



Grand angle

Investir

# Les centres-villes qui font peau neuve

A la (re)conquête de leur cœur de ville, les communes sont en plein chantier : misez sur ces quartiers en déshérence mués en secteurs en devenir.

**P**our donner un second souffle à leur cœur, les villes ne lésinent pas sur les moyens. La nature des interventions varie selon les communes, du ravalement chirurgical des façades pour rajeunir un patrimoine défraîchi à des opérations de démolition-reconstruction d'envergure en vue d'éliminer les bâtisses disgracieuses. Objectif : redynamiser l'activité et améliorer l'esthétique des centres en créant logements, immeubles de bureaux et activités commerciales. Quelques pistes à étudier.

## Grandes métropoles l'extension

### Lyon double son centre-ville

« Une friche de cette importance reliée par le tramway, à deux pas du cœur de la presqu'île, c'est une chance inouïe », apprécie Pierre Albépart, directeur des expertises au Crédit foncier. Coupée de Lyon par la gare de Perrache, la zone souffrait d'un habitat en piteux état et de la présence des prisons, du marché de gros et des trafics en tout genre. Pourtant, la qualité du site, à la confluence de la Saône

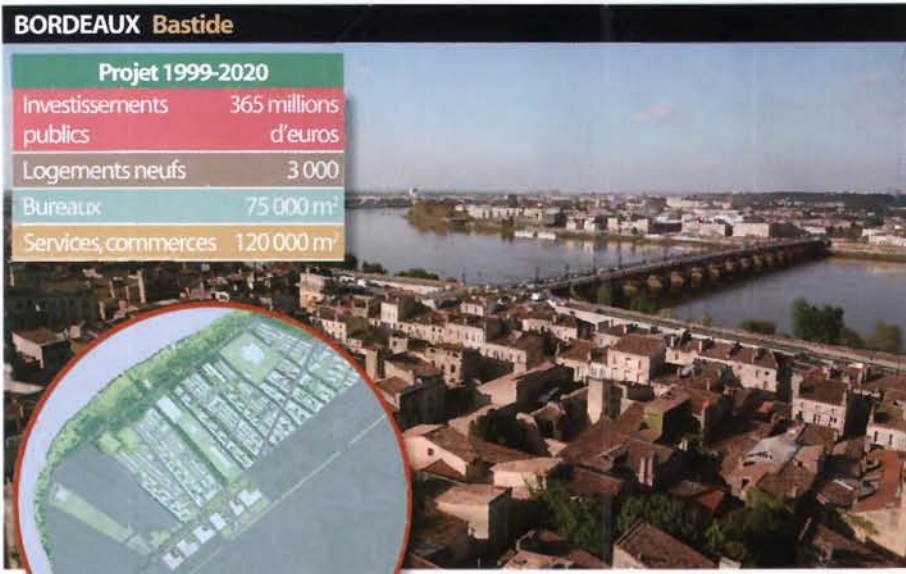
et du Rhône, est indéniable. C'est là, à la pointe de la presqu'île, que les grues s'activent aujourd'hui pour donner forme à Lyon Confluence. Les projets de ce chantier titanesque de 150 hectares (l'équivalent du centre historique) sont multiples : le réaménagement des abords de la gare, le musée des Confluences, l'hôtel de région, un parc de 40 hectares, un parking de 630 places, la place Nautique (aussi grande que la place Bellecour!), des bureaux, un pôle de

### LYON Confluence Phase 1

Projet 2003-2015	
Investissements publics et privés	1,14 milliard d'euros
Logements neufs	1300
Bureaux	130 000 m <sup>2</sup>
Services, commerces	120 000 m <sup>2</sup>

