacités des pouvoirs publics à maintenir un vivre ensemble supportable ? Le coût du zéro artificialisation des sols sera-t-il gérable ?

Face à des coûts sans cesse à la hausse dans les hypercentres des métropoles et à l'insatisfaction de ceux qui ne peuvent y accéder, **les villes moyennes constituent-elles une réponse adaptée à l'âge de l'anthropocène ?** Et du coup, **les marchés que nous observons peuvent-ils être impactés significativement ? Comment alors s'y préparer** – ce qui est tout le sens de la prospective ? Tel peut être le premier sens, très concret, à la croisée des marchés, de l'écologie et de l'anthropologie qui se dégage de cet ensemble de contributions.

Poursuivant la trame, on en arrive à ce dilemme : si la problématique « anthropocène » a quelque consistance, et si les marchés ne parviennent pas

⁸ Voir par exemple : DEBONNEUIL, Michèle. *La révolution quaternaire*. Éditions de l'Observatoire, 2017.

rapidement à apporter des réponses - villes moyennes ou modifications profondes de modes de vie ou de valeurs par exemple -, **le danger d'une forme de gouvernement apte à imposer des solutions radicales – comme ôter le libre choix de son lieu d'habitat ou de sa taille - peut-il être exclu ?**

Si la récente intervention d'une jeune suédoise en faveur du climat a été largement saluée, n'omettons pas que derrière nombre de combats clairs peuvent se nicher des pulsions douteuses : **la ville est le lieu de la composition**, et pour ses détracteurs, « l'idée principale, c'est que la planète est fondamentalement polluée (...) que la ville symbolise le mal et ses victimes – prolétaires des périphéries, travailleurs immigrés, clochards, le bien – et que ce partage commande tous les intégrismes. »⁹ Prudence donc !

Retournons cinquante ans en arrière, au moment de la création du Cecim : les mouvements comme la métropolisation, l'attention portée au patrimoine architectural ou naturel, la décohabitation, l'exode rural ou les économies d'énergie n'étaient que très rarement des idées partagées par les spécialistes, encore moins par nos concitoyens. Pourtant il semble, à regarder dans le rétroviseur, qu'il s'agissait parfois moins de ruptures que d'inflexions.

⁹ André GLUCKSMANN. Faut-il désespérer Vaulx-en-Velin ? *Version originale*, 1992. Il poursuit : c'est la haine de la ville qui est déterminante, bien plus que les valeurs qui en fournissent le prétexte, l'alibi, le décor...

PEUT-ÊTRE QUE LES PROBLÉMATIQUES DES PROCHAINES DÉCENNIES SERONT ÉTRANGÈRES AUX MOUVEMENTS DÉCRITS ICI. COMMENT SAVOIR ?

A ce stade, je ne peux que remercier chaleureusement, alors que le record absolu de température a été atteint en France avec plus de 46 degrés, toutes celles et ceux qui ont pris de leur temps pour élaborer cette réflexion qui honore nos professions et témoigne de la capacité à rassembler du Cecim ; que quatre anciens Présidents et l'actuelle Présidente de la FPI aient apporté leur contribution l'illustre aussi de belle manière.

Ainsi, grâce à eux, à tout le moins il ne pourra pas être dit :

Ils jouaient aux cartes tandis que le volcan avançait pour les engloutir¹⁰.

Bonne lecture !

PS – Le fondateur du Cecim Georges Cotton qui l'a mis sur de bons rails et que notre équipe a su faire avancer sûrement sous la houlette de Jean-Jacques Mathias, avait de qui tenir : en témoigne cette plaque toujours apposée à l'angle des rues Sala et Victor

Hugo à Lyon qui rend hommage à son père Georges Cotton, résistant notoire et chef lyonnais du réseau *France d'abord*, qui se voulait un mouvement rassembleur. Elle rappelle qu'aux heures les plus sombres certains ont su se battre jusqu'à la victoire. Comment considérer que c'était plus facile hier ?



¹⁰ Expression sans doute issue de Virgile et utilisée en 1995 par le procureur général près la Cour de Cassation Pierre Truche, bien connu des Lyonnais.





© Denny Muller / Unsplash - Spremberg, Germany.

Le type du citadin repose sur l'intensification de la vie nerveuse, qui provient d'une suite rapide et ininterrompue d'impressions... aussi bien externes qu'internes : l'homme est un être différentiel... La grande ville introduit aux fondements sensitifs mêmes de notre vie morale, par la quantité de conscience qu'elle réclame, une différence profonde d'avec la petite ville ou d'avec une campagne, dont la vie, aussi bien sensitive qu'intellectuelle, s'écoule sur un rythme plus lent, plus régulier, plus coutumier.

Georg Simmel

LE CECIM, DE L'HISTOIRE AUX DATAS

RAPPORT DU TRESORIER SUR LE BUDGET PREVISIONNEL DE 1974

Mesdames, Messieurs,

Il est toujours délicat, pour un trésorier, de proposer une majoration des cotisations. Vous comprendrez cependant que le développement de nos activités doit conduire à un accroissement des dépenses de fonctionnement. Par ailleurs, nous avons acquis, désormais, une indépendance totale à l'égard de la Chambre Syndicale des Promoteurs Constructeurs de la région Lyonnaise, qui n'est pas sans conséquence sur notre Budget.

Dans ces conditions, votre Conseil d'Administration a été amené à vous proposer de porter de 67 700.00 F à 127 300.00 F le compte d'exploitation prévisionnel pour 1974, c'est à dire, à presque le doubler.

Pour y pourvoir, nous avons prévu de passer :

- . de 600.00 F à 800.00 F la cotisation des Membres Actifs
- . de 2000.00 F à 2500.00 F la cotisation des Membres Adhérents
- . de 1100.00 F à 1500.00 F la cotisation des Membres Actifs/Adhérents

Nous comptons, par ailleurs, obtenir l'adhésion de quelques :

14 Membres Actifs - 10 Membres Adhérents et 3 Membres Actifs/Adhérents

Quant aux dépenses prévisionnelles, elles traduisent les charges résultant du recrutement d'une seconde employée qualifiée, d'où progression corrélative des dépenses de secrétariat, ainsi que du loyer des locaux qui nous sont régulièrement concédés désormais.

C'est ainsi que le budget prévisionnel que nous vous soumettons, pour 1974, s'établit à 225 642.42 F au lieu de 98 342.42 F pour 1973.

Votre Conseil estime que les nouvelles cotisations qui vous sont proposées représentent une progression bien raisonnable dans la période d'instabilité monétaire actuelle. Pour ces motifs, il vous demande de bien vouloir approuver le Budget et le Compte d'exploitation prévisionnel qu'il vous présente.

LYON, le 27 Mars 1974

Maurice CHEVAT

COMPTE D'EXPLOITATION PREVISIONNEL POUR 1974

au 1er février 1974

- Papèterie	4.000,00	- <u>COTISATIONS</u> (Membres de 1973)	87.500,00
- Abonnements	350,00	Membres	
- Frais de bureau	5.300,00	. Actifs (49+3).....	40.400,00
- Imprimerie	3.000,00	. Adhérents (17).....	42.500,00
- Mécanographie	2.000,00	. Actifs/Adhérents (3) ..	4.500,00
- Secrétariat	70.000,00	. Correspondants (1) ..	100,00
- Machine à calculer	1.951,60	- <u>COTISATIONS</u> (recrutement 1974)	39.800,00
- Réceptions	3.000,00	Membres	
- Photocopies	17.000,00	. Actifs (11+3).....	10.000,00
- Dons, Cotisations	300,00	. Adhérents (10).....	25.000,00
- Matériel	3.300,00	. Actifs/Adhérents (3) ..	4.500,00
- Locaux	14.750,00	. Correspondants (1)...	100,00
		<u>Divers</u> : Enquête/ Besoins ..	200,00
- Exploitation	2.348,40		
	<hr/>		<hr/>
	127.300,00		127.300,00

Ce compte d'exploitation prévisionnel ne tient pas compte :
 - des intérêts sur compte bloqué qui peuvent être servis en cours d'année
 - malgré une provision sur chaque poste, d'une activité autre que l'étude du marché du sauf

C. E. C. I. M.

SITUATION PREVISIONNELLE DU 1.01.74 au 31.12.74

ACTIF

- <u>REALISABLES ET DISPONIBLES</u>	10.000,00
. Cotisations GNECI (1971/72/73)	15.550,00
. Cotisations diverses	2.450,00
- <u>COTISATIONS 1974</u>	127.300,00
- <u>PRODUITS A RECEVOIR</u>	3.828,85
. Intérêts Crédit Lyonnais ...	1.048,00
. Remboursement Chambre Synd. ..	2.780,85
- <u>BANQUE</u>	11.263,57
- <u>BANQUE COMPTE BLOCHE</u>	65.000,00
- <u>CHARGES PAYEES D'AVANCE</u>	250,00
	<hr/>
	225.642,42

PASSIF

- <u>CAPITAUX PERMANENTS</u>	20.230,57
. Résultat 1970	4.324,99
. Résultat 1971	3.551,21
. Résultat 1972	16.996,45
. Résultat 1973	3.357,92
- <u>DETTES A COURT TERME</u>	195.063,45
. Secrétariat 1972/73 ..	58.580,00
. Frais divers 1973 ..	11.531,85
. Dépenses 1974	124.951,60
- <u>RESULTAT PREVISIONNEL 1974</u>	
. Excédent	2.348,40
	<hr/>
	225.642,42

Cecim, Rapport du trésorier sur le budget prévisionnel de 1974 - (DR)

Jean-Jacques Mathias, Linda Larbatmi et Gabriel Roques

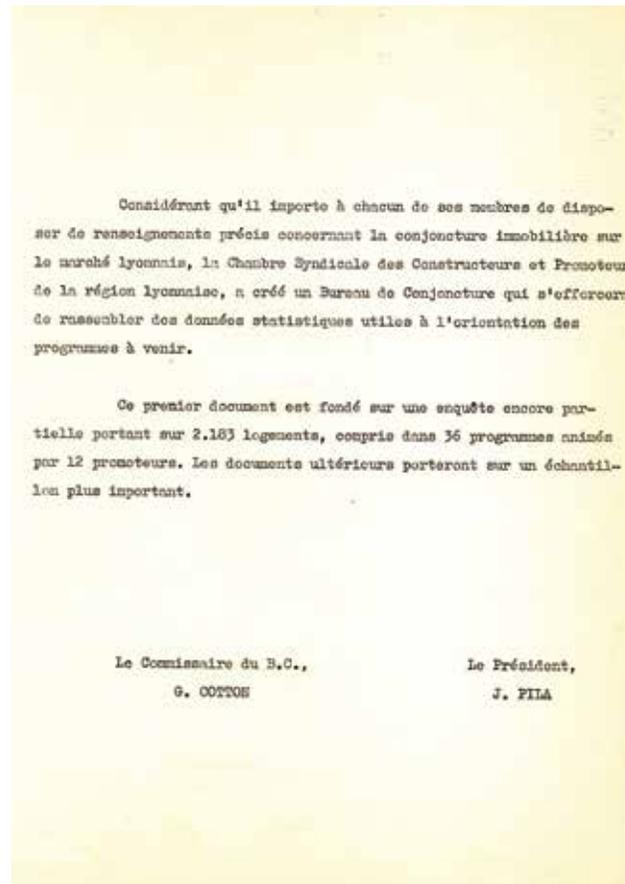
La Véritable Histoire du CECIM

**FNPC Lyon, aux adhérents
Eté 1965**

« Considérant qu'il importe à chacun de ses membres de disposer de renseignements précis concernant la conjoncture immobilière sur le marché lyonnais, la chambre Syndicale des Constructeurs et Promoteurs de la région lyonnaise a créé un Bureau de Conjoncture qui s'efforcera de rassembler des données statistiques utiles à l'orientation des programmes à venir. »

Le Président, Jean Pila

**Le Commissaire du
Bureau de Conjoncture,
Georges Cotton**



Acte de création du Cecim. Archives FPI, circa 1970.

1965, à Lyon, les promoteurs immobiliers ressentent une grande inquiétude quant à la dépression du marché et son avenir, mais ils sont dans l'incapacité de la qualifier, encore plus de la quantifier.

Les membres de la Chambre syndicale des Promoteurs et Constructeurs de la Région Lyonnaise (**FNPC Lyon**) réagissent en s'accordant autour d'une idée simple : si nous réunissons suffisamment d'indicateurs totalement fiables, il sera possible de prendre des décisions, fondées sur leur analyse, pour traiter les problèmes et élaborer des stratégies d'entreprise :

Évidence ? Oui, aujourd'hui !

Mais reportons-nous 55 ans en arrière : aucune statistique, autre que les cumuls des logements autorisés et démarrés du ministère du Logement, n'existe pour la promotion immobilière, ni publique, ni privée. Il faut donc les créer.

Où trouver des indicateurs fiables ? Et lesquels ? Leur réponse est de bon sens :

Où ? Chez nous, acteurs du marché : les **promoteurs**.

Lesquels ? : les résultats **réels** de nos opérations.

Deux obstacles sont à surmonter :

- Que cette recherche ne soit pas ressentie comme une **intrusion** dans le secret des affaires.
- Accepter la **charge** de travail nécessaire pour mettre en forme et transmettre des chiffres détaillés : tout se fera par fiches-enquêtes dactylographiées et allers-retours postaux.

Néanmoins l'idée est lancée et se concrétise par la création d'un **Bureau de Conjoncture** au sein de **FNPC Lyon, dont le commissaire sera Georges Cotton** (Avril 1965).

Sa **1^{ère} étude** se déroule de mai à juillet 1965. Son objet consistait à « déterminer les intentions des promoteurs pour l'avenir et les tendances caractéristiques de la conjoncture, notamment par comparaison des en-cours et des projets ».

Elle réunit **12** promoteurs volontaires et porte sur **36** programmes, **2183** logements. Les données recueillies sont nombreuses et détaillées. Pour les programmes en cours **ET** les projets, elles permettent de comparer les répartitions par **type, prix, financement, cadences** de vente avant et après récession, cadences de vente selon le financement et selon le prix.

Les résultats sont restitués sous forme d'une **note de conjoncture** qui en 12 pages synthétise toutes les données obtenues et formule un avis qualifié :

Un extrait de cette 1^{ère} note :

« ...ce n'est donc pas la baisse des cadences qui est le signe caractéristique de la crise, mais l'augmentation anormale des valeurs immobilisées par rapport aux disponibilités monétaires.

Par conséquent, la crise revêt plus un aspect financier, qu'un aspect commercial, l'aspect financier tendant à masquer la réalité et l'exagérer... »

Ce degré très élevé d'analyse des

résultats par programme et leur exploitation par le bureau de conjoncture ont représenté un lourd travail : vérifier, calculer, traduire en pourcentages et formuler une analyse précise. Mais l'apport de données et l'état d'esprit qui y préside confortent les initiateurs. Ils décident donc de poursuivre l'expérience sous le nom d'**Observatoire**, en s'imposant une **double obligation** :

- **élargir** l'assise de l'étude pour renforcer sa crédibilité et la pertinence des analyses,
- **la réaliser régulièrement** : le semestre est retenu .

Le **Bureau de conjoncture** travaille alors de **1965 à 1970** dans 3 directions :

- **Développer** les adhésions des promoteurs et « *l'amélioration qualitative des collectes et des restitutions de données, avec un objectif d'un partenariat avec l'INSEE, notamment pour éviter aux adhérents de devoir répondre doublement aux enquêtes du Bureau de Conjoncture et de l'INSEE* ». (PV CA FNPC Lyon du 06/01/70)¹
- **Associer à l'observatoire** les syndicats professionnels (APCRL.C.L.A.L. Fnaim, Gneci, Cnab, mouvement Hlm....)

Travailler avec l'environnement institutionnel public, politique et administratif : Ville de Lyon, administrations...

¹ Signe de la permanence des problématiques, ce partenariat est toujours d'actualité...

LE SUCCÈS DE L'OBSERVATOIRE EST AU RENDEZ-VOUS.

Jean Boissier, Président de la FNPC Lyon, avec les syndicats ACPRL, FNAIM, GNECI et le mouvement HLM, crée le 10/10/1967 un « **Club de Conjoncture** » pour en pérenniser les résultats : sa mission est d'établir le cadre juridique d'un **organisme indépendant**, chargé de porter l'Observatoire.



© Photo Florentin - De gauche à droite : M. Georges Cotton, M. Jean Boissier, M. Deguilhem

Le 18 novembre 1969, le modèle d'observation du Bureau de Conjoncture est transmis à la FNPC au niveau national.

En 1970, les statuts d'une Association sont écrits et approuvés par 4 des membres fondateurs : FNPC Lyon, FNAIM, APCRL et GNECI. De son côté, le Comité Départemental HLM validera une adhésion collective en 1973.

Ainsi, le 10 septembre 1970, est né le CECIM : Centre d'Études de la Conjoncture Immobilière.

Enfant de la Chambre Syndicale des promoteurs de la région lyonnaise, il est *une Association ayant pour but la création et le fonctionnement d'un Observatoire du Logement à partir des données de ses membres, sur les bases expérimentées par le Bureau de Conjoncture.*

LES 5 ANNÉES DE MATURATION (1965/70) ONT NATURELLEMENT RODÉ SES RÈGLES ET MODES DE FONCTIONNEMENT.

Repris en termes de **Principes**, ils constituent le **véritable ADN** du Cecim :

- **Association** sans aucun but lucratif, financée par les cotisations de ses membres.
- **Volontariat** comme base de l'adhésion.
- **Échange** comme contrat de fonctionnement.
- **Confiance** réciproque et **Discrétion**, garanties par la confidentialité et l'anonymat des données échangées.
- **Dialogue** pour participer aux réflexions et concertations publiques, privées ou professionnelles.
- **Réalité** de la donnée, qui ne sera jamais interpolée.
- **Réactivité** aux demandes des membres.

Appuyé sur ce corpus déontologique, le

Cecim élit **Georges Cotton** Président qui l'a pensé comme Commissaire du Bureau de Conjoncture de la **FNPC Lyon**. Il va l'animer pendant 30 ans, travaillant avec une seule assistante mais épaulé par des membres volontaires pour valider les résultats et analyses.

Un premier budget de 20 000 Francs est adopté !

Fin de la période 1965/1970

Le Cecim va organiser son activité autour de 3 idées directrices :

- **Ancrage** de l'observatoire sur le marché Lyonnais par le développement des adhésions, jusqu'à obtenir une couverture de 85% du marché pour le logement neuf.
- **Évolution des process** de recueil et traitement des données : mécanisation, puis informatisation sous-traitée, puis emploi d'un logiciel avec la création d'un emploi à temps partiel.
- **Immersion** dans le monde immobilier lyonnais, par l'adhésion, à côté des promoteurs fournisseurs des données, d'autres acteurs qui concourent à l'acte de construire qu'ils soient privés comme les syndicats professionnels (Cnab, mouvement Hlm, Chambre des propriétaires), publics (villes et communautés d'agglomération, sociétés d'équipement, agence d'urbanisme...) ainsi que ceux qui concourent et permettent l'acte de promotion : banques, notaires, experts, etc.

Ces adhésions permettent au sein du Cecim une grande variété d'échanges :

- entre les membres pour confronter leurs problématiques propres,
- vers l'extérieur pour diffuser une information régulière : conférences de presse, réunions interprofessionnelles, salons immobiliers.

ARRÊTONS-NOUS SUR UNE ADHÉSION QUI A PROFONDÉMENT INFLUENCÉ LE DÉVELOPPEMENT DU CECIM EN PERMETTANT D'ÉLARGIR SES CHAMPS D'OBSERVATION : LA FNAIM.

Par sa demande en AGO du CECIM – 17 mars 1975 de création d'un **Argus de la revente**, une fenêtre a été ouverte sur le secteur de **l'immobilier ancien**.

Puis une nouvelle demande pour créer, en liaison avec les promoteurs, un **Observatoire de l'immobilier de Bureaux Neufs**, ouvre une première fenêtre vers **l'immobilier d'entreprise**.

Puis la **SCIEL (Section des Conseils en Immobilier d'Entreprise de Lyon)** créée en 1990 au sein de la Fnaim charge le Cecim de la collecte des **résultats réels** du marché lyonnais de l'immobilier d'entreprise, selon le principe déclaratif et les méthodes de traitement éprouvées appliquées au marché du logement

neuf. La première étape est opérationnelle en 1992 avec la collecte des flux de ventes, locations, neuf, ancien pour toutes les transactions de bureaux et de locaux industriels.

C'est alors, **en 2001**, qu'après 35 années consacrées, à côté de sa vie professionnelle, à créer puis porter le Cecim, en l'installant, par sa vision et ses qualités d'homme d'écoute et de dialogue, en acteur incontestable de la vie immobilière lyonnaise, Georges Cotton décide de passer le relais.

Jean-Jacques Mathias, promoteur, accepte de reprendre le témoin. Il renforce la direction du Cecim par la nomination de **Brice Robert**, commercialisateur en immobilier d'entreprise, président du Sciel comme vice-président, affirmant ainsi la double compétence logement-entreprise de l'Observatoire.



Jean-Jacques Mathias. Droits réservés.

CHANGEMENT DE SIÈCLE, CHANGEMENT D'HOMMES, CIRCONSTANCES EXTÉRIEURES, VONT FAIRE QUE LE CECIM VA CHANGER DE DIMENSION.

Trois circonstances particulièrement l'y ont incité.

1 La première circonstance est la réponse à une demande des services Economiques et fonciers de la **Communauté Urbaine de Lyon (Courly)**, de créer un Observatoire de l'immobilier d'entreprise, qui englobe les bureaux, les locaux industriels, la logistique, les Investisseurs et qui établisse un **inventaire quantifié et qualifié** des locaux neufs et anciens qui y sont consacrés, ainsi que des surfaces libres ou occupées réservées à ces activités.

La demande est formulée par un appel d'offre Européen. Le Cecim néanmoins décide de répondre, mettant en avant son statut associatif qui garantit son objectivité et un prix adapté, sa compétence prouvée en matière de collecte et traitement de données et sa connaissance du tissu économique local concerné, attestée par les résultats de son observatoire bureaux et locaux industriels depuis 10 ans.

Le Cecim retenu, l'observatoire est réalisé en 3 ans **(2003/2005)** grâce notamment à une étroite collaboration entre les équipes des commercialisateurs et

les services développement de la Courly.

Il s'actualise en permanence par l'intégration de l'observation des flux déjà créée, étendue à la logistique et aux investisseurs. Cet outil permet **un pilotage** précis et transparent par la collectivité et les opérateurs du développement de chacun des secteurs du marché à partir des données *sur leur état, leur importance et leur dynamique*. Le suivi étendu à l'investissement sécurise les opérateurs quant à leur appréciation du risque marché : 7 millions de m² de bureaux, 12 millions de m² de locaux industriels, 6 millions de m² de locaux logistiques plus un nombre impressionnant d'hectares destinés à l'immobilier d'entreprise ont ainsi été répertoriés, quantifiés et qualifiés.

2 La deuxième circonstance est de nature technique : le développement du logiciel employé n'est plus assuré. La réflexion engagée pour son remplacement, conjuguée avec l'arrivée d'un directeur et d'une nouvelle assistante, a été l'occasion de repenser nos processus pour profiter de nouvelles technologies et fluidifier la relation « Adhérent-Cecim ». Ce qui s'est traduit par 4 changements fondamentaux :

- **L'intégration dans les nouveaux processus de l'adhérent comme acteur** : c'est lui qui, par intranet, introduira et actualisera ses données dans le programme... auquel il accèdera en permanence pour consulter les résultats, actuels et passés.
- **Le suivi permanent des programmes au lot par lot.**
- **L'association d'une cartographie**

dynamique au rendu statistique, plaçant l'adhérent comme maître du choix de son secteur d'étude, indépendamment des divisions administratives ;

- **l'accès à de nouveaux indicateurs extérieurs** (données socio-économiques extérieures auxquelles le Cecim accède grâce à ses partenariats) corrélés au secteur d'études choisi.

3 La troisième circonstance est liée à la demande de la FPI Nationale exprimée en 2009 à chacune de ses chambres régionales de disposer d'un observatoire : le Cecim, multipliant les contacts, a pu ainsi en 5 années rallier à son esprit et ses principes de **nouveaux territoires** : les régions (Nord, Alsace, Lorraine, Alpes, St Étienne, Dijon et Besançon), ouvrant le quart Nord-Est de la France à ses observations.

Ainsi aujourd'hui sur une large part du territoire, le CECIM a rendu naturel pour ses adhérents promoteurs et commercialisateurs en immobilier d'entreprise ce qui semblait impensable : l'échange de données qui leur paraissaient totalement confidentielles parce que leur seule propriété.

En encourageant les intervenants à se connaître, se faire confiance, travailler ensemble, c'est un bel exemple de coopération « gagnante-gagnante » entre membres d'une même profession d'abord, puis d'une même famille de professions que propose le CECIM, qui s'est toujours montré rassembleur et est devenu de fait une sorte d'« Intersyndicale » de professions et d'organisations tournées vers l'immobilier.

Ces évolutions des process, des relations et des territoires ont nécessité une profonde actualisation de sa structure : embauche d'une assistante et d'un informaticien à mi-temps en 2001 ; d'un directeur chargé du développement, d'une assistante de direction, de trois assistantes d'opération et d'un **ingénieur informaticien** à ce jour.

Internaliser la fonction informatique, a été la décision fondamentale dans les choix de développement qui, à un coût compatible avec un budget contraint, lui a permis de concevoir et d'écrire ses propres programmes, dont il a ainsi la pleine propriété. Accessibles sur ordinateurs, tablettes, smartphones, ils sont ajustés au plus près des besoins, actualisés en permanence et optimisés à partir des demandes et des suggestions de son équipe et de ses adhérents.

« EN 16 ANS DE SERVICE BÉNÉVOLE, JEAN-JACQUES MATHIAS, DÉVOUÉ ET EFFICACE, A SU TRANSFORMER EN PROFONDEUR LE CECIM POUR EN FAIRE UNE INSTITUTION INDISPENSABLE À L'ÉPANOUISSEMENT DES MARCHÉS IMMOBILIERS. »²

² Propos d'Éric Verrax recueillis à l'occasion du film « Cecim, 50 ans, et après ? » réalisé par Pascaline Gérard pour la soirée d'anniversaire à l'Hôtel-Dieu de Lyon.

Son expérience en tant que Promoteur était précieuse, mais c'est sa liberté de tout engagement qui lui a permis de la mettre au service de la profession, et de bonifier ainsi ce terreau favorable à la confiance et aux échanges riches et constructifs avec l'ensemble des acteurs publics et privés.

En 2017, il décide de passer à son tour le relais, transmettant à **Éric VERRAX** un CECIM compétitif, performant et amical qui avance en conjuguant tradition et modernité, au service de la profession et voué à un bel avenir.



Éric Verrax. Droits réservés.

Un CECIM en ordre de marche depuis de nombreuses années qui rayonne au sein de la Métropole lyonnaise et bien au-delà, sur le quart Nord-Est de la France, et qui a déjà mis en place de nombreuses nouveautés au service des membres.

Pour le logement, ce dernier décide de mettre en place immédiatement deux services fondamentaux :

- La mise en place d'un pôle enquête, permettant d'approcher l'exhaustivité sur l'ensemble des marchés phares couverts par son observatoire. Souvent évoquée

et sollicitée, elle constitue un tournant technique et stratégique très important dans l'histoire de l'Observatoire.

- L'affichage des permis de construire à la cartographie de l'offre disponible, permettant d'offrir une vue toujours plus anticipatrice des marchés ; pour l'immobilier d'entreprise, la géolocalisation de toutes les données et la mise en ligne associée d'un module cartographique d'études ; pour la chambre des experts immobiliers, la mise à disposition d'un module spécifique de consultations géolocalisées de références.

Enfin, l'approfondissement du partenariat historique avec la FNAIM, par la réalisation en cours d'un observatoire de la revente, élargit encore le panel des données observées et la connaissance des divers marchés immobilier.

Et Demain ?

Post-scriptum : comment en relatant cette belle et longue histoire, dont on espère qu'elle n'aura pas de fin, ne pas se demander pourquoi c'est à Lyon qu'elle a été rendue possible ?

Lyon, « Myrelingues-la-Brumeuse, Lion sur le Rosne », autre nom que lui a prêté l'écrivain lyonnais Claude le Marguet reprenant un terme créé en 1532 par François Rabelais dans son « Pantagruel : « (...) Lyon la brumeuse, Myrelingues, cette Babel des foires.... » ; Myrelingues, du grec Myriade signifiant mille langues,

pourrait laisser penser à une ville sinon taiseuse, du moins en difficulté de compréhension et fermée au monde.

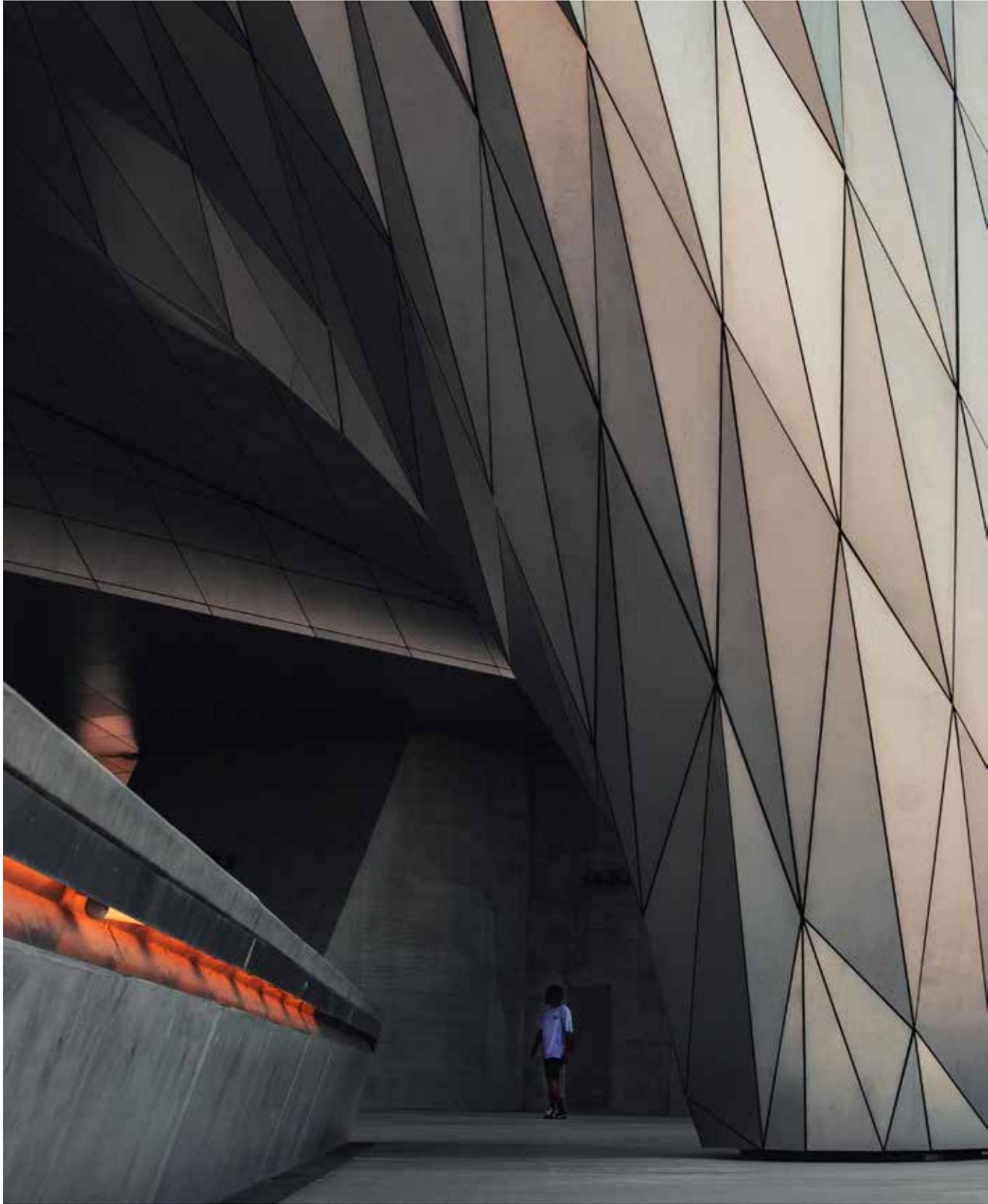
C'est tout le contraire : si la brume a mis longtemps à disparaître grâce aux travaux de régulation du Rhône, de la Saône et des Dombes, la diversité et l'échange reflétés par les langues et les foires ont marqué et structuré le développement de la ville. L'histoire de Lyon ne s'est pas forgée à partir d'un pouvoir royal ou ducal, encore moins administratif, mais sous la conduite d'Echevins élus et renouvelés, et par le foisonnement d'une vie économique basée sur l'échange local et international, soutenue par une vie associative intense qui a irrigué tous les domaines de la vie d'une Cité : politiques, économiques, caritatifs, culturels, cultuels, philosophiques voire ésotériques.

CE PASSÉ A FERTILISÉ UN TERRAIN FAVORABLE À LA SOLUTION DES PROBLÈMES PAR LE DIALOGUE ET L'ÉCHANGE.

C'est donc naturellement que le besoin de connaissance d'une activité essentielle pour la ville a été traité par ses acteurs, pour eux, mais aussi plus largement pour ceux qui ont à en connaître.



De gauche à droite, Eric Verrax, François Payelle, Philippe Guérand et Henri Guitelmacher. Droits réservés.



© Lilian Velet / UnSplash - Musée Confluence, Lyon, France - Maître d'ouvrage : Conseil général du Rhône - Architecte : Coop Himmelb(l)au



Archives FPI-Cecim, circa 1980.

Georges Cotton,
le 2^{ème} en partant de la gauche.

Léthicia Rancurel

L'usage des datas dans la préfiguration de la ville de demain

**Que nous les appelions
Smart, Intelligents, Futures,
Durables, le territoire, la ville,
le quartier se réinventent...
Comment percevoir la
transformation numérique qui
nous submerge tous dans les
entreprises, les collectivités...
ou dans notre vie de tous les
jours en tant que citoyens ?
L'objectif de ces villes
futures est-il de développer
des outils de planification
urbaine grâce aux données
pour mieux penser la ville de
demain ? Faut-il penser l'outil
numérique comme source
d'information ou d'aliénation
des habitants ? La création
urbaine, l'action publique,
le renouvellement urbain,
passent-ils par ces nouveaux
outils ? Comment imaginer
le devenir d'un territoire et
des gens qui le composent
qu'ils soient habitants,
passagers, utilisateurs... ?**

A l'instar de la loi d'orientation sur les mobilités, toutes les réponses à ces questions sont réfléchies au fur et à mesure que les problématiques autour de l'exploitation des données arrivent. Nous ne pouvons que constater que sur ces points, nous ne sommes **capables pour le moment de ne penser qu'en « réaction » plutôt qu'en « anticipation » alors que le principe** même de l'utilisation des grandes données a pour but de nous permettre de modéliser des actions, prédire des comportements et de prendre les meilleures décisions. Ces décisions qui, dans le monde de la fabrique de la ville, se prennent pour plusieurs décennies ...

La donnée est une matière première de la ville, elle est plurielle, elle est issue de différentes sources, elle est ouverte ou ne l'est pas, mais surtout, **elle a besoin d'être gouvernée**. Dans le domaine de l'immobilier, la donnée est dorénavant partout, nous pourrions la classer en deux grands types. Le premier type est la donnée environnementale, qui concerne le bâtiment lui-même : signature numérique du bâtiment (BIM), données de fonctionnement et consommation des bâtiments, développement de services au sein d'une typologie de bâtiments... Le second grand type de données, et certainement celui sur lequel nous avons le plus de recul en terme de statistiques, est celui de la donnée économique (nombre et prix des transactions, prix des loyers...). Cette deuxième typologie de données dorénavant disponibles est celle qui fait aussi le plus

évoluer la filière établie. La blockchain par exemple renouvelle et réinterroge la filière toute entière autour des tiers de confiance en produisant des certificats qui raccourcissent les circuits. De même, l'automatisation des outils, la digitalisation des processus (actes notariés par exemple) font évoluer les métiers. L'économie collaborative rendue possible grâce à la « plateformisation » d'un grand nombre de données impacte aussi les métiers, car il désintermédie les professionnels, donnant le pouvoir aux particuliers.

Cependant l'ouverture des données n'est pas une fin en soi. Un territoire comme la Métropole de Lyon a mis en place depuis 2012 une plateforme de circulation des données sur le territoire (data.grandlyon.com). Cette plateforme n'a de sens que par l'usage que l'on en fait, c'est-à-dire par les services qui sont développés à partir de ces jeux de données rendus accessibles. Les entreprises détentrices de données sont des partenaires privilégiés des collectivités publiques, c'est dans cette démarche partenariale que s'inscrit par exemple la plateforme de la Métropole de Lyon depuis sa création, tout en ne fragilisant pas ces mêmes entreprises à l'heure où des données sensibles pourraient être ouvertes. Au-delà des enjeux de collecte, de stockage, de traitement des données de la ville, il devient aussi nécessaire de « faire se parler » ces données, c'est à dire de les rendre interopérables. Qu'il s'agisse de bâtiment résidentiels, tertiaires ou industriels, la

finalité de toutes ces opérations autour des données est bel et bien de décider de l'action à mener mais aussi de prédire les comportements techniques et humains.

