



HAL
open science

L'accession à la propriété à Carré de Soie : articulations entre politiques publiques, marché du logement et ménages

Majury Vellupillai

► To cite this version:

Majury Vellupillai. L'accession à la propriété à Carré de Soie : articulations entre politiques publiques, marché du logement et ménages. Architecture, aménagement de l'espace. 2020. dumas-03281208

HAL Id: dumas-03281208

<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-03281208>

Submitted on 17 Sep 2021

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

**CARRÉ
DE SOIE**



L'accession à la propriété à Carré de Soie

*Articulations entre politiques publiques,
marché du logement et ménages*



© Thierry Fournier, Métropole de Lyon

Mémoire de Master 2 « Sciences Humaines et Sociales »

Mention : Géographie et Aménagement

Parcours : Urbanisme et Coopération Internationale

Sous la direction de M. Nicolas DOUAY

Année universitaire 2019-2020

Majury VELLUPILLAI

L'accession à la propriété à Carré de Soie

Articulations entre politiques publiques, marché du logement et ménages

Mémoire de Master 2 « Sciences Humaines et Sociales »

Mention : Géographie et Aménagement

Parcours : Urbanisme et Coopération Internationale

Sous la direction de M. Nicolas DOUAY

Année universitaire 2019-2020

Notice bibliographique

Projet de Fin d'Études Master Urbanisme et Coopération Internationale

Auteur : VELLUPILLAI Majury

Titre du Projet de Fin d'Études : L'accèsion à la propriété à Carré de Soie, *Articulations entre politiques publiques, marché du logement et ménages.*

Date de soutenance : 09/09/2020

Organisme d'affiliation : Institut d'Urbanisme de l'Université Grenoble Alpes

Organisme dans lequel le stage a été effectué :

Mission Territoriale Carré de Soie
Maison du Projet Carré de Soie
3 avenue des Canuts, 69120 Vaulx-en-Velin

Directeur du Projet de Fin d'Études : DOUAY Nicolas

Collation : Nombre de pages : 152 / Nombre d'annexes : 02 / Nombre de références bibliographiques : 37

Mots-clés analytiques : *Projet urbain, Habitat, Marché du logement, Accession à la propriété, Développement durable, Investissement, Programmation, Stratégie Habitat, Immobilier.*

Mots-clés géographiques : *Métropole de Lyon, Projet Urbain Carré de Soie, Vaulx-en-Velin, Villeurbanne.*

Résumé

L'accession à la propriété est un souhait affirmé par un grand nombre de ménages français. Pourtant, le marché du logement en France fait face à une crise du logement cher en raison d'un déséquilibre entre l'offre et la demande en termes de logements et ce, dans les grandes agglomérations où les réserves foncières se font de plus en plus rares. L'effort de construction demandé se heurte à l'impératif de gestion économe de l'espace. A travers l'exemple du projet Carré de Soie, il s'agira premièrement de comprendre comment les politiques publiques ont tenté non seulement de concilier les deux enjeux précédemment cités mais également d'y développer une offre résidentielle qui se démarque à l'échelle de la Métropole de Lyon. D'un territoire majoritairement en friche au début des années 2000 à un réel marché du logement dynamique, le Carré de Soie s'est transformé au gré de négociations entre acteurs institutionnels et acteurs privés de l'aménagement. Dès lors, quelle offre en accession y est-elle développée et à quels types de ménages s'adresse-t-elle? Quels ménages sont réellement en mesure d'acheter un bien immobilier à Carré de Soie? Comment ce marché est-il voué à évoluer? Voici des questionnements auxquels ce travail de fin d'études tentera d'apporter des éléments de réponse.

Summary

Home ownership is a wish affirmed by a large number of French households. However, the housing market in France is facing a crisis of expensive housing due to an imbalance between supply and demand in terms of housing, especially in large conurbations where land reserves are becoming increasingly scarce. The construction effort required comes up against the imperative of managing space sparingly. Through the example of the Carré de Soie project, we will first try to understand how public policies have succeeded not only in reconciling the two issues mentioned above, but also in developing a residential offer that stands out on the scale of the Lyon metropolis. From a territory that was mostly fallow at the beginning of the 2000s to a real dynamic housing market, the Carré de Soie has been transformed through negotiations between institutional and private development actors. Therefore, what kind of home-ownership offer has been developed there and what types of households is it aimed at? What types of households are able to buy a property in Carré de Soie? How is this market destined to evolve? These are questions to which this Master's thesis will try to provide some answers.

Remerciements

Dans un contexte de crise sanitaire globale, la réalisation de ce mémoire de fin d'études n'a pas été évidente mais je tenais à remercier personnellement les personnes suivantes, dont le soutien m'a été précieux.

Tout d'abord, je remercie M. Nicolas Douay, mon tuteur pédagogique, pour son encadrement tout au long de ce semestre hors du commun. Ses différents conseils, sa bienveillance ainsi que sa disponibilité et sa réactivité malgré la distance m'ont permis de mener à bien ce travail.

Ensuite, je remercie du fond du cœur Camille Daudet, ma tutrice professionnelle, pour son accompagnement, l'enrichissement professionnel et intellectuel qu'elle m'apporte au quotidien. Le stage n'est pas encore achevé mais je suis persuadée que j'ai encore beaucoup à apprendre à ses côtés.

Un grand merci à toute l'équipe de la Mission Carré de Soie (Isabelle, Julie, Angélique, Joséphine, Lucie, Garance et Nora) pour leur accueil plus que chaleureux et bienveillant au sein de la Maison du projet.

Je remercie également l'ensemble des personnes rencontrées dans le cadre de ce mémoire, qui ont accepté de partager leurs expériences et connaissances concernant les thématiques abordées dans ce travail.

Un grand merci à M. Loïc Bonneval pour son aide précieuse, sa bienveillance, ses points d'éclaircissements et son expertise quant à l'analyse des données statistiques.

La fin des études est imminente. Comment ne pas avoir une pensée pour mes acolytes de cours ? Jeanne, Mathilde, Eva, Laura et Elise, merci pour les cinq merveilleuses années passées sur les bancs de l'IUGA, sur des chaises de restaurants ou encore des remontées mécaniques. Un merci particulier à Jeanne pour son soutien durant les moments les plus difficiles à Grenoble et à Mathilde et Elise pour leurs relectures méticuleuses.

Je tiens également à remercier Leyla, complice de tous les temps, pour son soutien sans faille et sa récente fonction "rappel de rédaction de mémoire" activée chaque jour depuis mars 2020.

Merci Amma, Majuran et Senthuran pour votre présence dans ma vie. Je ne serais jamais arrivée jusqu'ici sans votre soutien inconditionnel.

Enfin, mes derniers remerciements iront vers cette bonne étoile qui a su me guider et m'orienter, durant une période d'incertitude concernant mon avenir, vers un champ d'études qui me passionne aujourd'hui et dans lequel je poursuivrais ma carrière professionnelle.