ESAILLET - ASTUM





BORDEAUX Bastide	
Projet 1999-2020	
Investissements publics	365 millions d'euros
Logements neufs	3 000
Bureaux	75 000 m <sup>2</sup>
Services, commerces	120 000 m <sup>2</sup>



loisirs... Et, fin 2009, les deux tiers des logements neufs de la première phase, soit 1 000 lots, auront été livrés. La prime a été donnée à la qualité architecturale et environnementale des bâtiments, sélectionnés sur concours. Résultat, des prix plutôt salés pour les premières réalisations, de l'ordre de 4 200 à 4 500 euros le mètre carré, « comparables à ceux du secteur très coté de la place Bellecour », note Gilles Vaudois, responsable Laforêt du Grand Lyon. Ce qui n'empêche pas les programmes de bien se vendre. « En moins de dix-huit mois, plus de 200 logements sur les 500 commercialisés ont trouvé preneur, indique Pierre Albépart. Sur les neuf premiers mois de 2007, les investisseurs, qui misent sur la valorisation de la zone à moyen terme, représentent la moitié des réservations. »

**Bordeaux renoue avec sa rive droite**  
 « Bordeaux reprend son rang », affirme David Lutard, directeur général d'Immobilier-Neuf, spécialiste de l'investissement dans le Sud-Ouest. Longtemps à la traîne derrière des villes comme Toulouse ou Nantes, la capitale girondine souffrait de la vétusté de son parc immobilier. Pour réveiller la Belle Endormie, de grands travaux ont été engagés depuis une douzaine d'années : création de trois lignes de tramway, aménagement des quais, rénovation des voies et des immeubles... « Et le résultat est spec-

taculaire », assure Nathalie Diet, du cabinet Lamy. La réhabilitation de l'habitat a été confiée à la SEM (société d'économie mixte) InCité. « A ce jour, plus de 12 millions d'euros de subventions ont été accordés, générant 40 millions d'euros de travaux sur 1 250 logements, et 350 logements vacants ont été remis sur le marché », détaille Alain de Chilly, son directeur général. En parallèle, le quartier en plein essor de la Bastide s'impose comme un prolongement logique du centre-ville. Certes, « il n'était pas dans les habitudes des Bordelais de traverser le pont », admet Nathalie Diet. Mais la rive droite se métamorphose. Le nou-

veau jardin botanique, l'implantation de la faculté de gestion, les immeubles de bureaux, le tramway reliant les deux rives et les 3 000 logements neufs, à des prix oscillant entre 3 200 et 3 500 euros le mètre carré, remplacent peu à peu les friches industrielles et ferroviaires. « Cette zone va prendre de l'ampleur, assure David Lutard. Pour de l'investissement locatif, on attend une rentabilité de l'ordre de 4 %. Et globalement, Bordeaux, qui est encore de 10 % moins chère que Toulouse, va gagner du terrain. »

**Marseille bénéficie de fonds privés**  
 Avec Euroméditerranée, Marseille a vu les choses en grand. D'ici à 2012, la Cité phocéenne comptera en plus 600 000 mètres carrés de bureaux et 200 000 mètres carrés de commerces et d'équipements publics, ainsi que 400 000 mètres carrés de nouveaux logements. Un chantier de longue haleine, démarré en 1994, qui couvre en particulier les quartiers de la Joliette et de la gare Saint-Charles. Et il s'agit de la première tranche seulement ! « C'est une réussite », s'enthousiasme Antoine de Crémiers, directeur des expertises au Crédit foncier. Tombé en déshérence, le quartier connaît un grand bouleversement. « Les secteurs directement influencés sont les 1<sup>er</sup>, 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> arrondissements, en totale restructuration. Dans l'ancien, la hausse des prix a dépassé 11 % en un an, bien au-dessus de la moyenne de la ville. Le mètre >>>

- www.
- altarea.com
  - auchimagine.fr
  - ville-blois.fr
  - bordeaux.fr
  - euromediterranee.fr
  - letempsdesvilles.org
  - lyon-confluence.fr
  - senart.com
  - toulon.com
  - ville-vaulx-en-velin.fr

**MARSEILLE Euroméditerranée**

Projet 1996-2010	
Investissements publics et privés	3 milliards d'euros
Logements neufs	4 000
Bureaux	600 000 m <sup>2</sup>
Services, commerces	200 000 m <sup>2</sup>