Néanmoins, la circulation de ces données n'est pas sans risque pour la ville.

AUJOURD'HUI CE RISQUE NE VIENT PAS DU TERRITOIRE LUI-MÊME, NI MÊME DU NIVEAU NATIONAL, MAIS IL PROVIENT PLUTÔT DES GÉANTS DU NUMÉRIQUE, QUI EUX NE SONT PAS DES SPÉCIALISTES DE L'URBANISME DE NOS VILLES MAIS DE L'EXPLOITATION DES BIG DATA.

Ceux-ci pourraient s'imposer comme des challengers sérieux de nos collectivités mettant en péril le service public rendu aux concitoyens. Nous pouvons aujourd'hui citer les calculateurs d'itinéraires qui tendent à ne pas respecter des zones protégées (écoles, zones faibles émissions, ...) mais aussi et pour revenir vers le domaine de l'immobilier, le développement de plateformes comme AirBnB qui rendent difficile la collecte de la taxe par les villes alors que ces entreprises dites « disruptives » développant ces nouveaux services sont bien dans le même temps

des utilisateurs des infrastructures de la ville.

Dans cette « data-géo-politique » est-ouest/américaine-chinoise, il est bien sûr nécessaire de saisir les opportunités de création de valeur pour les citoyens et de création de valeur économique pour nos entreprises. Ainsi les grands groupes acteurs de la ville se transforment et mûrissent la potentialité de la donnée qu'ils possèdent et les jeunes entreprises, comme les startup, développent des services en croisant différents types de données. Un outil comme le TUBA (Tube à expérimentations urbaines) impulsé en 2014 par la Métropole à partir de sa plateforme de données et construit en partenariat avec ces différentes natures d'acteurs a pour objectif d'accompagner l'innovation et les phases d'expérimentation de ces nouveaux services numériques en privilégiant le croisement des données et le lien avec les citoyens. L'innovation autour des données peut s'inscrire dans des approches plurielles, soit autour d'un besoin exprimé, on parle d'innovation « bottom up », soit en recherchant en « top down » le potentiel de jeu de données ouvertes en imaginant des cas d'usages : l'objectif est que les services développés profitent aux citoyens et permettent aussi d'améliorer l'action publique.

Ce potentiel d'innovation est illustré dans le domaine de l'immobilier par deux entreprises fondées sur l'utilisation des données environnementales et économiques. L'une, *Futurmap*,

rend disponibles et exploite les données des bâtiments en produisant des plan 3D et des services de cartographie des bâtiments, et la seconde, *Home In Love*, s'intéresse plus à la donnée économique intégrée très en aval, proche des citoyens.

Depuis 2015, Futurmap s'est développé avec l'ambition de créer le socle 3D de la ville intelligente. Le terme de Smart City est utilisé ici sous différents aspects, Futurmap part du principe que pour rendre une ville plus « smart », une représentation en 3D de l'environnement, des infrastructures et des bâtiments est nécessaire pour y développer de nouveaux usages numériques. A travers quatre pôles, Futurmap propose la synthèse de réseaux enterrés en 3D et leur exploitation sur le Web, la création de maquettes numériques BIM pour le bâtiment, la numérisation à grande échelle des infrastructures routières et ferroviaires et la production de modélisation 3D à l'échelle d'un territoire. Ces services sont basés sur des données acquises par des scanners laser statiques, « mobile mapping » ou des données disponibles en open data (données ouvertes par les villes ou rendues accessibles par des collectifs). Avec l'avènement des technologies d'acquisition 3D, le traitement des données géographiques devient un enjeu crucial pour les collectivités et les entreprises pour planifier les rénovations, construire de nouveaux quartiers ou imaginer des plans de mobilité par exemple.

LE LOGEMENT JOUE UN RÔLE CENTRAL DANS LES MODES DE VIE DES INDIVIDUS, ET EN CHERCHER UN NOUVEAU EST TOUT SAUF ANODIN.

Pour réussir leur mobilité, les personnes doivent confronter leurs attentes et leurs aspirations à un nouveau territoire au cours d'un processus complexe d'« entrée en territoire » qui nécessite de mettre en œuvre des compétences que chacun est loin de maîtriser. Si la mobilité n'est pas un but en soi, elle peut constituer l'un des leviers de la lutte contre le chômage et favoriser la situation de certains individus sur le marché du travail, qu'ils soient ou non en emploi. Les personnes en quête d'un logement et encore plus ceux en mobilité géographique lointaine sont confrontés à trois défis : savoir quoi chercher, savoir où chercher, et savoir comment chercher. **Chacune de ces étapes met en jeu leur capacité à faire de la mobilité une opportunité pour les salariés et pour les entreprises.**

Pour répondre à cette problématique, Home in love a créé une aide à la mobilité géographique des collaborateurs d'entreprises, pour accompagner dans l'organisation de la vie personnelle les collaborateurs souhaitant déménager pour se rapprocher de leur entreprise dès leur offre d'embauche ou de mutation. L'innovation numérique repose sur la recherche, l'analyse et la mise à

disposition de données collectées en fonction du projet de la personne afin de trouver le logement idéal. La recherche de données sur les environnements de vie passe par la réutilisation des villes, des données environnementales (comme la plateforme INSEE) en la croisant aux données privées, comme la disponibilité des biens locatifs par exemple. Les outils numériques développés permettent à la personne de se projeter dans un nouveau territoire, et donc de faire évoluer son projet de mutation professionnelle mais aussi d'être accompagné dans ses prises de décision sur le choix final du logement définitif. Cette innovation numérique est accompagnée d'une double innovation sociale car elle est aussi proposée aux alternants et tous nouveaux embauchés au même titre que la mutuelle ou tout autre service mis en place dans l'institution. De plus ce service est pris en charge par les cotisations des entreprises à Action Logement au travers des dispositifs subventionnés.

Ces deux exemples illustrent très bien le champ des possibles de l'utilisation des données du bâtiment/logement vers la ville et la façon dont les filières se transforment grâce à leur capacité à innover. Mais alors que les outils numériques prennent de plus en plus de place dans la construction de la ville, il paraît aussi essentiel de penser l'Humain en son centre.

LA VILLE EST ESPACE DE VIE MAIS AUSSI DE RENCONTRES, FOURMILIÈRE REGROUPANT DES INDIVIDUALITÉS QUI ÉCHANGENT ET SE RENCONTRENT, PAR VOLONTÉ OU NÉCESSITÉ.

Il est couramment admis que la révolution numérique que nous vivons actuellement est au cerveau ce qu'a été la révolution industrielle du XIX^{ème} siècle au muscle... Rendez-vous donc dans quelques décennies pour en analyser les conséquences, externalités positives ou négatives comme l'a été la révolution industrielle pour nos aînés...



© Dorian-Hurst / Unsplash - Strasbourg, France. (DR)

CHAMBRE SYNDICALE DES
CONSTRUCTEURS & PROMOTEURS DE
CONSTRUCTION
DE LA REGION LYONNAISE
18 Place Bellecour
69 - L Y O N - 2em

RAPPORT MORAL
POUR L'ASSEMBLEE GENERALE
DU 23 JUIN 1970

Messieurs,

Le Président CARROT dans son rapport moral à votre Assemblée du 14 Octobre dernier vous avait non seulement rendu compte de l'exercice clos le 31/12/68, mais vous avait parlé des activités de votre Chambre Syndicale jusqu'en Octobre 1969. Aussi est-ce à dire, et je l'en remercie, qu'il m'a facilité la tâche, puisque je n'aurai à analyser que quelques mois.

En fait, et je pense que vous n'y verrez pas d'inconvénient, il serait peut-être plus logique que votre Président vous rende compte d'Assemblée à Assemblée de toutes les activités de votre Chambre.

Depuis quelques mois votre Chambre Syndicale connaît une activité intense. En effet un certain nombre de problèmes d'actualité sont à l'étude.

CONJONCTURE

Grâce aux renseignements que vous nous avez communiqués comme chaque année, M. COTTON, et je l'en remercie en votre nom à tous, a pu vous remettre aujourd'hui son étude conjoncturelle annuelle. Vous n'avez pu encore en prendre connaissance, mais devant les résultats, M. COTTON a alerté votre Conseil. En effet, et les graphiques le montrent bien, nous tendons à revenir à l'impasse qu'a connu l'immobilier en 1966. Cherté du crédit, hésitation devant les engagements à prendre, incertitude de la politique gouvernementale, tout concoure à un ralentissement des ventes qui va s'accusant - quelques chiffres : la rotation des stocks passe de 40 mois en 1966, à 23 mois en 1968, pour revenir à 40 mois en 1969, alors que la rotation théorique

....

est de 20 mois. Le nombre des ventes a diminué de 60 % environ pour le 1er semestre 1970. Il semble donc que nous soyons à nouveau à une période alarmante qui appellerait des mesures gouvernementales rapides si l'on veut éviter que ne se reproduise pour le logement, la crise que connaît l'université.

Et c'est là que l'utilité de votre Chambre Syndicale s'est confirmée. Non contente de l'action qu'elle pouvait mener à travers la Fédération sur le plan national, les Membres de votre Conseil se sont efforcés par une action conjuguée avec les autres représentants de la profession, d'aboutir à une sensibilisation des problèmes du logement.

C. E. C. I. M.

Le C.E.C.I.M. a permis la rencontre avec les représentants HLM, APCRL, GNECI. Après une période de mise en oeuvre, le Centre d'Etude de Conjoncture Immobilière est créé, ses statuts vont être déposés et les participants m'ont demandé d'en assurer la présidence, avec MM. PITANCE et FRANC comme vice-présidents, MM. HUBSCH secrétaire et CHEVAT trésorier. M. COTTON étant appelé à siéger comme administrateur.

Ce Centre est destiné à recueillir des renseignements tant auprès des promoteurs qu'à la Direction Départementale du Ministère de l'Équipement, auprès de qui nous avons trouvé des interlocuteurs très conscients de nos problèmes. Ces renseignements seront mécanographiés, permettant une exploitation rationnelle et rapide, et doivent apporter à tous les Membres participants du C.E.C.I.M. des renseignements de marché et d'action conjoncturelle.

PLAN DIRECTEUR D'URBANISME

Puisque je vous parle du travail en commun avec les autres Syndicats, il est également un point où nous avons et continuons à avoir une action simultanée, c'est le Plan Directeur d'Urbanisme. Ce plan et son règlement ont été soumis à l'enquête une première fois le 18 Mars dernier. Après une concertation avec l'APCRL et le GNECI, la même réclamation a été adressée au Commissaire-Enquêteur, portant en particulier sur les conséquences de l'unité d'habitation telle qu'elle était prévue. Devant cette action de masse, le Commissaire-Enquêteur a rendu un avis défavorable ce qui a provoqué une deuxième enquête pour fin Avril.

A nouveau, l'ancien texte n'ayant pas eu de changement, une action commune a été dégagée, de plus, des réunions ont été organisées avec les urbanistes et les représentants de l'Administration. Le dialogue est ouvert non plus seulement sur la définition de l'unité d'habitation mais également sur la valeur des coefficients des CUS. Des renseignements très complets ont été recueillis par chaque groupe, permettant de dresser un tableau comparatif des surfaces et du nombre de logements autorisés selon l'ancienne méthode et ce qui en



Parole d'adhérente

« Le CECIM est un partenaire reconnu de la Métropole de Lyon précieux par sa parfaite connaissance des marchés fonciers. Je lui souhaite un joyeux anniversaire et cinquante nouvelles années d'excellence. »

Hélène GEOFFROY

Maire de Vaulx-en-Velin
Vice-présidente à l'action foncière
de la métropole de Lyon

Claire Juillard

Quel avenir pour les données de prix à l'ère du numérique ?

A l'heure de la ville intelligente, la data se multiplie et fonde la création de services urbains innovants. Les marchés du logement surfent sur la tendance : les données de prix et de loyers sont de plus en plus nombreuses et accessibles ; leur production et leur diffusion empruntent au numérique ; leur fourniture s'inscrit dans l'élaboration d'une offre renouvelée de services immobiliers. Cependant, l'ensemble des données ainsi constitué garde une part de stabilité tant dans ses composantes que dans ses méthodes. Surtout, il est éclaté. Le flou persiste sur les dynamiques de prix et de loyers, entretenant le manque de transparence des marchés immobiliers. Le numérique ouvre-t-il des perspectives nouvelles en la matière ? Une réponse est proposée ici pour les données relatives au logement neuf.

Les données immobilières en France : riches et nombreuses mais éclatées et encore lacunaires

Sur les marchés du logement, les références de prix et de loyer constituent les données immobilières les plus stratégiques. Elles font l'intérêt de tous : Etat, collectivités, particuliers, promoteurs, agents immobiliers, investisseurs, banques, médias, opérateurs de données, start-ups, etc.. ; et répondent à de nombreux enjeux : d'information et de transparence ; d'accompagnement du marché et d'évaluation des politiques publiques ; de veille concurrentielle et d'appui à la décision ; de suivi de la construction, secteur déterminant au plan macro-économique ; de financement de l'offre et de solvabilisation de la demande ; d'expertise et de gestion d'actif ; d'innovation en termes de service, etc.. A l'ère du numérique, qui produit les données de prix notamment et avec quelle méthode ? Qu'en est-il plus particulièrement dans le champ de la construction neuve ?

EN FRANCE, LA PRODUCTION DES PRINCIPALES RÉFÉRENCES DE PRIX DE VENTE ET DE LOYERS REPOSE SUR UNE DIZAINÉ DE PRODUCTEURS PROPOSANT UNE LARGE COUVERTURE DU TERRITOIRE.

Des opérateurs locaux s'y ajoutent en tant que chaînons de réseaux nationaux, à l'instar des observatoires des loyers instaurés par la loi ALUR et des prix dans le neuf de la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI), première organisation de la profession. L'ensemble s'organise autour de lignes de partage reproduisant l'organisation du marché, entre achat et location, neuf et ancien, collectif et individuel, commercialisation intermédiée et non intermédiée. Aucun producteur ne renseigne tous les segments du marché à la fois et la plupart n'en couvrent qu'un ou deux en moyenne. L'information immobilière s'en trouve précise mais éclatée. Elle est riche mais difficile à embrasser, entretenant le flou sur les dynamiques des marchés. Par ailleurs, des segments majeurs restent mal renseignés. C'est notamment le cas de l'investissement locatif et de ses loyers, alors même qu'il représente un à deux tiers des logements produits dans le neuf par an.

Les données sur la construction neuve, des dispositifs spécifiques de production

Parmi les data immobilières, les données de prix dans le neuf dessinent un ensemble à part. A quelques exceptions près, elles sont l'affaire de spécialistes, installés dans le paysage depuis 25 à 50 ans. Leur production a toujours été assurée par la puissance publique et le secteur privé à la fois. L'inauguration en 1971 d'ECLN, dispositif du service statistique du ministère du logement, deux années seulement après la création du Cecim, organisme privé, l'illustre de toute évidence.

Les dispositifs de production du public et du privé ont en commun de porter sur les ventes réalisées en VEFA par les promoteurs immobiliers. Ils ne renseignent pas les prix des maisons dans le diffus. Une raison est que ces logements (140 000 par an en moyenne) n'ont pas précisément de prix (hors revente rapide), du fait que leur production distingue l'achat du terrain, objet de la transaction immobilière et la construction, objet

d'un permis de construire.

Entre le public et le privé, une différence tient à la couverture du marché : tandis que le public renseigne l'ensemble de la France, le privé s'organise en observatoires locaux, d'abord indépendants (et parfois concurrents), puis réunis pour la plupart au sein du réseau de la FPI. Dans le privé, la FPI offre un point d'accès aux données agrégées produites par les observatoires. Mais l'ancrage local de la production ajoute à l'éclatement des données fines. Il rend leur accès difficile, d'autant qu'il est encore payant.

Un socle méthodologique commun, la permanence des partis pris historiques

Les producteurs de données de prix dans le neuf reposent sur un socle méthodologique commun, du moins très proche. Cette proximité assure la cohérence de l'information produite mais elle ne pare pas à son éclatement et au manque de transparence qui en découle.

Dans le neuf, le prix des logements est effectivement établi à partir d'une méthode commune à l'ensemble des producteurs : l'enquête, réalisée à la source auprès des promoteurs immobiliers. Son principal avantage tient aux possibilités de contrôle qu'elle offre à toutes les étapes de la production, de la constitution de la base d'observation à la consolidation des résultats, en passant par le recueil de l'information. A l'ère du numérique, les remontées empruntent la voie de la dématérialisation et le *scraping* des sites de commercialisation des promoteurs commence à apporter des compléments d'informations qui permettent de gagner en fraîcheur et en finesse. Mais rien n'y change vraiment encore : le travail *alla mano* reste un gage de qualité et conserve donc sa place au cœur des dispositifs de production. Rien ne se substitue à la connaissance fine du logement et de ses marchés. Sans expertise, il n'y a pas de données propres. En forçant le trait, on pourrait même dire qu'aujourd'hui, mieux vaut encore être un bon connaisseur du marché qu'un bon *data scientist*. **Non, la data ne remplacera pas l'expertise, elle en tirera sa robustesse.**

Dans le neuf également, le prix s'exprime toujours en net vendeur (hors frais de transaction et d'enregistrement) et distingue le collectif de l'individuel groupé. Il correspond au prix de réservation dans tous les cas, et se décompose en deux indicateurs

supplémentaires dans le cas des observatoires privés locaux : prix d'offre et prix de vente. L'ensemble repose sur un travail de catégorisation en grande partie commun à tous les producteurs de données, y compris hors du champ de la production neuve. Les catégories utilisées apparaissent « données » tant elles sont incontournables mais en réalité, ce sont des constructions.

A y regarder de près en effet, aucune n'est exempte de spécifications qui préforment, voire réduisent le champ d'observation. On a vu par exemple que les prix du neuf ne renvoyaient pas à toutes les ventes de logements neufs mais aux ventes de logements réalisés en VEFA par les promoteurs immobiliers ; qu'il couvrait l'individuel groupé mais pas le diffus ; qu'il rencontrait d'abord le prix de réservation. A titre d'exemple, on pourrait ajouter qu'il distingue les appartements des maisons, les logements vendus en accession des logements vendus aux investisseurs, les ventes au détail des ventes en bloc¹, etc. L'impression d'évidence, le « réalisme »² produit par les catégories à l'œuvre est tel qu'elles paraissent destinées à se reproduire encore et toujours, au risque même de tordre les données qui ne s'y conforment pas *a priori*.

1 Ces dernières sont hors de notre propos ici.

2 Desrozières A. (1993), *La Politique des grands nombres. Histoire de la raison statistique*, Paris, La Découverte, coll. « Textes à l'appui ».

La puissance publique : son rôle central, son potentiel disruptif

L'ouverture récente des données de transactions de la DGFIP (base DVF) ouvre de nouvelles et riches perspectives pour conforter les bases d'enquêtes sur la commercialisation des logements neufs et compléter automatiquement les relevés des prix conclus. Cependant, DVF ne distingue pas le neuf de l'ancien formellement ; elle n'offre pas des données de marchés toutes faites, mais des données d'origine fiscale qu'il s'agit de convertir pour les faire entrer dans les catégories de l'observation de la commercialisation des logements neufs. Même les VEFA, alors qu'elles sont affaire de fiscalité, n'y sont pas toujours renseignées comme telles et peuvent se trouver rangées dans la catégorie des ventes ordinaires. Une raison en est que les régimes de TVA et de la taxation de publicité foncière sont dissociés et que le second correspond au critère déterminant du traitement de l'acte par les opérateurs, laissant le premier inégalement enregistré³.

3 GnDVF (2015), *Guide d'accompagnement sur le service Demande de valeurs foncières (DVF)* : http://www.groupe-dvf.fr/wp-content/uploads/2018/10/DVF-GuideAccompagnement_2017-12-01.pdf. Guide en cours de refonte et d'actualisation (avril-mai 2019).

Le cas de DVF rappelle que même **les données dites brutes ne sont pas neutres mais rattachées à un périmètre de compétences**, un cadre de production et une intention d'usage qui, bien qu'atténués par les ajustements préalables à leur ouverture, rendent leur utilisation particulièrement délicate⁴. **Avec les données, il n'y a rien de magique et l'open data n'y a rien changé. L'avènement du numérique non plus.**

Cependant, le potentiel disruptif de la libération des données brutes de DVF reste entier dans le champ de l'information immobilière. La puissance publique offre les sources réputées les plus légitimes et a longtemps suspendu les acteurs à leur ouverture avant d'ouvrir les vannes. A l'ère du numérique, même la *proptech* en dépend, comme le démontre l'usage central que les start-ups immobilières font des données publiques déjà ouvertes dans d'autres domaines.

UNE RAISON EN EST QUE CES DONNÉES, DE PAR LEUR STATUT PUBLIC, AJOUTENT À LA VALEUR DE L'INFORMATION DONT ELLES ABONDENT LE SYSTÈME DE PRODUCTION.

4 Mabi C. (2015), « La plate-forme *data.gouv.fr* ou l'open data à la française », *Informations sociales*, n°191 ; Courmont A. (2015), « Open data et recomposition du gouvernement urbain... », op. cit.

L'utilisation de DVF pourrait conforter le développement de nouvelles données susceptibles de compléter, voire de concurrencer les informations aujourd'hui disponibles. Mais elle n'ouvre pas seulement la voie aux start-ups, elle concerne aussi les producteurs historiques de données de prix. Avec DVF en effet, la donnée de prix conclu n'est plus un facteur de différenciation mais un référentiel commun. La plus-value est à chercher ailleurs, dans la vente non pas de données mais de services permettant de les exploiter plus facilement⁵, telle que l'économie numérique le suggère.

Conclusion : les producteurs historiques bousculés par les start-ups ?

Aujourd'hui, les opérateurs historiques de données de prix dans le neuf sont bousculés par les agrégateurs de données. Pour l'heure, les données des agrégateurs ne se substituent pas aux données existantes, elles les complètent tout au plus. Il faut dire que les

agrégateurs ne produisent pas de références de prix et de loyers. Ils campent sur deux autres terrains : celui de la prospection immobilière et foncière ; celui de l'estimation et de la prédiction automatiques. En revanche, ils utilisent les données existantes et les versent, aux côtés de données de contexte en tout genre, dans des modèles mathématiques qui visent deux objectifs encore hors d'atteinte des producteurs historiques : produire des données rafraîchies et actualisées à un instant T, celui de la consultation ; offrir des données à l'échelle du logement, celle de la prospection et de l'investissement.

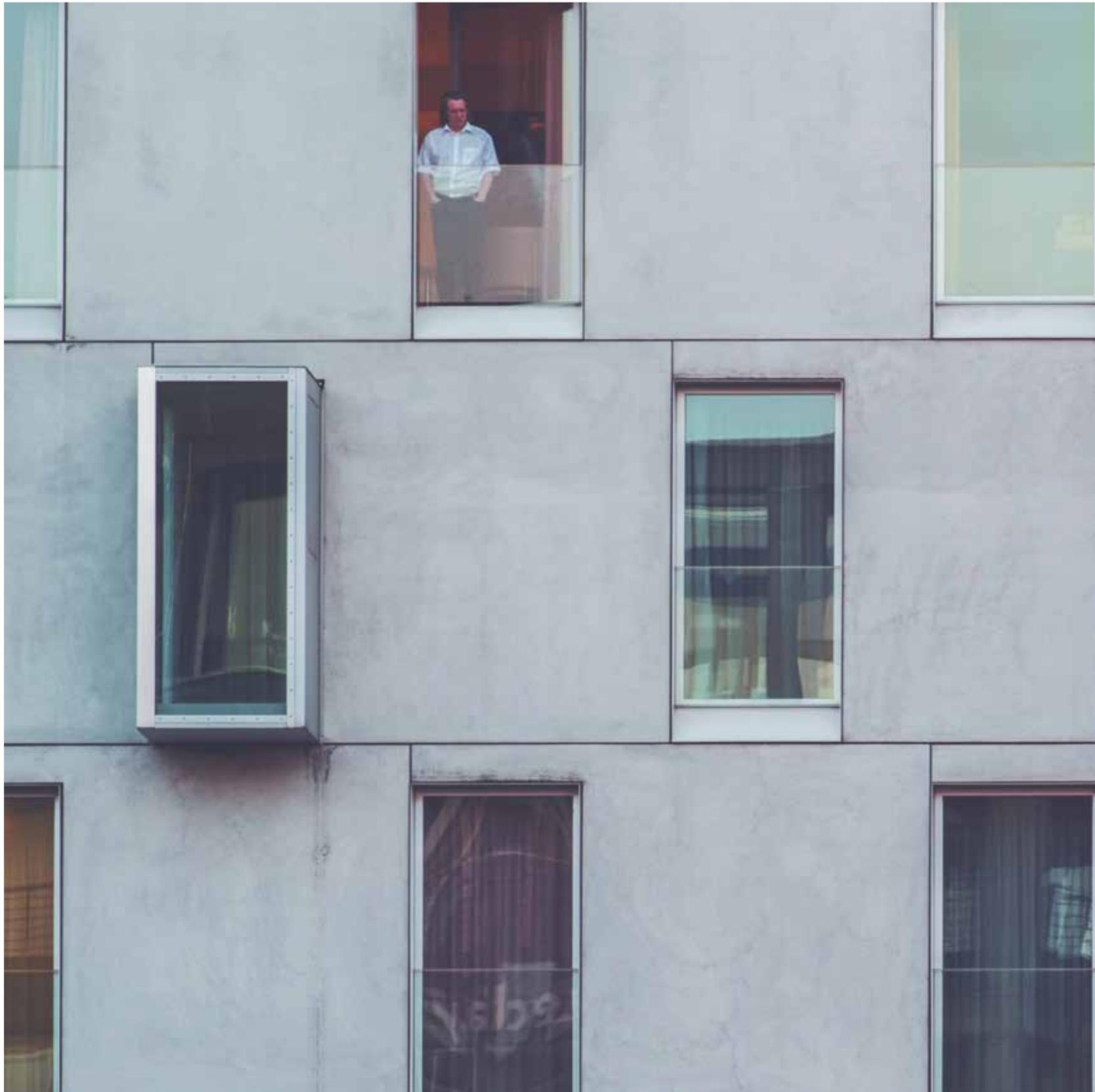
Pour l'heure, le marché de la donnée immobilière distingue donc **deux types de contributeurs : ceux qui comptent les logements et enregistrent leur prix ; ceux qui anticipent les évolutions de marché**. Pour les premiers, un enjeu consisterait à répondre à l'urgence de la fast data. En effet, si la valeur des biens est étroitement liée au contexte conjoncturel de leur commercialisation, elle ne peut encore aujourd'hui se mesurer que dans le rétroviseur du fait du temps, qui se compte en semaines voire en mois, imparti à la remontée des informations depuis la source. Les acteurs de l'immobilier sont habitués à ce manque de synchronie. Mais le besoin de le dépasser se fait croissant dans un contexte marqué par une concurrence accrue et par une accélération des temps de négociation. Le défi n'est pas des moindres. Il est au cœur des évolutions à attendre dans les prochaines années. Pour le gagner et infléchir les courbes

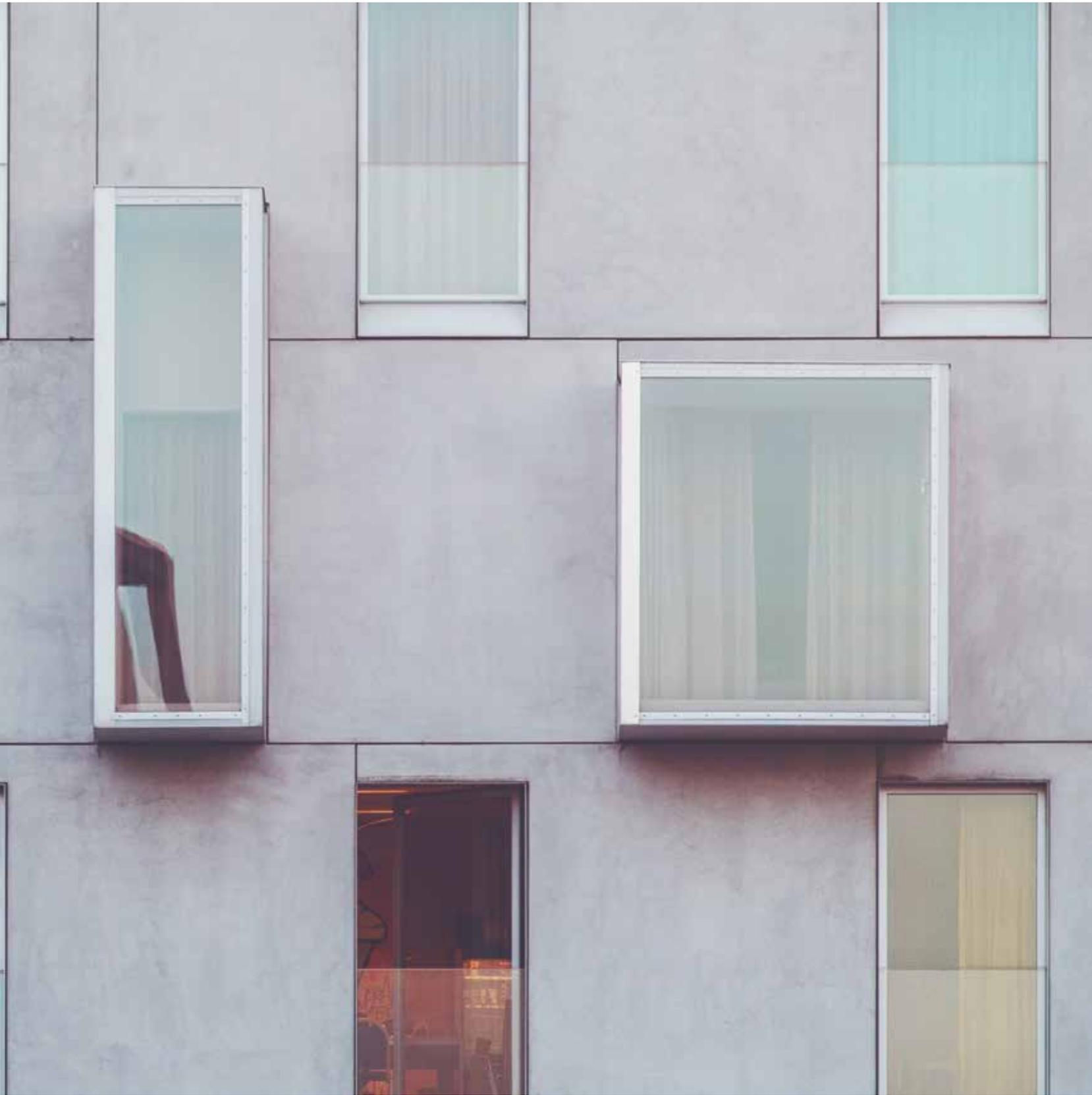
⁵ Benyayer L.-D., Chignard S. (2015), *Datanomics. Les nouveaux business models des données*, France, Editions Fyp.

par la data même, les outils offerts par le numérique, à commencer par le scraping, légal jusqu'à nouvel ordre, et le sourcing automatique, doivent être intégrés aux dispositifs historiques.

Un second enjeu consisterait à attaquer pleinement le virage serviciel indiqué par le numérique. Il s'agirait de développer de nouveaux outils de consultation des données, en évitant l'écueil de la standardisation qui s'opère actuellement autour des solutions offertes par la datavisualisation notamment. Il s'agirait de libérer les données des cadres trop figés qui les enferment encore trop souvent. Les acteurs de l'industrie immobilière manipulent tous les mêmes données et pourtant, ils fondent leurs analyses stratégiques sur des indicateurs de marché et des échelles différents, y compris au sein d'une même entreprise.

**OFFRONS-LEUR LA POSSIBILITÉ
DE MANIPULER LES DONNÉES
ET DE DÉLIMITER EUX-MÊMES
LE CONTOUR DE LEUR PROPRE
CHAMP D'OBSERVATION !
RENDONS-LEUR LA
TRANSPARENCE DU MARCHÉ !
CELA LES INCITERAIT À Y
CONCOURIR À LEUR TOUR.**





© Daniel von Appen / Unsplash - Art'otel Cologne, Allemagne - (DR)

Tout royaume divisé contre
lui-même court à la ruine,
est dévasté ; aucune ville,
aucune famille divisée
contre elle-même ne
se maintiendra...

Celui qui n'assemble pas
avec moi, il disperse.

Évangile selon Matthieu

LE POINT DE VUE DES OPÉRATEURS



M. Alain Deguilhem et M. Jean Boissier

© Publi-France Reportage - Chambre syndicale de la région lyonnaise, FNPC - 7 février 1987 - (DR)



Parole d'adhérent

« Nous avons trouvé dans le CECIM une équipe bienveillante et professionnelle qui nous a permis de faire du CECIM Nord l'observatoire de référence des acteurs du logement des Hauts de France. »

Jean-Michel SEDE

Président du CECIM NORD

Immobilier d'entreprise : entre disruption et expansion, en France et dans la métropole lyonnaise

Fascinant marché que celui de l'immobilier d'entreprise qui se réinvente en permanence pour capter la valeur immobilière partout où elle se trouve au bénéfice de la communauté des investisseurs mais aussi – et c'est plus nouveau – à celui des entreprises utilisatrices. Ces dernières découvrent en effet que l'immobilier peut être le vecteur de leur transformation et non plus seulement ce 2^{ème} poste de dépenses souvent apparenté à un mal nécessaire. Une récente étude publiée par le département Research de Cushman & Wakefield a décrypté les mouvements des entreprises en Ile-de-France sur 10 ans et mis en évidence des nouvelles tendances sur le marché des bureaux. Cette classe d'actif immobilier représente près de 70 % des volumes d'investissement en France.

Au niveau national, la disruption prime

Tout d'abord, le collaborateur devient le premier prescripteur de ses espaces de travail ; il passe du statut de simple usager à celui de client interne. Conséquence directe de ce postulat, les codes de l'immeuble de bureaux convergent désormais avec ceux du commerce et de l'hôtellerie, en proposant une « **expérience collaborateurs** ». Dans ce contexte, la valeur de l'immobilier pour une entreprise n'est plus dans les murs mais à l'intérieur de ses murs et la valeur d'usage des immeubles s'affirme comme un élément important dans les réflexions immobilières des entreprises. De plus, l'entreprise ne réfléchit plus seulement son immobilier dans les limites de ses murs. En effet, certaines obligations légales de meilleure gestion des déplacements domicile-travail (plan de déplacement des entreprises obligatoire depuis le 1^{er} janvier 2018 pour tout site regroupant 100 salariés au moins) vont impacter le choix des entreprises et leur organisation spatiale dans les agglomérations. Déménager devient aussi une opportunité de repenser lieux et modes de travail ; la fonction du siège social perd son rôle statutaire au profit d'un concept « ruche », c'est à dire un lieu de rencontres et de collaboration. Dans leurs modes d'organisation, les entreprises recherchent toujours davantage

de flexibilité et réversibilité pour leurs locaux. Les espaces de travail se doivent donc d'être agiles et réversibles, 100% connectés, ouverts 24 heures sur 24 et 7 jours sur 7. Aujourd'hui 85% des entreprises considèrent les espaces de travail comme un outil de captation et de rétention des talents, c'est dire l'importance de ce sujet dans les réflexions des grandes entreprises. L'immobilier de bureaux n'est donc plus seulement vu comme un coût mais bien comme un puissant levier de la performance des entreprises.

A ces nouvelles exigences des entreprises vient répondre une sélectivité des investisseurs dans leur stratégie d'allocation d'actifs : appétence marquée pour les immeubles neufs, localisés dans des centralités urbaines fortes et très bien connectées au réseau de transports en commun. Les actifs de bureaux qui répondent à ces critères sont devenus des cibles de choix au nombre restreint dans un marché où les capitaux n'ont jamais été aussi importants. Il en découle des volumes record d'investissement sur le compartiment bureaux avec près de 24 milliards d'euros d'acquisitions relevés en 2018 et une part croissante prise par les agglomérations régionales avec, en pôle position, le marché lyonnais, où le développement d'opérations d'aménagement vient créer de nouvelles opportunités (Cf. ci-après).

Les mutations de l'immobilier vont aussi concerner les autres classes d'actifs comme celle du commerce ou de la logistique.