Sommaire

INTRODUCTION	8
PARTIE 1 - Du projet urbain au marché du logement	21
Chapitre 1 - Carré de soie, un projet urbain constitué graduellement	22
I. D'une ère de gloire industrielle à son déclin.	22
II. Prémices d'une redynamisation du territoire	31
III. Genèse d'un projet urbain	38
Chapitre 2 - L'urbanisme négocié à Carré de Soie	46
I. Gouvernance et systèmes d'acteurs	46
II. Les outils de gouvernance mobilisés	50
Chapitre 3 - La Stratégie habitat du Carré de Soie	58
I. Une volonté habitat métropolitaine	58
II. La stratégie Habitat à Vaulx-en-Velin	60
III. La Stratégie Habitat de Villeurbanne	62
IV. Et sur le territoire du Carré de Soie ?	65
Conclusion partielle de la partie 1	70
PARTIE 2 - Analyse du marché du logement à Carré de Soie	71
Chapitre 1 - Evolution du marché au cours des dernières années	72
I. La Programmation Habitat aujourd'hui à Carré de Soie par secteur.	72
II. Un marché attractif en constante évolution	84
III. Impact de la crise sanitaire du Covid 19 sur le marché.	93
Chapitre 2 - Typologie des acquéreurs	97
I. Méthodologie d'analyse	97
II. Les acquéreurs du Carré de Soie par secteur	98
III. Profils types d'acquéreurs au Carré de Soie	104
Conclusion partielle de la partie 2	107

PARTIE 3 - Un parcours résidentiel ascendant via l'accèsion aidée à Carré de Soie	109
Chapitre 1 - L'offre d'accèsion aidée à CDS	111
I. Les dispositifs d'accèsion aidée	111
II. L'offre d'accèsion sociale dans la ZAC Villeurbanne La Soie et le profil des acquéreurs.	119
Chapitre 2 - L'Autre Soie, un projet plaçant les ménages vulnérables au cœur de la ville.	130
I. Le projet de l'Autre Soie	130
II. L'offre d'accèsion à la propriété à l'Autre Soie	136
III. Une reconnaissance du projet à l'Échelle Européenne	138
Chapitre 3 - L'accèsion sociale dans le projet CALICO à Bruxelles	141
I. Un contexte de crise du logement à Bruxelles	141
II. Le projet CALICO	143
Conclusion partielle de la partie 3	149
CONCLUSION	150
Bibliographie	151
Webographie	156
Table des illustrations	157
Table des figures	159
Sigles et abréviations	160
Table des annexes	161

INTRODUCTION

L'accession à la propriété est un souhait exprimé par un grand nombre de ménages français. 80% des ménages non-proprétaires auraient ce désir de posséder le logement dans lequel ils vivent.¹ Cette aspiration répond à un besoin d'indépendance, à la volonté de pouvoir disposer d'un "chez soi", le personnaliser sans contraintes, à sa guise, etc. L'acquisition d'un bien immobilier est souvent perçue comme étant l'étape ultime d'un parcours résidentiel ascendant. De plus, "l'habitat est de plus en plus investi d'une fonction de sécurisation, à la fois psychologique, sociale et patrimoniale."² Les arguments psychologiques priment alors sur les arguments financiers³. En effet, ce besoin d'investir dans son propre logement serait induit par plusieurs facteurs dont celui de l'incertitude concernant l'avenir, conduisant au développement de formes d'investissements compensatoires dans l'habitat.⁴ D'un point de vue financier, l'accession à la propriété devient "le moyen pour les ménages, en particulier les plus modestes, de se constituer un patrimoine et de se contraindre à épargner"⁵, en vue de la retraite notamment. ⁶ Bien qu'il s'agisse d'aspirations individuelles pouvant être motivées par des raisons diverses, elles ne peuvent être dissociées des politiques publiques.

En effet, " le logement est parfois considéré comme un bien tutélaire, c'est-à-dire un bien, comme la santé ou la culture, que les individus ne consommeraient naturellement pas en quantité suffisante, et ce, à l'encontre de leur intérêt propre, ce qui justifierait un rôle paternaliste de l'État devant s'assurer que tous les ménages disposent d'un niveau minimum dudit bien." ⁷ L'intervention des politiques publiques dans les questions relatives à l'habitat et à l'accession à la propriété n'est pas récente. Dans les années 50, l'Etat

¹ CUSIN, F. (2013). Les prix immobiliers dans les métropoles françaises: Un révélateur de la pénurie de logements ?. Revue de l'OFCE, , vol. 128, no. 2, 2013, pp. 123-162.

² Ibid.

³ STAVRIDIS, L. (1973). Souhaite-t-on être propriétaire ou locataire de son logement ?. Economie et statistique, 47, juillet-août.

⁴ JAILLET, M-C. (2004). « L'espace périurbain : un univers pour les classes moyennes », Esprit, 303 : 40-62.

⁵ LE BAYON, S., LEVASSEUR, S. & MADEC, P. (2013). Achat de la résidence principale: Le profil des ménages français dans les années 2000. Revue de l'OFCE, 128(2), 451-482.

⁶ BOSVIEUX, J. (2005). Accession à la propriété : des acquéreurs plus nombreux mais prudents. Economie et statistique, 381-382.

⁷ (2011). Chapitre 3. Améliorer le fonctionnement du marché du logement. Études économiques de l'OCDE, 5(5), 87-134.

français a mis en œuvre une intervention massive de construction de logements sociaux dans le but de répondre à la pénurie de logements causée par la seconde guerre mondiale. Pourtant, les années 70 ont marqué un nouveau tournant dans l'histoire de la politique du logement en France. Il s'agit d'une période durant laquelle l'Etat français s'est désengagé de l'intervention directe pour "laisser jouer les dynamiques de marché"⁸ dans le secteur du logement. La réforme de 1977, diminuant les aides à la pierre au profit des aides à la personne, a encouragé le développement d'une offre d'accession à la propriété. Ainsi, "la plupart des politiques publiques à partir des années 1970 ont connu une évolution convergente qui tendait à favoriser la propriété."⁹

Il s'agit d'une tendance qui a perduré dans le temps : " les politiques publiques ont encouragé l'accession à la propriété, quand elles ne l'ont pas érigée, comme durant la période 2007-2012, en objectif central d'une politique du logement visant à promouvoir « une France de propriétaires »¹⁰ sous la présidence de Nicolas Sarkozy.

Pourtant, aujourd'hui, le marché du logement en France est confronté à une hausse des prix des logements neufs et anciens et à une "crise du logement cher"¹¹.

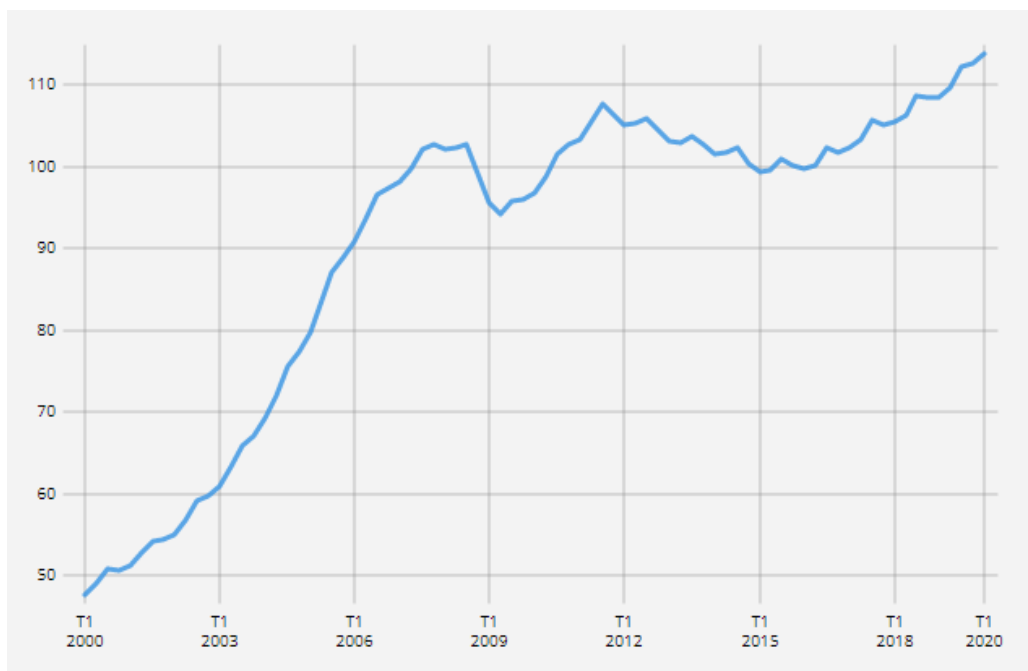


Figure 1 : Indice des prix des logements (neufs et anciens) - Base 100 en moyenne annuelle 2015
Source : Séries chronologiques - Insee parue le 26/06/2020

⁸ (2011). Chapitre 3. Améliorer le fonctionnement du marché du logement. Études économiques de l'OCDE, 5(5), 87-134.