## Grand angle

Investir

« carré est aujourd'hui supérieur à 2 000 euros », ajoute-t-il. Le projet a généré au total 1 milliard d'euros d'investissements privés pour 300 millions de fonds publics. Parmi les opérateurs privés, Marseille République a rénové 100 000 mètres carrés de logements et 30 000 mètres carrés de commerces dans la zone de la rue de la République. La commercialisation est un succès : onze appartements sont vendus chaque mois. En dehors des produits d'exception quai de la Joliette, en front de mer, cotés plus de 6 200 euros le mètre carré, le prix moyen s'élève à 3 700 euros. La moitié des acquéreurs sont des investisseurs (loi Robien), avec un vivier de locataires assuré par les nombreux actifs mutés dans le secteur. « La rue de la République fait le lien entre le centre historique du Vieux-Port et le nouveau quartier d'affaires de la Joliette. C'est grâce au dynamisme de cette artère qu'Euroméditerranée appartient au centre-ville », soutient William Naigeon, directeur des ventes de Marseille République.

### QUESTIONS À...

## Le cœur de ville crée du lien social

### Quel est le rôle d'un centre-ville ?

En Europe, le cœur de ville est une valeur culturelle, un espace de liberté où se concentrent les compétences. C'est un endroit où l'on aime aller pour se retrouver. Recréer un centre-ville permet de refaire du lien social, Vaulx-en-Velin en est un exemple. Même pour le périurbain, c'est un facteur d'identification fort : celui qui vient à Paris pour travailler ou pour se divertir se sent Parisien.

### Assiste-t-on à un retour vers les centres ?

L'espace urbain a tendance à s'étaler, en empiétant sur des espaces vierges. Il faut rééquilibrer le cœur de ville par rapport

François Rivière, président de la fondation Le Temps des villes



aux périphéries. Mais n'oublions pas que, dans une cinquantaine d'années, il n'y aura plus de terrains disponibles : l'urbanisme consistera donc à recréer la ville sur l'existant !

### Que reprochez-vous aux politiques de la ville ?

La politique de la ville ne doit pas seulement se concentrer sur le logement, elle doit également mettre l'accent sur les centres-villes. C'est pourquoi notre fondation milite pour la valorisation de ces cœurs de ville en mettant en lumière les expériences des maires et en encourageant les projets qui vont dans ce sens ●

### AVIS D'EXPERT

## Modernité et dynamisme

Le centre ancien fait l'identité d'une ville, mais il nécessite un versant vivant, contemporain, y compris en exploitant des bâtiments existants qui peuvent être reconvertis. A Lyon, l'ancien pavillon des Douanes accueille déjà des galeries d'art contemporain, bientôt des restaurants ! Lyon Confluence et Marseille Euroméditerranée démontrent le dynamisme, la modernité et l'ambition de ces villes, qui aspirent à s'affirmer dans le réseau des grandes métropoles européennes. Mais chacune possède son caractère propre et s'adapte à la géographie de ses sites ●



François Grether, architecte urbaniste de Lyon-Confluence

## Les villes moyennes la rénovation

**TOULON Centre historique**

Projet 1996-2010	
Investissements publics	168 millions d'euros
Logements réhabilités	400
Bureaux	4 000 m <sup>2</sup>
Services, commerces	12 800 m <sup>2</sup>

VILLE DE TOULON



Auch, rue d'Espagne.

### Toulon reconquiert sa « basse ville »

« Dans toutes les villes, le centre est le quartier chic. Mais à Toulon, on le fuyait plutôt », témoigne Guillaume Bessudo, du cabinet Jomel. Au point que le centre historique avait perdu 30 % de sa population entre 1990 et 1999. Il y a quelques années encore, le mètre carré des immeubles insalubres de la « basse ville », entre le boulevard de Strasbourg et le port, se négociait difficilement pour 500 euros, et un tiers des logements étaient vacants. Grâce aux travaux entrepris, les prix s'étalent aujourd'hui

de 2 200 à 3 000 euros le mètre carré pour un appartement rénové.