LE BASCULEMENT DES VOLUMES D'INVESTISSEMENT OBSERVÉ CES DERNIÈRES ANNÉES INTERROGE DANS UN UNIVERS DU COMMERCE CHAHUTÉ PAR LA MONTÉE EN PUISSANCE DU E-COMMERCE ET LES PROFONDES MUTATIONS DE L'ACTE MÊME DE CONSOMMER.

Le commerce de centre-ville appelé « pied d'immeuble » demeure l'actif phare sur le marché de l'investissement ; il semble encore en capacité de tirer son épingle du jeu. Les destinations prime sont toujours aussi recherchées alors qu'à l'inverse, certaines artères en province souffrent d'un ralentissement de leurs flux et par voie de conséquence d'un moindre intérêt des investisseurs. Dernier venu dans le paysage, les retail-parks continuent de gagner en parts de marché ; ils réussissent à allier maîtrise des loyers et des charges, et, qualité architecturale capable d'attirer les consommateurs et par voie de conséquence les enseignes. Reste enfin la question centrale des centres commerciaux. C'est à coup sûr le format commercial le plus disrupté par la montée en puissance du e-commerce qui le prive d'une part croissante de ses flux mais aussi par le changement profond des attentes des consommateurs. Dans la gamme très large de ces équipements commerciaux, les destinations shopping

des « méga malls » et les petites unités jouant la carte de la proximité résistent à l'érosion des flux ; il en va différemment des centres de taille moyenne qui ne peuvent offrir l'expérience clients aujourd'hui tant recherchée et sont donc à court ou moyen terme condamnés à se transformer ou à disparaître. La dernière étude de l'Obsoco – Observatoire des rapports des Français aux espaces commerciaux - publiée en septembre 2018, relevait dans ses conclusions un attachement des français à leurs espaces commerciaux mais aussi un engagement de l'appareil commercial dans un épisode de restructuration. Elles vont venir requalifier une part du parc existant et relancer le marché de l'investissement par une offre plus attractive.

L'AUTRE DISRUPTION DU MARCHÉ DE L'IMMOBILIER EST À CHERCHER DANS LA MONTÉE EN PUISSANCE DES ACTIFS DITS « ALTERNATIFS ».

L'aventure n'est pas nouvelle ; depuis 10 ans les investisseurs les plus téméraires auront exploré des champs d'action très divers, entre résidentiel classique ou géré avec services, hôtellerie, data centers, logistique urbaine ou encore immobilier de santé. Cette tendance à la diversification des stratégies d'investissement est visible sur les marchés américains depuis longtemps ; elle fait son chemin en Europe et en France.

Au-delà de la recherche d'un rendement plus rémunérateur par comparaison avec des taux prime au plancher sur les classes d'actifs classiques, il s'agit pour les investisseurs de faire bouger les lignes et de sortir de la dépendance aux seuls cycles économiques pour se positionner sur des actifs immobiliers liés à des changements structurels et durables de la population : accroissement et vieillissement de la population en Europe, urbanisation et mondialisation, digitalisation de l'économie, montée en puissance du e-commerce, entre autres... A chaque changement de paradigme, sa traduction en immobilier d'entreprise : offre résidentielle adaptée à chaque séquence de la vie - de l'étudiant globe-trotter à la personne âgée et dépendante, gateway cities et hub de transports, data centers, logistique urbaine... Les perspectives de développement de ces marchés sont colossales tant nos modes de vie, de travail, de consommation et de loisirs ont été complètement bouleversés par les progrès techniques et technologiques. Dans l'une de ses dernières notes sur le marché de l'investissement européen, RCA (Real Capital Analytics) relevait, à ce titre, que ces actifs alternatifs ont représenté un tiers du volume d'investissement total en 2018, c'est dire l'importance de ces classes d'actifs qui pourraient d'ailleurs aider le marché français à dépasser la barre symbolique des 40 milliards d'euros engagés en 2019. Il attire toujours une communauté d'investisseurs en expansion. A côté des acteurs domestiques, les fonds d'investissement étrangers ont de longue date identifié le

marché français comme l'un des plus matures en Europe, avec le Royaume-Uni et l'Allemagne. **Ils auront d'ailleurs placé l'agglomération parisienne en tête du classement des métropoles les plus attractives sur le compartiment Bureaux devant Londres et New-York¹...** Cerise sur le gâteau, le Brexit et ses incertitudes créent un appel d'air poussant des investisseurs à reporter des capitaux sur l'Europe continentale dont la France.

**L'AVENIR S'ANNONCE DONC
PLUTÔT RADIEUX POUR LE
MARCHÉ IMMOBILIER...ENTRE
DISRUPTION ET EXPANSION,
IL N'A JAMAIS AUTANT
SUSCITÉ DE RÉFLEXIONS POUR
SE RÉINVENTER.**

Lyon : la Part-Dieu réinventée, l'expansion partout

Forte d'une position géographique au cœur du sillon de la Vallée du Rhône, à la confluence du Rhône et de la Saône,

¹ *Winning in growth cities* – Cushman & Wakefield Research – Octobre 2018.

l'agglomération lyonnaise témoigne d'un dynamisme démographique et économique sans pareil en France... Ces atouts naturels auraient pu rester de simples potentialités sans un travail de fond des autorités publiques soutenues par une volonté politique sans faille et ce depuis plus de 50 ans. **Point de passage entre Europe du Nord et du Sud, la dimension européenne de la 2^{ème} métropole française** n'est plus à démontrer. L'aura lyonnaise porte loin et lui permet de tenir la dragée haute à des rivales au-delà des frontières de l'Europe. Qualité de vie, attractivité, économie puissante, Lyon « ville connectée » et « business friendly » trône régulièrement dans le top 3 des city benchmarks, et se présente souvent comme terre d'accueil de franciliens arrivés à saturation.

La Part-Dieu d'abord

Le cœur du réacteur de la métropole lyonnaise bât très fort à la Part-Dieu, hub d'affaires et de transports adossé au 2^{ème} parc immobilier tertiaire après Paris et à un centre-commercial de grand gabarit (125 000 m²). **Plus d'1,15 million de m² de bureaux accueillent 2 500 établissements, emploient plus de 56 000 salariés** à la Part-Dieu et représentent à eux seuls les parcs immobiliers réunis de plusieurs métropoles françaises. Pour une implantation en France, une extension ou un regroupement, l'option lyonnaise surgit immédiatement aux côtés de Paris pour la plupart des grandes sociétés. Chaque jour 150 TGV, 400 TER

et 125 000 voyageurs arrivent ou transitent par le pôle d'échange multimodal de Lyon Part-Dieu. Ces niveaux de fréquentation, en nette augmentation, nécessitent d'accompagner cette montée en puissance ; c'est aussi l'occasion de redessiner les lignes urbaines de cet équipement, de repenser ses flux et de redimensionner son infrastructure car d'ici 2030, 175 000 voyageurs sont attendus chaque jour. A la différence des principales gares parisiennes, relativement éloignées des grands quartiers affaires, la centralité de la Part-Dieu rend le chantier aussi crucial que complexe techniquement. Côté tertiaire, l'offre nouvelle de la Part-Dieu peut grimper jusqu'à 500 000 m², de quoi accueillir 70 000 emplois supplémentaires, sans compter le volet commercial, résidentiel (2 500 logements), et les équipements publics et culturels.

Quelques mots d'ordre simples et efficaces dictent le redéveloppement de ce quartier d'affaires : fluidité des déplacements et lisibilité des parcours côté infrastructures et équipements publics ; offre tertiaire adaptée aux exigences des grandes sociétés utilisatrices côté immobilier ; les volumes à construire sont néanmoins dimensionnés pour prévenir les effets d'une surproduction et sécuriser les investisseurs. Un parti pris ambitieux se dégage de cette programmation avec le choix assumé de construire des tours. Maîtres dans l'art à Lyon (Tours Oxygène et Part-Dieu), les opérations de grande hauteur se succèdent au rythme soutenu et après « Incity » et « Sky 56 »

est attendue en 2020 « Silex 2 » et To-Lyon en 2023. Certaines imaginations fertiles prédisent déjà une « Skyline » en phase avec l'élégante trame alpine.

Not - ONLYLYON - Part-Dieu

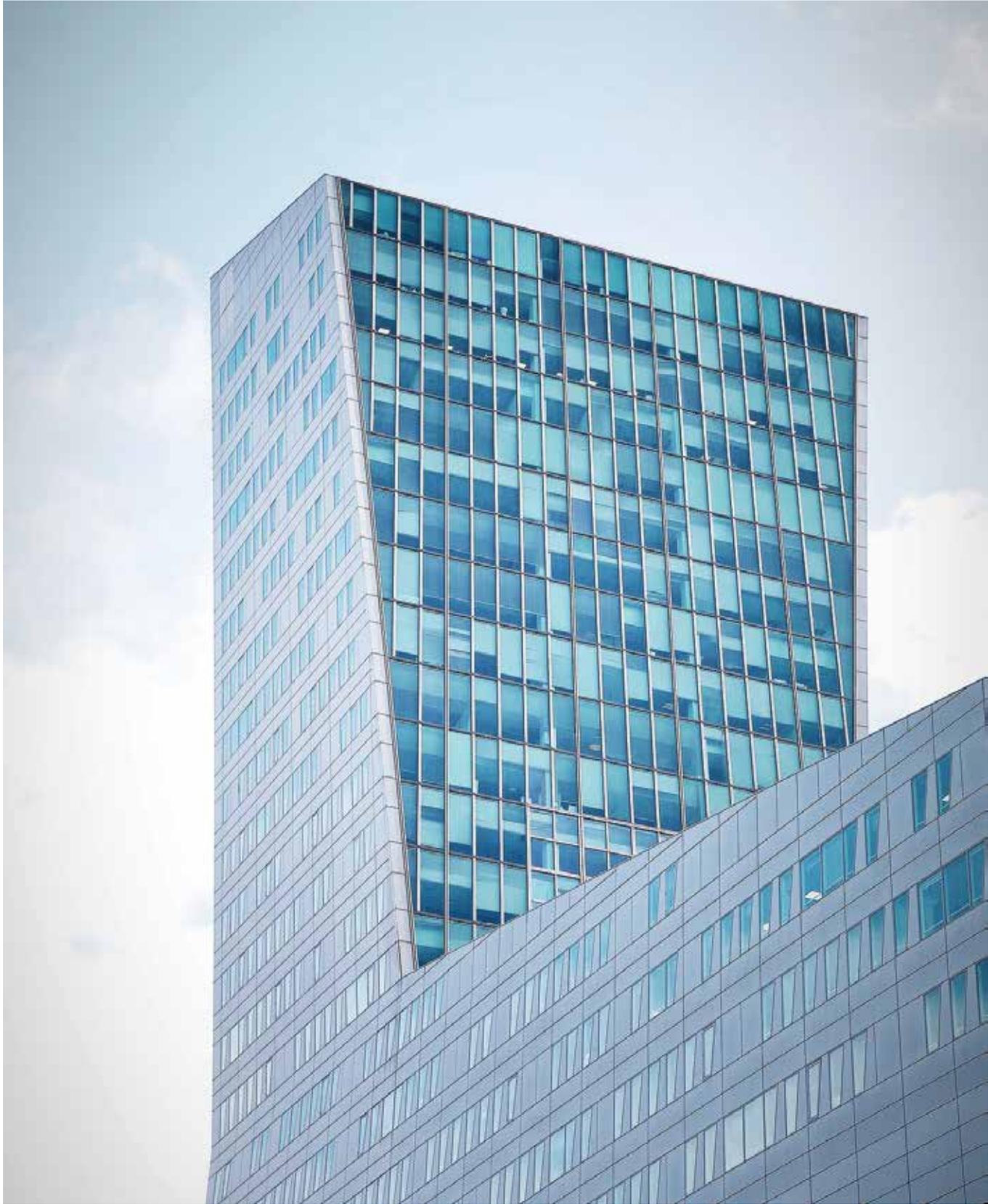
La carte de visite de la capitale des Gaules n'est pas écrite sur une seule face et Grand-Hôtel Dieu propose une métamorphose emblématique : la reconversion des 51 500 m² de cet ancien hospice du 12^{ème} siècle a fait place, entre autres, à 13 500 m² de bureaux, 17 000 m² de commerces, un hôtel 5 étoiles et la Cité Internationale de la Gastronomie.

Accompagner les rythmes soutenus de sa croissance démographique et économique fait sortir l'offre tertiaire Lyonnaise des frontières de ses quartiers historiques. Plus au Sud, Confluence et Gerland renforcent leurs vocations de quartiers mixtes (bureaux, commerces, logements, équipements publics). L'offre tertiaire y gagne en profondeur et propose des alternatives d'implantations qui ont déjà séduit nombre de grandes entreprises. Autant de centres de gravité dont les pôles de compétitivité, incubateurs, misent sur l'effet hub et réseau entre recherche, université, monde entrepreneurial et innovation. Citons en premier lieu Gerland, secteur n°1 en 2018 et qui enregistre en 2019 plusieurs transactions supérieures à 10 000 m², le Carré de Soie, cœur industriel lyonnais en déshérence qui prévoit 380 000 m², dont 200 000 m² dédiés à l'habitation et 160 000 m² aux activités

tertiaires, reliés par un pôle multimodal, et inspiré du modèle de la cité-jardin ainsi que Confluence.

CES DIFFÉRENTS SECTEURS CONFORTENT L'ÉMERGENCE DE QUARTIERS AUX FONCTIONS URBAINES ÉQUILIBRÉES, POINTS D'ANCRAGES INDUSTRIELS, TERTIAIRES, MAIS AUSSI TREMPLINS POUR NÉGOCIER LES VIRAGES DU NUMÉRIQUE.

De l'ampleur de cette évolution, de ses caractéristiques majeures comme les plus fines, le Cecim, fort de sa collaboration depuis près de 20 ans avec la FNAIM Entreprises et du travail de fond réalisé ensemble avec le Grand Lyon, nous donne une image exacte et rend compte de ces dynamiques : c'est dire son caractère indispensable.



© Grégory Roose / Pixabay - Tour de Lille, France- Maître d'ouvrage : Georges V. - Architecte : Christian de Portzamparc - (DR)



© Publi-France Reportage - Chambre syndicale de la région lyonnaise, FNPC -
CECIM - 16 septembre 1980 - (DR)

M. Jean-Jacques Mathias,
le premier en partant de la gauche.

Enquête Marché Immobilier Lyonnais

Eté 65

PROJETS EN COURSREPARTITION PAR TRANCHE DE PRIX

- Les projets représentent les perspectives personnelles de chaque promoteur sur des terrains achetés ou en cours d'achat.
- Le nombre de projets soumis à l'enquête s'élève à 71 pour 7.452 logements d'habitation et pour 12 promoteurs.
- La répartition en pourcentage des 7.452 logements par rapport aux catégories de prix se présente de la manière suivante :

Moins de 1.000 F. et égale à 1.000 F.		Sans prime	de 1.000 F à 1.500 F et égale à 1.500 F	de 1.500 F à 2.000 F et égale à 2.000 F	Plus de 2.000 F
Prime + prêt	Prime seule				
70,5 %	7,7 %	0,80 %	18 %	1,7 %	1,3 %
(78,2 %)					

Remarque : La série étant nombreuse, on peut tenir pour valable la répartition indiquée.

Cécile Vandangeon

Prendre en compte l'urgence climatique dans la promotion

Nouvelle dans le monde de la promotion immobilière, je vais aborder cette problématique sous l'angle du logement qui redevient un véritable lieu de vie. Je ne subis pas l'inertie de longues années d'expérience dans la profession qui pourraient m'inciter à faire mieux la même chose, mais bénéficie d'un poste d'observation qui me permet d'anticiper une vraie rupture et proposer des solutions différentes.

Que nous disent les chiffres, sommes-nous dans un schéma d'évolution ou de rupture ?

NOUS SOMMES À L'AUBE D'UNE RÉVOLUTION ÉCOLOGIQUE ASSOCIÉE À UNE RÉVOLUTION NUMÉRIQUE DANS UN CLIMAT SOCIAL TENDU.

La jeunesse réclame le changement et les moins jeunes réalisent, que le mode de développement dont ils ont pu bénéficier durant ces 50 dernières années ne peut plus durer. Si, aux dernières élections européennes, 60 % des moins de 35 ans ont voté, en France, pour une liste écologique tournant le dos aux schémas politiques traditionnels, ils ont exprimé leurs préoccupations qui ne se limitent pas aux frontières de notre territoire. Ce sont eux qui vont opérer les changements démographiques de 2040. Alors où seront-ils ?

Dans un lieu où il fait « **bon vivre** ». La qualité de vie est devenue primordiale.

Elle réside plus dans l'usage que dans la propriété car cette génération a conscience qu'il va falloir faire avec moins. Alors ces lieux de vie doivent favoriser l'économie du partage, rendue tellement plus facile grâce à la révolution numérique. Les espaces intimes peuvent se réduire si les espaces de vie deviennent plus confortables, plus agréables. Si posséder une voiture devient un luxe, cette génération mobile veut se déplacer facilement. Dans ce contexte pourquoi construire des places de parking à profusion ? Pourquoi plutôt ne pas faciliter l'autopartage ou les transports en communs et aménager de beaux jardins, des laveries (qui libèrent de la place dans les logements), des salles de sport, des espaces de travail (puisque le bureau devient virtuel), d'étude (pourquoi les jeunes travaillent mieux à la bibliothèque que chez eux ?), de loisir, des ateliers... Ainsi, même en habitant un petit logement, quelle qualité de vie à disposition ! *Le lieu de vie n'est plus uniquement à l'intérieur du logement mais tout autour* et cela aura obligatoirement des conséquences sur nos programmes immobiliers.

On ne peut pas dire à quel endroit cela sera, mais obligatoirement dans des lieux de concentration urbain. Ce lieu de vie ne sera pas unique mais multiple car la mobilité devient une évidence et cela représente une véritable opportunité pour les villes moyennes. Est-ce la conséquence de la fin du travail pour tous ? Il est certain que la période faste des baby-boomers aura favorisé

le développement de la maison individuelle, la sédentarité, l'agrandissement des logements, l'étalement urbain et malheureusement des constructions de piètre qualité. Tous s'accordent à dire que ce modèle est terminé et nous construisons désormais le modèle de demain.

Alors parlons de la qualité de la construction des logements de 2040 !

Cette question est primordiale car cette qualité, nous la construisons aujourd'hui. Plusieurs constats s'imposent. Tout d'abord le confort. Si après-guerre, l'amélioration du confort a d'abord été sanitaire puis acoustique, il est indéniable que désormais il devient **thermique** tout au long de l'année et va devenir très vite lié à la **qualité de l'air intérieur**. Pour cela, la qualité du bâti associé à une conception bioclimatique est primordiale. A ce sujet les solutions ne sont pas nouvelles. On peut citer l'exemple de la maison passive qui a vu le jour il y a près de 30 ans à Darmstadt, en Allemagne. Un confort thermique inégalé et gratuit, puisque les besoins de chauffage sont quasi nuls,

associé à une qualité de l'air inégalée. On sait aujourd'hui qu'une construction passive consomme dix fois moins d'énergie que les logements que l'on a construits jusqu'au début du XX^{ème} siècle et deux fois moins qu'une construction neuve traditionnelle actuelle... alors qu'attendons-nous ?

ASSOCIÉE AU CONFORT, LA SOBRIÉTÉ ÉNERGÉTIQUE VA ÊTRE UN CRITÈRE PRIMORDIAL DU LOGEMENT DE DEMAIN POUR DEUX RAISONS.

Le bâtiment pèse 45% des dépenses énergétiques en France et représente ainsi un gisement d'économie d'énergie important. Le coût de l'énergie augmentant plus vite que l'inflation du fait de la raréfaction des ressources, la consommation énergétique doit impérativement se réduire pour que l'on puisse continuer à pouvoir se loger. Pendant les 50 dernières années le poids des dépenses moyennes liées au logement a doublé. Cette croissance n'est tout simplement pas envisageable dans le contexte social actuel et celui que l'on peut anticiper pour 2040. Le prix de l'immobilier peut-il baisser ? la réponse est simple, il faut réduire les consommations énergétiques sans rogner sur le confort. Bien conçu, le logement peut même devenir une source de **production locale d'énergie**, cela devra se généraliser en 2040 et les véhicules

électriques pourront servir de régulation pour la production d'électricité évitant les pertes en ligne et le recours aux énergies fossiles.

Voilà le sujet qui fait rougir notre planète ! Si nous n'endossons pas maintenant nos responsabilités, le sujet de la construction en 2040 sera-t-il vraiment un enjeu ? On parle de la dette financière mais la dette climatique sera peut-être celle qui sera la plus lourde pour les générations futures. On a mis du temps, on n'est pas tout à fait prêt, mais la nouvelle réglementation « environnementale » des logements va dans la direction de cette prise en compte que l'on ne peut plus ignorer. Le bâtiment représente 25 % des émissions des gaz à effet de serre alors qu'il existe des matériaux biosourcés qui stockent le carbone tout au long de leur croissance et qui sont de vraies ressources renouvelables. Il faut souhaiter qu'en 2040 les matériaux seront majoritairement issus de cette filière, nos logements n'en seront que plus sains et plus confortables.

Et la nature dans tout ça ?

Maintenant que l'on sait qu'elle est notre alliée, il faudra lui redonner sa place. Sur les toits, dans la ville... il faut redonner sa place à la nature qui a la capacité de nous nourrir, nous

loger, nous préserver du froid et de la chaleur. Les jeunes d'aujourd'hui nous montrent le chemin et s'emparent de tous les sujets : déchets, pesticides, économie circulaire, préservation alors offrons leur des lieux de vie qui leur permettront de s'épanouir en harmonie avec leur environnement !

Les promoteurs ne peuvent pas être seuls pour construire la France de 2040. Les pouvoirs publics, les filières professionnelles, les entreprises, les organismes certificateurs et de contrôle, les assurances doivent soutenir et encourager le mouvement. Revisitons les règlements d'urbanisme pour introduire cette urgence, changeons nos méthodes, nos modèles, adoptons les bons réflexes, mettons l'usage au centre de nos préoccupations et faisons le pari de la performance tout en s'assurant que le poids du logement et de la mobilité ne pèsera pas plus dans le budget des ménages.

Et surtout faisons en sorte, aujourd'hui, que pour les 100 ans du CECIM on ne se demande pas pourquoi il y a 50 ans rien n'a été fait alors qu'il était encore temps d'agir.



© Chris Barbalis / Unsplash - Bosco Verticale, Milan, Italie - Maître d'ouvrage : Hines Italia - Architecte : Stefano Boeri, Gianandrea Barreca, Giovanni La Varra

CHAMBRE SYNDICALE DES
CONSTRUCTEURS ET PROMOTEURS DE
CONSTRUCTION
DE LA REGION LYONNAISE
18 Place Bellecour
69 - L Y O N - 2 e

RAPPORT MORAL
=====

ASSEMBLEE GENERALE
ORDINAIRE DU MARDI 18 MAI 1971

L'activité qu'avait connue votre Chambre Syndicale au cours des mois précédant notre Assemblée Générale de 1970 s'est pratiquement maintenue tout au long de l'année.

PLAN DIRECTEUR D'URBANISME
=====

Nous vous avons entretenu, dans le dernier rapport moral, de l'action commune faite avec l'APCRL et le GNECI pour faire modifier le Règlement d'Urbanisme de LYON, soumis à l'enquête publique.

Nous vous rappelons qu'en particulier la notion d'unité habitable telle qu'elle était prévue aboutissait à une diminution des surfaces à construire d'environ 30 %.

Le plan de LYON vient d'être approuvé le 20 avril dernier avec un texte de règlement tenant compte de toutes les modifications que nous avons demandées, notamment le C.U.S. est majoré de 35 % et le nombre de garages imposé pour les constructions à usage de bureaux est passé de 1 unité par 25 m² de surface utile à 1 unité par 50 m² de surface hors oeuvre.

Depuis, nous avons intenté des actions similaires auprès des enquêteurs pour les plans de VILLEURBANNE, ST FONS, VENISSIEUX, BRON, OULLINS et la MULATIERE.

.../...

Dès approbation de ces plans, nous interviendrons auprès de l'Administration pour faire harmoniser les règlements d'urbanisme au sein de la communauté.

C. E. C. I. M.
=====

Le Centre d'Etudes et de Conjoncture Immobilière a vu officiellement le jour le 10 septembre dernier par le dépôt de ses statuts à la préfecture.

Outre les Membres fondateurs (APCRL, GNECI, le C.L.A.L. et la Chambre Syndicale) ont actuellement donné leur adhésion les Sociétés : LOGIREL, VILLEURBANNAISE, la SAUVEGARDE IMMOBILIERE et la S.C.I.C.

L'enquête de base a été mise en route au mois d'octobre avec l'envoi à tous les Membres du CECIM (soit 43 constructeurs) du dossier d'enquête : terrains en portefeuille, ouvertures de chantiers et actualisation permanente.

Vos réponses nous ont permis :

- dans un premier temps, de remplir les questionnaires de la Direction Départementale de l'Equipement qui procédait au recensement des opérations en cours et des terrains en projets.
- dans un second temps, ces mêmes fiches devraient également nous permettre de répondre, en vos lieu et place, aux statistiques élaborées par la Fédération.

En effet, depuis mars 1971, la Fédération a mis en place une organisation statistique nationale qui doit lui permettre de disposer régulièrement de notions statistiques fiables à présenter aux Pouvoirs Publics et qui pourront être efficacement exploitées, à court terme, pour les orientations politiques fédérales et, à moyen et long termes, pour l'étude des mesures les plus favorables à l'évolution de votre profession.

Nous tenons à remercier M. COTTON qui, ayant étroitement collaboré à la rédaction de ces fiches au sein de la Commission Doctrine Financement et Prospective, a permis qu'elles s'insèrent dans le contexte que nous avons nous-mêmes défini.

Nous espérons donc que, parfaitement conscients de l'importance de ces renseignements, vous ferez tous l'effort nécessaire pour remplir et mettre à jour les fiches qui vous sont adressées.

.../...

Laura Gandolfi

Vieillir à Lyon en 2050 : quelle politique d'adaptation sur le territoire de la Métropole de Lyon ?

Anticiper les évolutions démographiques et doter le territoire de réponses adaptées aux besoins et aux attentes des personnes vieillissantes demande de repenser de manière transversale les politiques liées au vieillissement. La Métropole offre un cadre adapté pour adopter une telle démarche et favoriser l'émergence de solutions diverses et pertinentes.

Les perspectives démographiques dans le contexte de vieillissement de la population

À l'échelle nationale

Le vieillissement de la population constitue une **tendance lourde** qui marquera les prochaines décennies, notamment du fait de l'arrivée aux grands âges de la génération du baby-boom et des gains d'espérance de vie (+3 mois chaque année).

Selon l'Insee¹, la France devrait compter en 2050 plus de 20 millions de personnes de 65 ans ou plus, soit 8,6 millions de plus qu'en 2013. L'augmentation serait encore plus marquée pour les personnes âgées de 75 ans ou plus qui atteindraient 12,1 millions en 2050, soit 16,4% de la population contre 9% en 2013. La région Auvergne-Rhône-Alpes devrait être particulièrement concernée par cette évolution démographique.

De plus, bien que l'âge de la dépendance recule, le nombre de personnes dépendantes devrait progresser d'au moins 50% dans les décennies à venir,

¹ Insee Première, n°1652, 2017

ce qui constitue un défi majeur de prise en charge par les services à domicile et les établissements.

LES ÉVOLUTIONS SOCIOLOGIQUES ACTUELLES IMPACTENT LA MANIÈRE DE RÉPONDRE À CE DÉFI.

D'une part, les personnes âgées souhaitent vivre le plus longtemps possible à domicile (93% des Français plébiscitent le maintien à domicile pour eux-mêmes et pour leurs parents) et ont la volonté d'être davantage acteurs de leurs parcours de vie. Actuellement, 80% des personnes de plus de 80 ans résident à domicile et 64% des plus de 90 ans. D'autre part, la cellule familiale en mutation est moins en mesure de soutenir le vieillissement de ses aînés qu'autrefois et l'épuisement des aidants constitue une problématique incontournable de l'adaptation de notre société au vieillissement. Cela est d'autant plus complexe qu'à tout âge un individu se sent cognitivement plus jeune que son âge biologique, ce qui ne l'incite pas à anticiper une éventuelle perte d'autonomie future.

À l'échelle de la Métropole de Lyon

Alors qu'en 2015 la Métropole de Lyon comptait 273 000 habitants de plus

de 60 ans, les projections pour 2042 prévoient une augmentation de leur nombre à 347 000 (+30%). La part des personnes de plus de 75 ans dans la population devrait passer de 27% en 2015 à 29% en 2042. Cette augmentation devrait être encore plus importante pour les plus de 85 ans qui, de 13% en 2015 représenteraient 19% de la population en 2042. De plus, la population dépendante passerait de 24 000 à 39 000 entre 2015 et 2042.

Le montant de l'Allocation Personnalisée d'Autonomie (APA), dispositif d'aide sociale légal participant à la prise en charge des personnes en perte d'autonomie de plus de 60 ans par le financement de prestations, s'élevait à 55,5 millions d'euros pour son volet domicile et 47,1 millions d'euros pour son volet établissement en 2018. Le nombre de bénéficiaires de l'APA à domicile a augmenté de 33,6% entre 2011 et 2016 et, compte-tenu du vieillissement, ces chiffres devraient continuer à augmenter fortement : une étude de la DREES chiffre l'évolution du nombre de bénéficiaires de l'APA à +1,4% par an en moyenne pour la période 2010-2060. Selon les scénarios de projection de population pour la Métropole de Lyon, le nombre de bénéficiaires de l'APA à l'horizon 2050 devrait s'élever entre 27 000 et 53 000.

La Métropole connaît des **disparités territoriales** au regard du vieillissement : les personnes âgées sont plus nombreuses dans le Nord et dans l'Ouest que dans le reste de la

Métropole². Les projections pour 2033 prévoient une forte augmentation de l'indice de vieillissement (ratios du nombre de personnes ayant 60 ans et plus sur le nombre de personnes ayant moins de 20 ans supérieurs à 100 dans les territoires de l'Ouest) et un renforcement de la différenciation Est/Ouest. La situation des communes est aussi contrastée entre celles ayant une population de seniors plutôt aisés et celles composées plutôt de retraités modestes ou pauvres. Les personnes de plus de 85 ans sont quant à elles plus présentes dans le Centre de la Métropole (la moitié d'entre elles habitent à Lyon ou Villeurbanne). Ces disparités doivent être prises en compte dans la mise en œuvre de la politique métropolitaine d'adaptation au vieillissement à l'échelle locale afin de répondre de manière adéquate aux besoins de la population.

² *Atlas des politiques sociales et médico-sociales 2017*, Observatoire Métropolitain des Solidarités.

La Métropole de Lyon : un cadre adapté à une approche transversale du défi du vieillissement et une adaptation du territoire au vieillissement

L'adaptation de notre société au vieillissement implique une réflexion nouvelle sur la réponse collective apportée à des besoins croissants. Le Métropole s'avère être un cadre adapté pour impulser et coordonner cette dynamique.

La politique du vieillissement constitue un axe clé des politiques sociales qui nécessite une approche globale tant dans l'appréhension de la personne âgée et la transversalité des actions menées pour préserver l'autonomie et promouvoir le bien vieillir que dans la pluridisciplinarité et l'approche partenariale entre des acteurs divers.

La création de la Métropole de Lyon en 2015, issue de la fusion de la Communauté urbaine de Lyon et du Département du Rhône sur ce territoire, a permis de rapprocher des politiques publiques diverses (aide sociale, culture, sport, habitat-logement, territoires) dont la mobilisation transversale est nécessaire à l'adaptation de notre société au vieillissement.

La Métropole de Lyon s'est dotée d'un Projet métropolitain des solidarités (PMS) 2017-2022, une feuille de route innovante de par l'amplitude des politiques agrégées et de par sa construction basée sur une large concertation avec l'ensemble des acteurs et élus des 59 communes du territoire métropolitain. La politique métropolitaine d'adaptation au vieillissement consiste en une politique transversale basée sur l'ensemble des politiques publiques (habitat logement, santé, développement urbain et cadre de vie, culture et vie associative, sport...).

La politique du vieillissement de la Métropole se décline à domicile ou en établissement et dans le champ de la prévention comme de l'accompagnement. Elle s'articule autour de quatre axes.

Le développement de la prévention de la perte d'autonomie de la personne âgée et du Bien vieillir

Le développement de la prévention constitue une priorité absolue au regard du souhait des personnes âgées de vivre à domicile le plus longtemps possible.

Agir via la Conférence des Financeurs, nouvelle instance inter-institutionnelle pour la prévention

Depuis la loi Adaptation de la société au vieillissement de 2015 (ASV), la coordination partenariale de la prévention a été renforcée par la création de la **Conférence des financeurs** de la prévention de la perte d'autonomie des personnes âgées. Ce dispositif, présidé par la Métropole et vice présidé par l'ARS, réunit divers partenaires (organismes de protection sociale, Agence nationale de l'habitat,...) chargés de réaliser un diagnostic de l'offre et des besoins en matière de prévention sur le territoire et d'élaborer un programme coordonné de financement des actions de prévention.

En 2019, l'enveloppe de la Métropole dédiée à l'accès aux aides techniques, aux actions de prévention des SPA-SAD (services polyvalents d'aide et de soins à domicile) et aux actions collectives de prévention s'élevait à 2,4 millions d'euros. L'enveloppe forfait autonomie dédiée spécifiquement à des actions de prévention au sein des résidences autonomie s'élevait quant à elle à 1,1 million d'euros. Un montant de 1,9 million d'euros ont été attribués à 90 projets variés tant en matière de porteurs de projets (associations, CCAS, centres sociaux, bailleurs sociaux, établissements publics de santé, université, entreprises) que de thématiques (lien social, activités physiques adaptées, bien-être estime de soi, habitat et cadre de vie, promotion santé, numérique,...). Le projet « Bien vivre chez soi à la Métropole » est par exemple financé via la Conférence des financeurs.

La Métropole développe d'autres actions en propre. L'offre culturelle gérée par la Métropole connaît des adaptations au profit des seniors et divers événements leur sont dédiés (Semaine Bleue, Salon Horizon Seniors,...). Par ailleurs, la Métropole s'est fortement engagée sur la lutte contre l'isolement, notamment dans le cadre du réseau Monalisa, le mouvement national de lutte contre l'isolement des aînés qui vise à maintenir les personnes âgées dans leur activité essentielle pour garantir le lien social.

Adapter l'offre de logement et promouvoir un environnement favorable au bien-vieillir pour permettre le maintien des personnes à domicile le plus longtemps possible

Une réflexion sur le logement des personnes âgées, à la croisée des politiques de l'habitat et du vieillissement. Cette réflexion s'appuie particulièrement sur l'expertise et la mobilisation des trois Offices Publics de l'Habitat dans le cadre du Pôle Public de l'Habitat pour l'élaboration d'outils et la structuration de partenariats en faveur de ces démarches. L'ensemble de ces actions est également inscrit dans les schémas et politiques structurantes de la Métropole, notamment le Projet Métropolitain des Solidarités, le Plan Local d'Urbanisme et d'Habitat et le Plan Local d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées.

L'adaptation des logements constitue un enjeu majeur des prochaines années pour compenser la perte d'autonomie des personnes âgées. Elle passe par l'amélioration des conditions de logement dans une logique d'accessibilité accrue.

CELA NÉCESSITE DES SOLUTIONS INNOVANTES ET ÉVOLUTIVES POUR RENDRE LES LOGEMENTS ACCESSIBLES À TOUS DANS LE CADRE D'UN PARCOURS RÉSIDENTIEL ADAPTÉ.

Dans cette perspective, la Métropole s'est fixée l'objectif de développer une offre durable de logements adaptés sur le territoire métropolitain, pour mieux répondre à la demande des personnes âgées de rester à domicile le plus longtemps possible. Parmi les démarches qui illustrent particulièrement l'engagement de la Métropole de Lyon sur ces questions, on peut citer la réécriture de la **Charte « vivre chez soi » pour l'adaptation des logements, élaborée en partenariat avec les bailleurs sociaux, promoteurs, financeurs** et associations qui accompagnent les ménages pour l'adaptation de leur logement. Elle permettra notamment la réalisation de référentiels partagés pour l'adaptation des logements dans le neuf et dans l'existant et la définition d'objectifs quantitatifs de production. Une autre démarche significative est le développement d'une offre de logements dédiée aux personnes âgées prenant la forme d'habitat groupé (100% seniors ou intergénérationnel, participatif,...) ou de colocation et comprenant des espaces privés et collectifs ainsi qu'un projet de vie sociale

adaptée. Cette offre de logements doit permettre une alternative au domicile initial ou à l'établissement pour un projet de vie conforme aux besoins des personnes et une meilleure inclusion dans la ville. La Métropole de Lyon a participé à l'élaboration de nombreux projets d'habitat sur son territoire : depuis 2015, 413 logements ont été financés en habitat groupé senior et 228 en résidences intergénérationnelles.