⁹ VORMS, B. (2014). Vers un monde de propriétaires ? Politique du logement et statuts d'occupation en France et à l'étranger. Revue d'économie financière.

¹⁰ CUSIN, F. (2013). Les prix immobiliers dans les métropoles françaises: Un révélateur de la pénurie de logements ? Revue de l'OFCE, vol. 128.

¹¹ Ibid.

Globalement, le prix du logement a plus que doublé entre 2000 et 2020 en France. Comme le précise Sandrine Levasseur, économiste, la crise du logement cher est née non seulement de la spéculation immobilière issus d'un déséquilibre entre l'offre et la demande mais également de causes structurelles¹². Premièrement, " l'évolution des conditions de financement, durant les années 2000, a été globalement favorable à la solvabilité des ménages malgré la hausse des prix immobiliers et l'instabilité des revenus."¹³ Les différents dispositifs de crédits immobiliers tels que les prêts à taux zéro ont permis aux ménages français d'acquérir leurs logements. Mais "l'efficacité de ces aides est atténuée par la faible réaction de l'offre."¹⁴

En effet, c'est un "déséquilibre chronique entre l'offre et la demande" qui caractérise le marché du logement en France aujourd'hui et "l'ampleur de ce déséquilibre est parfois évaluée en termes quantitatifs globaux, et certains évoquent un déficit compris entre 800 000 et 1 million de logements en France."¹⁵ Toutefois, il convient de ne pas généraliser cette pénurie de logements à l'ensemble de la France. Comme l'indique Loïc Bonneval, sociologue et maître de conférences à l'université Lyon 2, il faut nuancer cette observation : "plus qu'une pénurie globale de logements en France, on observe des situations locales contrastées. Le fait même de donner une indication nationale du nombre de logements manquants ou du nombre annuel de logements à construire est discutable, tant les disparités locales sont grandes."¹⁶

La demande globale de logements rencontre effectivement des difficultés à être satisfaite et ce, principalement dans les villes les plus attractives sur le plan économique et résidentiel¹⁷. Ce sont notamment des facteurs sociodémographiques qui expliquent ces disparités entre villes françaises. Plus les villes sont attractives, plus elles attirent de potentiels ménages (via leurs bassins d'emplois) et plus la pression en termes de constructions de nouveaux logements est forte. Par conséquent, moins la demande est

¹² LEVASSEUR, S. 2011, « La cherté du logement : le logement social est-il la bonne solution ? », Note du blog de l'OFCE, 4, 5 octobre.

¹³ CUSIN, F. (2013). Les prix immobiliers dans les métropoles françaises: Un révélateur de la pénurie de logements ?. Revue de l'OFCE, vol. 128.

¹⁴ (2011). Chapitre 3. Améliorer le fonctionnement du marché du logement. Études économiques de l'OCDE, 5(5), 87-134.

¹⁵ Ibid. 10

¹⁶ BONNEVAL, L, date. Comprendre la hausse des prix de l'immobilier, revue de projet, date

¹⁷ BATSCH L. et al., 2006, « Demande de logements, la réalité du choc sociologique », L'Observateur de l'immobilier, hors série, novembre.

satisfaite, et plus les prix des logements augmentent. Ce contexte de hausse des prix nous pousse à nous questionner sur les caractéristiques de ménages qui continuent à acheter leurs logements mais aussi sur le déficit de logements qui “renvoie avant tout à l’insuffisance de logements abordables pour les ménages modestes”.¹⁸

Pourtant, si l’augmentation du nombre de constructions semble être l’une des solutions afin de répondre à la fois à la hausse des prix et à la demande en logements, elle se heurte à la faible disponibilité foncière des grandes agglomérations mais aussi aux enjeux liés à l’étalement urbain.

Alors que durant plusieurs siècles, les villes ont eu tendance à s’étaler sur les espaces agricoles environnants, l’heure est à la construction de la ville sur la ville. Les collectivités territoriales cherchent à limiter l’étalement urbain, se replient vers de nouveaux types de ressources foncières et procèdent à une restructuration de leurs territoires. Il est alors question d’optimiser le tissu urbain existant et d’en repenser les usages associés. Les collectivités territoriales sont, par conséquent, amenées à penser un développement urbain plus compact, plus dense, notamment pour les nouvelles opérations résidentielles. La densification des territoires devient l’un des mots d’ordre des politiques d’aménagements du territoire mais aussi de logement et plusieurs lois témoignent de cette volonté mise en œuvre de cette ville dense.

Tout d’abord, l’adoption de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) en 2000 a profondément modifié le droit de l’urbanisme et marque le début de la prise en compte des enjeux liés à l’étalement urbain au niveau national en insistant sur l’importance pour les villes de se construire sur elles-mêmes. Cette prise de conscience relativement récente des enjeux de développement durable est de plus en plus visible à travers les politiques territoriales en France et se répercute sur les grandes orientations et règles mentionnées dans les documents d’urbanisme.

La loi Grenelle II (2008-2010) suivie de la loi pour l’Accès au Logement et un Urbanisme Renoué (ALUR) approuvée en 2014 impulsent de nouvelles dynamiques en termes de renouvellement urbain à l’échelle nationale tout en renforçant les orientations ordonnées par la loi SRU en 2000. De nouveaux dispositifs voient alors le jour et la requalification des friches est considérée comme étant un “levier à l’amélioration et la

¹⁸ DRIANT J.-C., 2011, « À quoi servent les logements neufs ? », Métropolitiques, 26 janvier.

création de logements, à la requalification d'espaces publics et la réalisation d'équipements publics répondant aux besoins des habitants.”¹⁹

Dans les métropoles comme celle de Lyon, où le tissu urbain est saturé et où le foncier tend à se raréfier, la requalification des friches constitue une opportunité permettant de répondre aux objectifs ambitieux des collectivités, en termes de constructions de logements neufs associés à l'impératif de gestion économe de l'espace. En effet, l'attractivité et le développement économique de la Métropole de Lyon génèrent des besoins en logements, qui s'ajoutent aux besoins de la population actuelle, et nécessitent le maintien d'une action forte en faveur du logement. Ce choix est également inscrit dans le SCOT de l'agglomération lyonnaise qui prévoit “la réalisation de 150 000 logements entre 2010 et 2030 afin d'accueillir la moitié de la croissance démographique de l'aire métropolitaine, soit 150 000 habitants supplémentaires.”²⁰ Une telle ambition en termes de construction de logements neufs ne peut se réaliser sans le recours aux ressources foncières mutables présentes sur le territoire. Aujourd'hui, “la réinsertion des espaces en friche participe des dynamiques de la ville”²¹.