La ville a petit à petit reconquis ce quartier en déliquescence. Entre autres réalisations, la réhabilitation de l'avenue de la République, de la place de Liberté et de la place d'Armes. En parallèle, une zone franche urbaine en plein cœur de ville a été définie. « Alors que les commerces fermaient sans trouver de repreneur, on compte 250 créations nettes d'activités dans le secteur », se réjouit Alexis Villemin, directeur de Toulon Ville Centre. Et, de l'avis de tous, l'ambiance du quartier a changé. La poursuite de ces



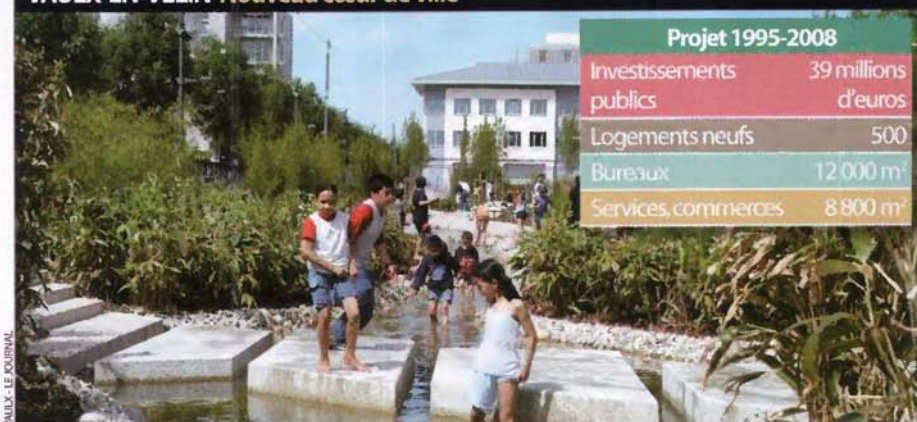
efforts, conjuguée à la construction d'un deuxième tunnel pour réduire les nuisances automobiles et à l'arrivée du tramway en 2010, va confirmer le retour en force de la capitale varoise. « Les prix de l'immobilier sont bien inférieurs au reste de la côte et Toulon offre des rentabilités de l'ordre de 5 à 6 % », estime Jean-François Brillaud, directeur de l'agence toulonnaise du Crédit foncier. Un potentiel intéressant pour un investisseur, d'autant que la demande locative est croissante : « Outre les marins, traditionnellement nombreux à Toulon, la population étudiante devrait s'accroître », prévoit Guillaume Bessudo.

## Auch et Blois valorisent leur patrimoine

Auch fait d'une pierre deux coups : la rénovation de son patrimoine historique et architectural va en effet permettre à la capitale du Gers d'élargir son offre de logements. Quelques dizaines d'immeubles sont concernés par le programme de restauration lancé par la ville et la SEM Gers. Dans le même temps, Auch reconvertit son patrimoine en habitations plutôt surprenantes, à l'image du pavillon Pasteur, ancien hôpital qui abrite désormais 47 logements, du studio au T5, avec de grandes surfaces et de belles hauteurs sous plafond, vendus autour de 2 700 euros le mètre carré en loi Malraux. Le chantier du lycée Sadi-Carnot a débuté pour le transformer en appartements et en maisons de ville, en accession et en location.

Dans le même esprit, la capitale du Loir-et-Cher se refait une beauté. La ville de Blois prévoit la réhabilitation de plusieurs centaines de logements et le ravalement de 172 façades à l'horizon 2011. Son ambition ? Redynamiser un quartier jouissant d'un patrimoine de grande qualité, longtemps négligé. « Des bâtiments magnifiques étaient à l'abandon », atteste Patricia Ferré, de l'agence L'Adresse. Un appartement ancien rénové se paie autour de 2 200 euros le mètre carré. Autre programme, démarré en début d'année : l'ancienne caserne Maurice-de-Saxe va accueillir huit bâtiments neufs (résidences étudiantes et seniors, logements en accession pour 2 500 euros le mètre carré). Quatre autres seront réhabilités pour créer notamment une résidence de tourisme, huit maisons de ville et un centre de remise en forme.