De plus, la Métropole de Lyon développe dans un **projet « Bien vivre chez soi à la Métropole »**, une démarche interne visant à développer des solutions innovantes de prévention pour nos aînés à domicile. Sur le sujet de l'adaptation de l'habitat, une équipe dédiée (ergothérapeute, animateur santé et webdesigner) a co-construit avec des personnes âgées des outils à même d'améliorer leur information, de déstigmatiser les aménagements et de légitimer l'anticipation de l'adaptation du domicile. Parmi les outils déjà réalisés se trouvent une interface numérique d'information sur l'adaptation du domicile, une maison miniature, une visite virtuelle d'un appartement adapté à la perte d'autonomie ou encore un jeu sérieux, à la disposition des acteurs du territoire. Cette démarche d'innovation se poursuit sur d'autres thématiques de prévention.

Toutefois, la conception de logements adaptés à la perte d'autonomie ne suffit pas : elle doit s'intégrer dans une démarche plus globale de promotion d'un environnement favorable

au bien-vieillir, condition indispensable pour permettre aux personnes âgées de s'insérer dans la cité. Il s'agit de réfléchir non seulement en termes d'accessibilité des infrastructures aux personnes âgées (proximité des commerces, transports, sécurité,...) mais aussi en termes d'inclusion dans la vie sociale du territoire (mixité générationnelle des quartiers, activités et services, espaces de rencontre...).

La Métropole pilote la Commission Métropolitaine d'Accessibilité (CMA), instance chargée d'organiser et de faciliter le dialogue entre la Métropole, ses partenaires institutionnels et privés et les associations sur le sujet de l'accessibilité.

Une politique du vieillissement orientée pour offrir un parcours adapté et continu aux personnes âgées

L'accompagnement du parcours de la personne âgée passe par l'évaluation de ses besoins et le soutien et la structuration du secteur de l'aide à domicile.

La personne âgée en perte d'autonomie a besoin du soutien de services d'aide et d'accompagnement à domicile (SAAD) qualifiés. La Métropole contribue à moderniser et à professionnaliser ce secteur avec le concours de la caisse nationale de solidarité et d'autonomie (CNSA) au travers de formations auprès du personnel des SAAD (développement de la télégestion, diagnostic des besoins des personnes âgées), l'organisation de groupes de parole pour les accueillants familiaux ou encore en activant le dispositif local accompagnement en faveur de structures en difficulté de gestion. En outre, une expérimentation de neuf services polyvalents d'aide et de soins à domicile (SPASAD) est en cours sur le territoire métropolitain : elle vise à rapprocher des services de soins infirmiers (SSIAD) et des SAAD pour créer une continuité dans l'accompagnement des personnes âgées à domicile.

Si l'objectif est de permettre aux personnes de rester à domicile le plus longtemps possible lorsqu'elles le souhaitent, le degré de dépendance des personnes impose parfois aux personnes d'intégrer un **établissement** ce qui nécessite **d'adapter également l'offre en établissements pour personnes âgées**. Dans un contexte d'augmentation de la demande, la Métropole analyse les besoins, poursuit le développement et la structuration de l'offre existante, lance des appels à projets et autorise des créations et extensions d'établissements en lien avec

l'agence régionale de santé (ARS). Le parc d'établissements de la Métropole est diversifié, en réponse à la diversité des besoins, avec de l'hébergement permanent médicalisé ou non, de l'hébergement temporaire, des accueils de jour.

LE RÔLE DE LA MÉTROPOLE EST ÉGALEMENT DE VEILLER À LA QUALITÉ DE PRISE EN CHARGE DES PERSONNES ÂGÉES, C'EST POURQUOI ELLE INTÈGRE DES CRITÈRES DE QUALITÉ DANS LA CONTRACTUALISATION AVEC LES ÉTABLISSEMENTS.

Enfin, l'adaptation de l'offre est inefficace si **l'accessibilité** des personnes âgées à cette offre n'est pas pleinement considérée. Il s'agit d'une part de lever les barrières financières en recherchant des modèles économiques compatibles avec les ressources des ménages et les contraintes budgétaires de la collectivité. Par le biais de l'allocation personnalisée d'autonomie, la Métropole finance des aides humaines, techniques et relatives à l'aménagement du logement et affirme ainsi une politique active en matière de maintien à domicile. Ces actions, mises en œuvre par les territoires au sein des Maisons de la Métropole, permettent de respecter le

choix des personnes souhaitant rester à leur domicile, tout en favorisant leur accompagnement dans les meilleures conditions et dans le respect de leurs capacités. La loi ASV de 2015 a réformé la prestation de manière conséquente en réduisant le reste à charge des usagers, en augmentant les plafonds d'aide et en intégrant des aides en faveur des proches aidants.

Il est nécessaire de faciliter l'accès des personnes âgées et de leurs familles à l'information sur les dispositifs. La Métropole développe de multiples actions en termes de simplification de l'accès aux droits et au service. Cela va d'actions de communication sur les dispositifs, du déploiement de la plateforme de services numériques Toodego, de l'optimisation de la gestion et du suivi des demandes de prestations pour la personne âgée (par la généralisation de la télégestion pour les SAAD par exemple), le déploiement du portail « ViaTrajectoire », site d'information et de recherche de places en établissement, s'inscrit également dans cette démarche.

Par ailleurs, les aidants jouent un rôle majeur dans le maintien à domicile de leurs proches en perte d'autonomie, rôle menacé par leur épuisement. C'est pourquoi, en cohérence avec les nouvelles dispositions en faveur des proches aidants, le soutien et l'accompagnement des 165 000 aidants présents sur le territoire de la Métropole constituent une orientation majeure du Projet Métropolitain des

Solidarités. Avec l'Agence Régionale de Santé (ARS) et le groupe APICIL, la Métropole soutient une démarche inédite en France, Métropole aidante© initiée par la Fondation France Répit et portée aujourd'hui par l'association « Métropole aidante » qui vise à recenser, coordonner, structurer et organiser les différentes offres en faveur des aidants présentes sur le territoire. Il s'agit d'une démarche partenariale fédérant plus d'une centaine d'acteurs. Le territoire est doté d'un nouveau site internet à disposition des aidants, www.metropole-aidante.fr, et dans quelques mois d'un lieu d'accueil et d'orientation des aidants.

Une politique du vieillissement visant à renforcer les partenariats pour gagner en cohérence

Dans un contexte de multiplication, de repositionnement et de diversification des acteurs du secteur social, médico-social et sanitaire, leur coordination est indispensable. Face à ces évolutions, la Métropole est bien positionnée pour garantir la cohérence

des actions menées, la pertinence des solutions proposées avec les besoins des territoires, l'équité territoriale et le continuum de vie des personnes vieillissantes. Elle peut agir pour améliorer l'interconnaissance entre les acteurs et la visibilité des dispositifs existants ainsi que pour soutenir la conception d'offres mutualisées et la création de filières professionnelles décloisonnées autour du parcours des personnes vieillissantes.

Un **renforcement des partenariats** est nécessaire pour gagner en cohérence. C'est pourquoi la Métropole développe la démarche de contractualisation avec les établissements pour personnes âgées ainsi qu'avec les services d'aide et d'accompagnement à domicile. La Métropole vise à renforcer la logique de parcours en soutenant la démarche qualité des établissements ainsi que la coopération entre établissements dans une logique de complémentarité et de mutualisation via la consolidation de contractualisation avec les établissements pour personnes âgées. Par ailleurs des actions destinées à développer la coordination des acteurs et le décloisonnement sanitaire-médico-social sont engagées pour des liens renforcés ville-hôpital ainsi que la mise en place de référents de parcours ou encore de fiches partagées d'analyse des situations.

Une politique Vieillesse orientée sur le développement de l'inclusion sociale et urbaine

Le développement de l'inclusion des personnes âgées a été abordé dans les orientations précédentes, notamment celle de la prévention. Le développement de l'inclusion se traduit par le développement d'une offre de services spécifique, qu'il s'agisse sur la Métropole d'activités de loisirs, culturelles ou d'activités physiques adaptées, et par le développement de l'accessibilité urbaine.

Par ailleurs, la Métropole encourage également le citoyen à être acteur de la politique publique du vieillissement en organisant le recueil de son expression à différents niveaux, dans des instances ad hoc, mais également via des participations directes à des diagnostics ou groupes de travail.



© Joel Filipei / Unsplash - Gran Vía, Madrid, Espagne



Parole d'adhérent

« Le Centre d'Etudes et de Conjoncture Immobilière fête cette année son cinquantième anniversaire. La Chambre des Notaires du Rhône en est un des membres fondateurs et j'en suis fier.

Cinquante années d'innovation et d'expérience au service des professionnels de la construction et de l'immobilier mais pas seulement. Au fil du temps, le CECIM est apparu comme un observatoire utile aux collectivités locales en charge de l'aménagement de nos territoires. Se loger, se soigner, travailler, vivre tout simplement, et si possible bien vivre dans la cité. Il n'y a pas d'objectif d'intérêt général plus vital.

Le CECIM par la fiabilité de ses outils statistiques, ses analyses, la qualité de ses présidents, de ses permanents et de ses adhérents apporte sa pierre à l'édifice et contribue, je le pense sincèrement, à la construction d'une cité plus humaine. Je souhaite au CECIM une longue vie et un joyeux anniversaire. »

Thierry CHANCEAU

Président honoraire de la Chambre
des notaires du Rhône

Alexandre Schmidt

Ma ville, notre avenir

Lyon est une ville qui est depuis l'antiquité dans une dynamique constante, due à la Saône et au Rhône qui lui confèrent une attractivité économique forte, redoublée depuis 1969. Depuis 1969, avec la création de la communauté urbaine de Lyon (Courly) qui deviendra le Grand Lyon puis en 2015 la Métropole de Lyon regroupe 59 communes soit plus d'1 300 000 habitants sur un territoire allant des portes de la Calade aux portes de la Loire sur l'Axe Nord Sud et aux limites de l'Isère à son extrémité Est.

NOTRE MÉTROPOLE EST AUJOURD'HUI UNE CAPITALE RÉGIONALE STRATÉGIQUE TANT PAR SA SITUATION GÉOGRAPHIQUE QUE PAR SON ÉCONOMIE.

C'est également une place forte dans l'Europe des régions, encore plus avec la future liaison ferroviaire Lyon – Turin.

Cette attractivité est due à nos politiques qui ont su gérer et promouvoir notre Métropole au fil du temps, forts de son terreau économique et d'un esprit d'entreprendre multiséculaire. L'embellissement de cette dernière est aussi l'un des atouts majeurs pour inciter les habitants à mieux vivre la ville mais aussi à d'autres de venir s'y installer et aux entreprises de s'y implanter. Un territoire attractif c'est un territoire du bien vivre et du bien travailler, c'est aussi la construction durable d'une Métropole.

La Métropole de demain est une métropole qui s'étend ; la ville de Lyon se reconstruit sur elle-même, sans oublier le reste de la Métropole qui trouve son intérêt avec les grands axes de communication qui permettent un accès rapide sur les territoires limitrophes, l'Ain, l'Isère, la Loire, qui sont insérés dans notre aire économique.

De plus les grands projets de déplacement urbain l'anneau des sciences

permettant le bouclage du périphérique mais également le désengorgement des routes d'accès à Lyon, le prolongement du métro vers le Sud-Ouest, la création d'une nouvelle ligne de métro permettant de desservir l'Ouest Lyonnais, et enfin le déclassement de l'autoroute A6/A7 en boulevard urbain vont permettre de retrouver une qualité de vie dans le centre de Lyon et aux abords de cet axe du Nord au Sud.

CONSTRUIRE UNE MÉTROPOLE FORTE DANS LES PROCHAINES DÉCENNIES C'EST AUSSI PENSER AUX TERRITOIRES PLUS LOINTAINS MAIS QUI POURRONT ÊTRE CONNECTÉS À LA MÉTROPOLE ET FAIRE DE L'AIRE MÉTROPOLITAINE LYONNAISE UNE MÉGAPOLE.

Nous pouvons imaginer Bourgoin Jallieu et St Etienne comme pouvant être connectés à la Métropole au moyen d'un « RER » rapide et fiable, ce qui manque cruellement aujourd'hui. On imagine Bourgoin Jallieu, connecté avec l'aéroport St Exupéry à l'Est voire la gare de la Part Dieu avec une connexion sur la ligne Rhône Express. Pour St Etienne connecté à la gare de Perrache ce qui est le cas actuellement mais avec trop d'aléas ne donnant pas

envie aux utilisateurs de prendre goût à ce mode de déplacement.

Soyons plus futuriste, avec un Hyperloop entre la Métropole et St Etienne par exemple avec une liaison Saint Etienne – Givors mais cela demanderait d’avoir une ligne ferroviaire rapide pour ensuite accéder à Lyon. Ce projet est tout de même pris au sérieux par la région Auvergne Rhône Alpes qui a lancé une commission pour étudier la pertinence d’un tel projet. Nous pourrions imaginer un Saint Etienne - Lyon centre en 20 minutes !

Sur une vision économique ces 2 axes sont également intéressants car disposant de réserves foncières le long des autoroutes A43 et A47 mais aussi des branchements ferroviaires permettant un développement économique important, l’interconnectivité pour les accès à Lyon permettrait aux habitants ou futurs habitants de ces territoires une plus grande aisance pour s’approprier un mode de vie différent et accepter l’éloignement de notre Métropole. Éloignement qui serait du coup absorbé par une entité « Mégalopolitaine ». Ceci reste aujourd’hui dans la fiction mais il est possible que la fiction devienne réalité avec une envie commune d’élever notre territoire.

Le champ des possibles est ouvert : à nous de construire notre ville, notre territoire.



© Scott Webb / Unsplash - Canada - (DR)



Parole d'adhérente

« Je croise depuis maintenant 17 ans l'équipe du Cécim (qui s'est bien agrandie) dans les locaux de la Maison de l'Immobilier et toujours avec le même plaisir.

Nous partageons non seulement les mêmes locaux mais également des moments privilégiés et amicaux autour d'une entente confraternelle.

Notre collaboration sur l'observatoire de la transaction intensifiera encore les liens qui nous soudent déjà avec le Cécim, Association aujourd'hui incontournable pour les métiers de l'Immobilier »

Sylviane PANHALLEUX

Déléguée FNAIM du Rhône

Alexandra François-Cuxac

La ville demain : et la beauté ?

**La ville demain nous
interroge : quels contours,
quels flux, quels usages,
quels logements pour
les habitants du futur ?**

Aux côtés des architectes, des urbanistes, des sociologues, des designers ou encore des aménageurs, les promoteurs pensent au quotidien les espaces dans lesquels vivront et travailleront plusieurs générations. Il s'agit d'un exercice prospectif qui nous engage et exige de nous une responsabilité toute particulière dans nos actes. Car ceux-ci impacteront directement le cadre de vie et la qualité de vie des habitants ainsi que le développement de nos territoires.

**CES QUESTIONS PORTENT
TRÈS HAUT NOTRE DEVOIR
D'EXIGENCE ET CONTRIBUENT
À RENDRE NOTRE MÉTIER
PASSIONNANT !**

Si nos modes de vie évoluent, de même que les usages et services, l'Art demeure une parenthèse enchantée dans nos vies bousculées. Sous toutes leurs formes ou manifestations, l'art et la création font de nous des spectateurs

engagés ou passifs mais jamais insensibles à la beauté, quelle que soit son expression.

L'Art ne connaît pas les frontières ; dès lors, il était naturel d'imaginer que des œuvres puissent occuper des espaces communs dans les programmes immobiliers que nous réalisons. Après les espaces privés, les lieux culturels et l'espace public, l'art pouvait s'inviter dans nos réalisations !



© Raphaël Zarka - L'approche de Myline - Photographie
© Thierry Savatier - Architectes © 3AM - Emerige - St Mandé

Le programme artistique « 1 immeuble, 1 œuvre » a ainsi été lancé en décembre 2015 avec 13 entreprises privées (promoteurs immobiliers, foncières, hôtels) et le soutien immédiat de la FPI, sous l'égide du ministère de la Culture. Aujourd'hui, ce sont plus de 30 entreprises, qui se sont volontairement engagées, en signant la charte, à financer l'acquisition ou la production d'une œuvre auprès d'un artiste vivant pour chaque programme immobilier qu'elles mettent en œuvre.



© Mobile 01, Cyril Feb - AFC Promotion
Plus belle ma ville - Immeuble Antares

Cette démarche originale, qui réunit deux mondes encore peu habitués à se parler, constitue un véritable soutien à la création contemporaine partout en France et une approche renouvelée des programmes que nous réalisons. En effet, cet engagement inédit œuvre en faveur d'une meilleure qualité de vie des usagers (habitants ou salariés) de ces nouveaux bâtiments en permettant au plus grand nombre d'accéder à la création artistique, au gré d'une déambulation ou plus simplement en traversant les parties communes de son immeuble.

NOTRE ENGAGEMENT PREND RACINE DANS LA CONVICTION QUE L'ART ET L'ARCHITECTURE ENTRETIENNENT UNE RELATION ÉTROITE

et que, intégré de façon récurrente et systématique, l'art embellit notre quotidien, favorise les échanges et, finalement, participe à la qualité de vie à

l'échelle du quartier et de la ville dans laquelle nous vivons. Forts de notre proximité régionale, nous souhaitons aussi mettre en valeur des artistes ancrés dans chacun de nos territoires, capables de faire résonner l'histoire des lieux dans les programmes neufs que nous réalisons.

Il m'est apparu évident, dès mon élection à la présidence de la FPI en 2015, d'engager la fédération dans la démarche « 1 immeuble, 1 œuvre ». La conversation qu'entretient l'architecture avec l'art depuis toujours trouve une heureuse traduction dans ce programme. Nos immeubles sont beaux, confortables et offrent une grande variété d'usages ; l'intégration d'une œuvre d'art aux parties communes ou aux espaces extérieurs crée un dialogue original entre artistes et acteurs de la construction de la ville au service de la qualité de vie des usagers, habitants ou salariés.

Nos projections sur la ville demain se vérifieront... ou pas ! nous pouvons sans risque avancer qu'elle devra intégrer de nouveaux usages, des nouvelles mobilités, un traitement totalement renouvelé, rationalisé et maîtrisé des énergies et des ressources naturelles et donc des bâtiments conçus en conséquence. Sera-t-elle une ville numérique ? Verte ? Inclusive ? L'avenir nous le dira !



© Louise Frydmann - La fée des pétales (2017) - Vinci Immobilier - © Charlotte Donker

CE QUE JE SAIS EN REVANCHE, C'EST QUE LA BEAUTÉ EXPRIMÉE À TRAVERS LES ŒUVRES D'ART VIENDRA TOUJOURS ADOUCIR NOS VIES, NOUS INTERROGER ET NOUS FAIRE RÊVER.

Le programme « 1 Immeuble 1 œuvre » donne un supplément d'âme à nos réalisations et je suis fière de promouvoir la beauté de ce geste artistique dans mon entreprise et auprès de mes confrères !



© Marius George Oprea / Unsplash - Rome, Italie.
Maître d'ouvrage : Condotte Spa - Architecte : Dorianna Massimiliano Fuksas

Je crierai je crierai dans la
ville qui brûle

A faire chavirer des toits
les somnambules...

Louis Aragon

LES APORIES



Paroles d'adhérents

« Merci au CECIM d'être à nos côtés depuis 50 ans, c'est grâce à la qualité de vos données et la justesse de vos analyses que nos rapports d'expertises en immobilier obtiennent aujourd'hui une reconnaissance indiscutable... »

Olivier DUMAS

Président de l'Institut Français
de l'Expertise Immobilière
(IFEI) Rhône-Alpes

« Un bon professionnel doit avant tout, savoir bien s'entourer, un partenariat de 50 ans n'est pas le fruit du hasard mais bien le choix d'une volonté commune. Le CECIM et l'UNIS LYON RHÔNE ensemble pour les 50 prochaines années. »

Patrick LOZANO

Président de l'Union des Syndicats
de l'Immobilier (UNIS) Lyon-Rhône

**Et si la contrainte
environnementale
était le levier le
plus efficace pour
reconstruire la
ville sur
elle-même ?**

Face au grignotage des espaces naturels et agricoles provoqué par l'étalement urbain, la volonté politique a été ces vingt dernières années de contraindre davantage les formes de la croissance urbaine au bénéfice de la reconstruction de la ville sur elle-même.

Le point de départ de cette inflexion a été le vote la loi SRU en 2000, suivie de la loi Grenelle 2 en 2010, la loi ALUR en 2014 et de la loi Elan en 2018 ; ces textes ont profondément transformé le cadre de l'aménagement du territoire et de la construction.

Pourtant l'artificialisation des sols continue d'avancer à un rythme inquiétant au vu des enjeux actuels de préservation de la biodiversité. Le temps long de la planification et son manque d'opérationnalité en sont en partie responsables. L'autre cause est directement liée au déficit de protection des espaces naturels et agricoles, plus faciles à mobiliser que le foncier de recyclage et nettement moins coûteux.

Le salut environnemental pourrait donc venir d'un durcissement de la législation environnementale et notamment des avancées de la loi Biodiversité votée en 2016. En rendant plus compliqué et coûteux l'acte de construire sur des terrains non anthropisés, les dispositions de la loi auraient potentiellement deux effets : obliger les porteurs de projets à faire de l'environnement une variable de décision et inciter les collectivités à prendre une part active dans l'organisation de la séquence Éviter, Réduire, Compenser (ERC).

Si les définitions de l'artificialisation et les méthodes de comptage ne sont pas totalement stabilisées, le consensus s'établit autour de 60 000 hectares consommés annuellement entre 2006 et 2014 : c'est ainsi la première cause de dégradation des milieux naturels et de la biodiversité.

Une législation environnementale qui resserre l'étau de la séquence « éviter réduire compenser »

En une dizaine d'années, le paysage juridique de l'acte de construire a évolué mais s'est maintenu à un niveau coercitif composant avec les autres objectifs publics.

L'ENVIRONNEMENT, UNE VARIABLE SECONDAIRE DANS LA PRISE DE DÉCISION.

La prise en compte de l'environnement n'est pas récente.

La loi de 1976 relative à la protection de la nature introduisait déjà les études

d'impact visant à définir les mesures pour supprimer, réduire et, si possible, compenser les conséquences dommageables pour l'environnement. Les lois Grenelle de 2009/2010 et la publication de la doctrine ERC (2012) sont venues s'agréger à cette première pierre pour préciser le champs et la méthode ERC sans révolutionner pour autant les pratiques.

L'évitement est dans les faits peu mis en œuvre alors même qu'il constitue le pivot de la doctrine ERC. La planification, et les projets qu'elle autorise, se centrent principalement sur la phase de réduction et de compensation, cette dernière n'intervenant d'ailleurs concrètement qu'au moment de l'instruction des autorisations d'urbanisme. Les objectifs de croissance démographique et de création d'emplois justifient encore à eux seuls l'artificialisation des sols.

L'efficacité écologique des mesures compensatoires, lorsqu'elles ont lieu, laisse souvent à désirer. Une étude réalisée pour l'Agence Régionale de la Biodiversité Ile-de-France sur 59 projets approuvés entre 2010 et 2018 révèle que 83% des mesures compensatoires ont été effectuées sur des milieux déjà naturels sur lesquels les gains de biodiversité restent faibles.

LA LOI BIODIVERSITÉ DE 2016, UNE RÉPONSE À LA DÉGRADATION DE LA BIODIVERSITÉ ET À L'INQUIÉTUDE DES CITOYENS

La dégradation accélérée de la biodiversité, objet de nombreux rapports et d'articles alarmants dans la presse quotidienne, et son corollaire, une très forte sensibilité de l'opinion publique à l'enjeu environnemental ont conduit le gouvernement à franchir un nouveau pas, peut-être plus décisif que les précédents, en introduisant dans la Loi Biodiversité votée en 2016 :

1 Une obligation de résultat au travers du principe d'absence de perte nette de biodiversité opposable à tout ouvrage impactant les espaces protégés. Depuis 2016, le maître d'ouvrage doit prouver que la compensation apportera une équivalence aux pertes écologiques subies par le milieu pendant toute la durée de l'impact (c'est-à-dire, pour certaines mesures, théoriquement de manière infinie). Reste à savoir si cette obligation d'absence de perte nette de biodiversité est réalisable -l'homme peut-il reconstruire en trente ans une nature qui a mis des siècles à se former ?- et objectivement mesurable ;

2 Une obligation de suivi, puisque les mesures compensatoires doivent dorénavant être géolocalisées par l'Autorité environnementale et l'information accessible à tous. Si suivi n'équivaut pas à contrôle, la géolocalisation met néanmoins en visibilité ces espaces et les obligations attachées, constituant ainsi un socle de données utiles pour la planification mais aussi pour les associations de protection de la nature très vigilantes sur le devenir de ces espaces.

Si les effets de la Loi Biodiversité sont encore difficiles à évaluer faute de recul, elle introduit sans nul doute un changement de magnitude dans la manière d'appliquer la séquence « Éviter, réduire, compenser » en fixant un cadre contraignant qui faisait jusqu'à présent défaut.

Son application soulève néanmoins déjà un certain nombre d'interrogations parmi lesquelles la disponibilité du foncier à fort potentiel environnemental, la stabilisation de méthodes écologiques encore jeunes, la capacité des petits porteurs de projets à mobiliser une expertise pointue et à assurer l'effectivité des mesures sur des durées longues (parfois supérieures à leur propre durée de vie) ... sans compter le risque de contentieux qui ne fera que croître sous la pression de l'opinion publique, des associations de protection de la nature, des collectifs de citoyens.... Les récentes péripéties judiciaires du PLU de Gonesse qui autorise la construction du méga-complexe de loisir Europacity sur 250 ha de terres agricoles ou la décision d'arrêt du contournement routier de Beynac en Dordogne jugé inutile laissent à penser que l'application de la séquence ERC générera de sérieux contentieux. Sans parler de la très longue occupation de la ZAD de Notre-Dame-des-Landes....

Comment concilier projet et protection de la biodiversité sinon par un cadre réglementaire renforcé ?

L'efficacité des dispositions de la Loi Biodiversité dépendra des réponses que les acteurs apporteront à ces enjeux. Deux actions sont à privilégier : 1) faire enfin de **l'évitement** une composante clef du projet et 2) travailler autrement la compensation, en privilégiant **l'anticipation** et la mutualisation des mesures.

ACCOMPAGNER LES PROJETS DANS L'ÉVITEMENT

L'évitement reste pour le maître d'ouvrage le moyen le plus sûr de se conformer aux exigences réglementaires, de limiter les risques de contentieux et de rejet des habitants.

Consolider des bases de données naturalistes accessible à tous

L'accès aux données naturalistes est essentiel pour informer les décisions d'implantation. Ces données sont malheureusement éparpillées, recueillies au gré de la réalisation des volets environnementaux des documents de planification et des études d'impact auxquels sont soumis les projets. Quand elles existent, elles ne sont pas actualisées.

Les Agences Régionales de la Biodiversité (ARB), en lien avec les conservatoires des espaces naturels, les associations naturalistes, ont, sur cette question, un rôle important à jouer en favorisant la constitution de bases de données exhaustives et à jour, accessibles à tous. Dans les régions dépourvues d'ARB, la Région, les conseils départementaux et les SCOT peuvent servir de locomotive.

Donner une valeur aux services écosystémiques

Travailler sur la valeur de la biodiversité et des services écosystémiques qu'elle fournit à l'homme (le drainage, la pollinisation...) est considéré, par un nombre croissant de décideurs publics et d'experts, comme un moyen de donner du poids aux stratégies d'évitement, notamment dans la planification.

Cette démarche peut paraître séduisante pour objectiver des choix et convaincre les indécis, Cela-dit, *in fine*, cette valeur construite n'est pas celle des marchés ; elle n'arrête donc pas grand-chose. Par ailleurs, donner une valeur à la nature est une gageure.

Lorsqu'on détruit la nature on ne détruit pas une valeur mais une petite part d'humanité.

Amplifier les efforts de reconquête des fonciers dégradés

La réhabilitation du bâti dégradé, la lutte contre la vacance, la reconquête des friches doivent rester plus que jamais la priorité absolue de la planification et de l'action publique foncière.

Néanmoins, beaucoup reste à faire dans ce domaine.

Il faudrait notamment mieux appliquer la séquence ERC dans les SCOT et les PLU en déclassant au maximum les zones à urbaniser. Tant qu'il y aura un foncier agricole et naturel relativement facile à aménager, le coût comparatif des fonciers dégradés restera dissuasif, hors zones tendues, même si la compensation contribuera progressivement à niveler les différentiels de marché. Il serait d'ailleurs intéressant à ce propos de suivre le poids de la compensation dans les bilans d'opération et d'identifier les effets de seuil. Si les efforts de reconquête des fonciers dégradés doivent être maintenus pour tous les usages, le foncier économique est probablement celui qui présente les plus fortes marges de progrès. Il y a urgence à faire preuve d'imagination pour reconstruire de l'activité sur elle-même, par remembrement, densification, mutation de surfaces commerciales aux

rentabilités faibles et par le développement de montages favorables aux multi-usages. Les établissements publics fonciers devraient d'ailleurs prioritairement concentrer leurs interventions économiques sur de l'optimisation foncière des zones d'activités existantes.

Enfin, le gouvernement pourrait aussi réfléchir à la levée de verrous assurantiels, bancaires et réglementaires qui freinent la sortie d'opération et introduire des bonus à la densification sur les friches amiantées et polluées pour améliorer leur rentabilité.

CRÉER LOCALEMENT LES CONDITIONS D'UNE COMPENSATION ÉCOLOGIQUEMENT EFFICIENTE

Même en plaçant l'évitement au cœur de la fabrication des projets, il y aura toujours à compenser. Les contours de la ville bougent, les hiérarchies urbaines aussi sans compter que le réchauffement climatique exigera par endroit une dé-densification de l'urbain (et donc des extensions) pour créer des îlots de chaleur et des corridors écologiques « intramuros ».

Tout l'enjeu consiste, pour l'État et pour les collectivités qui sont juge et partie, à définir un cadre favorable à l'atteinte de l'objectif d'absence de perte nette de biodiversité. L'anticipation et la mutualisation de la compensation,

absentes des politiques publiques actuelles, peuvent constituer de vrais éléments de réponse.

Anticiper la compensation

La compensation est le plus souvent gérée dans l'urgence, lors du montage du projet. Les temps de ciblage et de mobilisation des fonciers à restaurer sont très courts, les maîtres d'ouvrage ne disposent généralement pas d'indications claires de la collectivité quant aux espaces à investir prioritairement. Cette situation est contreproductive car elle conduit à un éparpillement des mesures compensatoires au gré des opportunités qui ne fait pas sens à l'échelle d'un territoire.

La planification, parce qu'elle définit les espaces à protéger en même temps qu'elle octroie les droits à construire, est l'outil idéal pour anticiper la compensation et l'inscrire dans les projets de territoire. Cela nécessite d'avancer sur des méthodes d'estimation des besoins de compensation et sur l'offre de restauration d'espaces stratégiques pour la biodiversité. L'anticipation va permettre de cibler et flécher l'action de compensation des maîtres d'ouvrage sur les espaces dégradés de la trame verte et bleue, de mieux penser en amont les mesures agro-environnementales voire de permettre d'investir des espaces très complexes et coûteux à rendre à la nature mais à fort gain de biodiversité (des friches industrielles hors marchés par exemple, des fonciers en PPRI et PPRT encore occupés...).

Les collectivités et leur groupement pourraient également intégrer des éléments d'anticipation, préparer des partenariats avec les acteurs clefs tels que l'Agence de l'eau, les conservatoires d'espaces naturels, les syndicats de rivières pour décliner des stratégies d'acquisition ou de valorisation.

Ces démarches sont encore très jeunes, avec peu de retours d'expériences. Les acteurs publics, leurs outils d'ingénierie et les associations de l'environnement auraient tout intérêt à se concerter pour lever un certain nombre d'interrogations quant à la mise en visibilité de ces zones, à la régulation des valeurs des terres agricoles qui pourraient subir le contrecoup de la spéculation verte... Les DREAL et l'Autorité environnementale ne pourront qu'appuyer ces initiatives et les démarches en cours.

Mutualiser la compensation

L'anticipation de la compensation ne suffira pas à garantir à elle seule l'efficacité des mesures compensatoires. Il reste à trouver le ou les mécanismes permettant de faire « atterrir » et mutualiser les obligations de compensation sur ces espaces, de garantir une restauration de qualité et pérenne dans le temps. L'enjeu est de taille car hormis les grands porteurs de projets linéaires et d'aménagement, qui ont les reins suffisamment solides pour gérer la compensation, la plupart des maîtres d'ouvrage sont trop petits et inexpérimentés face aux enjeux, avec des durées d'activité finalement assez courtes.

La loi ne prévoit pas de mécanisme contraignant pour mutualiser les obligations de compensation. La dynamique doit venir du local qui peut créer des dispositifs partenariaux de restauration et de gestion d'espaces de compensation, au bénéfice de l'environnement mais aussi des porteurs de projets qui pourraient confier à un guichet unique leurs obligations. Quelques initiatives ont déjà été mises en place dans ce domaine qui mériteraient de se généraliser, avec les adaptations nécessaires aux contextes locaux (la protection de l'Édicnème criard dans la Métropole lyonnaise, la restauration des zones humides à Chambéry Métropole...).

Ces dispositifs sont complexes, demandent une ingénierie juridique et financière élaborée, un tour de table élargi et des gouvernances transparentes. Néanmoins, au vue de leur bénéfices, il serait bien que l'État et les régions accompagnent voire suscitent ce type de démarche.



© Paula Prekopova / Unsplash - Gardens by the bay, Singapore, Singapore - Architects : Grant Associates et Dominic White - (DR)

CENTRE D'ETUDES DE CONJONCTURE IMMOBILIERE - C. E. C. I. M.

RAPPORT MORAL DU PRESIDENT

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

MERCREDI 27 MARS 1974

18, Place Bellecour -

69002 L Y O N

Cecim - Rapport moral du président - Assemblée générale ordinaire - Mercredi 27 mars 1974 - (DR)

Messieurs et Chers Confrères,

L'année 1973 dont je vous fais aujourd'hui le rapport d'activité a été placée sous le signe du développement :

- développement en qualité des services que nous rendions jusqu'à lors dans le domaine du marché du neuf
- développement en quantité des secteurs d'étude vers lesquels notre Centre a décidé de s'orienter.

1)

Examinons tout d'abord notre activité en ce qui concerne le marché des logements neufs.

Ce service, ^{organisé} mis sur pied depuis maintenant près de quatre ans, a connu en 1973 sa phase de perfectionnement.

Vous avez sans doute remarqué, en effet, si vous avez fait appel au CECIM au cours de l'année écoulée, des modifications dans la qualité des renseignements fournis et une amélioration dans la présentation des documents qui voussont remis lors ~~de~~ des consultations.

Notre organisme ^{modifié} a revu le tracé ^{des} tableaux utilisés pour la diffusion de ses informations, ^{comme} que ce soit ~~en ce qui concerne~~ les programmes des Membres Actifs (en particulier, tableau d'avancement de la commercialisation plus détaillé permettant de suivre l'évolution du rythme des ventes de trimestre en trimestre, dans un secteur donné), qu'en ce qui concerne l'ensemble des permis de construire délivrés dans la Communauté Urbaine de Lyon dont le listing contient maintenant la différenciation entre collectif et individuel ainsi qu'une définition, aussi exacte que possible, du type de financement. Les informations relatives aux Permis de construire sont d'ailleurs diffusées automatiquement, pour chaque secteur, ^{disponibles} sous deux formes :

- . liste générale des permis délivrés et n'ayant pas encore fait l'objet d'une déclaration d'achèvement de travaux
- . liste des permis délivrés au cours du trimestre écoulé.

L'ensemble de ces renseignements vous est remis :

- sur simple demande, pour les Membres actifs
- automatiquement chaque trimestre, pour les Membres Adhérents ou les Membres Actifs/Adhérents, sous forme de photocopies dont

.../...



Parole d'adhérente

« Pour moi, le Cecim

C'est l'étoile pour le navigateur, la carte de l'explorateur, le métronome du pianiste, le thermomètre du médecin, le Nikkei et le Nasdaq du trader, le diapason de l'accordeur !..

C'est surtout l'indispensable baromètre des marchés immobiliers lyonnais pour les professionnels, robuste, fiable et pérenne !

C'est également la transparence et le partage des connaissances, permettant à chacun d'avancer plus vite... c'est l'archétype du partenariat à la lyonnaise.

C'est également et depuis fort longtemps une équipe très performante et très sympathique ! »

Agnès TRANCHANT

Chargée de développement habitat
Direction de l'habitat et du logement
Métropole de Lyon

Marc Pigeon

Réflexions sur le logement abordable

Ceux qui comprennent ne comprennent pas, que ceux qui ne comprennent pas, ne comprennent pas. Désolé mais je ne comprends pas !