Ainsi, la requalification de friches et “le “recyclage” des espaces urbains déjà aménagés constituent l'un des défis des politiques urbaines et de régénération à venir.”²² Les friches représentent une “véritable ressource foncière et mutable”²³. En d'autres termes, la présence de friches inexploitées sur le territoire d'une collectivité constitue une ressource foncière non négligeable dans le cadre d'un renouvellement urbain et particulièrement pour le développement d'une offre résidentielle.

“D'industrielle, elle [la friche] devient plus généralement urbaine, différenciée selon la nature de son activité passée (industrielle, ferroviaire, portuaire, administrative, tertiaire, etc.) ; elle est alors indissociable du projet urbain.”²⁴

¹⁹ Agence d'urbanisme et de développement Clermont Métropole, 2016. De la Friche urbaine au Projet, Méthodologie d'identification et de reconversion des délaissés pour l'élaboration de projets de renouvellement urbain.

²⁰ POA du PLU-H de la Métropole de Lyon, p.6

²¹ AMBROSINO C., ANDRES L., 2008, « Fiches en ville : du temps de veille aux politiques de l'espace », Espaces et Sociétés, n°134/3, pp. 37-51

²² Ibid.

²³ ANDRES L., 2011. Les usages temporaires des friches urbaines, enjeux pour l'aménagement, Métropolitiques.

²⁴ AMBROSINO C., ANDRES L., 2008, « Fiches en ville : du temps de veille aux politiques de l'espace », Espaces et Sociétés, n°134/3, pp. 37-51

Les friches, quelles qu'en soient leurs natures, deviennent alors l'objet d'une réflexion de redynamisation des territoires et d'un projet urbain, bien souvent dans le cadre d'un renouvellement urbain à plus grande échelle.

“Le renouvellement urbain apparaît comme une nouvelle pratique de l'aménagement, avec un double objectif: travailler sur les secteurs vieillis, défavorisés de la ville, tout en répondant aux exigences de gestion économe de l'espace²⁵”.

Toutefois, la notion de renouvellement urbain connaît aujourd'hui deux interprétations différentes qu'il est nécessaire de distinguer clairement. D'après Marc Bonneville, il existe un “double régime du renouvellement urbain”²⁶ :

- le premier renvoie aux « opérations labellisées qui concernent les secteurs d'habitat social ou dégradé, ainsi que les friches urbaines qui sont considérées comme étant hors marché ». Ces opérations ont lieu dans les quartiers dits politique de la ville (QPV) et peuvent alors prétendre à une aide financière de l'Etat. Dans la Métropole Lyonnaise, cela correspond à des projets urbains dans des quartiers de grands ensembles tels que ceux de la Duchère, des Minguettes-Clochettes ou bien Vaulx-en-Velin Centre. La visée sociale de ce renouvellement y est également très prégnante .
- le second renvoie aux « opérations qui mettent en œuvre le renouvellement urbain dans une logique de retour sur le marché immobilier. Le plus souvent non labellisées, elles sont renvoyées aux modes d'intervention classiques, vers les financements des collectivités locales et les mécanismes du marché immobilier. ». Dès lors, cette interprétation du renouvellement urbain s'applique aux projets urbains ne bénéficiant pas d'une aide directe de l'Etat, pour lesquels un partenariat public-privé est donc de mise. Dans la Métropole de Lyon, c'est le cas des projets urbains de grande envergure tels que Confluence, Gerland ou Part Dieu.

C'est précisément à cette seconde interprétation que se rattache le territoire d'étude qui fait l'objet de ce mémoire : le Carré de Soie.

²⁵ BORDES-PAGES, E ; CHAROUSSET, A, LARTIGUE S, 2004. Note rapide sur l'occupation des sols.

²⁶ BONNEVILLE, M. 2004. « Les ambiguïtés du renouvellement urbain en France, effets d'annonce, continuité ou rupture », Les annales de la recherche urbaine n° 97, p. 7-16.



*Illustration 1 : Le projet Carré de Soie dans la Métropole de Lyon
Source: Mission Carré de Soie*

Doté d'une histoire industrielle forte, le projet Carré de Soie est aujourd'hui le fruit de la transformation d'anciennes friches industrielles et est implanté sur un vaste territoire de 500 hectares localisé sur deux communes : Villeurbanne et Vaux-en-Velin. Sa localisation stratégique dans un secteur bien connecté au reste de la Métropole ainsi que les réserves foncières existantes (200 ha de fonciers mutables) font de Carré de Soie un pôle majeur de développement urbain de la Métropole de Lyon, et ce, sur le plan économique mais aussi résidentiel.

Contrairement aux projets Part-Dieu ou Confluence, qui sont coordonnés et régis par une SPL (Société Publique Locale), c'est une mission territoriale qui, depuis les années 2000, est en charge du pilotage et de la coordination du projet Carré de Soie. Alors que les SPL maîtrisent entièrement le foncier sur lequel se déploie un projet urbain, la Métropole de Lyon représentée par la mission territoriale ne maîtrise pas la totalité du foncier en amont des opérations d'aménagement. C'est donc dans le cadre d'un urbanisme négocié que le projet avance au cours de négociations avec des acteurs privés tels que des promoteurs immobiliers, mais aussi des bailleurs sociaux, des propriétaires fonciers, etc. Une multitude

d'acteurs publics et privés entrent alors en jeu dans la gouvernance de ce projet et "illustrent la complexité de l'urbanisme négocié tel qu'il est pratiqué au Carré de Soie"²⁷.

La mission territoriale Carré de Soie est une équipe composée de sept personnes, en charge "d'assurer l'impulsion, la coordination et le traitement des interfaces entre les différents acteurs du projet." Cette équipe est implantée à la Maison du Projet située au cœur du Carré de Soie. La Maison du Projet n'est pas uniquement le siège de la Mission Territoriale Carré de Soie : c'est également un lieu d'échange, de présentation, de communication et de concertation autour du projet Carré de Soie, où les différents acteurs du projet interviennent.

La mission Carré de Soie assure non seulement des opérations d'aménagement dans le diffus mais aussi dans quatre grands secteurs du territoire du Carré de Soie sur lesquels plusieurs types d'opérations d'aménagement ont successivement été lancés depuis 2006 : Vaulx en Velin La Soie , Villeurbanne La Soie, Vaulx-en-Velin Les Brosses et Villeurbanne Les Brosses.

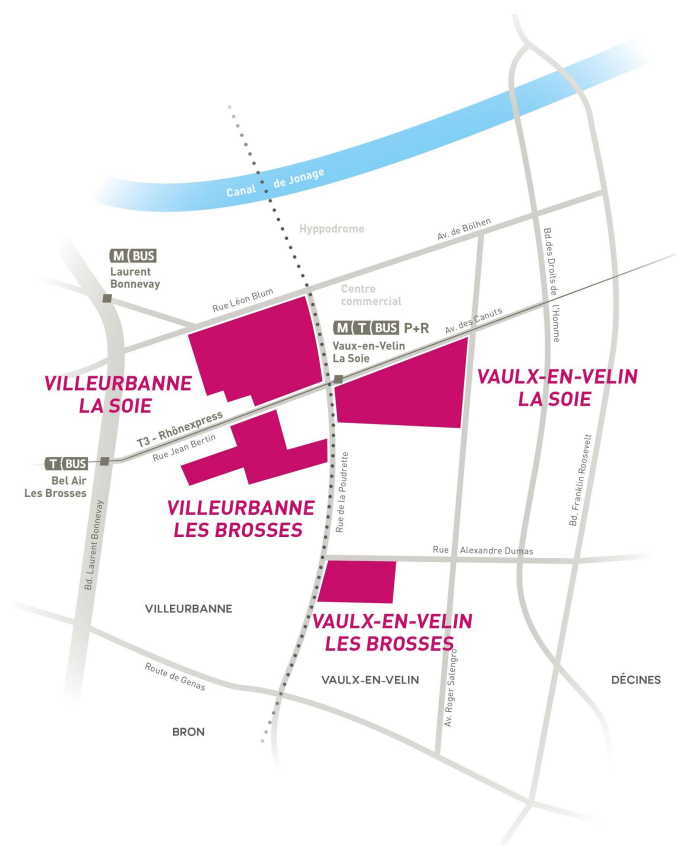


Illustration 2 : Les quatre grands secteurs d'opération d'aménagement à Carré de Soie
Source : Mission Carré de Soie

²⁷ POULIQUEN, C. 2013. La gouvernance et la stratégie foncière du Grand Lyon dans le cadre d'un projet urbain phare, Le cas du projet urbain "Carré de Soie".