## VAULX-EN-VELIN Nouveau cœur de ville



VAULX-LE JOURNAL

LIBERAL

**Senart**, le centre commercial Carré Senart.

## Les banlieues la création

### Vaulx-en-Velin revit

Quand le cœur de ville n'existe pas, il faut l'inventer. Vaulx-en-Velin en a fait l'expérience, avec succès ! « Nous n'avions qu'un centre commercial sur dalle de 25 000 m<sup>2</sup>, replié sur lui-même, difficilement accessible. Les tentatives d'amélioration engagées n'ayant pas porté leurs fruits, nous avons décidé de le raser et de concevoir un centre-ville "normal" », explique Maurice Charrier, maire (divers gauche) de cette commune de la banlieue lyonnaise. Rues, logements, commerces, services, espaces publics, tout a été pensé pour (re)donner vie à la ville. Avec en point d'orgue la création du jardin de la Paix et des Libertés en 2005. L'investissement privé a suivi, engendrant logements neufs (de 2 400 à 2 700 euros le mètre carré) et activités tertiaires (10 000 mètres car-

rés de bureaux déjà installés). « Le nouveau centre a créé des repères dans la ville, observe Christophe Four, responsable de l'agence Laforêt de Meyzieu. Les prix tendent à augmenter mais restent attractifs, de 1 900 à 2 200 euros le mètre carré dans l'ancien. D'ailleurs, les investisseurs sont de plus en plus nombreux, car, avec une mise raisonnable, les perspectives de plus-values sont incitatives et trouver un locataire n'est pas un souci. »

### Sénart se dote d'un pôle fédérateur

A une demi-heure de Paris, le marché du neuf des dix communes de Sénart, à cheval sur l'Essonne et la Seine-et-Marne, demeure très actif. On trouvera en particulier des maisons neuves de 100 m<sup>2</sup> pour 330 000 euros à Cesson et des appartements de 80 m<sup>2</sup> autour de 210 000 euros à Savigny-le-Temple. Mais pas question pour autant d'en faire des villes-dortoirs. Sénart s'est donc forgé un cœur... carré. « Il manquait un centre de vie commerçant où se divertir, d'autant que les deux tiers de la population a moins de 40 ans », explique Marilyn Hutteau, de l'établissement public d'aménagement de Sénart. Inauguré en 2002, le Carré Sénart offre bureaux, commerces, hôtel de haut de gamme et loisirs (un cinéma, le plus grand bowling d'Ile-de-France...), dans un espace original ouvert à la lumière, entre canaux et allées de tilleuls. D'ici à 2010, d'autres réalisations verront le jour : des résidences hôtelières, un grand aquarium, et surtout la mise en service du tramway Sénart-Corbeil, avec une extension ultérieure jusqu'à Evry renforçant l'attrait du secteur ●

Muriel Breiman

## AVIS D'EXPERT

### Le fort impact du commerce

Beaucoup d'élus locaux l'ont compris : le commerce est non seulement un atout économique, mais aussi un facteur d'animation. Il concourt à l'image de la ville et fait partie intégrante de son identité. Un centre-ville sans boutiques ne donne pas envie d'y rester. L'impact social d'un centre commercial est considérable et visible car il s'agit de consommation. De plus en plus, les villes se dotent de pôles *mixed use* proposant en un seul projet urbain des commerces, des logements, des bureaux, des hôtels et des parkings. Car c'est l'addition de tous ces ingrédients qui fait véritablement la ville ●



**Alain Taravella**, président d'Altarea, constructeur immobilier et concepteur de centres commerciaux