D'abord, je ne comprends pas la ligne directrice de notre politique qui vise à développer une politique de l'offre pour rendre le logement plus abordable et invite pour ce faire à construire, « comme ils disent », là où sont les besoins.

Et, pour accompagner cette politique et bien flécher les investissements, on découpe le territoire en secteurs et on soutient l'investisseur ou l'accédant à la propriété dans des zones dites tendues par des aides qui ont pour objectif de corriger l'écart qui va croissant entre les prix de l'immobilier et les revenus des ménages. On s'est donc engagé dans une voie sans issue, sauf à imaginer qu'il faudra mobiliser toujours plus de dépense publique pour permettre à nos concitoyens accédants ou locataires de se loger à un coût raisonnable qui leur permette de préserver une part suffisante de leur budget pour prendre pleinement part à la vie sociale.

En effet, qui imagine que les prix de l'immobilier pourront devenir plus sages « là où sont les besoins » c'est-à-dire principalement dans les grandes villes et les métropoles dont l'attrait est lié à l'attractivité économique et une plus large gamme de services et de commodités ? En effet, les trois composantes essentielles qui forment ces prix sont durablement tous orientés à la hausse.

Le prix des terrains d'abord.

Suivant en cela une tendance mondiale, il est évident que le phénomène de concentration urbaine, d'ailleurs observé passivement, augmente la pression sur les prix des terrains.

Et le principe même de la reconstruction de la ville sur elle-même est source d'inflation. Avant de construire il faudra démolir, voire protéger les existants en mitoyenneté, peut-être dépolluer les sols des friches urbaines, ou indemniser les exploitants commerciaux dans les périphéries des villes où tant d'espaces ont été gaspillés.

A cette augmentation de coûts s'ajouteront les effets malthusiens de la directive Européenne « Pas de prise nette de terre à l'horizon de 2050 » que de nombreux pays sont en voie de sur-transposition pour en rapprocher l'échéance. Les effets sont connus : moins de terrains disponibles entraînera inévitablement une hausse des prix fonciers.

Les coûts de construction ensuite

Qui imagine que la frénésie réglementaire va s'atténuer malgré

quelques bonnes intentions comme le permis d'innover ? Les réglementations à venir pour diminuer l'empreinte carbone, l'accroissement des exigences en matière de compensation environnementale, la prise en compte toujours plus prégnante du principe de précaution, la multiplication des processus administratifs, le projet de loi visant à recycler 100 % des déchets de l'industrie du bâtiment, la prochaine révision des règles sur les produits de construction visant à l'harmonisation européenne ... et tant d'autres vont peser sur l'augmentation des coûts de production. A ces réglementations nationales s'ajoute **l'émergence d'un « droit gris » de l'urbanisme par le biais de chartes locales qui imposent aux opérateurs des obligations supérieures aux directives légales et sont génératrices de coûts supplémentaires.**

Sans parler du poids de la main-d'œuvre qui représente environ 40 à 50 % du coût de construction. A l'heure des mouvements de citoyens pour la défense du pouvoir d'achat, qui imagine, sauf à engager une politique drastique de baisse de charges sociales, de stabiliser ce poste ? D'autant que d'une part l'introduction des nouvelles technologies dans le bâtiment va nécessiter un investissement important en matière de formation et que d'autre part on subit au niveau européen une pénurie de main-d'œuvre pour ces métiers pénibles et peu valorisés. Lors de ma prise de fonction à

Build Europe, j'ai demandé aux représentants des différents pays quelles étaient leurs principales difficultés. Presque tous les pays m'ont répondu : le manque de terrain à prix abordable et le manque de main-d'œuvre. C'est le cas du Royaume-Uni, de l'Irlande mais aussi étrange que l'on puisse le penser, de la Pologne et de la Roumanie qui font appel à une main-d'œuvre tierce provenant d'Ukraine ou du Vietnam notamment !

Enfin la fiscalité immobilière

LE LOGEMENT EST LE SEUL BIEN QUI EST TAXÉ TOUT AU LONG DE SA VIE ET LA FRANCE EST AU TOP DE LA FISCALITÉ EUROPÉENNE.

Et si l'on s'attache à la seule fiscalité appliquée à la production on ne perçoit pas davantage de perspective déflationniste. En effet les dirigeants des métropoles et grandes agglomérations soucieux de présenter à leurs concitoyens une fiscalité stabilisée, font peser sur les porteurs de projets immobiliers le financement d'équipements publics de plus en plus éloignés des besoins nécessités par la nouvelle construction.

À cette « fiscalité de l'ombre » s'ajoute « l'impôt de palier » généré par le financement de la part de logement social imposée sur chaque projet privé. Notre système fermé qui, de fait, impose la cession aux organismes sociaux à une valeur, selon les zones, très inférieure au prix de revient du bâtiment, participe donc de l'augmentation des prix du secteur libre. Comme la dépense publique affectée au logement social est en voie de diminution et que tous les verrous sont installés pour que les financements privés soient exclus de ce domaine réservé, les perspectives pour développer le logement abordable s'avèrent peu probables sauf à changer de paradigme.

Bien sûr on va construire dans les grandes villes et métropoles plus de logements, mais à quel prix ? La densité très récemment érigée comme un modèle sans faille permettra certes de rassembler plus de ménages dans un espace plus restreint. Mais, indépendamment de la qualité de vie qui ne pourra convenir à tous, elle ne règlera pas les problèmes de coûts notamment fonciers puisque les opérateurs achètent le terrain en fonction des capacités de construction.

Alors quelle pourrait être l'orientation politique à promouvoir pour rendre le logement plus abordable ?

Un logement sera considéré comme abordable s'il limite le taux d'effort des ménages. Il appelle donc deux types de réponses éventuellement complémentaires, de la part des pouvoirs publics : mieux solvabiliser les ménages et /ou faire baisser les prix de l'immobilier et les loyers. Notre courte tribune n'a pas la prétention de répondre à un problème aussi crucial pour l'équilibre de notre société mais de proposer une ou deux pistes de réflexion.

En réalité le prix d'un logement, neuf ou ancien, dépend d'un grand nombre de paramètres au premier rang desquels l'attractivité de son environnement, les services auxquels il donne accès, les emplois à proximité, l'offre éducative et médicale, le réseau de transports publics,... ce que les économistes appellent ses aménités.

LA RÉUSSITE D'UN PLAN
LOGEMENT DÉPEND
DONC DE L'ORIENTATION
POLITIQUE APPLIQUÉE À CES
SUJETS CONNEXES.

Penser l'avenir

D'abord quel que soit le contexte il est indispensable de construire plus pour faire face aux besoins, car **si plus de logements n'implique pas toujours une baisse des prix, trop peu de logements entraîne fatalement leur hausse**. La priorité est donc le développement de l'offre mais au lieu de la concentrer « là où sont les besoins », il nous faut trouver une autre voie. Une voie qui ne consiste pas seulement à accompagner les métropoles mais qui favorise le déplacement vers les villes moyennes, voire la création de nouvelles smart and green cities. C'est une véritable réflexion et action en matière d'aménagement du territoire qu'il faut engager. Et pour rendre ce modèle opérationnel il faudra promouvoir une politique d'investissement en matière de transport, d'emploi, d'éducation, de réseaux... pour permettre à ces villes moyennes de retrouver un deuxième souffle plutôt que d'y fermer les services hospitaliers, les écoles et les services publics. Il nous

faut imaginer l'avenir qui verra se développer les progrès technologiques, le télétravail, l'entrepreneuriat, l'éducation et la formation à distance.

Dans ces territoires moins tendus, moins peuplés, où les valeurs foncières et immobilières sont encore raisonnables, on peut inventer un aménagement du territoire plus durable, plus respectueux de l'environnement, plus centré sur la qualité de vie. Bien sûr, ce sont des investissements massifs qu'il faut engager, mais ces investissements, qui donnent un avenir à nos territoires, sont préférables aux dépenses « de fonctionnement » que l'État devra injecter chaque année, et toujours plus, pour permettre à nos concitoyens de rééquilibrer les revenus des ménages en regard de la hausse inévitable des prix de l'immobilier.

Une utopie est une réalité en puissance

Et si l'on veut préparer un avenir en cohérence avec les exigences environnementales pourquoi ne pas imaginer créer de nouvelles villes, de nouvelles « smart and green cities ».

Ces villes qui seraient bâties sur des terrains en zone naturelle sans intérêt

écologique spécifique, donc peu onéreux, à proximité d'infrastructures de transport décarbonées en lien avec les métropoles, autonomes en énergie, dotées d'une architecture de haute qualité qui dès l'origine aura pris en compte les nouveaux modes constructifs plus économes et les incidences des évolutions climatiques. Ces nouvelles « green and smart cities » pourraient privilégier les circuits courts avec de grandes fermes agricoles, et des concepts de partage. Elles ne seraient pas bâties sur les bases du modèle automobile mais organiseraient les transports en communs sécurisés, pilotés automatiquement, tout cela dans un environnement de nature apaisante. Bien sûr on pourra opposer que de nouveaux espaces seront pris à la nature. Mais ne serait-il pas préférable de sanctuariser en zone urbaine des terrains pollués ou correspondant à d'anciennes friches, très onéreuses à transformer en habitat, pour donner des espaces de respiration à la ville ?

La création de ces nouvelles villes serait efficiente. Des terrains aménagés à prix convenable, une construction à coûts mieux maîtrisés, une meilleure gestion des charges d'exploitation grâce à la technologie ouvriraient de nouvelles perspectives pour le logement abordable.

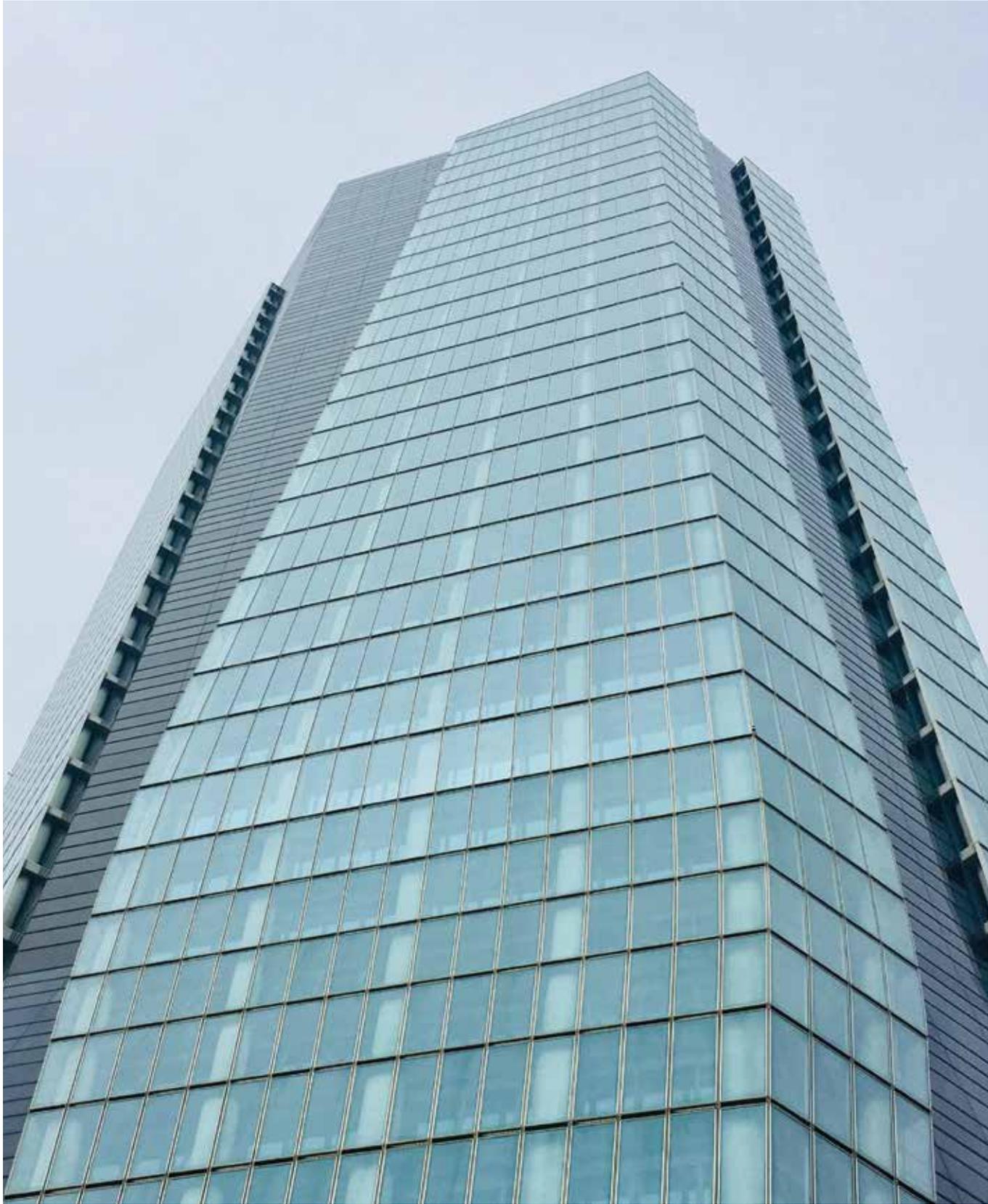
Peu importe la couleur du chat pourvu qu'il attrape la souris...

La dernière piste de réflexion que je veux partager concerne le financement de la politique du logement. Aujourd'hui force est de constater que l'effort financier public en faveur du logement est en constante régression et dans des proportions significatives. La contrainte qui pèse sur les comptes publics ne va pas aller en diminuant et conduit déjà les États à baisser leurs interventions dans le domaine du logement. Ceci aurait d'ailleurs des conséquences dramatiques si comme nous l'anticipons les prix de l'immobilier continuaient de progresser « là où sont les besoins ».

Pour développer le logement abordable - incluant le logement social - on peut imaginer deux stratégies : soit on poursuit dans le système fermé au financement privé actuel, et l'on continue de solliciter les financements publics, soit on considère qu'il faut s'inscrire dans un système plus moderne, ouvert et on mobilise toutes les énergies et toutes les sources de financement pour atteindre l'objectif.

SI L'ON ADOPTE UNE ATTITUDE RESPONSABLE ET SI L'ON PREND LA MESURE DE L'ENJEU, VITAL POUR NOS CONCITOYENS, IL APPARAÎT QUE PLUTÔT QUE DE SEGMENTER LA POLITIQUE DU LOGEMENT IL EST INDISPENSABLE QUE TOUS LES ACTEURS ET LES FINANCEMENTS PUBLICS ET PRIVÉS SE MOBILISENT POUR RÉPONDRE À L'ENSEMBLE DES BESOINS DE NOS CONCITOYENS : LES RÈGLES, DROITS ET DEVOIRS S'APPLIQUANT À TOUS.

Pour atteindre l'objectif cela ne sera pas facile... Mais ça nous l'avons tous compris.



© Erin Doering / Unsplash / Tour French Line, Marseille, France - Maître d'ouvrage : CMA CGM - Architectes : Zaha Hadid SRA architectes - 2010



© Michel Godet-APPG Presse - Chambre syndicale de la région lyonnaise, FNPC, circa 1985

Guy Brun

Jean Boissier

M. Berta

Roger Fulchiron



Parole d'adhérent

« Le CECIM est un outil indispensable pour nous, professionnels de la promotion immobilière, car il nous permet de connaître en temps réel les évolutions du marché et valoriser nos programmes, que ce soit lors d'une prise de position foncière ou en phase de commercialisation. C'est également un excellent vecteur d'information, neutre par nature, reconnu par nos partenaires que sont les collectivités locales et territoriales, et qui vient enrichir nos échanges avec eux. »

Pierre-Marie LE GLOANEC

Directeur d'agence Nacarat

Pourra-t-on encore construire à l'horizon 2050 dans les villes moyennes ? Un essai de prospective territoriale

Le dictionnaire Larousse commet une double erreur lorsqu'il définit la prospective comme « *la Science ayant pour objet l'étude des causes techniques, scientifiques, économiques et sociales qui accélèrent l'évolution du monde moderne, et la prévision des situations qui pourraient découler de leurs influences conjuguées* ».

Double erreur car la prospective n'est ni une machine à fabriquer de la prévision, ni une science.

Contrairement à la prévision qui prétend dire ce qui sera, la prospective considère ce qui pourrait advenir.

Contrairement aux disciplines scientifiques qui se consacrent à la recherche des régularités observées, aux sciences humaines qui scrutent la recherche des précédents, la prospective dans un monde qui ne cesse de changer, s'intéresse aux situations originales qui pourraient se présenter au moment de l'action. La prospective n'est pas une science, Jean Massé la qualifiait même d'« *indiscipline intellectuelle* ».

Faire de la prospective c'est précisément vouloir sortir des régularités observées, pour essayer de chercher ce qui peut bifurquer, diverger, se détourner, se métamorphoser lentement ou en un instant. L'essence même de la prospective repose sur la capacité de discerner derrière le visible les facteurs qui conditionnent le changement et donc l'avenir **en évitant nous dit Massé de s'arrêter sur l'hypothèse de stabilité.**

Faire de la prospective c'est être convaincu que dans la vie rien n'est joué, qu'il y a

toujours une part de soi qui peut contribuer à changer les choses et que pour cela il ne faut cesser de se questionner. La prospective est une attitude, un pont jeté entre aujourd'hui et demain, un regard sur le passé et un projet pour l'avenir.

FAIRE DE LA PROSPECTIVE C'EST REGARDER DEVANT, C'EST REGARDER EN FACE CE FUTUR QUI SE CONSTRUIT « SOUS NOS YEUX » SOUVENT LOIN DES PROJECTEURS MAIS AU CONTRAIRE DANS LES RUPTURES, LES MARGES ET LES INTERSTICES.

La section prospective du Conseil économique, social et environnemental de la région Auvergne Rhône-Alpes (CESER) met en œuvre depuis 10 ans cette conception de la prospective en scrutant les futurs possibles au sein hier de la région Rhône-Alpes (RA) et aujourd'hui de la région Auvergne-Rhône-Alpes (ARA) sous l'angle de thématiques la concernant.

Tout au long de ces 10 années elle a abordé plusieurs thématiques à l'horizon 2050, la montagne, l'usine 4.0, les villes moyennes et aujourd'hui la mobilité.

L'objet de notre propos n'est pas de dire ce que seront les villes moyennes en 2050 en France, leur diversité est un obstacle à toute généralisation, mais de donner dans un contexte incertain et disruptif

un aperçu des problématiques auxquelles elles sont confrontées, à partir de l'exemple des Villes Moyennes (VM) en ARA et de présenter quatre scénarios sur leur évolution à l'horizon des années 2050 ; **pour cette étude le CESER a bénéficié de l'aide substantielle de la direction régionale de l'INSEE dont témoignent en particulier les cartes figurant dans ce papier.**¹

1. De la définition des villes moyennes au maillage du territoire national

Traiter de l'avenir des villes moyennes et par ricochet de « l'avenir de la construction » dans ces mêmes villes implique au préalable de les définir. Il faut dire que l'adjectif qui leur est attribué n'est pas des plus éclairant. Roger Brunet² préfère les définir comme un « objet réel non identifié »³ : objet réel car la ville existe indéniablement, mais non identifié car il est

1 Voir les numéros 43 et 45 d'INSEE Analyses Auvergne Rhône Alpes pour avoir une vue complète des Villes moyennes de cette région.

2 Brunet, R. 1997. *Territoires de France et d'Europe. Raisons de géographe*. Belin, Paris

3 Demazière, Christophe. Pourquoi et comment analyser les villes moyennes : un potentiel pour la recherche urbaine. *Métropolitiques*, 29/01/2014.

difficile de la définir avec précision.

C'est vrai que les critères d'identification des villes moyennes varient fortement selon les pays et les époques. Si la plupart des auteurs utilisent des données démographiques pour différencier ces villes des « grandes » et des « petites », il existe presque autant de seuils que de chercheurs ou d'organismes en charge de collecter et de traiter ces données.

L'hétérogénéité de la catégorie « villes moyennes » tient aussi à la multiplicité des échelles d'observation possibles et à la diversité des visions qui en ressortent.

Des distinctions fortes peuvent donc être faites selon leur histoire, leur situation géographique, leur densité de peuplement ou encore leurs spécialisations économiques, qui rendent telle ou telle ville vulnérable ou résiliente. D'un territoire à l'autre, leur rôle varie considérablement⁴. Mais pour montrer l'importance de ces VM il est utile de montrer le réseau dense qu'elles constituent au plan national mais également ce qui qu'est leur identité aujourd'hui dans une période où l'accent mis sur les villes mondes et les grandes métropoles attire l'attention des politiques des entreprises et des chercheurs de par leur importance économique et le poids qu'elles représentent dans l'économie mondiale... mais aussi du fait qu'elles sont plus faciles à étudier.

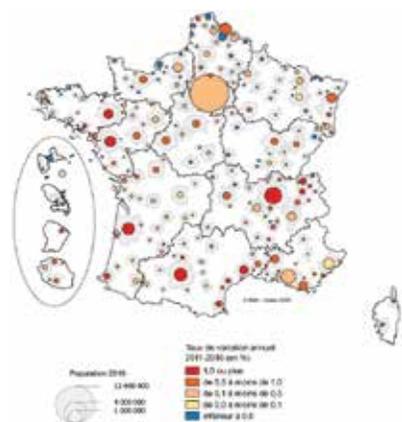
4 Santamaria, 2000 ; Bolay et Rabinovich, 2004. In Demazière, Christophe, op. cit.

2. Le maillage

2.1 Le maillage des villes moyennes au plan national

Au plan national comme au plan de la région, les VM constituent un semis dense de plus de 300 villes réparties de manière assez hétérogène sur le territoire⁵. Incluses dans des espaces dominés par de grandes agglomérations, elles entretiennent des relations fortes avec ces dernières. Isolées de ces grandes agglomérations certaines d'entre elles pratiquent une forme d'autonomie assurant des missions de centralité vis à vis des plus petites villes sur leur territoire.

Le graphique suivant⁶ montre leur distribution sur le territoire national et leur taux de croissance entre 2011 et 2016



Graphique 1.

Semis dense des grandes aires urbaines

En termes démographiques ces villes représentent avec leurs aires urbaines de 30 000 à 150 000 habitants, plus de 25 % de la population des aires urbaines et regroupent quelques 11 millions d'habitants⁷.

La seule dénomination quantitative ne suffit pas pour les caractériser si l'on ne mobilise pas à côté de celle-ci d'autres traits économiques ou fonctionnels comme les équipements tertiaires, l'attractivité spatiale ou le degré d'urbanité visible à la fois dans la morphologie et dans l'aménagement.

Certaines de ces villes moyennes présentent des trajectoires solides⁸, héritées de leur statut de préfecture ou de sous-préfecture, de leurs fonctions touristiques, de leurs passé industriel ou encore de leurs fonctions administratives. Le paysage hérité est celui de la France quadrillée par Napoléon à travers le réseau des préfectures et sous-préfectures.

Les lois de décentralisation des années 80 conjuguées au socle de l'expansion industrielle des années 60 vont se traduire en une génération par une augmentation de l'emploi lié à l'augmentation des fonctionnaires et à l'arrivée de nouveaux ouvriers et employés issus des campagnes.

5 CESER ARA, *Les villes moyennes à l'horizon 2050*, 2017.

6 Entre 2011 et 2016, les grandes agglomérations portent la croissance française. *Insee focus*, N° 138, 27/12/2018.

7 Des villes moyennes marquées par leur diversité fonctionnelle et leur insertion dans un réseau métropolitain.

Insee Analyses, ARA, N° 38.

8 Valdelorge, Loïc. Les villes moyennes ont une histoire, in *L'information géographique*, Armand colin, 2013/3, Vol 77, pp. 29-44.

L'augmentation de la richesse va conduire ces villes pendant les trente glorieuses à des politiques municipales destinées à faciliter la vie des administrés en créant des activités en périphérie comme la création de centres commerciaux de grandes surfaces ou en enrichissant l'offre de services municipaux de tous ordres.

Mais cette croissance de l'emploi va se heurter dans de nombreuses villes moyennes au double mouvement de mondialisation-métropolisation et son cortège de crises industrielles récurrentes qui va remettre en cause le modèle des villes moyennes et leur échelle de polarisation tout en fragilisant leur base résidentielle et productive.

La réduction des effectifs industriels atteint brutalement les industries de main d'œuvre situées dans les villes moyennes. Cette baisse dans les emplois de l'industrie conjuguée à une moindre croissance du nombre de fonctionnaires liée à la réforme de l'Etat va leur faire perdre leur rôle de monopole administratif au profit des grandes villes ou métropoles.

La mobilité des personnes les plus qualifiées et le regroupement des fonctionnaires supérieurs dans les grandes villes vont se traduire dans certaines villes moyennes par une baisse démographique, une plus grande paupérisation et le vieillissement moyen de la population.

Le cumul de ces fragilités crée les situations les plus préoccupantes, d'où la nécessité de mettre de l'ordre dans cette

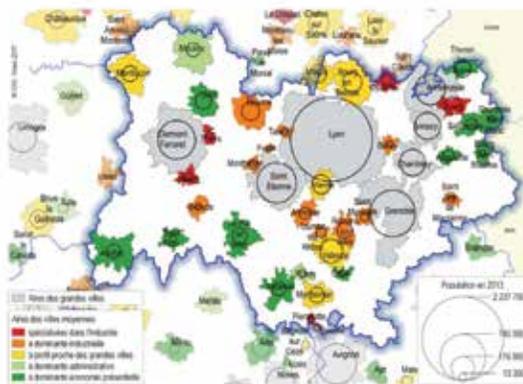
diversité en proposant une typologie de ces différentes entités par leur trajectoire ou leur situation de ville industrielle ou d'ancienne ville industrielle, de ville péri-métropolitaine de ville à dominante touristique ou à dominante administrative. Ce que nous proposons de faire pour la région ARA.

L'histoire et la géographie (temps long) les mutations économiques de ces villes (temps court) conjuguées aux phénomènes de désindustrialisation de la dernière crise et de la métropolisation dessinent un ensemble caractérisé par la diversité des situations que nous avons analysées en ARA.

2.2 Le maillage au plan régional : un semis de 30 villes moyennes marquées par leur diversité fonctionnelle et leur insertion dans un réseau métropolitain

Les villes moyennes et leurs aires d'influence abritent près du quart de la population régionale. Leur poids économique tend à se réduire sous l'effet d'une métropolisation qui depuis les années 2000 favorise les grandes villes. Les plus grandes des villes moyennes ont une trajectoire plutôt favorable à l'emploi et une relative autonomie vis à vis des métropoles, grâce à la diversité de leur tissu économique et de

leurs fonctions supérieures. Les villes moyennes de tradition industrielle dont certaines sont très spécialisées sont en revanche fragilisées par une situation économique défavorable. Pour certaines d'entre elles la contiguïté à une grande aire urbaine leur donne une activité résidentielle qui compense les pertes de la sphère productive. D'autres sont plus isolées et leur population est parfois éloignée d'équipements spécifiques des plus grandes agglomérations. Les autres villes moyennes se caractérisent par une dominante de la sphère présente, avec une grande variété de profils : insérées dans un réseau ou plus isolées, avec une fonction plutôt administrative, résidentielle ou bien touristique⁹.



Graphique 2 : Population des aires urbaines et typologie fonctionnelle des villes moyennes. Du point de vue démographique ces villes moyennes sont marquées par leur diversité fonctionnelle et leur insertion dans un réseau métropolitain (INSEE ARA n°39).

2.3 L'avenir démographique des villes moyennes conditionné par le vieillissement des populations et l'attractivité

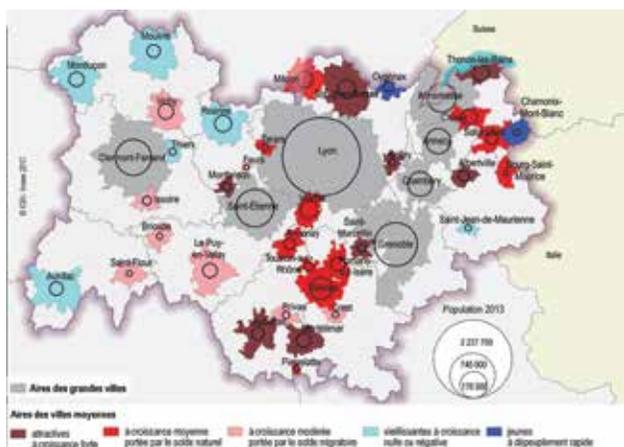
La croissance démographique des villes moyennes est moins dynamique que dans les grandes villes, en lien avec une population plus âgée.

A l'horizon 2050, le vieillissement va se poursuivre et ralentir les gains de population. Pour autant certaines villes moyennes ont des perspectives de croissance soutenue grâce à leur forte attractivité. D'autres, portées aujourd'hui par leur population jeune, pourraient vieillir faute d'une attractivité résidentielle comme c'est le cas pour Oyonnax et Chamonix. A l'opposé, certaines villes moyennes plus âgées de l'Ouest et du Sud continueraient à progresser modérément sous le seul effet des migrations résidentielles. Enfin certaines villes vieillissantes et peu attractives verraient leur population stagner voire décliner même si un retournement n'est pas à exclure.¹⁰

La carte suivante établie par l'INSEE met en évidence cinq profils différenciés de dynamique démographique dans les aires des villes moyennes

⁹ France-Line Mary Portas, Philippe Bertrand : des villes moyennes marquées par leur diversité fonctionnelle et leur insertion dans un réseau métropolitain, 2017. INSEE n°39.

¹⁰ Mary-Portas, *Ibid.*



Graphique 3 : Population des aires urbaines et typologie démographique des villes moyennes (INSEE ARA n°39)

Les scénarios du CESER¹¹

L'avenir est multiple, plusieurs futurs sont possibles (les « futuribles ») et le chemin qui mène à tel ou tel avenir n'est pas forcément unique. La description d'un futurible et du cheminement correspondant constitue un scénario (1).

L'objet de ces scénarios et/ou de leur combinaison n'est pas unique, des centaines d'autres scénarios peuvent être envisagés. Leur objet n'est pas non plus d'opposer des bons scénarios à des scénarios que certains qualifient de « noirs ».

11 Le CESER (Conseil économique, social et environnemental de la région ARA) a publié une étude prospective sur cette question dont sont issus les éléments ci-après : CESER. *Les villes moyennes à l'horizon 2040*. Lyon, décembre 2017. Téléchargeable sur : www.auvergnerhonealpes.fr/ceser

L'objet de ces scénarios ne joue pas non plus dans le registre du vrai et du faux, du juste et du pas juste, du souhaitable ou du pas souhaitable.

Leur objet est de dessiner des champs du possible parmi d'autres. Mais leur but vise surtout à forcer l'imagination et à stimuler la discussion.

Ces scénarios ont été construits à partir de variables qui ont été travaillées à partir d'une méthode éprouvée que la section prospective du CESER a mise à sa main.

En pratique il n'y a pas une méthode des scénarios mais une multitude de manières de construire des scénarios (plus ou moins simplistes, plus ou moins sophistiqués). Toutefois, un certain consensus paraît s'être dégagé pour n'attribuer le qualificatif de « méthode des scénarios » qu'à une démarche comprenant un certain nombre d'étapes bien précises (analyse de systèmes, rétrospective, stratégies d'acteurs, croisement de ces stratégies) qui s'enchaînent logiquement

Par-delà les contraintes globales un certain nombre de variables ont été particulièrement étudiées :

- La transition écologique et énergétique ;
- La culture ;
- L'enseignement supérieur et la recherche ;
- Les services à la population ;
- Le développement économique ;
- Les réseaux de transports, les infrastructures physiques et numériques ;
- La formation, les ressources humaines et le développement des compétences ;

- L'évolution démographique.

Présentons succinctement ces scénarios :

1 Scénario 1 La métropole égoïste

Dans ce scénario, le mouvement de concentration de l'emploi dans les métropoles se poursuit, les emplois de cadres et du tertiaire supérieur se concentrent majoritairement autour des métropoles lyonnaises et genevoises.

Une hiérarchie entre grandes agglomérations et métropoles s'est mise en place qui se traduit par un assèchement à plusieurs niveaux, des villes moyennes et des grandes aires urbaines vers les métropoles, des métropoles de taille réduite vers les métropoles dominantes.

C'est la rencontre d'une dynamique de concentration urbaine des ressources pour affronter une concurrence mondialisée et de stratégies locales de développement conçues dans des logiques de compétition entre métropoles.

Elles développent une stratégie foncière industrielle s'appuyant sur la recherche et la culture pour attirer des firmes multinationales et devenir des métropoles fabricantes, des métropoles innovantes dans une démarche écologique en développant espaces verts et quartiers privatifs à énergie positive.

Les villes moyennes situées dans l'orbite de ces métropoles sont réduites au rôle d'hébergement de la population, la consommation hors internet se concentrant dans

les centres villes métropolitains. Elles sont vassalisées par la métropole voisine (activité industrielle répulsive réduite).

Les villes moyennes réussissent au mieux à conserver des services de base et certains grands équipements, santé, services aux personnes, petite enfance ..., dans le cadre de conventions avec les métropoles, avec des contreparties facilitatrices pour la poursuite du développement et de l'extension des métropoles : mise à disposition de foncier pour certaines activités : logistique, recyclage, compensation environnementale.

Dans ce scénario les villes moyennes éloignées sont laminées tant elles meurent à petits feux. Un petit nombre d'entre elles se sont concentrées sur des activités liées aux attentes des retraités ou jouent sur des atouts environnementaux avec un tourisme haut de gamme et toutes les conséquences de ce type d'activités sur l'emploi.

Pour de nombreux observateurs du développement territorial, en 2050, **les villes moyennes apparaissent comme un avatar de l'histoire, principalement significatif d'une organisation territoriale et d'une économie industrielle qui ont disparu.** Les géographes ont revu leur représentation cartographique du territoire, les villes moyennes n'y sont que peu représentées, les aires métropolitaines constituent les référentiels intéressants les décideurs et les citoyens.

On comprend qu'on y construit peu et pas très cher. L'absence de renouvellement de l'offre accentue le côté répulsif de ces

territoires. La problématique des déplacements n'est pas maîtrisée.

2 Scénario 2 **La régio-polarisation ou les archipels métropolitains : les villes moyennes intégrées et les autres.**

Dans ce scénario, le territoire régional s'organise en archipels autour des métropoles, les villes moyennes situées dans la zone d'influence des métropoles sont associées à un réseau et font système avec celles-ci. Cinq archipels sont identifiés, un archipel auvergnat autour de Clermont-Ferrand, un archipel autour de Grenoble et du sillon alpin, un archipel autour du franco-genevois, enfin un archipel autour de Lyon-Saint Etienne avec des sous-archipels propres aux deux métropoles.

Dans ce scénario, le modèle productif s'est organisé et structuré en lien entre les métropoles et les villes moyennes appartenant à leur aire d'influence : les centres métropolitains conservent le tertiaire supérieur, articulé avec une production qui reste localisée dans les villes moyennes et les territoires. Ce système fonctionne à partir de la mise en place de grappes d'entreprises. L'organisation vise à minimiser les transports, à faire que les déplacements de personnes soient les plus réduits possibles. Pour cela des espaces dédiés au coworking ou le travail à domicile sont très répandus permettant une présence minimale dans les métropoles.

Les maîtres mots sont synergie, coopération, coordination, complémentarité

et diversité dans l'industrie, dans les services, la formation et la culture. L'ensemble des réseaux sont mis au service de ces objectifs.

Pour les villes moyennes les plus éloignées des centres métropolitains, elles meurent à petit feu, au fur et à mesure des mouvements démographiques, soldes naturels et migratoires négatifs. Seules quelques-unes portées par leur attractivité résidentielle et touristique ont su développer une activité économique pérenne.

Les « distances relatives » par rapport aux métropoles tendent à s'accroître en raison du manque d'entretien sur les infrastructures routières et ferroviaires. Ceci limite fortement le développement des complémentarités possibles.

3 Scénario 3 **Les territoires interstitiels, inventer de nouvelles centralités, de nouvelles subsidiarités : le défi de la continuité territoriale.**

L'engorgement des métropoles, les perturbations des entreprises liées à ces engorgements, au développement du numérique dès le début des années 2020 créent une forte logique de dispersion sur le territoire régional.

Le télétravail qui était au début l'apanage de professions hautement qualifiées s'est fortement développé en raison d'une réelle délocalisation des emplois permise par la fabrication additive.

Les aires urbaines des métropoles, mais également celles des villes moyennes,

se sont considérablement réduites au profit d'une réappropriation des espaces interstitiels.

Même les nouveaux retraités ont choisi ces espaces en construction afin de pouvoir profiter pleinement des nouvelles libertés que permettent les déplacements en vélo électrique.

Par un chemin inverse des années 60, ce sont maintenant des populations qualifiées qui quittent la ville moyenne pour venir s'installer dans des petits bourgs de plus en plus attractifs. La dématérialisation des relations avec l'administration jointe au e-commerce encourage et donne corps à la vieille injonction de la ville à la campagne.