Les grands principes du projet Carré de Soie consistent à :

- Favoriser les mixités (logements, équipements, services, commerces et activités tertiaires, industrielles ou artisanales)
- Renforcer et diversifier l'offre de logement
- Conforter l'attractivité économique
- Développer la place du végétal
- Construire un quartier durable.

L'habitat, le développement économique ainsi que le respect des enjeux de développement durable sont des thématiques clés de ce projet. Toutefois, c'est plus particulièrement sur la thématique de l'habitat que l'attention sera portée dans le cadre de cette étude. En effet, la présence de friches industrielles représentant une réserve foncière importante pour ce territoire a fait l'objet d'un projet urbain dans lequel l'habitat occupe une place structurante aujourd'hui.

“La programmation des logements neufs tient compte de la situation et de l'évolution du parc existant pour offrir à terme une gamme diversifiée de logements et **favoriser la mixité et le parcours résidentiel**. La conception du projet s'attache notamment à répondre aux **besoins des ménages de la classe moyenne**, tout en maintenant **une part suffisante de logements sociaux pour l'accueil des populations modestes.**”

*Source : Synthèse des grands principes en enjeux du
projet urbain Carré de Soie - 2016*

Sur un territoire essentiellement en friches jusqu'alors, le projet Carré de Soie a donc concouru au développement d'un marché du logement, avec la construction de 2694 logement neufs entre 2009 et 2019, tout en maintenant comme objectif la favorisation de la mixité sociale et du parcours résidentiel des ménages. C'est dans un contexte d'urbanisme négocié que le projet urbain du Carré de Soie ainsi que le marché du logement ont évolué au gré des négociations et de réajustements stratégiques.

Dès lors, ce mémoire de fin d'études tentera de répondre au questionnement suivant :

Quelle articulation existe-t-il entre les politiques publiques, le marché du logement et les ménages propriétaires occupants des logements neufs issus du projet Carré de Soie?

Le choix a été fait de nous intéresser uniquement aux ménages propriétaires occupants des logements neufs à Carré de Soie. Il existe un marché de l'immobilier ancien mais l'intérêt de cette étude est d'observer la nouvelle offre de logements sur le territoire à destination de ménages occupants et non d'investisseurs. L'intérêt de ce choix est également de confronter cette nouvelle offre aux politiques publiques de logement établies pour le Carré de Soie et d'analyser sa cohérence. De plus, cette restriction en termes de types d'acquéreurs permet de mieux cibler les nouveaux habitants de Carré de Soie qui choisissent d'y investir dans le but de s'y installer.

Dès lors, dans un premier temps, il s'agira de comprendre quel a été le processus qui a permis de passer d'un territoire au passé industriel, à une friche puis à un territoire de projet urbain de grande envergure cherchant à retrouver une attractivité économique mais aussi résidentielle. Le passé industriel du site, la forme particulière de gouvernance du projet ainsi que la stratégie habitat optée pour ce territoire seront mis en avant. Dans le cadre du renouvellement du territoire du Carré de Soie, quelle stratégie habitat est annoncée par les autorités ? Les villes ? La Métropole ? Quelle négociation est faite en termes de programmation ?

Dans un deuxième temps, il sera question d'analyser l'évolution du marché de l'immobilier à Carré de Soie depuis le lancement des premières opérations de logement, son positionnement vis-à-vis du marché métropolitain puis de déterminer les profils types d'acquéreurs investissant dans un logement à Carré de Soie pour y vivre. Cette partie répondra notamment aux questionnements suivants : qui sont les acquéreurs venant s'installer à Carré de Soie ? Par quels types de biens sont-ils intéressés ? Quels sont les biens proposés au Carré de Soie ? Dans quels types de programmations ? Est-ce cohérent avec la stratégie habitat adoptée initialement par les politiques publiques ?

La dernière partie de ce mémoire se concentrera sur l'offre d'accession sociale présente sur le territoire du Carré de Soie ainsi que sur deux projets émanant d'initiatives locales plaçant l'habitant au centre des projets. Il s'agira d'une partie qui mènera une

réflexion sur l'importance de proposer de l'accession à la propriété aux personnes à revenus modestes, qui n'ont pas toujours les moyens d'acquérir un bien dans le parc en accession libre. Quel type d'accession sociale est proposé à Carré de Soie ? Comment l'habitant vulnérable peut-il être au cœur de projets de ville inclusive ? Quel est l'intérêt d'une offre d'accession à la propriété dans ce type de projets ?

Démarche Méthodologique

Afin d'aborder l'ensemble de ces points, plusieurs types de données seront utilisés. Tout d'abord, il s'agira d'analyser l'ensemble des documents mis à disposition par la Mission Carré de Soie concernant le contexte de création du projet ainsi que de son marché du logement :

- Les documents cadres tels que le SCOT, PLU-H, le projet urbain Carré de Soie de 2007 ainsi que les révisions du projet,
- Des documents plus synthétiques reprenant les chiffres clés du projet, la stratégie habitat, les bilans de programmations, des cartographies par projet et secteurs de projet
- Des publications trimestrielles d'analyse du marché du logement réalisés par la Direction de l'Habitat et du Logement/DSHE du Grand Lyon
- Les observatoires de l'immobilier logements neufs de la Mission Carré de Soie réalisés par le Groupement Dumetier Design ainsi que le bureau d'études Sémaphores
- Des travaux de fin d'études d'anciens stagiaires sur le projet Carré de Soie
- Des articles de presses
- D'autres archives de la Mission Carré de Soie

Ensuite plusieurs données quantitatives seront recensées telles que :

- Les données PERVAL (Base de données notariale) récoltées auprès de la Direction du Foncier et de l'Habitat de la Métropole de Lyon
- Les données du CECIM (Centre d'Études de la Conjoncture Immobilière)
- Des bases de données recensant les informations concernant les acquéreurs des nouveaux programmes de logement de Rhône Saône Habitat, société anonyme coopérative de construction et de gestion de logements et membre de l'Organisme de Foncier Solidaire ORSOL, développant l'offre de logement via le dispositif du Bail Réel Solidaire à Carré de Soie.

- Des bases de données recensant les informations concernant les acquéreurs ayant bénéficié du Plan 3A à Carré de Soie.

Ces données seront croisées et analysées par le biais de deux logiciels notamment Excel et Modelisa. Elles permettront d'appréhender de manière très précise l'état du marché du logement à Carré de Soie mais aussi de dresser un profilage des acquéreurs occupants à Carré de Soie.