D'associations informelles en regroupements plus structurés, un tissu de relations particulières a peu à peu réorganisé l'espace en fonction de leaders volontaires. Ici le théâtre, là la musique, en face la peinture... sur la base de cette envie de faire, de nombreux services se sont créés pour répondre aux besoins nouveaux qui émergeaient. C'est ainsi que ces nouveaux petits bourgs ont vu s'installer des cabinets d'infirmières, de kinés, de professions libérales ainsi que des métiers artisanaux voulant profiter de cette qualité de vie.

A l'origine fortement soutenue et encouragée par la Région et les élus des villes moyennes, qui voyaient là un moyen de contrebalancer le pouvoir des métropoles et des grandes aires urbaines, cette dynamique a créé de fortes interrogations à l'aube des années 30. En

effet, de nombreuses friches urbaines dans les villes moyennes sont apparues et ont fortement interrogé les politiques publiques. Cette dynamique ne s'est pas traduite dans les faits par un renforcement des villes moyennes mais par l'interrogation de leur rôle de centralité. Ainsi ces dernières ont vu leur utilité fortement questionnée en termes de pôle de service. Davantage que la notion de ville moyenne, c'est la notion de bourg qui s'est imposée comme noyau d'une nouvelle centralité.

Certaines villes moyennes ont compris l'intérêt d'un positionnement comme animateur de ces nouvelles centralités en aidant les bourgs qui le souhaitaient à offrir des services de proximité aux populations. La capacité de « créativité » de certaines d'entre elles a permis de susciter des collectifs permettant notamment de créer des services éphémères et mobiles à l'échelle du territoire. Les politiques de santé davantage tournées vers la prévention ont su notamment s'en saisir.

A grands renforts d'expérimentations audacieuses et d'incitations régionales à l'innovation, la carte des centralités s'est de fait redessinée en une vingtaine d'années pour répondre à cette nouvelle donne. Si dans les années 10, la notion d'équilibre territorial ressortait comme un terme majeur des écrits ou discours sur le développement territorial, en région Auvergne-Rhône-Alpes le mot magique est aujourd'hui « continuité territoriale » qui est devenu le concept dominant.

4 Scénario 4 Les villes moyennes, éléments pivots d'une stratégie renouvelée d'aménagement du territoire et de cohésion sociale

Face à une métropolisation galopante qui capte les ressources publiques et privées, la Région et, dans une moindre mesure, l'Etat ont décidé au début des années 20 de soutenir les villes moyennes comme centralités des territoires ruraux et de s'appuyer sur elles pour atteindre un nouvel équilibre territorial.

Des conventions d'investissements prioritaires et de mobilisation des acteurs, notamment privés, ont été conclues. Par ailleurs, la Région a choisi d'organiser son action dans de nombreux domaines : transport, lycées, numérique, enseignement supérieur,... au travers du prisme des villes moyennes au nom du « *middle is beautiful* ».

Menacées par des risques d'engorgement, les grandes aires urbaines et métropoles, au départ réticentes à cette initiative qu'elles appréhendaient comme une perte de ressources néfastes à leur propre développement, ont su y voir aussi des avantages.

Conscientes qu'il fallait réinvestir sur le bien vivre de leurs populations, les métropoles ont décidé de jouer la carte de la subsidiarité en se concentrant sur ce qui faisait leur spécificité dans la concurrence internationale et en s'alliant avec les villes moyennes pour contribuer à de nouveaux équilibres territoriaux.

D'abord méfiantes vis-à-vis de ces

propositions de coopération et de ce changement de paradigme tant des métropoles que des acteurs privés, les villes moyennes ont considéré que c'était peut-être leur dernière chance et ont décidé de jouer le jeu en constituant un collectif des villes moyennes de la région, au sein duquel elles ont mis en commun, en collaboration avec la Région, des bonnes pratiques et des expérimentations en terme d'innovations, de circuits courts ou de créations culturelles.

Concernant les services à la population, les conventions avec la Région ainsi qu'un travail de créativité à l'échelle du réseau des villes moyennes ont permis de « labelliser » des solutions innovantes tant en termes de services publics que de services privés au public.

A l'organisation hiérarchisée spatialement et socialement depuis un hyper-centre jusqu'à des couronnes éloignées, une « organisation polycentrique » a pu se mettre en place. L'implantation dans les villes moyennes de « fonctions supérieures » de certaines filières a sorti ces villes de leur situation de ville-dortoir, réduisant considérablement les temps passés dans les fastidieux déplacements domicile-travail pour des activités choisies.

Les espaces ruraux ont aussi trouvé une place et un rôle dans cette nouvelle organisation, rassurés par la nouvelle donne des villes moyennes et donc les opportunités qui en découlaient en termes de débouchés. Ainsi, beaucoup se sont appuyés sur leurs richesses internes pour développer l'agriculture locale de qualité, biologique, souvent transformée sur place.

Conclusion

Bien sûr ces scénarios ne disent pas tout, ils ne représentent que des futurs possibles et permettent simplement de tenter d'adopter une posture active : il y a plus de volontarisme dans le scénario 4 que dans le 1.

En aval, certains de ces scénarios dessinent effectivement des centralités secondaires qui constituent autant d'opportunités pour créer entreprises, services, logements regroupés de toutes sortes, minimisant notre empreinte écologique.

Mais nul ne détient le monopole des actions souhaitables, et encore moins de leur coordination efficace.

ET AU-DELÀ DES VARIABLES D'ACTIVITÉ, DE PEUPLEMENT OU TECHNOLOGIQUES, IL RESTE À APPRÉHENDER AU MIEUX LE SUBSTRAT ANTHROPOLOGIQUE DE L'HUMAIN, QUI CONJUGUE BESOIN D'ESPACE DE LIBERTÉ INDIVIDUELLE ET NÉCESSITÉ DE RECONNAISSANCE NON SEULEMENT SOCIALE, MAIS ARCHAÏQUE.

En effet, les éléments urbains, sociaux, environnementaux qui concourent au choix de l'habitat des hommes – le prix, l'espace, les aménités... - laissent imaginer une

forme de liberté des citoyens aux seules prises avec des déterminants matériels.

Il est cependant probable, quoique cela ne puisse que malaisément se mettre en chiffres, que ce qui prime dans l'acte d'habiter est le besoin absolu, archaïque, de reconnaissance par ses pairs : ce que l'on pourrait appeler le besoin de considération, ou encore la crainte de ne pas être reconnu.

De ce point de vue, si l'on conjugue cette vision hégélienne du besoin de reconnaissance par nos pairs et celle, décrite par René Girard, d'une rivalité mimétique nécessaire dans le monde tel qu'il va¹², il est possible que l'absolue nécessité de se trouver « là où ça se passe », ou mieux encore, de ne pas laisser d'autres s'y complaire si l'on en est exclu, pourrait constituer un frein majeur à toutes les tentatives de régulations urbaines harmonieuses.

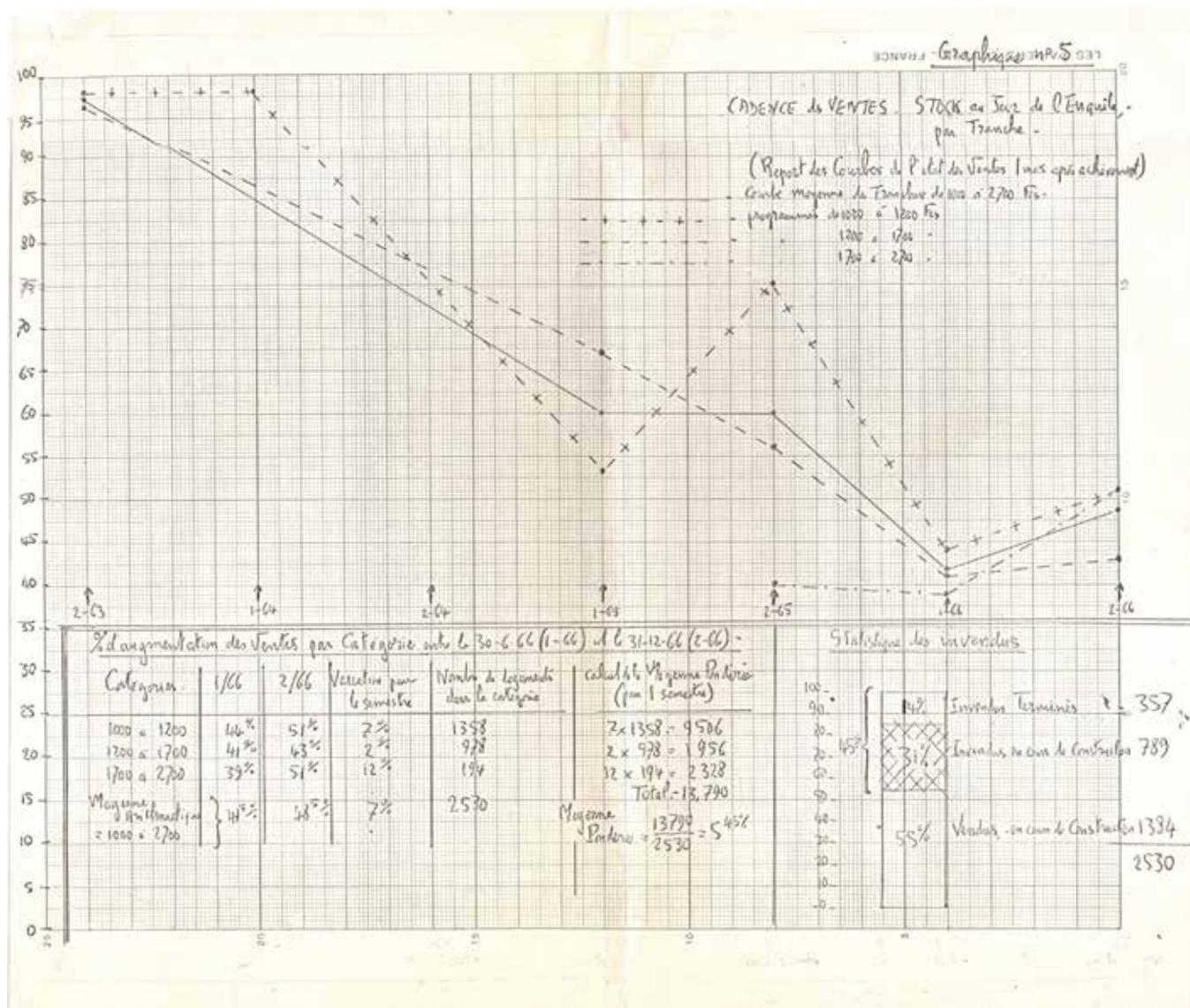
12 On connaît le triangle amoureux, illustration de la matrice du désir, décrit par René Girard : je désire d'abord l'objet que mon semblable désire, c'est l'autre qui en réalité me dicte mon désir que je croyais personnel. L'urbanisme - et notamment le choix des lieux de vie - semble être redevable, pour une large part, d'un souci similaire.



© Howard Lawrence B / Unsplash - Whôo, résidence étudiante, Rennes, France. - Maître d'ouvrage : Legendre immobilier. - Architecte : Janiaud

La loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRe) confie aux régions de la métropole, l'élaboration d'un nouveau schéma de planification, le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET). A l'échelle régionale, ce document regroupe des schémas préexistants en matière de climat, air, énergie, déchets, intermodalité... La protection et la restauration de la biodiversité constituent l'un des volets du SRADDET dont le contenu sera alimenté par le schéma régional de cohérence écologique.

LES FONDA- MENTAUX



Graphique - Cadence des ventes, stock au jour de l'enquête par tranche - Bureau de conjoncture FNPC, Archives FPI, circa 1966.

Michel Le Faou

Un PLU-H pour le présent et l'avenir

Une question cruciale m'est posée aujourd'hui en ma qualité d'Élu de la Métropole de Lyon.

En charge de l'Urbanisme, du Cadre de Vie et de la politique de l'Habitat, ma mission est d'œuvrer à chaque instant pour le bien commun de nos concitoyens. Cette mission est double : articuler nos politiques avec les besoins quotidiens de nos concitoyens, du travail, un logement, des transports performants... un quotidien sur lequel on doit veiller, le bien - vivre de chaque jour dans nos villes et nos campagnes ; l'autre part essentielle de notre responsabilité d'Élu est d'anticiper les besoins à venir.

Comment anticiper les évolutions à venir, les ruptures annoncées, en matière démographique notamment et des changements climatiques que nous vivons actuellement ?

La première ambition de la Métropole, c'est d'être en capacité, dans les années qui viennent, de poursuivre le développement économique et l'attractivité du territoire au travers de grands projets urbains tels que la Part-Dieu, Confluence, Gerland, Carré de Soie et aussi d'autres secteurs en développement. Il s'agit également de garantir le maintien de l'activité productive en ville, et tout ce qui concourt au fonctionnement quotidien de la métropole (artisans, petites entreprises...).

CETTE PREMIÈRE AMBITION EST INDISSOCIABLE DE LA MISSION DE LA MÉTROPOLE DE LYON DE DÉVELOPPER UNE MÉTROPOLE SOLIDAIRE, DE PERMETTRE L'ACCÈS AU LOGEMENT À NOS CONCITOYENS EN S'ADAPTANT AU RYTHME DE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE DU TERRITOIRE.

Ce sont les analyses et les prévisions du Schéma de cohérence territoriale (Scot) qui ont guidé nos choix : 150 000 habitants doivent pouvoir être accueillis en vingt ans (2010 à 2030), soit 7500 logements à produire chaque année. On a retenu un objectif légèrement supérieur de 8500 logements par an dont

40% de logement social et abordable.

L'OBJECTIF, C'EST D'AVOIR UNE MÉTROPOLE ÉQUILIBRÉE.

Mais ce développement doit aussi répondre aux préoccupations de préserver des espaces naturels ou agricoles. C'est une ambition forte, préserver nos territoires de l'urbanisation galopante, pour assurer un équilibre entre ville et campagne, sans cela, notre Métropole ne serait pas respectueuse de nos enjeux climatiques et de production agricole.

Dans le PLU-H, il y a 750 ha de plus en zone agricole qui seront préservées. On a aussi réservé 1700 ha à l'activité économique (tertiaire et productive) dans l'agglomération. On juge qu'au regard de ce potentiel de surface, un développement raisonné est assuré jusqu'en 2035 pour alimenter la dynamique de la métropole. Sans compter la régénération d'emprises existantes.

Nous avons également anticipé les besoins et identifié pour l'avenir, de futures grosses zones d'urbanisation. Les grandes zones d'urbanisation ont déjà été notifiées : la Saulaie à Oullins, Vallon des hôpitaux à Saint-Genis-Laval, la poursuite des grands projets urbains à la Part-Dieu – on est au milieu du gué – la Confluence qui sera terminée à la fin du prochain mandat (2026), Gerland, le 8^{ème} qui va se développer par la mutation d'un certain nombre de friches.

Et l'Est au travers de projets de renouvellement urbain c'est une logique de reconstruction de la ville sur la ville qui est à l'œuvre par exemple : le mas du Taureau à Vaulx-en-Velin, Parilly à Bron, Mermoz et la Duchère à Lyon, Saint-Jean et Grandclément à Villeurbanne, d'autant que ce secteur sera très bien desservi avec T3, T6 et C3 sur la partie nord. Ce sont une vingtaine d'opérations qui vont générer 1,3 million de m² de surface de plancher, à vocation résidentielle ou économique.

Vous le noterez également, la question du développement des grands projets urbains est intimement liée à celle des transports en commun. Pour bien vivre dans notre Métropole, il faut pouvoir se rendre à son travail, à ses études, avoir accès aux services de santé, aux équipements sportifs ou culturels. On ne peut plus s'autoriser, comme ce fut parfois le cas dans les précédentes décennies, à urbaniser sans transports. C'est une politique qui a causé de graves dysfonctionnements pour nos concitoyens. Les ambitions de notre politique de Développement Durable nous imposent une grande vigilance dans notre développement urbain.

La question de l'anticipation des ressources foncières et de la réponse aux besoins se joue également avec la maîtrise foncière de la Métropole. Il est envisagé, devant les enjeux qui se présentent à nous, de développer une politique foncière plus volontariste et de maîtriser en amont le foncier. Cela permettra d'être plus exigeant sur les

conditions de développement des opérations. La création prochaine d'un Office Foncier Solidaire par la Métropole sera un outil de mise en œuvre de notre politique.

Un combat s'est également engagé sur le territoire de la Métropole de Lyon contre le réchauffement climatique, le PLU-H est un outil de renforcement de notre engagement en la matière, entre autres actions de la Ville et de la Métropole de Lyon bien évidemment.

Nous ne pouvons que constater les évolutions du climat lyonnais. On note déjà 1.9°C de réchauffement de la température moyenne annuelle en 2017 par rapport à 1960. Lyon a aujourd'hui la température moyenne de Montpellier au début du siècle, et devrait avoir progressivement celle de Madrid en 2021-2050 et d'une ville d'Afrique du Nord (~Alger) en 2071-2100 dans le scénario maximal de réchauffement. Si nous parvenons à limiter le réchauffement (accords de Paris), Lyon aura tout de même la température moyenne de Madrid en 2100. Les canicules sont aussi plus fréquentes et amenées à s'intensifier.

**LE VÉGÉTAL, L'EAU, LES
MATÉRIAUX SERONT
DES ENJEUX URBAINS
POUR LUTTER CONTRE
LA SURCHAUFFE DE
PLUSIEURS MANIÈRES.**

Le jour, la végétation a un impact de rafraîchissement prouvé : on mesure une différence de 1,5°C de température de l'air au parc de la Tête d'or par rapport à la température enregistrée à un secteur dense de Lyon 6^{ème} : c'est l'effet de l'évapotranspiration des arbres qui rafraîchit l'air en journée.

L'effet d'îlot de Chaleur Urbain (ICU) est lié à l'inertie de la ville, qui rejette dans l'air ambiant urbain la chaleur stockée par les matériaux pendant la journée. On a mesuré, la nuit, une température variant de 1°C à 3°C entre le centre de Lyon (rue Garibaldi) et la périphérie proche (Bron et St Exupéry). Des mesures dans d'autres villes françaises estiment l'effet d'ICU à 4 ou 5°C.

Ce que le PLU H a prévu pour les années à venir va permettre de s'adapter et d'agir. Notre urbanisme sera favorable à la santé et améliorera notre qualité de vie, nous allons relever le défi environnemental et lutter contre les îlots de chaleur urbains. Nous allons favoriser la plantation d'arbres de hautes tiges en pleine terre, et favoriser la biodiversité et préserver des espaces boisés par leur classement en zones totalement protégées de toute construction. C'est une politique de renforcement de la nature en ville que nous avons adoptée. Et avec la valorisation et la mise en réseau des grands espaces naturels et agricoles de la « trame verte et bleue » nous sommes totalement engagés dans une action de protection de la Nature.

Cet engagement pose également la question de l'intensification de la ville et de son

rapport à sa périphérie. Une question en lien direct avec la notion de Cadre de Vie, dont nous sommes aussi en responsabilité, il est indispensable de maintenir un cap de développement économique, d'offre de logements et la préservation de la nature et du bâti remarquable. C'est un savant dosage, car il faut aussi que nos concitoyens puissent vivre paisiblement cette intensification de la Ville : c'est là que notre rôle est complexe, devant concilier des enjeux perçus comme contradictoires.

Lorsque je parle de vivre paisiblement en Ville, au-delà des lignes fortes de transports en commun que j'ai évoquées plus tôt, je pense aussi aux questions relatives à ce qui se passe en dehors de nos frontières métropolitaines.

Comme vous le savez, nous avons obtenu le déclassement de l'autoroute A6 / A7 et bientôt l'accès à la ville sera apaisé. L'autoroute en plein cœur de ville va disparaître. Nous organiserons également le contournement de la ville par le futur bouclage de l'anneau des sciences.

Et comme nous ne vivons pas dans un territoire isolé, mais dans un territoire relié à d'autres villes et métropoles et que notre ambition se porte aussi au-delà de nos frontières, la question du Nœud Ferroviaire Lyonnais (NFL) se pose avec acuité.

Le NFL concentre de très nombreuses circulations ferroviaires à la fois européennes, nationales, régionales et enfin locales, au sein de l'aire métropolitaine lyonnaise. Sa saturation génère des difficultés récurrentes en termes de régularité et de fiabilité et non pas uniquement

à l'échelle lyonnaise mais plus largement à l'échelle de la région et sur une bonne partie du sillon Paris Lyon Marseille.

Afin de répondre à ces enjeux, un plan de mobilisation de court, moyen et long terme a été engagé pour assurer plus de robustesse et ainsi garantir aux voyageurs une qualité de service satisfaisante. Il nous faut également anticiper l'avenir.

C'est ainsi que nous veillerons à ce que la métropolisation reste un levier de développement du territoire, au sens large.

LE MODÈLE DE DÉVELOPPEMENT SOUTENU PAR LA VILLE DE LYON ET LA MÉTROPOLE N'EST PAS CELUI D'UN TERRITOIRE QUI CONCENTRERAIT TOUJOURS PLUS ET INDÉFINIMENT D'ACTIVITÉS, D'EMPLOIS ET D'HABITANTS, AU DÉTRIMENT DU RESTE DU TERRITOIRE.

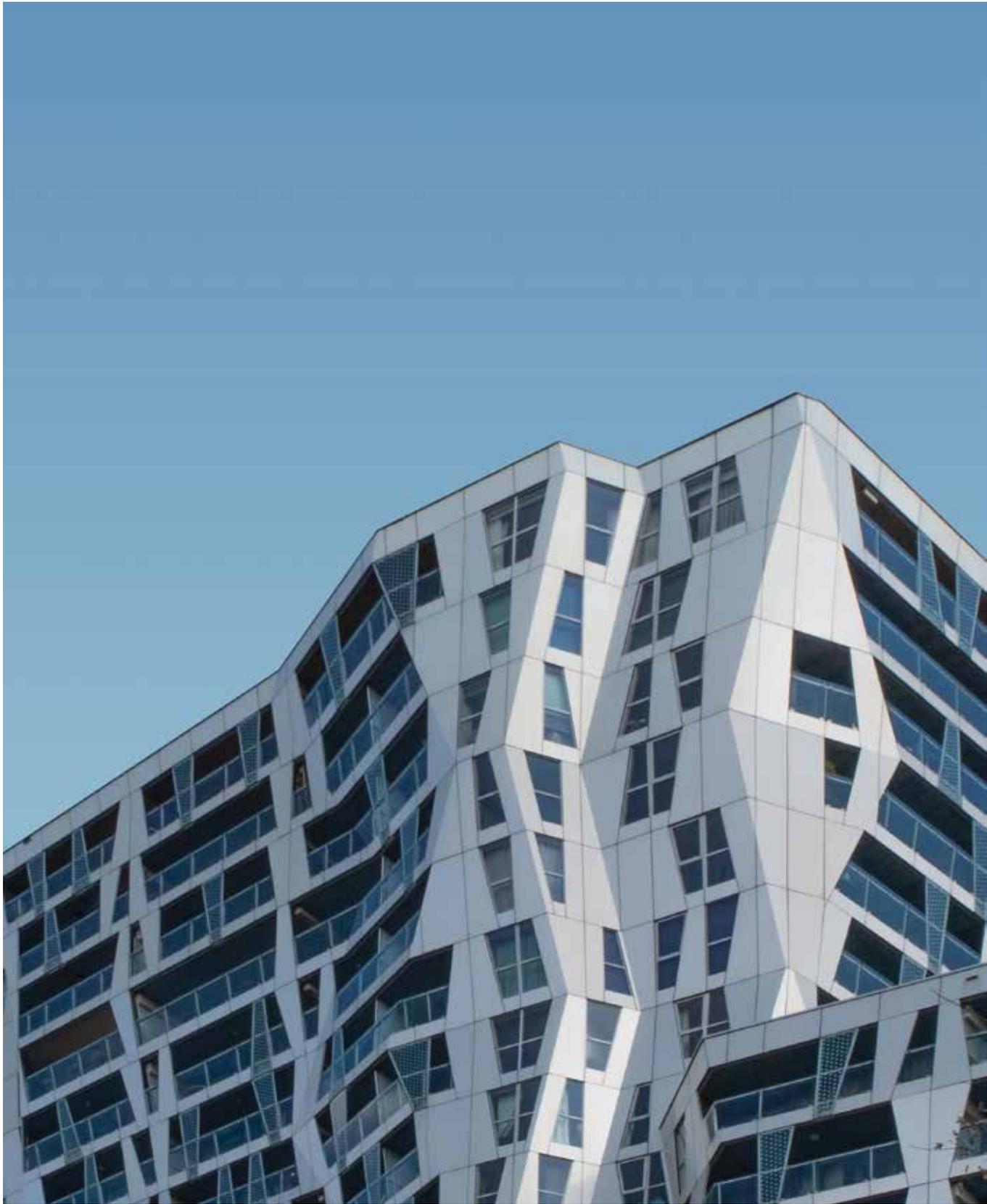
Comme je j'ai dit précédemment, la solidarité est également au cœur du projet du nœud ferroviaire lyonnais. A travers ce projet, l'objectif est de permettre aux habitants de l'aire métropolitaine lyonnaise d'accéder à un réseau de transport pérenne, durable et économique, en facilitant leurs déplacements au quotidien, que ce soit pour leur travail ou les études, même si leur domicile est éloigné des grands pôles urbains.

Dans ce contexte, et au regard du défi environnemental que nous voulons relever, il est essentiel d'agir sur l'amélioration des capacités ferroviaires engorgées et très impactant d'un point de vue sanitaire et climatique.

Ce projet s'inscrit dans le cadre des politiques publiques que nous mettons en œuvre pour la ville durable et solidaire de demain : un projet conçu pour éviter la création d'une fracture territoriale avec les territoires voisins. Le PLU-H met en œuvre une organisation urbaine et des mobilités plus économes d'espace et d'énergie limitant les gaz à effet de serre. Le projet du nœud ferroviaire lyonnais constitue donc le complément nécessaire et indispensable à l'ensemble des actions ambitieuses que nous menons en faveur de la transition écologique.

NOTRE MÉTROPOLE PEUT AINSI GARANTIR À SES CONCITOYENS UN DÉVELOPPEMENT ÉQUILIBRÉ ET DURABLE DU TERRITOIRE.

C'est notre ambition et le projet politique que je porte en ma qualité d'Élu de la Métropole et de la Ville de Lyon.



© Víctor García / Unsplash - Rotterdam, Pays-Bas - (DR)



Parole d'adhérent

« Le Cecim pour la Fédération est un outil précieux. Il prend le pouls du marché de la promotion qu'il nous restitue rapidement et fidèlement. Il représente la profession, est écouté des décideurs politiques et agit auprès des instances publiques. Il est primordial pour la Fédération de déceler les premiers signes de tension, de surchauffe, de pénurie. De même, se pencher sur les évolutions annuelles passées permet de prendre du recul sur le quotidien.

Le Cecim est tout cela à fois. En terme de marchés, il a une légitimité pour dire d'où nous venons, où nous sommes et où nous pourrions aller. Les nouveaux services (exhaustivité par exemple) et les nouveaux moyens d'analyse à disposition des adhérents montrent que le Cecim sait s'adapter et évoluer.

A l'heure du numérique et de la Data, disposer d'un centre d'étude de la conjoncture immobilière à statut associatif performant est une force pour nous et c'est aussi un gage pour son avenir.

Bon anniversaire »

Hervé SIMON

Président de la Chambre lyonnaise de la FPI
Directeur général adjoint Régions Icade Promotion

Sylvain Grataloup

De quelques rencontres improbables aux intuitions, *Quid* de la propriété ?

Marcel Mauss, dans son Étude sommaire de la catégorie du temps dans la religion et la magie, avait observé que « le calendrier n'a pas pour objet de mesurer, mais de rythmer le temps ».

Célébrer un anniversaire, c'est aussi rythmer le temps et se placer face à des choix contingents aussi importants que l'identité, la conscience de soi, de son âge, de ses aspirations. Le CECIM fête ses 50 ans... et après ? Que les quelques lignes qui suivent contribuent très modestement à entr'ouvrir quelques portes de réflexions...

Les rencontres improbables sont souvent les plus troublantes, sources de confusion, d'incompréhension, de heurts et de tout leur contraire, d'alchimie, de liens et de richesses... Ces rencontres, aussi impossibles que surprenantes, ne peuvent laisser indifférents et bouleversent tout tant elles reposent sur des mystères où se côtoient le hasard ou la destinée. Pourtant sans certitudes et dépourvue de vérité, l'intuition autorise une connaissance directe et immédiate d'une vérité qui se présente à la pensée, aussi claire et limpide qu'une évidence, et sur lesquelles des orientations peuvent être prises.

Alors *quid* de la propriété au milieu de quelques rencontres et de fragiles intuitions ?

Il faut partir du postulat, socialement et juridiquement ancré, que la propriété, absolue et sacrée, ne souffre d'aucune limite que celle que lui impose la chose, objet de propriété. Depuis la Révolution française, l'ensemble des textes internes et des déclarations internationales lui consacrent un article, la propriété s'inscrivant comme l'un des fondements de toute civilisation et l'un des objectifs à atteindre que chacun s'assigne au cours de son existence.

Il n'en reste pas moins, que deux siècles plus tard, la propriété fait des rencontres bien improbables desquelles jaillissent bien des questionnements.

Copropriété et Foucault

Cette première rencontre est pour le moins surprenante. Issue de la loi du 13 juillet 1965, la copropriété est le siège de la démocratie, cet univers de rencontres entre personnes privées qui ont dû se résoudre à partager, un peu (des tantièmes) de leur propriété au milieu de la sphère privée (privative). Il n'en reste pas moins que ce partage est exclusif de toute immixtion de la sphère publique. Or, et depuis notamment la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, la copropriété intègre trois dimensions jusqu'alors inconnues et exclusives de la liberté, à savoir surveiller, dénoncer, punir.

Surveiller : un registre national d'immatriculation des copropriétés, géré par un établissement public dédié, est créé. Les ensembles de plus de 200 lots ou 50 lots doivent être immatriculés afin de pouvoir, notamment, bénéficier d'éventuelles aides publiques, en particulier en matière de rénovation. Une fiche synthétique est créée par le syndic pour chaque copropriété qu'il gère recensant les données financières et techniques essentielles relatives à l'immeuble et à son bâti. Par ailleurs, les honoraires et les prestations du syndic de copropriété sont désormais tarifés, là où le contrat permettait de fixer les engagements de chacun.

Dénoncer : la fiche synthétique doit être annexée à toute promesse ou compromis de vente portant sur un lot de copropriété. Les annonces immobilières doivent préciser si le bien mis en vente appartient à une copropriété, son nombre de lots, le montant annuel des charges et le cas échéant si le syndicat des copropriétaires fait l'objet de procédures liées aux copropriétés en difficulté.

Punir : les copropriétés dégradées sont prises en charge. La loi abaisse notamment pour les copropriétés de plus de 200 lots de 25 à 15 % le seuil d'impayés à partir duquel se déclenche la saisine du juge pour la désignation d'un expert indépendant chargé d'analyser la situation de la copropriété. Elle instaure également la possibilité de confier la gestion des parties communes d'une copropriété en état de carence à un opérateur financièrement capable de mener à bien les travaux nécessaires suite à l'expropriation (ex/propriation) de ces parties communes par la commune ou par un établissement public de coopération intercommunale. Pire, le copropriétaire défaillant au sein de la copropriété se voit interdire toute nouvelle acquisition au sein de cette même copropriété tant que sa dette n'est pas éteinte.

Mots pour Maux

LE LIBÉRALISME ET L'INDIVIDUALISME DU 19^{ÈME} SIÈCLE AVAIENT PLACÉ LE SUJET DE DROIT AU CŒUR DES PRÉOCCUPATIONS SOCIALES ET JURIDIQUES, CONSIDÉRANT QUE LE BON PÈRE DE FAMILLE QU'IL INCARNAIT ÉTAIT À MÊME D'OFFRIR AU GROUPE AUQUEL IL APPARTENAIT LE MEILLEUR DE LUI-MÊME, DONC LE MEILLEUR POUR TOUS.

C'est dans cet esprit que les « autres » se sont effacés au projet du « je », que l'individu a permis de servir le collectif. Or, progressivement à partir de la fin du 18^{ème} siècle et jusqu'à aujourd'hui, l'individu s'est effacé au profit du groupe. La loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 est le dernier texte dont l'intitulé fait état de ce rapport entre individus, rapport contractuel équilibré d'où pouvait jaillir un équilibre social.

La loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains a amorcé un nouveau processus, irréversible,

écartant, niant l'individu en tant que tel, par l'émergence d'une approche collective de la propriété. Les notions de contrat, de propriété, de bonne foi, de discernement, de raison, ont peu à peu cédé le pas à de nouvelles notions, globalisantes et aspirant la propriété dans l'univers du collectif. La copropriété et les rapports locatifs ont été réduits à de simples outils autorisant désormais une appréhension de la propriété comme outil au service de tous et rangés sous la bannière du logement.

Il faut désormais « se mobiliser pour le logement » (loi n° 2009-323 du 25 mars 2009), « engager la nation pour le logement » (loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006), le « rendre opposable à tous afin d'assurer une meilleure cohésion sociale » (loi n° 2007-290 du 5 mars 2007), « mobiliser le foncier public en faveur du logement » (loi du 18 janvier 2013 n° 2013-61), quitte à renforcer les obligations de production du logement social, « rénover l'urbanisme et faciliter l'accès au logement » (loi n° 2014-366 du 24 mars 2014), « assurer l'évolution du logement » (loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018), via l'aménagement et le numérique car l'égalité et la citoyenneté doivent être renforcées (loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017). Les mots ont un sens et disent bien souvent quels sont les maux.

Propriété et Res communis

On sait que Proudhon avait répondu dans son opuscule du même nom en 1840 que « *la propriété c'est le vol* ». Selon lui, il n'existe pas de justification philosophique possible à l'appropriation privée des ressources communes. Or, l'immixtion des pouvoirs publics dans la sphère privée, dans cet écrin protecteur de toutes les intimités que représente la propriété, la réduit à n'être qu'une Res communis comme l'est l'intimité qui s'y cache. Dans un domaine éloigné mais si proche de la propriété, la famille, lieu de toutes les intimités, souffre de l'invasion des pouvoirs publics comme l'atteste la loi n° 2019-721 du 10 juillet 2019 relative à l'interdiction des violences éducatives ordinaires. Les abaissements majoritaires, les mises aux normes successives ou encore la fiscalité parfois confiscatoire font du bien dont on est devenu propriétaire l'affaire de tous.

Réflexions et Émotions

CONSIDÉRER L'ÉVOLUTION DES CONDITIONS D'ÉLABORATION DES LOIS RELATIVES À LA PROPRIÉTÉ (DE PRÈS OU DE LOIN), C'EST OUVRIR UN IMMENSE CHAMP DE RÉFLEXION SUR LES HOMMES DANS LEURS RELATIONS PRIVÉES ET PUBLIQUES.

Comprendre les phénomènes juridiques, c'est comprendre les phénomènes sociaux. Si le droit est envisagé comme l'un des mythes fondateurs de la Nation, en l'occurrence française, le droit est idéalisé et placé au-dessus ou en dehors de toute forme de débat politique quotidien. Mais il est possible d'envisager le droit comme un simple mécanisme destiné à résoudre les conflits et les tensions sociales. Sous l'angle de la propriété, il est assez symptomatique de constater que, si le Principe reste que « *la propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue* » (au point d'oser considérer que l'absolu est relatif), l'exception « *qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements* » l'envahit et le ruine progressivement.

OR, UN PRINCIPE EST RÉFLÉCHI, UNE EXCEPTION EST SOUS-TENDUE PAR UNE ÉMOTION.

Vingt clauses réputées non écrites dans le bail d'habitation traduisent mille combats judiciaires, expriment mille tentatives des uns (bailleurs ou locataires) pour s'opposer aux autres (locataires ou bailleurs). Le même constat peut être fait dès l'instant où l'on glisse doucement de l'encadrement au plafonnement des loyers. L'émotion qu'a suscitée la mobilisation autour des campements de sans-abris, « les enfants de Don Quichotte », durant l'hiver 2006, a permis que l'opposabilité du droit au logement acquière un fondement juridique. Où est la ligne directrice réfléchie et incarnée dans la loi ? L'émotion et la pathologie sociales quotidiennes l'emportent sur un droit idéal et réfléchi.

Moi et les Autres

La dernière rencontre est plus cruelle car elle s'élève contre l'harmonie sociale. La vie en société implique d'élever l'homme à un état de culture. Mais, dans cet état de culture, l'homme est écartelé entre deux besoins antagonistes : le besoin de s'associer à d'autres hommes en participant à une vie collective, le besoin de rechercher à satisfaire son intérêt personnel en vivant de manière

individualiste. Or, l'autre est lui aussi un « Moi » pour lui-même, un sujet : il apparaît ainsi comme la prolongation de mon propre moi, comme un autre moi. Pourtant, il est un moi que je ne suis pas (Lévinas, Sartre et Merleau-Ponty l'ont analysé). Dans cette perspective, l'inconnu (le locataire ou le bailleur, le professionnel ou le non professionnel, la collectivité publique ou l'individu, le pétitionnaire ou les pouvoirs publics...) nous est culturellement étranger alors qu'il incarne l'humanité dont le moi fait partie et l'harmonie sociale que tend à réaliser le droit s'efface devant une confusion sociale et fait retomber l'homme à son état de nature.

De ces multiples rencontres jaillissent quelques intuitions. Il ne fait pas de doute que la propriété d'aujourd'hui n'est plus celle d'hier. Si, par le Code civil de 1804, « *la nation était appelée à devenir une réalité sociologique* » (Travaux préparatoires du Code civil), la propriété avait été l'instrument d'unification de la société française tout au long du 19^{ème} siècle. Les rencontres qu'elle a faites tout au long du 20^{ème} siècle ont fait d'elle un instrument de divisions, de fractures et d'émiettement de la société alors même que, paradoxalement, elle demeure l'un des fondements de l'ordre social. Comment alors lutter contre cette crise identitaire que traverse la propriété ? Comment renouer le lien avec l'autre (cocontractant ; pouvoirs publics ; dispositifs législatifs) ? Comment retrouver le lien social ? Quelle serait la nature de ce lien social ?

**CE SONT AUTANT
D'ENJEUX AUXQUELS IL
FAUDRA S'ATELER POUR
CONSTRUIRE UNE SOCIÉTÉ
EMPLIE DE SAGESSE DANS
LAQUELLE L'AFFECT ET
LA RAISON PUISSENT
HARMONIEUSEMENT
COHABITER.**



© Boudewijn Huysmans / Unsplash - Cubic Houses « Kubuswoningen », Rotterdam, Pays-Bas - Architecte : Piet Blom - (DR)



© Publi-France Reportage - Premier plan : M. Henri Guitelmacher et M. Jean-Pierre Cluzel. Second plan : M. Cahen et M. Jambon - Archives FPI.



« Bravo au CECIM pour sa permanence et sa posture novatrice. »

Éric PEIGNÉ

Responsable Unité
DIA relations Notaires,
Etudes observatoire,
Direction du Foncier et
de l'immobilier, Grand
Lyon Métropole



Paroles d'adhérents

« En tant que jeune promoteur lyonnais, le CECIM est pour nous un véritable outil de travail.

Ses données nous permettent d'avoir une bonne connaissance du paysage immobilier neuf de la Métropole lyonnaise et ainsi de proposer une offre de biens en phase avec le marché.

La mise à jour mensuelle des informations chiffrées et qualifiées nous aide clairement à nous positionner sur ce marché de l'immobilier neuf, et d'avoir une meilleure visibilité.

Les équipes du CECIM sont réactives et à l'écoute de nos besoins.

Nous souhaitons pleine réussite au CECIM pour les 50 prochaines années, et bien plus encore ! »

Jean-Christophe ARMILLOTTA

Gérant EMPRORIA IMMOBILIER

François Payelle

Habiter

Michel Serres nous a quittés il y a quelques semaines. Lors de sa participation au Congrès de la Fédération des Promoteurs Immobilier à Lyon, en juin 2014, il avait marqué tous les participants par l'acuité brillante et malicieuse de sa réflexion sur les questions d'habitat. D'abord en présidant le Jury des Pyramides de la FPI ; son analyse précise et étayée de la qualité et de la performance des projets lauréats avait révélé une compréhension inattendue des enjeux de notre métier. Puis en ouvrant les travaux du lendemain par une intervention passionnante sur l'habitat des hommes et son histoire, dont la fin avait été saluée par une « standing ovation » inhabituelle dans ce type de manifestation.

En une heure à peine, ce grand philosophe humaniste avait rendu compatible le besoin d'habitat individuel avec l'exigence d'une organisation sociale et urbaine collective, l'économie complexe et rigoureuse du logement avec la réponse plus incertaine aux aspirations fondamentales et évolutives des hommes, la rigidité de l'immeuble construit pour durer et le besoin de mouvement et de modernité de l'espèce humaine. En partant de notre adresse postale physique, pour aboutir à notre adresse virtuelle non localisable, il avait tracé, à notre attention, des pistes de réflexion pour nous aider à comprendre l'évolution des attentes humaines en matière d'habitat. En guise de conclusion, s'inspirant du titre de son dernier ouvrage d'alors, « Habiter », il nous avait dit : vous construisez des immeubles, vous construisez des quartiers, mais soyez attentifs, les gens ont d'abord besoin d'habiter !

Et cette adresse exigeante aux promoteurs posait au fond assez bien les enjeux et les ambitions de notre métier : nous construisons des logements et des bureaux fonctionnels, adaptés à leur usage, techniquement de plus en plus performants, cadre de vie où les gens travaillent ou se logent. Mais intégrons-nous assez les critères qui permettront aux occupants « d'habiter » ces lieux, de les investir, de se les approprier ?

Et même si ce cadre de vie est de plus en plus évolutif, de plus en plus connecté, nous devons sans cesse chercher à

comprendre et anticiper la façon dont les occupants imaginent leur habitat du futur. Ils veulent pouvoir habiter seuls ou à plusieurs, avec leur famille, avec des amis (qui aurait imaginé il y a 20 ans que la colocation devienne un mode d'habitat de plus en plus répandu chez les jeunes actifs urbains, parfois au-delà de 30 ans ?). Ils veulent un cadre de vie qui répond à tous les besoins : repos, sommeil, travail, loisir, éducation, culture, pour ne citer que ceux-là. Ils veulent un cadre de vie qui contribue à leur épanouissement sur tous les plans.

**ET CET HABITAT
TOUJOURS FONCTIONNEL,
TECHNOLOGIQUEMENT
PERFORMANT, CONFORTABLE
ET ÉVOLUTIF, DOIT DE
SURCROIT CONTRIBUER
À LA PRÉSERVATION
DE L'ENVIRONNEMENT,
TANT LORS DE SA
CONSTRUCTION QUE DANS
SON FONCTIONNEMENT.
C'EST DÉSORMAIS UNE
EXIGENCE ESSENTIELLE
ET INCONTOURNABLE.**

Mais l'ambition ne s'arrête pas là. Le logement, l'immeuble dont il fait partie, doivent devenir des pièces de la ville ou du quartier qui les entourent, en

s'insérant dans le tissu urbain existant et en participant à l'organisation sociale dont ils sont l'un des maillons.

Au fond, c'est à cette synthèse complexe d'ambitions et d'objectifs très divers que Michel Serres nous avait incités. Pensez le lieu certes, mais pensez son appropriation, sa pertinence et son évolution. Et ne vous arrêtez pas au caractère individuel de l'habitat, occupez-vous aussi de son insertion collective.

Pour répondre à cette incitation, au-delà de la maîtrise des fondamentaux de notre métier (urbanisme, technique, juridique, commercial, financier), nous devons sans doute aller plus loin dans la compréhension de la sociologie des futurs habitants. Le choix d'un logement pour l'habiter c'est la plupart du temps un arbitrage optimisé entre l'habitat rêvé, ou plus prosaïquement espéré, le parc existant (ou en cours de fabrication) et ses moyens financiers. Notre responsabilité de promoteur, c'est d'aider nos clients à trouver le meilleur compromis. Pour cela, nous devons interroger les habitants, actuels comme futurs, analyser leurs besoins, évaluer leurs attentes mais aussi mesurer leur capacité financière, pour comprendre ce qu'ils souhaitaient et ce que nous pouvons leur proposer.

Le triptyque classique (emplacement, qualité des plans et des prestations, prix) ne suffit plus. Nous devons être exigeants également en matière d'urbanisme et d'architecture pour que les projets dont nous serons maîtres

d'ouvrage contribuent à l'esthétique de la ville et à son équilibre harmonieux (La beauté sauvera le monde disait Dostoïevski !). Aussi nous devons intégrer cette réflexion dans un dialogue permanent avec les élus locaux. La politique, avec son étymologie grecque, et l'urbanisme, avec son étymologie latine expriment la même chose en fait, l'Art de la Ville !

LA CONSTRUCTION DES VILLES A BESOIN D'UNE SYNTHÈSE RÉUSSIE ENTRE LES ASPIRATIONS DES ÉLUS QUI LES GOUVERNENT ET CELLES DES MAÎTRES D'OUVRAGE, DES ARCHITECTES ET DES URBANISTES QUI LES CONSTRUISENT.

Sans manichéisme, en étant conscient que leur intervention ponctuelle marquera durablement et pour de nombreux siècles le paysage urbain.

Même si nous ne sommes que des constructeurs non-réalisateurs, la réflexion technique doit également être au cœur de nos préoccupations. Prendre en compte les contraintes mais surtout le potentiel d'innovation des techniques de construction, c'est se donner les moyens d'apporter la meilleure réponse aux attentes des habitants en matière d'efficacité fonctionnelle, de confort comme de

performances techniques de leur logement. C'est faire de l'innovation un facteur clé de l'amélioration de l'habitat, c'est intégrer l'Art de Construire dans la meilleure réponse apportée à nos clients.

Enfin nous devons comprendre et intégrer dans nos réflexions l'économie du logement, la macro-économie comme la micro-économie, les flux financiers qui la caractérisent comme l'évolution des principaux indicateurs. Cette connaissance est un enjeu important de prévision, de pilotage, d'équilibre financier et de cohérence, pour nos clients, pour nos entreprises mais aussi pour les collectivités. Quand un PLU-H prévoit de construire moins de logements que ce que nécessite la croissance des besoins prévue par les études démographiques ou le SCOT, la tension sur les prix et le spectre de l'éloignement de l'habitat sont déjà annoncés !

COMPRENDRE ET MAÎTRISER LA MULTIPLICITÉ DES PARAMÈTRES QUI CONDITIONNENT NOTRE MÉTIER EST ESSENTIEL.

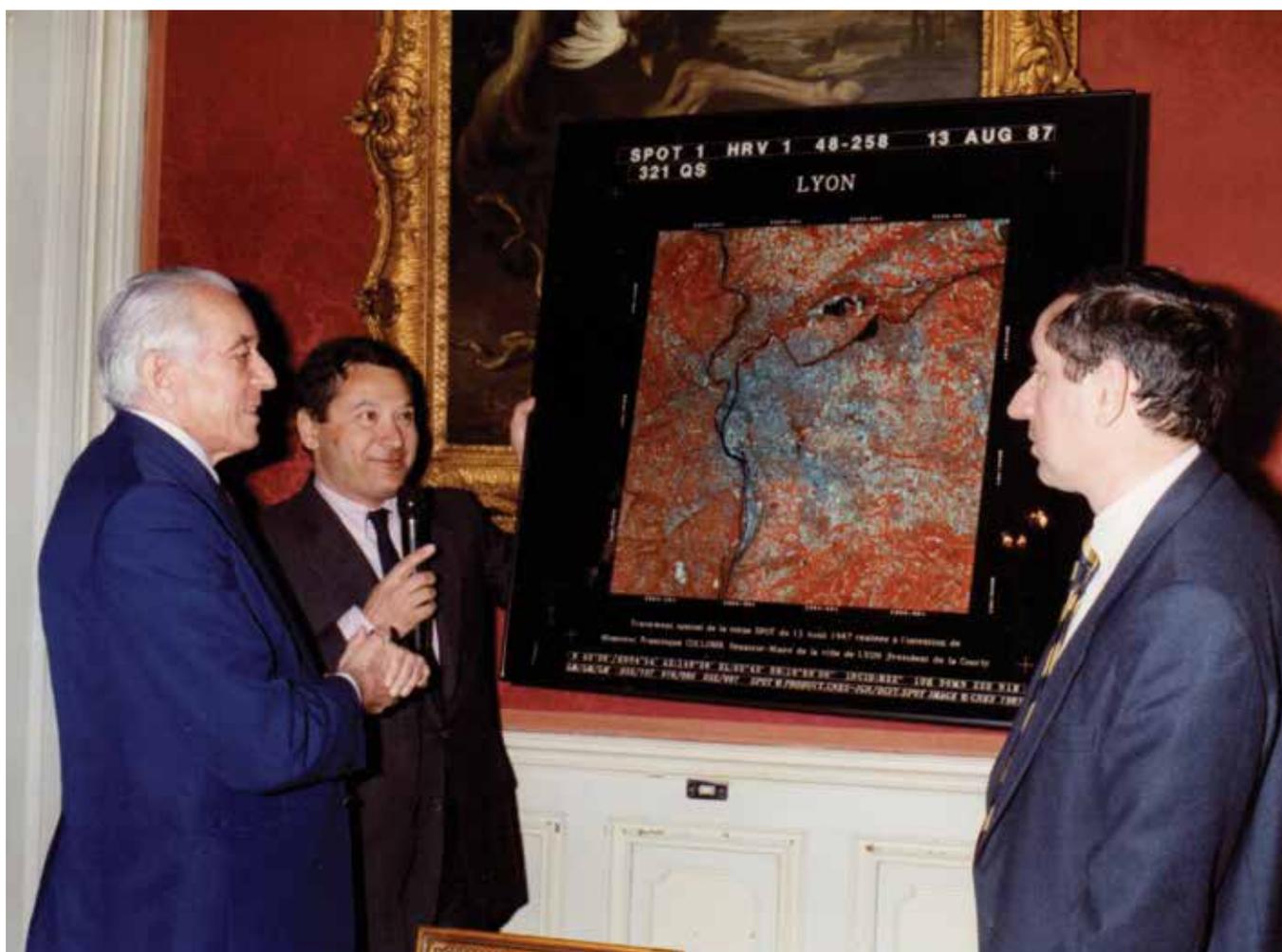
Le temps de la construction d'un logement ou d'un immeuble est un temps long. La réussite de nos projets rejait sur l'habitat de nos clients comme sur la qualité de l'urbanisme, donc sur la politique. Et tout ce qui contribue à la maîtrise de ces paramètres nous permet

d'améliorer notre expertise et d'améliorer l'habitat de nos concitoyens.

Depuis cinquante ans le CECIM y contribue avec exigence et professionnalisme. En lui souhaitant un bel anniversaire, je l'encourage à continuer longtemps dans cette voie.



© All Bong / Unsplash - Paris, France



© Michel Godet APPG Presse - (DR)

M. Francisque COLLOMB
Ancien Maire de Lyon.

M. Henri Guitelmacher
Ancien Président de la FNPC France.

M. Jacques Moulinier
Novembre 2003-septembre 2004 :
Sénateur du Rhône / 1976-2001 :
Conseiller municipal et adjoint
au maire de la ville de Lyon /
1989-2001 : vice-président de la
Communauté urbaine de Lyon.

Parole d'adhérente

« Isaac Newton a dit « Lorsque deux forces sont jointes, leur efficacité est double ».

S'il avait travaillé dans l'immobilier, il aurait sans doute créé le CECIM !

Mes 10 années de collaboration avec l'observatoire illustrent très bien cette règle. Les échanges que nous avons régulièrement au sujet du marché de l'immobilier d'entreprise, ne sont que le point de départ d'un long travail de centralisation, d'analyse, de synthèse et de restitution de données. Ce travail, réalisé par le CECIM, constitue pour nous une source d'information essentielle dans la réalisation de nos métiers et permet de donner une cohérence dans la représentation du marché lyonnais. Si professionnellement j'apprends beaucoup lors ces échanges, c'est également l'occasion de rencontres humaines. Le professionnalisme, l'écoute et la disponibilité des personnes animant le CECIM est infaillible. C'est aussi grâce à cela que cette collaboration entre les acteurs de l'immobilier et le CECIM est un succès depuis 50 ans, et le sera certainement encore pour les 50 années à venir ! »

Aurélie BOIS

Chargée de Bases de Données, CBRE

Philippe Guérand

De l'Homme et de la Cité

La vie en groupe caractérise le comportement de la plupart des animaux. L'organisation collective augmente la capacité de défense contre les dangers naturels, facilite la recherche de nourriture et favorise les fonctions reproductrices, c'est-à-dire, au fond, protège et amplifie le développement de l'espèce. Dans le cas de l'humain cependant, nous devons tenir compte d'un paramètre supplémentaire.

Les raisons premières de la vie en groupe, disons les questions animales, ont été en grande partie résolues par un génie spécifique lié aux fonctions cognitives supérieures dont nous dote la configuration particulière de notre cerveau. Au bout de 100 000 ans, un troupeau de lions n'aura pas évolué.

En revanche, notre capacité, tant à subvenir à nos besoins par la spécialisation économique, la science et la technologie, qu'à élaborer de la pensée partagée en créant des valeurs, de la philosophie ou de l'art, bref à dépasser la matérialité immédiate pour inventer une civilisation, constitue une singularité remarquable.

S'appuyant ainsi sur les progrès réalisés, certains ont pu émettre l'hypothèse selon laquelle la vie regroupée deviendrait moins directement nécessaire, prévoyant que le développement accéléré des infrastructures de transport ou de communication permettrait même une dispersion de l'habitat tout en conservant les avantages de la production collective. Et en effet, des courants de pensée sont apparus qui n'ont pas hésité, en rencontrant, disons-le, un certain succès et parfois même un succès certain, à prôner des concepts de villes à la campagne, de retour à la nature ou de décroissance urbaine.

OR, TOUTES CES PRÉVISIONS ONT ÉTÉ CONTREDITES ET C'EST AU CONTRAIRE À UN RENFORCEMENT DES CENTRALITÉS QUE NOUS ASSISTONS AUJOURD'HUI.

L'exode rural, qui s'est accéléré après la deuxième guerre mondiale, a laissé la place à un exode urbain, c'est-à-dire à un mouvement migratoire des villes moyennes vers les métropoles. Et le phénomène est mondial.

Force est ainsi de constater qu'au delà de l'aspiration à trouver un travail et à utiliser des services, **la société humaine ne montre pas une propension très nette à conquérir - ou à reconquérir - un espace vital individuel au prix de**

l'affaiblissement de la vie en groupe.

Peut-être devons nous considérer ce phénomène comme l'expression de deux besoins qui n'existent pas (ou en tout cas pas sous la même forme exacerbée) chez les autres espèces.

Celui de la communication tout d'abord. Je veux dire une communication qui ne prend sa source ni dans une stratégie utilitariste ni dans la recherche identitaire d'appartenance à une communauté, mais qui répond à une fonction caractérisante en soi : celle du sentiment personnel d'exister parce que l'autre existe. Et comment l'éprouver de manière plus indiscutable qu'en vivant à côté de cet autre, en lui parlant, en le côtoyant ? L'aspect matériel, tactile, semble ainsi indispensable à la résorption de l'angoisse tragique définissant l'humain, celle de la conscience de son incomplétude.

PARCE QUE L'INDIVIDU SE PENSE COMME ENTITÉ SÉPARÉE DU MONDE TOUT EN LUI APPARTENANT, IL RECHERCHE LA PROXIMITÉ DE SES SEMBLABLES.

Le besoin de se projeter ensuite. L'humain est hautement adaptable par une capacité unique de compréhension de son milieu et d'intervention sur ce dernier. **Ce talent particulier le pousse à définir et à redéfinir sans cesse la**

direction, le chemin qu'il souhaite emprunter. Nous cherchons à connaître, à explorer, à progresser. Nous avons un besoin de sens qui nous dépasse et qui dépasse notre propre existence.

Or cette quête de sens ne peut aboutir en l'absence totale d'échange social. Le mythe du penseur solitaire n'existe que dans la littérature. Si nous observons le niveau de foisonnement des rencontres, en elles-mêmes génératrices de réflexion, il est, que nous le voulions ou non, statistiquement proportionnel à la quantité de population dans un même lieu.

La communication gratuite et la communauté de destin, ce sont donc là les faits fondateurs du regroupement humain, du village, de la ville. Mais une fois ceci posé, la question qui vient immédiatement est, bien entendu, celle de l'organisation de cette vie collective.

Sans entrer dans le détail des différentes formes de gouvernement (de la dictature à l'anarchie), nous voyons qu'en définissant la ville comme la réponse originelle au besoin chez chacun de se lier à l'autre, nous affirmons, du même coup, que notre bien le plus précieux est la préservation d'un espace de liberté individuelle suffisant à travers le choix de conventions qui établissent des règles mais qui placent toujours l'humain au centre de la démarche collective. Il s'agit donc à la fois d'atteindre un seuil minimum d'homogénéité des comportements et des niveaux de vie afin d'éviter les affrontements que de trop fortes différences

produisent mécaniquement et, dans le même temps, de protéger les expressions idiosyncrasiques, l'accès aux aventures individuelles, l'engagement d'initiatives personnelles pour tous ceux qui le souhaitent.

1 Le premier objectif s'exprime au travers de tous les services publics associés à la vie de la cité ainsi que de toutes les actions de solidarité que nous menons, qu'elles soient individuelles ou collectives.

2 Quant au deuxième, il trouve l'une de ses plus hautes formes d'expression (même si ce n'est évidemment pas la seule) dans l'entreprise.

Parce que l'entreprise est d'abord un lieu de choix individuel, de rapport contractuel et de prise de risque personnelle, elle illustre fondamentalement le principe de liberté et s'enracine donc dans celui de démocratie. C'est pourquoi une cité qui a compris profondément sa propre vocation, doit s'organiser pour que chacun puisse vivre décemment mais aussi pour que ceux qui se lancent dans le risque de la création de richesse avec, pour conséquence, le financement de notre fonctionnement collectif, en soient récompensés.

D'où il convient de ne jamais oublier que, lorsqu'on évoque le principe d'égalité, c'est bien de l'accès préalable à la ressource dont on doit parler : éducation, santé, sécurité, technologie, capitaux etc... En revanche, en aval, il convient de laisser jouer les mécanismes de marché et de permettre aux individus qui ont

risqué leur patrimoine avec succès de tirer le bénéfice légitime de leur action tout en prévoyant un nécessaire prélèvement public permettant à la cité de fonctionner au service de tous.

Ce passage constant de l'une des sphères à l'autre constitue un mécanisme aussi subtil et délicat que fondamental et indispensable. Le découragement de l'initiative personnelle à but lucratif est aussi dommageable pour la collectivité que le refus de permettre à tous d'accéder aux ressources fondamentales ou d'aider ceux de nos concitoyens qui sont dans la difficulté. De ce point de vue, le secteur du logement représente certainement une des illustrations les plus flagrantes de ce principe. C'est bien aujourd'hui le marché libre qui contribue à la formation du patrimoine aidé et les maîtres d'ouvrage privés sont progressivement devenus les premiers producteurs d'habitat social, ce dont ils peuvent légitimement s'enorgueillir comme peuvent aussi s'en féliciter les pouvoirs publics qui ont créé les conditions d'un dialogue productif avec les opérateurs.

Remarquons, de surcroît, que ce mécanisme de rééquilibrage vaut pour les institutions de la même manière que pour les individus. Ainsi, dans la relation entre la ville-centre et les espaces périphériques d'un territoire, si le fait métropolitain devient hégémonique, alors il fabrique à terme les conditions de sa propre destruction. Si au contraire il s'organise pour

ensemencer et stimuler son hinterland, alors il construit les bases de sa propre pérennité.

Tout montre aujourd'hui que le lien de reconnaissance et même d'affection entre l'entreprise et son territoire constituera le socle des réussites de l'une et de l'autre dans la période qui s'ouvre. Car si les États restent évidemment investis d'un rôle stratégique essentiel, ce sont bien les villes et les régions, par leur agilité et leur créativité, qui, au côté des entreprises, deviennent les vrais interlocuteurs institutionnels du dialogue économique de terrain à l'échelle planétaire.

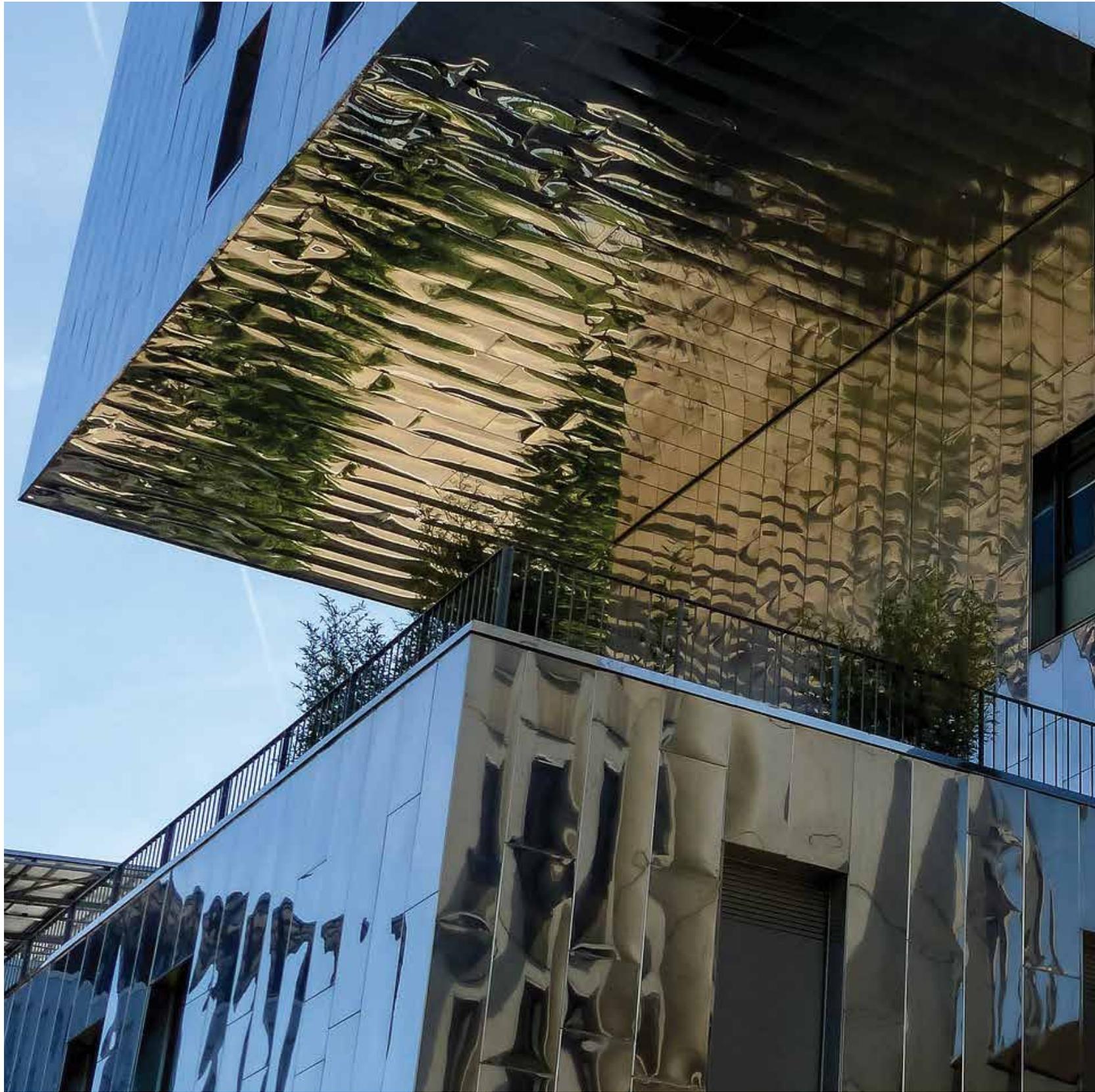
LA RELATION DE CONFIANCE ENTRE LES MONDES POLITIQUE, ADMINISTRATIF ET ÉCONOMIQUE TERRITORIAUX CONSTITUE AINSI LE GAGE DU BON FONCTIONNEMENT DE LA CITÉ.

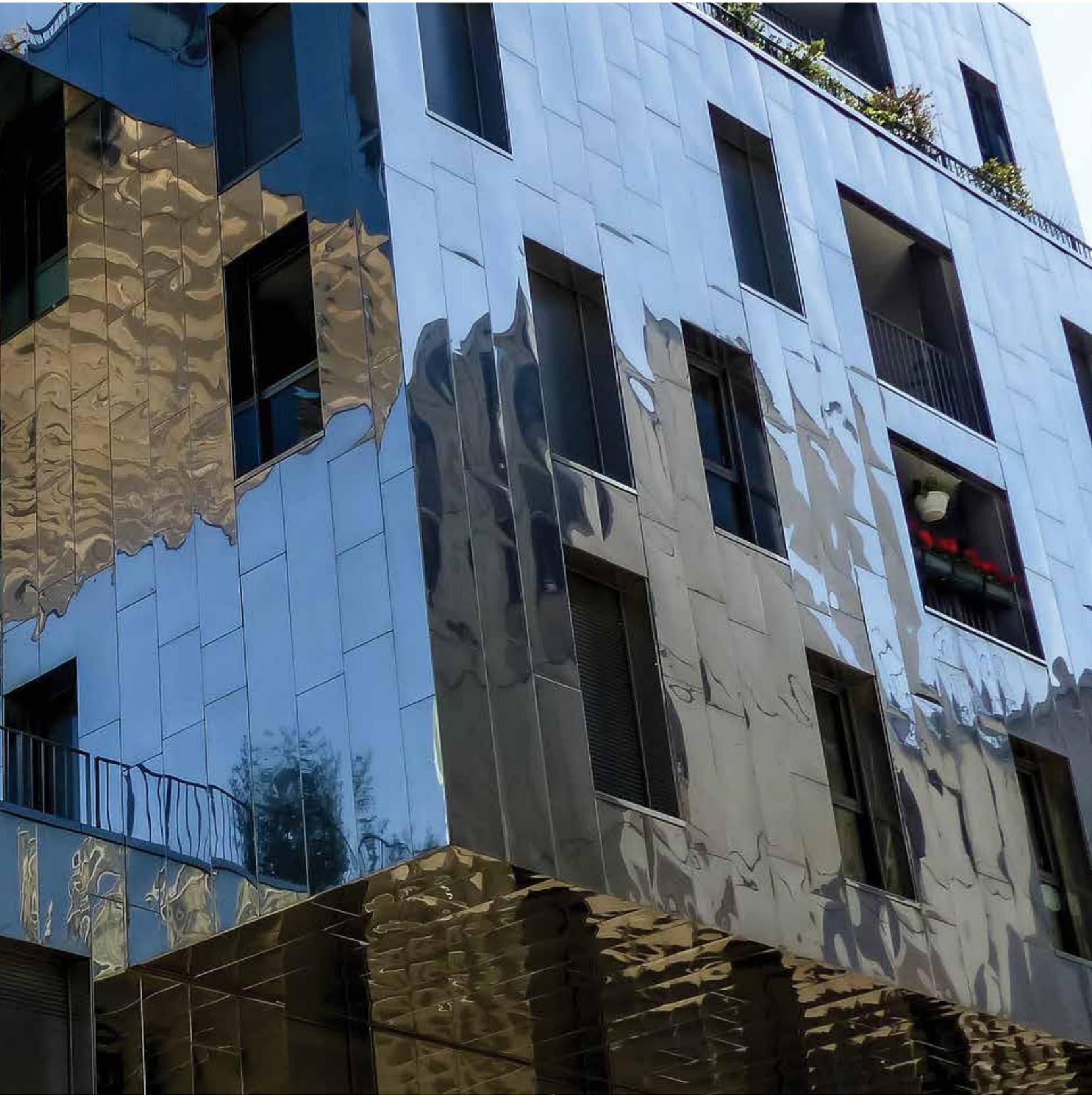
Elle emporte l'inclusion des autres espaces indispensables à l'harmonie et au progrès du groupe : l'éducation, la culture, la solidarité... Sans la force de ce lien, une ville ou une région n'ont pas les moyens de leurs ambitions, quelques légitimes ou louables qu'elles soient. Sans la force de ce lien, le terreau sur lequel germent et poussent les entreprises n'est pas assez fertile pour leur permettre de traverser les inéluctables

crises auxquelles elles sont régulièrement et mécaniquement confrontées.

Et chez nous, en Auvergne Rhône Alpes, comme singulièrement à Lyon, c'est bien ce modèle que nous avons su développer depuis des siècles. Soyons en fier car il est profondément ancré dans notre culture et nous le ressentons comme une aspiration assimilée et structurante. Considérer la capacité entrepreneuriale individuelle comme une valeur essentielle en coexistence et en dialogue avec un engagement fraternel collectif, voilà ce qui permet à notre humanité de conserver une place centrale dans le projet de la cité.

**GAGEONS QUE LA FORCE DE
NOTRE PASSÉ SOIT ASSEZ
PUISSANTE POUR ÉCLAIRER
ENCORE LONGTEMPS UN
AVENIR COMMUN FÉCOND
ET APAISÉ.**





© Christian Hardi / Pixabay - Lyon islands ilot bellacitta , Confluence, Lyon, France - Maître d'ouvrage : Marnigan Immobilier - Architecte : Massimiliano Fuksas

Nous autres civilisations,
savons maintenant que nous
sommes mortelles.

L'oscillation du navire a été
si forte que les lampes les
mieux suspendues se sont à la
fin renversées.

Paul Valéry

**UN AVENIR
RADICALE-
MENT NEUF**



Parole d'adhérent

«Un demi-siècle ! On fête en général ce genre d'anniversaire, dans une société privée, dans une collectivité locale (et encore !), et au mieux, aux Invalides... Mais honorer une petite structure, émanation d'un syndicat professionnel, qui plus est provinciale, car on ne parlait pas de région à l'époque, cela est plutôt rare et au surplus réjouissant.

Imaginé et créé par deux promoteurs inventifs : **Jean BOISSIER**, un des pères des « Castors » qui faisaient construire et construisaient eux-mêmes leurs logements, et **Jean PILA**, un des promoteurs des P.A.C.T (Propagande et action contre les taudis, très actif à Lyon), le Cecim constitua à Lyon la première base française de données privées sincères concernant l'activité immobilière, création qui essaima dans toute la France, au fil des années.

Pour moi, le Cecim, ce sont trois figures particulières et hors norme de la promotion immobilière qui s'y consacrèrent, non pas le temps d'un mandat, mais le temps d'une grande partie de leur vie professionnelle.

Georges COTTON, et son visage de rêveur aux yeux bleus surmontés de sourcils dressés vers le ciel, **Jean Jacques MATHIAS** qui apporta à sa présidence la même ardeur et le même sérieux dont il avait fait preuve lors de sa vie professionnelle dans un grand groupe, et **Eric VERRAX** qui apporte à son nouveau « job » son imagination et aussi la rigueur de l'ancien magistrat

des Comptes qu'il fut avant d'embrasser la vocation de promoteur : trois parcours mais une même volonté de fonder la confiance des adhérents sur la transparence et la vérité des chiffres.

Cet anniversaire me permet dès lors de revoir dans les vieux albums photos de la F.N.P.C (devenue FPI), les clichés des remises de médailles du Travail aux collaborateurs des sociétés lyonnaises de promotion, et aussi les visages connus des confrères, certains au Walhalla des promoteurs, et d'autres toujours présents... Nostalgie ? Je ne crois pas, mais devoir de mémoire, à coup sûr.

Honneur donc à ceux qui firent et font le Cecim. Et longue vie à nos successeurs, qui ont devant eux, avec la digitalisation et l'intelligence artificielle la tâche de sophistication des données du marché immobilier futur, non plus quartier par quartier, mais rue par rue, avenue par avenue, orientation par orientation, mois par mois, offrant ainsi l'outil professionnel qu'avait imaginé leurs anciens, à la disposition désormais non seulement des adhérents du Syndicat et des opérateurs mais aussi des collectivités, des élus et des fonctionnaires en charge du logement.»

Henri GUITELMACHER

Ancien Président de la FNPC région lyonnaise puis de la FNPC France.

Président de la fondation de la FPI en faveur du logement des populations défavorisées.

Damien Caudron

La métropole « Périphérie » : Figure 2040

L'Agence d'urbanisme de l'aire métropolitaine lyonnaise a mené en 2018-2019 un travail de réflexion autour de la « métropole du futur » (2040). Elle a rassemblé un vaste matériau prospectif duquel émergent neuf récits et figures du futur, volontairement caricaturaux mais crédibles.

L'Agence d'urbanisme a retenu l'une de ces figures, qui semble particulièrement active et vraisemblable, pour constituer la toile de fond d'une contribution originale rédigée spécialement à l'occasion des 50 ans du Cecim.

Bienvenue en 2040 dans le monde de la métropole « Péripherix » !

L'avenir des mondes urbains est désormais dans les marges, dans les communautés autonomes, les tiers-lieux informels. L'innovation, la collaboration, l'entraide et le partage sont, en 2040, des valeurs massivement présentes dans les territoires étalés, les troisième et quatrième couronnes des agglomérations, aux densités relatives et contrôlées, ni tout à fait ville, ni tout à fait campagne, finalement un peu les deux à la fois.