Des entretiens qualitatifs seront également réalisés afin de récolter des données qualitatives concernant les politiques publiques en place à Carré de Soie, le marché du logement actuel et son évolution, mais aussi deux projets particuliers (L'Autre Soie et Calico) et ce, auprès de différents interlocuteurs :

- Isabelle SAMARANCH, *Directrice de la Mission Carré de Soie*
- Céline Robin, *Chargée de mission Habitat au sein de la Direction du Développement Urbain de Villeurbanne*
- Florence Georges, *Responsable du service Habitat Logement au sein de la Direction du Développement Urbain de Vaulx-en-Velin*
- Agnès Tranchant, *Chargée de développement habitat au sein de la Direction de l'Habitat et du Logement à la Métropole de Lyon*
- Carine Moal, *Assistante commerciale et communication chez Rhône Saône Habitat*
- Emmanuel Reynier, *responsable commercial chez Rhône Saône Habitat*
- Judith de Saint-Laurent, *Chargée de mission « Home Silk Road » au sein de la Délégation Développement Solidaire Habitat et Éducation de Direction de l'Habitat et du Logement*
- Rebecca Bosch, *Attachée au Projet Calico auprès de Bruxelles Logement*



*Illustration 3 : Vue aérienne du Nord du site du Carré de Soie en 2005
Source : Mission Carré de Soie*



*Illustration 4 : Vue aérienne du Nord du site du Carré de Soie en 2020.
© Thierry Fournier, Métropole de Lyon*

Ces deux photographies aériennes illustrent à quel point le territoire du Carré de Soie s'est transformé durant les 15 dernières années. Remontons le temps et retraçons l'histoire de ce site depuis le milieu du XIX^{ème} siècle avant de détailler davantage les transformations issus du projet urbain du Carré de Soie.

PARTIE 1 - Du projet urbain au marché du logement

“Un projet urbain porte sur des tissus constitués qu’il doit permettre de valoriser [...] et ne se fait pas en un jour, mais accompagne le processus de transformation dans la durée.”²⁸

Dans cette première partie sera abordée la genèse du projet urbain Carré de Soie. Le passé industriel de ce territoire et sa redynamisation feront l’objet d’un premier chapitre. Le deuxième abordera l’urbanisme négocié dans lequel s’inscrit ce projet en présentant la gouvernance particulière du projet puis le troisième chapitre traitera de la stratégie habitat optée pour ce territoire à cheval sur deux communes. Ainsi, à l’issue de cette première partie, il sera possible de comprendre comment un territoire délaissé et ponctué de friches industrielles a donné naissance à un projet urbain qui, à son tour, a conduit à la concrétisation d’un réel marché du logement.

²⁸ Ingallina, P. (2008). Le projet urbain, une notion floue. Dans : Patrizia Ingallina éd., *Le projet urbain* (pp. 7-13). Paris cedex 14, France: Presses Universitaires de France.

Chapitre 1 - Carré de soie, un projet urbain constitué graduellement

Comme tout projet urbain de grande envergure, le territoire de projet du Carré de Soie est doté d'une histoire passée l'ayant profondément modifié. D'un territoire entièrement agricole au XIX^{ème} siècle à un territoire aujourd'hui majoritairement urbanisé accueillant des fonctions résidentielles et tertiaires, cet espace de 500 hectares a subi une transformation progressive au gré des dynamiques économiques et sociales de l'agglomération lyonnaise. Ce premier chapitre retracera ainsi l'évolution de la morphologie urbaine de ce territoire ayant accueilli une multitude de formes d'habitat au cours de son histoire.

I - D'une ère de gloire industrielle à son déclin.

Jusqu'à la fin du XIX^{ème} siècle, le périmètre du Carré de Soie était une vaste étendue agricole au confins de quatre communes : à cheval entre Villeurbanne et Vaulx-en-Velin et limitrophes de Bron et Décines-Charpieu, qui faisaient alors partie du département de l'Isère jusqu'en 1852.²⁹

²⁹ De l'épopée industrielle de l'Est lyonnais au projet urbain du « Carré de Soie », ou l'invention d'un territoire d'agglomération. *Brève histoire d'un retour vers le futur. Mission Carré de Soie*

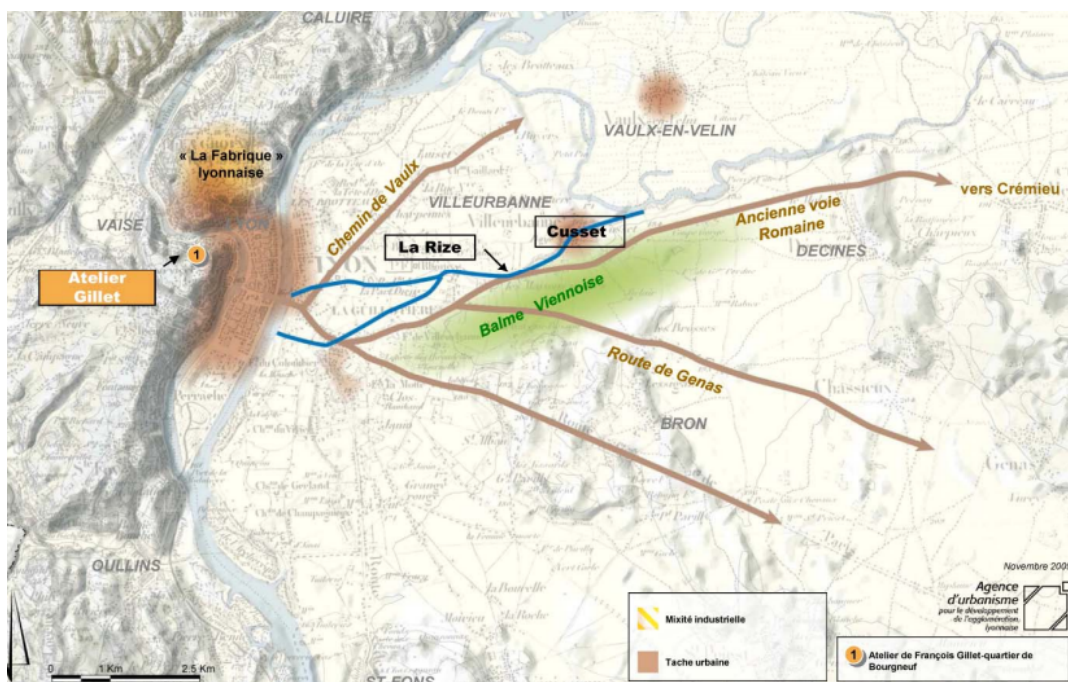


Illustration 5 : Un territoire rural protégé des crues du Rhône
 Source : Mise en récit du territoire, Mission Carré de Soie.

Le site du projet Carré de Soie est localisé sur une petite colline appartenant à “la Balme Viennoise”³⁰. Alors que le nord de Vaulx-en-Velin était situé en zone inondable, le territoire de l’actuel Carré de Soie était protégé des crues du Rhône du fait de sa localisation sur cette balme d’une dizaine de mètres de hauteur. De plus, à Villeurbanne coule la Rize - petite rivière provenant de Vaulx-en-velin et occupant l’un des anciens lits du Rhône - qui “jouera un rôle important dans l’urbanisation future du site, en drainant diverses activités industrielles.”³¹ Ainsi, la disponibilité foncière et la proximité de l’eau tout en étant à l’abri des crues du Rhône faisaient de ce territoire un espace stratégique pour le développement de l’industrie lyonnaise vers l’Est, jusqu’alors implantée au centre de Lyon.

En effet, le XIX^{ème} siècle était synonyme de prospérité pour l’industrie de la soie ainsi que de l’industrie chimique à Lyon. En 1850, la Grande Fabrique Lyonnaise employait 80000 personnes, “soit la moitié de l’agglomération lyonnaise”³² à l’époque. De plus, durant cette même période, les découvertes en termes de colorants chimiques synthétiques ont révolutionné l’industrie de la teinture, jusqu’alors très artisanale, et ont également contribué

³⁰ La balme viennoise est une région naturelle de France, localisée à cheval entre le département du Rhône et de l’Isère. Elle est formé de collines boisées présentant, par endroit, des pentes assez fortes.

³¹ De l’épopée industrielle de l’Est lyonnais au projet urbain du « Carré de Soie », ou l’invention d’un territoire d’agglomération. *Brève histoire d’un retour vers le futur. Mission Carré de Soie*

³² Ibid.

au développement de la Fabrique Lyonnaise. L'ensemble des ateliers et usines à soie étaient alors localisées principalement dans le centre de Lyon, dans les quartiers de la Croix Rousse et St-Clair. Les capitaux issus de l'activité fructifiante de la soie à Lyon ont participé au développement de l'industrie mécanique qui permettront, durant la seconde moitié du XIX^{ème} siècle, d'investir dans des constructions de grandes infrastructures telles que des lignes de chemin de fer, des ponts permettant d'enjamber le Rhône et la Saône, le funiculaire permettant de monter la colline de Fourvière etc.³³

En parallèle, les activités industrielles les plus polluantes ou dangereuses se sont implantées dans les communes périphériques à Lyon. Par exemple, en 1854, la Grande Usine fabriquant de l'acide sulfurique s'est installée à Saint-Fons, attirant à son tour une multitude de fabriques de soude, de colles, de gélatines et de colorants, formant ainsi les prémices de la Vallée de la Chimie au sud de l'agglomération Lyonnaise. Le territoire du Carré de Soie accueillait, quant à lui, des activités peu valorisantes telles que les usines d'équarrissage ou bien des cimetières.³⁴ Il est important de noter qu'à cette époque, le territoire d'étude était séparé du reste de l'agglomération lyonnaise par une enceinte militaire aujourd'hui devenu le boulevard urbain périphérique Laurent Bonnevey.

Pourtant, c'est également durant cette période que l'extension de l'agglomération lyonnaise vers l'Est est esquissée. En effet, cette extension est favorisée par les premiers travaux d'endiguement du Rhône Amont et d'assèchement de sa rive gauche après sa dernière crue en 1856. Ces travaux constituent le point de départ d'un ensemble d'aménagements dans l'Est Lyonnais avec le développement de deux grandes infrastructures permettant, dans un premier temps de favoriser l'industrialisation puis, dans un second temps, un développement urbain plus large.

Premièrement, la création du Chemin de Fer de l'Est Lyonnais (CFEL) en 1881 a marqué le début de l'urbanisation du territoire de Villeurbanne et Vaulx-en-Velin. Assurant un transport de voyageurs et de marchandises, cette ligne stratégique a favorisé "le développement de tout un alignement industriel entre Villeurbanne et Décines", et fera de

³³ De l'épopée industrielle de l'Est lyonnais au projet urbain du « Carré de Soie », ou l'invention d'un territoire d'agglomération. *Brève histoire d'un retour vers le futur. Mission Carré de Soie*

³⁴ BONARD, Y. 2011. Faire la ville juste. Une analyse in itinere de la maîtrise publique d'ouvrage du projet urbain Carré de Soie (métropole lyonnaise), Thèse de doctorat d'université : Faculté des Géosciences et de l'Environnement de l'Université de Lausanne, 361 p.

ce territoire “le principal foyer de peuplement de Vaulx-en-Velin jusque dans les années 70”.³⁵

“Transportant voyageurs et marchandises entre Lyon (Gare de la Guillotière) et Saint-Genix sur Guiers dans l’Ain, elle traverse d’Ouest en Est Villeurbanne et le secteur Sud de Vaulx-en-Velin (la Côte). Elle va favoriser le développement de tout un alignement industriel au sein duquel s’inscrira en 1925 l’usine SASE (Soie Artificielle du Sud-Est, devenue ensuite TASE, Textiles Artificiels du Sud-Est).”³⁶

Cet alignement industriel a été renforcé par l’arrivée d’une deuxième grande infrastructure quelques années plus tard. En 1894, la société Lyonnaise des Forces Motrices du Rhône conduira le creusement du canal de Jonage dans le but de permettre l’installation d’une usine hydroélectrique. La dernière décennie du XIXème siècle marquait la production de l’électricité à grande échelle en France et le recours à l’eau pour produire de l’énergie électrique commençait alors à se répandre de plus en plus. Le canal de Jonage est achevé cinq ans plus tard en 1899, employant près de 3000 personnes et l’usine hydroélectrique de Cusset a été mise en service en 1902. Elle sera considérée comme étant la “première grande entreprise tentée en France pour l’utilisation de la force motrice d’un cours d’eau du domaine public et le plus important ouvrage hydraulique à dérivation d’Europe lors de sa réalisation.”³⁷

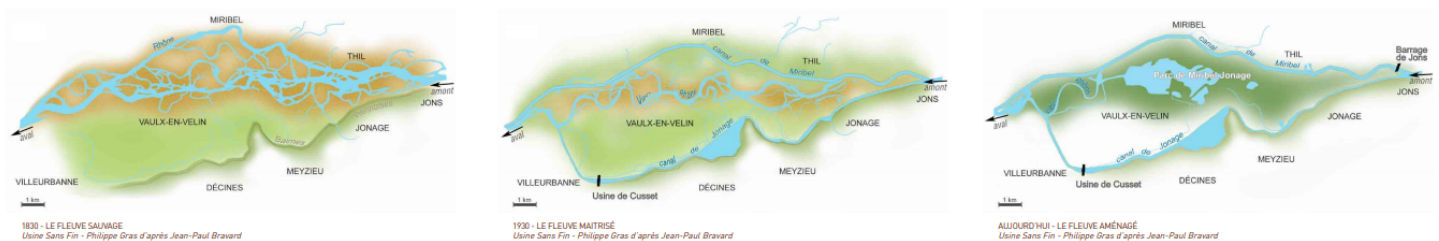


Illustration 6 : Evolution de la réalisation du Canal de Jonage
Source : Mission Carré de Soie

³⁵ Grand Lyon (Mission Carré de Soie), 2012. Valoriser les territoires en cultivant l’esprit des lieux – Référentiels d’actions pour le projet urbain du Carré de Soie, Lyon.

³⁶ De l’épopée industrielle de l’Est lyonnais au projet urbain du « Carré de Soie », ou l’invention d’un territoire d’agglomération. Brève histoire d’un retour vers le futur. Mission Carré de Soie

³⁷ Ibid

Ainsi, au début du XX^{ème} siècle, l'industrialisation du périmètre de l'actuel Carré de soie battait son plein et de nombreuses industries se sont installées au sud du canal afin de profiter à la fois de la production électrique issue de l'usine hydroélectrique de Cusset mais aussi de la desserte ferroviaire proposée par le Chemin de Fer de l'Est Lyonnais. Parmi ces différentes usines implantées, c'est l'entreprise Gillet - qui prendra les noms d'usine SASE (Soie Artificielle du Sud Est) puis d'usine TASE (Textiles Artificiels du Sud-Est) - qui sera celle qui marquera le plus le territoire du Carré de Soie.