C'est d'ailleurs précisément pour cette raison que les citoyens investissent massivement les communautés habitantes des « périphéries » depuis 20 ans, fuyant la ville dense et bourdonnante. Ils viennent y chercher les aménités que l'on prêtait autrefois aux grandes villes, mais aussi l'assurance d'un contrôle social et la qualité d'un vivre ensemble attachées à la notion de communauté villageoise.

Si la coopération, la solidarité, le partage et le bien-être sont les valeurs fortes de ces communautés, elles ne sont acceptées que dans la mesure où elles s'appliquent à la communauté à laquelle le citoyen s'identifie. Les concurrences territoriales demeurent et les écarts

de condition de vie selon les quartiers peuvent être importants.

Et ça marche...

Ainsi ces territoires se révèlent riches d'initiatives locales multiples, de fraternités de voisinage, de libertés contrôlées aptes à construire dans une très forte proximité – les sociologues parlent d'entre-soi – des solidarités collectives sans aliénation individuelle. Mais cette règle vaut tant que l'individu est intégré dans sa communauté ; dans le cas contraire, c'est l'isolement.

La ville n'a plus de limite en 2040. Nous sommes entrés dans l'ère de l'urbain généralisé. L'économie de la connaissance s'est diffusée. L'uniformisation du monde, l'automatisation des processus de réflexion et de production et la digitalisation des sociétés permettent de s'affranchir des effets d'agrégation. L'effet « masse » ne fonctionne plus. Le pouvoir n'est plus exercé par la centralité dominante. Il est aux mains des périphéries coalisées qui régulent le grand espace métropolitain.

Le bien-être général passe en 2040 par la somme des mieux-être individuels qui se développent désormais au sein de micro collectifs, et cela aux dépens des individus qui ne se reconnaissent pas dans ces entités et se retrouvent isolés. La technologie affranchit les individus du lieu unique qui les définissait. Ne comptent plus désormais que les liens qui unissent et les réseaux qui construisent les identités.

En 2040 les actifs exercent de multiples emplois. Ils sont les entrepreneurs de leur propre existence, notamment professionnelle. Le contrat de travail a vécu. Les corps intermédiaires ne sont plus. Las d'une dualité des lieux, le fameux diptyque domicile / travail par exemple, a vécu. L'accès au « centre métropolitain », question majeure des problématiques urbaines du début du siècle, est une notion vidée de son sens.

L'individu s'est affranchi de la contrainte géographique et interagit avec une multitude de lieux, toujours en foisonnement et en recommencement. Il pratique à forte dose et au quotidien le zapping territorial. Il est multi-appartenant. Mais dans la durée, il s'attache à son lieu de résidence, celui dans lequel il définit son individualité et construit ses attachements.

Tous les concepts honnis par l'urbanisme réglementé du début du siècle sont remis au goût du jour. Il faut dire que l'effondrement financier et monétaire du 29 octobre 2029 – annoncé à maintes reprises – a totalement bousculé les modèles imposés. La maison individuelle était à proscrire ? Elle est devenue la solution. Cette forme d'habitat s'est montrée un levier d'une redoutable efficacité pour mettre en œuvre en un temps record les politiques de développement durable qui s'imposaient alors.

La figure rassurante du « village » et le mythe de la « communauté terrienne », aidante et protectrice, sont les fondements des mondes urbains de 2040. Ils ont amené à la « clubbisation » des

micro-territoires où les caractéristiques fonctionnelles de l'espace (mixités, usages, formes, statuts) et la diversité des populations sont placées sous un strict contrôle. La composition de la communauté territoriale est prédéfinie ; les conditions du vivre ensemble sont fixées a priori.

Ces formes de communautés actives et très sélectives se révèlent en 2040 un atout pour orienter les usages et les comportements vers des stratégies de développement durable à travers les associations de soutien, les mutuelles locales, les donneries, les communautés fraternelles et culturelles, les pratiques de partage, les innovations d'usage.

L'important en 2040, ce n'est pas la masse et la densité, c'est le lien et la proximité.

L'échelon communal était annoncé comme dépassé ? Lui seul a permis depuis vingt ans de développer les systèmes locaux de secours et d'entraide à même de protéger les populations contre les principaux risques de la vie.

Les ronds-points étaient un anti-modèle d'urbanisme ? Ils sont désormais les nouvelles agoras, des lieux de sociabilité profonde, des monuments qui scandent les territoires, des patrimoines à préserver.

Les autoroutes devaient être remplacées ? Elles sont devenues en 2040 les infrastructures stratégiques d'accès aux principales mobilités. Les échangeurs sont devenus des hubs, les aires de repos des pôles de services et d'emplois.

La concentration des emplois métropolitains dans un même lieu était privilégiée, les lieux informels de rencontres dans les sites d'enseignement et de recherche étaient multipliés au nom de « l'effet cafétéria » ? En 2040, la mutualisation et l'interdisciplinarité n'ont plus besoin de lieux physiques dédiés ; les espaces peu denses, par les solidarités de proximité qui s'y déploient, offrent à tout un chacun les opportunités indispensables au développement d'une activité économique, qu'elle soit artisanale, commerciale, productive, de recherche/développement, d'ordre culturel ou bien technologique. En 2040, chacun-e peut créer et innover, quel que soit le lieu, pourvu qu'il-elle soit relié-e aux flux et connecté-e aux réseaux.

La voiture était condamnée ? Elle est devenue en 2040 le principal système de transport collectif et solidaire, au prix d'une profonde adaptation des constructeurs à un système énergétique mondial nouveau dont les énergies fossiles ont pratiquement disparu.

Le triptyque de la Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains, votée

au début du siècle, est désormais banni. Il a produit trop d'effets pervers : la mixité sociale imposée à tout prix a produit des stratégies d'évitement contreproductives et a accentué les disparités socio-spatiales. La forte diversité des situations sociales et des habitudes de vie au sein d'un même espace a divisé et non rassemblé.

LA MIXITÉ IMPOSÉE A ÉTÉ DÉLAISSÉE AU PROFIT DE FROTTEMENTS SOCIAUX ACCEPTÉS ET MESURÉS, BÂTIS AUTOUR D'UN LIEN DE CONFIANCE RESTAURÉ ENTRE LES POUVOIRS PUBLICS ET LES POPULATIONS.

Le mot d'ordre « Faire la ville sur la ville » a produit une ville chère, complexe à mettre en œuvre, excessivement normée, difficile à faire évoluer. La volonté de densifier, pour ne plus étendre, a produit à une minéralisation extrême. **La ville palimpseste n'est plus désirée.** Les dernières actions de renouvellement urbain ont tout effacé, les constructions récentes n'ont pas été acceptées car trop techniques.

Le principe de la densité à tout prix a été délaissé au profit d'un retour en grâce des concepts de ville jardin et de parc habité qui offrent des espaces libres généreux, des densités mesurées et une couverture végétale sans égal, tout en permettant de justifier des services collectifs de proximité.

La réforme du code de l'urbanisme, votée en 2027, a permis d'alléger la contrainte réglementaire au profit d'un cadre où la planification n'est plus de mise. Elle a permis la promotion d'un nouveau système basé sur la confiance : **l'expérimentation est souhaitée, l'erreur est acceptée**. La priorité est donnée à la vision politique simplement énoncée mais ample, systémique et profonde et à sa mise en œuvre rapide par des opérations mesurées et partagées.

Dans le monde 2040, il est important d'expérimenter, surtout pas de généraliser.

Les gouvernements locaux savent depuis longtemps que privilégier l'intérêt d'un seul territoire, le fameux « cœur métropolitain », compétitif et attractif, s'est montré une politique contradictoire avec l'intérêt des territoires composant son propre hinterland. Ils ont compris que rechercher l'excellence en attirant les classes dites « créatives », privilégier les plus grands groupes industriels, développer les universités les plus renommées, favoriser les 100 Métropoles-monde...tout ceci tendait à

entretenir un système reposant sur la domination alors que l'innovation et l'invention naissent dans les « arrière-cours ».

Peu à peu un nouveau modèle institutionnel a émergé. Les villes sont gérées par des confédérations d'intercommunalités au sein desquelles chacune pèse autant que sa voisine. Ainsi **le paradigme de la gouvernance métropolitaine s'est inversé, les périphéries régulent dorénavant les centres**. Les modèles de gouvernance qui dominant sont ceux des micro-territoires. Les élus ont engagé de multiples refontes de la carte administrative autour de deux échelons qui sont désormais les pivots de l'organisation locale : les communes fusionnées (CF) et les communautés de communes élargies (CCE). Les gouvernements urbains confédérés – résultats d'alliances entre les CCE et les CF – mènent désormais les politiques publiques de soutien à l'emploi, à l'investissement et à l'innovation fortement orientées vers les zones géographiques les plus résilientes, les territoires les plus solidaires, ceux qui sont les plus aptes à coopérer et à s'entraider, tout en assurant la gestion des ressources territoriales et des biens communs. Cela ne va pas toujours sans mal car un fort esprit de compétitivité et de concurrence règne entre les communautés ; et parfois les décisions de la confédération sont prises sur la base du plus petit dénominateur commun, ce qui empêche la réalisation d'équipements majeurs nécessaires au bon fonctionnement de l'ensemble.

L'important en 2040, ce n'est pas l'excellence mais la coopération.

L'exacerbation des revendications identitaires, voire protestataires, et la propension à renforcer les frontières entre les communautés sont une autre facette de la métropole « périphérique ». Les gouvernements urbains ont donc été amenés à définir des cadres de collaboration efficaces. Ils mènent des politiques prioritaires de complémentarité et de coopération car ces politiques s'avèrent désormais bien plus « salutaires » pour l'emploi et l'économie que le soutien à l'excellence et à la compétitivité qui a prévalu durant les décennies du néo-libéralisme. L'effondrement financier et monétaire de 2029 a totalement abattu le dogme libéral et les vertus concurrentielles.

Ces gouvernements urbains ont opté pour une coopération à l'échelle internationale via une participation active au « parlement des 1000 » (les 1000 plus grandes aires métropolitaines mondiales) au sein duquel ils signent des accords-cadres pour réguler l'activité marchande et contrôler les flux.

Les villes denses ont vu, elles, leur population s'effondrer en 20 ans, avec le départ massif des classes laborieuses, des familles et des jeunes seniors vers les périphéries. Le scénario de la « shrinking

city » tant redouté (Detroit) s'est réalisé. Les bailleurs sociaux ont vendu la quasi-totalité de leurs parcs pour résorber leurs dettes. Les cœurs des métropoles sont à vendre, hormis ceux à forte valeur patrimoniale. Ces derniers sont devenus des « villes-musées », invivables en dehors de quelques populations spécifiques, pas toujours privilégiées, qui ont l'opportunité soit de s'acquitter des coûts pharaoniques requis pour s'y loger, avoir un emploi, accéder aux équipements et aux services, soit de bénéficier de dispositifs d'aides publiques leur permettant d'y vivre correctement. On y croise davantage de touristes que de résidents.

La grande crise de 2029 a définitivement démontré que l'équation selon laquelle « croissance » équivaut à « développement » était bien fautive. **Croissance économique ne vaut pas développement humain. Des territoires se développent sans croissance**, tandis que d'autres croissent sans développement. Les micro-pays qui expérimentent avec succès des démarches de progrès, conciliant l'environnement et l'humain, sont désormais soutenus. Chacun est encouragé en fonction de ses ressources propres, permettant ainsi de répondre à la diversité des situations, plutôt que d'aligner tout le monde sur un même processus d'organisation et de développement. Ainsi le principe des appels à projet a été systématisé et chaque projet bénéficie d'une gouvernance adaptée à son objectif.



Sky 56 - Icade Promotion - Atelier Chaix & Morel et Associés - Lyon 3 - Prix de l'immobilier d'entreprise région lyonnaise en 2018

Michel Lussault

Bienvenue (?) dans l'anthropocène !

Qu'est-ce que le Monde, cette nouvelle réalité globale que la mondialisation installe ? Un nouveau mode de spatialisation des sociétés humaines, une mutation dans l'ordre de l'habitation humaine de la planète – et c'est pourquoi il est judicieux d'écrire ce terme avec une majuscule, pour réserver le mot avec minuscule à ce qui ressortit du mondain, du social. Et cette mutation possède une cause majeure, un vecteur principal : l'urbanisation, tout à la fois mondialisée et mondialisante, est la principale force instituante et imaginante du Monde. Instituante, parce qu'elle arrange de nouvelle façon les réalités matérielles, humaines et non humaines et construit les environnements spatiaux des sociétés. Imaginante, parce qu'elle installe les idéologies, les savoirs, les imaginaires et les images constitutifs de la mondialité.

Urbanisation généralisée

Il s'agit d'un phénomène dont on peut appréhender l'ampleur par quelques données démographiques simples. La population urbanisée a connu une croissance spectaculaire au XX^e siècle, passant de 220 millions à 2,8 milliards d'habitants – quand la population totale de la terre progressait de 1,7 à 6,1 milliards. En 1900, 1 humain sur 8 était urbain ; ils étaient 3 sur 10 en 1950, tandis que se lançait la phase d'urbanisation la plus puissante. En 2008, pour la première fois depuis que l'être humain a commencé à imprimer sa marque sur la planète, plus de 50 % de la population du globe, c'est-à-dire au bas mot entre 3,3 et 3,5 milliards de personnes, vivaient dans des ensembles urbains. Cette barre franchie, la population urbaine continue de croître. D'ici à 2030 toutes les régions du globe seront plus urbaines que rurales, et en 2050 70 % des 9,7 milliards d'habitants escomptés sur terre (selon l'hypothèse médiane de l'ONU), soit 6,7 milliards, résideront dans un ensemble urbain : l'Asie accueillera alors plus de 50 % de la population urbaine mondiale et l'Afrique 20 % ! Alors qu'en cent cinquante ans (1900-2050), la population mondiale aura été multipliée environ par 6 – ce qui est déjà considérable –, la population urbaine l'aura été par 30 ! Et l'on voudrait ne pas

considérer cela comme un bouleversement majeur, qui change toutes les conditions d'existence, individuelles et collectives ?

AU-DELÀ DE LA SEULE STATISTIQUE, L'URBANISATION CONSISTE AUSSI ET SURTOUT EN UN REMPLACEMENT DES MODES D'ORGANISATION DES SOCIÉTÉS, DES PAYSAGES ET DES FORMES DE VIE QUI FURENT DOMINANTS (LA VILLE PRÉ-INDUSTRIELLE, PUIS INDUSTRIELLE, ET LA CAMPAGNE) PAR DE NOUVEAUX MODES, PAYSAGES ET FORMES DE VIE : CELUI DE L'« URBAIN » GÉNÉRALISÉ.

L'économie est nouvelle, les structures sociales et culturelles connaissent des mutations profondes, les temporalités sont bouleversées, des logiques inédites d'organisation et de pratiques spatiales s'épanouissent à toutes les échelles, un état de nature spécifique est créé par le mouvement même d'urbanisation... En quelques générations, *Homo sapiens* est bel et bien devenu *Homo urbanus*. Un autre Monde s'est installé via l'urbanisation ; il constitue l'état historique

contemporain, différent de tout ce qui a précédé, de l'écoumène terrestre – **l'écoumène étant un concept essentiel de la géographie**, qui désigne l'espace de vie construit et habité par les êtres humains, à quelque échelle qu'on le considère.

Global Change

En lien avec cette mondialisation puissante, en quelques années à peine, le grand public s'est vu aussi de plus en plus confronté à une nouvelle force, qui travaille le Monde en profondeur et le (re)configure à toutes les échelles – une émergence qui dérange bien des certitudes et des habitudes : le changement global. Nous découvrons que nous sommes *entrés dans la période anthropocène*, qui est en passe de redistribuer les cartes. En réalité, l'alerte avait été lancée depuis longtemps, en même temps que s'enclenchait la phase la plus puissante d'urbanisation globalisante. En 1972, la conférence de Stockholm sur l'environnement s'est en effet conclue par une célèbre déclaration, qui faisait de la question écologique une des principales que les pays de l'ONU devaient affronter collectivement. Le fameux rapport de Dennis Meadows, au Club de Rome, *The Limits of Growth*, date également de 1972 : c'est une des premières occurrences de promotion mondiale des

analyses critiques qui mèneront à la problématique de l'empreinte écologique excessive due à l'occupation humaine, mais aussi à celles du post carbone, du développement durable et de la décroissance. Stockholm ouvrit la série des « Sommets de la terre » et depuis lors, les appels à la prise en compte des effets environnementaux des activités humaines n'ont pas cessé – le Giec (Groupement intergouvernemental pour l'évaluation du climat), créé dès 1988, joua un rôle décisif en cette matière. Du coup, on peut même se demander pourquoi il a fallu tant tarder pour que les problèmes afférents se trouvent enfin au centre des préoccupations de la sphère publique mondiale.

Peut-être parce que l'on a longtemps voulu sous-estimer l'ampleur des bouleversements liés au *Global change* et qu'on a peiné à comprendre à quel point il allait nous falloir modifier nos manières de voir, de penser et d'agir. Désormais, un changement de paradigme est en cours. Alors que le concept de crise environnementale renvoie à **l'idée classique que les sociétés humaines ont à gérer un incident de parcours momentané, pour lequel on trouvera nécessairement les parades, celui d'anthropocène a le mérite de souligner l'existence d'une bifurcation, dont nous sommes en passe de vivre et d'éprouver les premières conséquences systémiques**. Et ce pour une raison simple : « L'humanité, notre

propre espèce, est devenue si grande et si active qu'elle rivalise avec quelques-unes des grandes forces de la Nature dans son impact sur le fonctionnement du système terre ». Ainsi, « le genre humain est devenu une force géologique globale¹ ». La planète-terre, en raison des activités humaines, s'est continûment anthropisée, d'abord à bas bruit, avant que l'anthropisation ne s'accroisse et ne prenne un tour spectaculaire, lié à l'urbanisation, à partir du XIX^{ème} siècle. Cet anthropocène, défini comme une nouvelle « époque » géologique, témoignerait de l'influence directe et prééminente de certaines grandes activités humaines sur le système bio-physique planétaire, en particulier des activités liées à la phase d'urbanisation massive enclenchée après la Seconde Guerre mondiale.

Le terme Anthropocène (dont on peut tracer les origines depuis le début du XX^{ème} siècle) avait été proposé dans les années 1980 et 1990, par le biologiste Eugène F. Stoermer et le journaliste Andrew Revkin. Mais son importance s'affirme à partir de 2000, lorsqu'il est repris et diffusé par le prix Nobel de chimie Paul Crutzen, qui quant à lui estime qu'il s'enclenche à la fin du XVIII^{ème} siècle ; il fait de la machine à vapeur

¹ Will Steffen, Jacques Grinevald, Paul Crutzen et John McNeill, « The Anthropocene: conceptual and historical perspectives », *Philosophical Transactions of the Royal Society A*, vol. 369, 2011, p. 842-867.

de James Watt, datant de 1784, l'indice de l'ouverture de l'ère nouvelle. Cette datation ne fait pas l'unanimité. Lors du 35^{ème} Congrès mondial de géologie organisé à Cape Town, du 27 août au 4 septembre 2016, une commission de travail a suggéré de considérer **l'anthropocène comme une nouvelle « époque » (au sein de la « période » quaternaire de « l'ère » cénozoïque, pour reprendre les termes exacts)**, avec le choix de la faire débuter après 1945, notamment en raison de l'apparition des dépôts de particules nucléaires, mais aussi de l'impact de l'exploitation intense des phosphates et de l'utilisation des nitrates, tout cela devenant de véritables marqueurs stratigraphiques. Un grand nombre de chercheurs penchent aujourd'hui pour identifier ce qu'on nomme une « grande accélération » post 1945 des phénomènes de Global Change. C'est-à-dire une période synchrone de l'enclenchement de la phase contemporaine de l'urbanisation massive.

Toujours-déjà vulnérable

Quoiqu'il en soit, une « convergence » vers ce concept encore en discussion est désormais assumée par un nombre croissant de spécialistes du Monde entier, qu'ils soient issus

des sciences expérimentales ou des sciences humaines et sociales, sans oublier le droit et la philosophie. Dans ma perspective, **l'anthropocène s'avère moins une grille de lecture exclusive qu'un méta-problème qui informe et questionne aujourd'hui tous les champs de la société, à toutes les échelles.** Comme la question de l'urbanisation généralisée avec lequel il est profondément lié, il incite à développer une pensée systémique. Insistons bien sur un point : l'urbain n'est pas qu'un espace où se projetteraient les symptômes d'un anthropocène qui serait nourri essentiellement par la « carbonisation »² des activités et des sociétés. L'urbanisation en tant que processus global et globalisant, qui intègre toutes les dimensions des sociétés, de mise en place du Monde et l'urbain en tant que système complexe, sont bel et bien les opérateurs de l'entrée historique dans l'anthropocène. Ce postulat impose de développer une compréhension nouvelle des faits à la fois globaux et locaux relatifs à l'organisation des espaces mondialisés/urbanisés et à la vie quotidienne des habitants de la planète.

Nous connaissons donc bel et bien et aurons de plus en plus à connaître un nouvel état de l'humanisation de la Terre, directement lié à l'urbanisation mondialisante, marqué par

² Timothy Mitchell, *Carbon Democracy. Political Power in the Age of Oil*, Verso, 2011.

l'impact massif de certaines activités sur le système bio-physique planétaire et caractérisé en particulier :

- par le réchauffement climatique et ses effets multiscalaires ;
- par l'épuisement des ressources non renouvelables et même renouvelables ;
- par une réduction rapide de la biodiversité à l'échelle terrestre ;
- par une modification inédite des métabolismes des systèmes biotiques (sols, océans, eaux) en raison à la fois des trois premières évolutions et des impacts des activités humaines en termes de polluants et de diffusion de molécules chimiques de synthèse.

Cette entrée dans l'anthropocène nous fait prendre conscience d'une situation paradoxale :

JAMAIS LES VILLES N'ONT PARU SI PUISSANTES ET DOMINANTES.

Si nous songeons à ces mégapoles et métropoles qui constituent des centres mondiaux majeurs et déploient leurs infrastructures sophistiquées et leurs architectures spectaculaires et pourtant jamais elles n'ont semblé si vulnérables. Par vulnérabilité, j'entends l'exposition et la sensibilité à l'endommagement (qu'il soit d'origine « naturelle », technologique, sociale, économique, géopolitique...) d'un système spatial quelconque. Il n'existe pas d'exemple,

dans l'histoire, d'implantation humaine qui n'aurait pas été frappé du sceau de la fragilité ; d'ailleurs, cette même histoire fourmille de cas de sociétés importantes disparues, détruites – même si l'on connaît très mal, en général, les causes qui expliquent de tels phénomènes. Durant de nombreuses décennies, les enthousiasmes liés à la croissance économique et les certitudes prométhéennes qui accompagnaient le développement des ingénieries de construction et de maîtrise des espaces habités ont sans doute occulté cette réalité élémentaire. Cependant, depuis quelques années, **la vulnérabilité est redevenue un enjeu cognitif, culturel, politique.**

S'impose alors un constat sans appel : les espaces humains en général et urbains en particulier, du local au global, sont tous et toujours-déjà vulnérables, en raison même de ce qu'ils sont, et il faut faire avec. Bien sûr, certaines formes contemporaines d'urbanisme et d'aménagement semblent plus exposées à l'endommagement que d'autres, notamment celles qui se caractérisent par le rejet de toute sobriété et versent dans la démesure. En ce sens, il est évident que la mondialisation installe, en même temps que sa propre puissance, des états de fait qui rendent possible, paradoxalement, la « fin du Monde » : non pas la fin de l'humanisation de la Terre, mais la fin de cette forme particulière et historique d'écoumène que le Monde

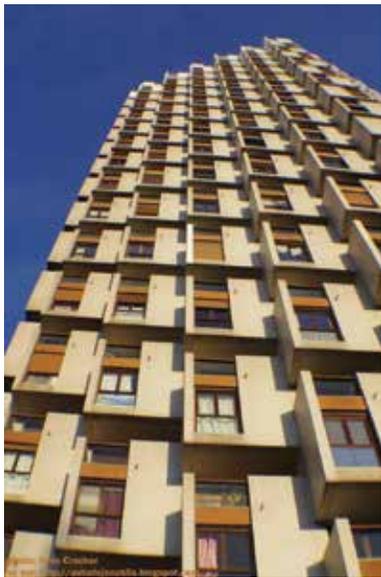
urbanisé représente. Cependant, de plus pauvres ou rudimentaires installations s'avèrent tout aussi fragiles, de même que le resteraient celles pourtant plus adaptées aux conditions de l'anthropocène.

On doit assumer cette condition vulnérable, l'affronter sans prétendre la supprimer et en tirer quelques conséquences en termes de stratégies d'habitation. En effet, la vulnérabilité des systèmes spatiaux urbanisés les met sous tension en permanence tout en constituant un ingrédient de leurs dynamiques. Elle est autant constructive que destructrice ; ce n'est pas tant un fléau dont il faudrait se prémunir, qu'une caractéristique du système dont on doit s'imprégner pour permettre à celui-ci d'évoluer.

Reconnaître la vulnérabilité, c'est admettre la fragilité intrinsèque de l'espace humain mais aussi chercher les voies de sa plus grande résistance à l'endommagement inéluctable et d'une meilleure capacité d'adaptation ultérieure à un épisode de crise.

**L'ANTHROPOCÈNE SERAIT
ALORS CE MOMENT
RÉFLEXIF, CULTUREL ET
ESTHÉTIQUE, OÙ LES
INDIVIDUS ET LES SOCIÉTÉS
HUMAINES (RE)PRENNENT
CONSCIENCE DE LEUR
CONDITION VULNÉRABLE,**

à la fois et intégralement globale et locale, ainsi que de leur implication directe dans cette vulnérabilité systémique et de la nécessité de redéfinir nos façons d'occuper et de ménager la Terre. Mais comment faire de cette vulnérabilité un vecteur d'action commune, notamment locale ? Que pourrait être une politique de la Terre urbaine vulnérable, reconnaissant donc la fragilité de nos espaces de vie, à toutes les échelles, et pouvant néanmoins garantir son habitabilité pour tous, à travers un soin nouveau apporté à notre environnement ? La question est belle et devant nous et c'est en ce sens que l'anthropocène est un défi majeur pour tous les terriens. Il n'en existe sans doute pas de plus important.



© Rostichep / Pixabay - © Yann Cracker - Trois tours de l'île Verte, Grenoble, France - Architectes : Roger Anger, Pierre Puccinelli, Michel Loyer, Charles Pivot, Pierre Junillon, Mario Heymann - (DR)

INDEX

Table des citations

Gaston Berger.

Phénoménologie du temps et prospective. PUF, 1964.

Georg Simmel.

Les grandes villes et la vie de l'esprit. L'herne, 2007.

La Bible, Évangile selon Matthieu.

Traduction œcuménique, Cerf, 1991 et Nouvelle Bible Segond, Alliance biblique française, 2002.

Louis Aragon.

La nuit de Dunkerque, Les yeux d'Elsa. Seghers, 1942.

Ministère de la transition écologique et solidaire.

Trame verte et bleue, document-cadre, janvier 2017.

Paul Valéry.

La crise de l'esprit. NRF Gallimard, 1919.

Gaston Berger.

Phénoménologie du temps et prospective. PUF, 1964.

Table des auteurs

Nicolas DE BARJAC, Directeur de l'agence Cushman & Wakefield de Lyon.

Damien CAUDRON, Directeur général de l'agence d'urbanisme de la Métropole de Lyon.

Jean-Pierre CLAVERANNE est Président de la section prospective du CESER Auvergne Rhône-Alpes.

Michel LE FAOU, Vice-Président de la Métropole de Lyon, Adjoint au Maire de Lyon, en charge de l'Urbanisme et du Cadre de Vie, de l'Habitat et du Logement.

Alexandra FRANCOIS-CUXAC, Présidente de la FPI.

Laura GANDOLFI, Vice-Présidente de la Métropole de Lyon, Éluë de la commune de Villeurbanne, est en charge du déploiement des politiques de solidarité en direction des personnes âgées et personnes en situation de handicap.

Sylvain GRATALOUP, Président UNPI 69 et Métropole de LYON est Maître de Conférence à l'Université Jean Moulin LYON 3 et Avocat Associé chez WMS AVOCATS.

Philippe GUÉRAND, Président de la Chambre régionale de commerce et d'industrie de la région Auvergne Rhône-Alpes, est Président de SIER Constructeur.

Claire JUILLARD, docteur en sociologie, spécialiste de la ville, du logement et des marchés immobiliers a co-fondé et co-dirigé pendant sept ans la Chaire « Ville et Immobilier » à l'Université Paris-Dauphine ; elle partage à présent son activité indépendante entre recherche et conseil aux acteurs de l'immobilier.

Linda LARBATMI est responsable administrative et financière du Cecim.

Michel LUSSAULT, géographe, directeur de l'École urbaine de Lyon, est professeur des Universités.

Magali MARTON est Directrice des Études Cushman & Wakefield France.

Jean-Jacques MATHIAS a été promoteur pendant 30 années : habitat social et privé, habitat collectif et ensembles de maisons individuelles, bureaux. Par ailleurs, il fut président 5 ans de la chambre lyonnaise de la FNPC puis président 16 ans du CECIM. Aujourd'hui administrateur de filiales du 1% logement et administrateur du Pact-Arim.

François PAYELLE est directeur général délégué de Promogim groupe et ancien Président de la FPI.

Laurent DE PESSEMIER est chargé d'études de la section prospective du CESER de la région Auvergne Rhône-Alpes.

Marc PIGEON est Président de Build Europe.

Léthicia RANCUREL est directrice de TUBA « Tube à expérimentations urbaines », lieu unique et partenariat innovant où les PME et les startups travaillent avec les collectivités et les grandes entreprises mais aussi les laboratoires de recherche, les clusters et les pôles de compétitivité, pour co-créeer les services numériques de la ville de demain avec l'implication des citoyens. Léthicia Rancurel est également vice-présidente de l'association French Tech One Lyon-Saint-Etienne.

Gabriel ROQUES est directeur du Cecim.

Alexandre SCHMIDT est Président de la FNAIM du Rhône.

Sybille THIRION, économiste de formation, commence sa carrière professionnelle dans le transport, en tant que chargée d'études au sein du bureau d'études Samarcande avant de rejoindre le département marketing du groupe Keolis. Elle devient ensuite responsable du service des transports de la ville de Cambridge, en Angleterre. C'est à ce poste qu'elle développe son intérêt pour le foncier en négociant auprès des propriétaires et des promoteurs immobiliers les emprises foncières nécessaires aux extensions des réseaux de transport en commun et cyclable. De retour en France, elle prend en charge, à l'Agence d'urbanisme de Lyon, l'inter-Scot lyonnais avant d'être nommée directrice du nouveau pôle de compétences foncier régional, le CERF Auvergne Rhône-Alpes. Depuis neuf ans, Sybille Thirion développe l'activité de cette structure, au plus près des attentes des acteurs régionaux du foncier et de l'immobilier.

Cécile VANDANGEON, investie dans les problématiques urbaines, a bénéficié du programme « Jeunes promoteurs » de la FPI et créé l'entreprise Green Eco-promotion après une carrière dans le monde du logiciel pour l'industrie de la distribution afin de donner du sens à son engagement professionnel. A la croisée des chemins entre architecture, développement durable et efficacité énergétique, son entreprise innove pour construire les logements de demain.

Eric VERRAX a été promoteur et Président de la FNPCr région Lyonnaise ; président du Cecim, il est membre de la commission prospective du Ceser Auvergne-Rhône-Alpes. Il a publié en 2015 avec Alexandra François-Cuxac et François Payelle : *Intenses cités, la ville réinventée. Photographies de Claude Nouri et Patrick Chapuis* (FPI) et prépare un ouvrage *La prospective de Gaston Berger, de l'oubli du passé aux futurs souhaitables*.

Table des photos

Couverture :

- © **SMCI** - Le Carmel - Richard Garcia - Besançon -
Trophée de la réhabilitation du ministère de la Culture, 2004.
 - © **VINCI Immobilier** - Ycone - Ateliers Jean NOUVEL - Lyon 2 -
Grand Prix Régional des Pyramides région Lyonnaise en 2018.
 - © **Bouygues Immobilier - Slc Pitance** - HIKARI - Architecte : Kengo Kuma & Associates Europe - Lyon 2
Prix de l'Immobilier d'entreprise Région Lyonnaise en 2014.
 - © **Denny Muller / Unsplash** - Spremberg - Allemagne.
 - © **Casey Horner / Unsplash** - Looking up - Felton, États-Unis.
-

Intérieur :

- © **Nathan N / Unsplash** - Cité Internationale de Lyon, France -
Maître d'ouvrage : Georges V. - Architecte : Renzo Piano en équipe avec le paysagiste Michel Cordajoud.
- © **Denny Muller / Unsplash** - Overgrown room with windows - Spremberg, Allemagne.
- © **Photo Florentin** - Photos d'archives Cecim.
- © **Lilian Velet / Unsplash** - Musée Confluence - Lyon, France -
Maître d'ouvrage : Conseil général du Rhône - Architecte : Coop Himmeb(I)au.
- © **Dorian-Hurst / Unsplash** - Strasbourg, France.
- © **Daniel von Appen / Unsplash** - Art'otel - Cologne, Allemagne.
- © **Grégory Roose / Pixabay** - Tour de Lille, France -
Maître d'ouvrage : Georges V. - Architecte : Christian de Portzamparc.
- © **Chris Barbalis / Unsplash** - Bosco Verticale, Milan, Italie -
Maître d'ouvrage : Hines Italia - Architecte : Stefano Boeri, Gianandrea Barreca, Giovanni La Varra.
- © **Publi-France Reportage** - Chambre syndicale de la région lyonnaise, FNPC - CECIM.
- © **Joel Filipei / Unsplash** - Gran Vía - Madrid, Espagne.
- © **Scott Webb / Unsplash** - Canada.
- © **Raphaël Zarka** - L'approche de Mylne - Photographe ©Thierry Savatier -
Architectes © 3AM -Emerige - St Mandé.
- © **Mobile 01, Cyril Feb** - AFC Promotion Plus belle ma ville - Immeuble Antares.
- © **Louise Frydmann** - La fée des pétales (2017) - Vinci Immobilier - © Charlotte Donker.

- © **Marius George Oprea / Unsplash** - Rome, Italie -
Maître d'ouvrage : Condotte Spa - Architecte : Doriana Massimiliano Fuksas.
 - © **Paula Prekopova / Unsplash** - Gardens by the bay, Singapore, Singapore -
Architectes : Grant Associates et Dominic White.
 - © **Erin Doering / Unsplash** - Tour French Line, Marseille, France -
Maître d'ouvrage : CMACGM - Architectes : Zaha Hadid SRA architectes - 2010.
 - © **Howard Lawrence B / Unsplash** - Whôo, résidence étudiante, Rennes, France -
Maître d'ouvrage : Legendre immobilier. - Architecte : Janiaud.
 - © **Victor Garcia / Unsplash** - Rotterdam, Pays-Bas.
 - © **Michel Godet APPG Presse** - Chambre syndicale de la région lyonnaise.
 - © **Boudewijn Huysmans / Unsplash** - Cubic Houses « Kubuswoningen »,
Rotterdam, Pays-Bas - Architecte : Piet Blom.
 - © **All Bong / Unsplash** - Paris, France.
 - © **Christian Hardi / Pixabay** - Lyon islands ilot Bellacitta, Confluence, Lyon, France -
Maître d'ouvrage : Marnigan Immobilier - Architecte : Massimiliano Fuksas.
 - © **Rostichep / Pixabay** - © **Yann Cracker** - Trois tours de l'Île Verte, Grenoble, France -
Architectes : Roger Anger, Pierre Puccinelli, Michel Loyer, Charles Pivot, Pierre Junillon, Mario Heymann.
 - © **Sky 56** - Icade Promotion - Atelier Chaix & Morel et Associés - Lyon 3 -
Prix de l'immobilier d'entreprise région lyonnaise en 2018.
 - © **CMGLEE** - Container City 2 - Londres.
-

Avertissement

Ce recueil de contributions à visée réflexive et prospective comporte un certain nombre d'images qui ne visent évidemment pas à l'exemplarité. Il s'agit seulement de vignettes évocatrices ; les photographes, maîtres d'ouvrages et architectes ont été recherchés et pas toujours identifiés. Toutes nos excuses pour ceux qui n'ont pu être cités.

La prospective n'est pas cette anticipation romanesque qui projetterait sur l'avenir la solution imaginaire de nos problèmes d'aujourd'hui, alors que, demain, ils seront plus souvent périmés que résolus.



Cap Gris-Nez - Audinghen, 62 - (DR)



© CMGLEE - Container City 2 - Londres - (DR)

C'est à des nouveautés plus profondes et plus déroutantes que nous devons nous préparer.

Gaston Berger

Cecim, 50 ans, et après ?

ISBN : 979-10-699-4079-6



9 791069 940796