L'usine TASE

Forte de son expérience dans l'industrie de la soie dans le centre de l'agglomération lyonnaise, en 1923, l'entreprise Gillet, décide alors d'investir sur 75 hectares de terrains agricoles, à proximité de l'usine hydroélectrique afin d'y faire construire une usine de fabrication de soie artificielle qui verra le jour deux ans plus tard.

Présente sur le territoire du Carré de Soie depuis 1925, l'Usine Tase n'a pas uniquement installé son activité industrielle. Son implantation s'est accompagnée du développement de cités-ouvrières et de toute une urbanisation à l'organisation patriarcale, toujours visible aujourd'hui. En effet, l'usine TASE employait environ 3000 ouvriers et cadres et avait prévu la construction de logements pour ces derniers. Le modèle de cité-jardin à l'anglaise sera retenu pour l'urbanisation du pourtour de l'usine avec:

- des maisons mitoyennes avec jardins pour les cadres et ingénieurs formant la petite cité TASE, au plus près de l'usine ;
- des bâtiments de quatre étages pour les ouvriers formant la grande cité TASE.

A ces deux formes d'habitat étaient associés d'autres équipements tels que des commerces, une église, des cafés, une épicerie, deux écoles pour filles et garçons, un foyer de jeunes filles (actuel IUFM), etc. Une véritable vie de quartier y était établie en étroite relation avec l'activité industrielle de la soie, à l'image des modèles de cités-jardin pensés par Ebenezer Howard.

Le sud de Vaulx-en-Velin était donc devenu le principal foyer de peuplement de la commune centralisant à la fois la fonction économique mais aussi résidentielle. Le système

patronal présent sur le territoire a été le moteur de l'urbanisation de tout l'Est de l'agglomération Lyonnaise, dans lequel l'habitat avait tout autant sa place³⁸.

“L'arrivée de l'usine SASE ne se limite pas à la construction de l'outil de production : cela prend en réalité la forme d'une colonie industrielle quasiment autonome, en retrait par rapport à la ville-centre, et qui réunit à la fois l'usine et des cités ouvrières attenantes - typiques de l'urbanisme de cette époque.”³⁹

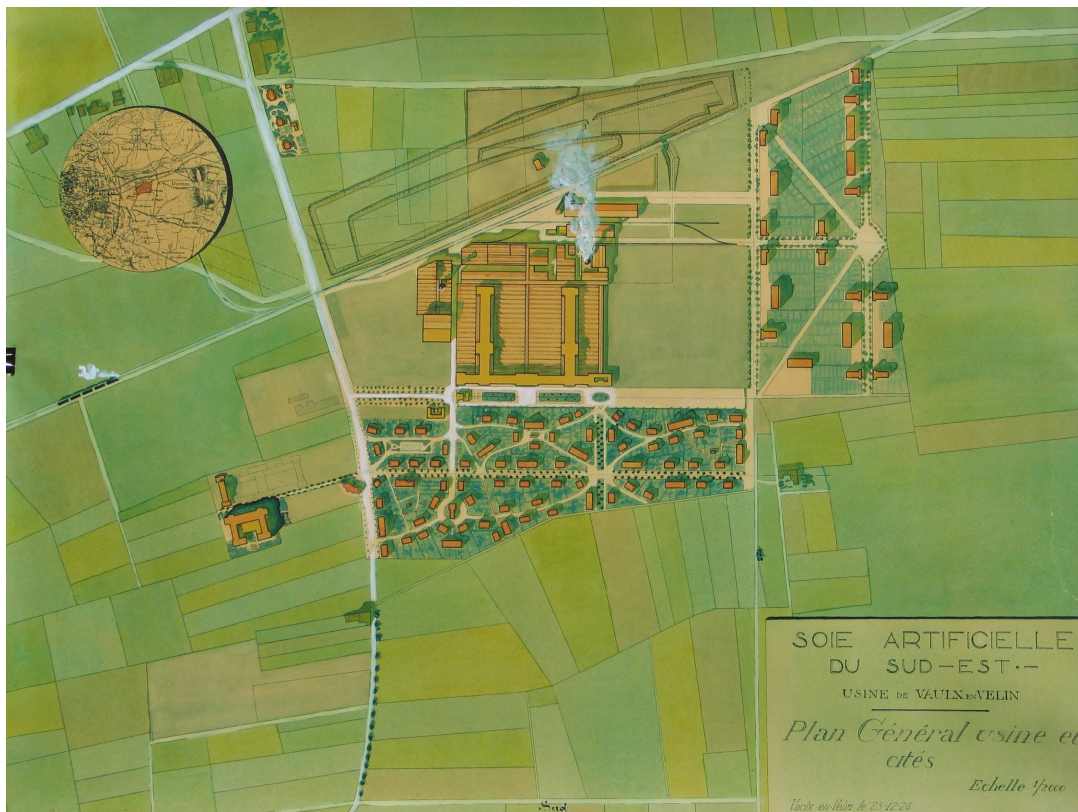
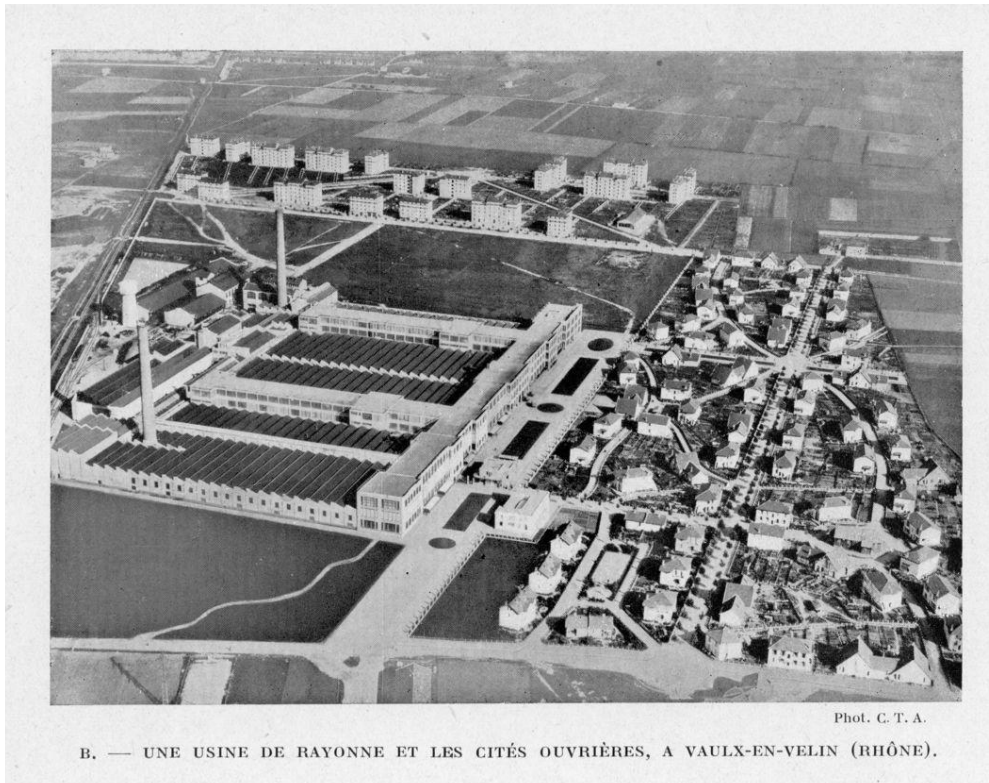


Illustration 7 : Plan historique du complexe TASE
Source: Mission Carré de Soie

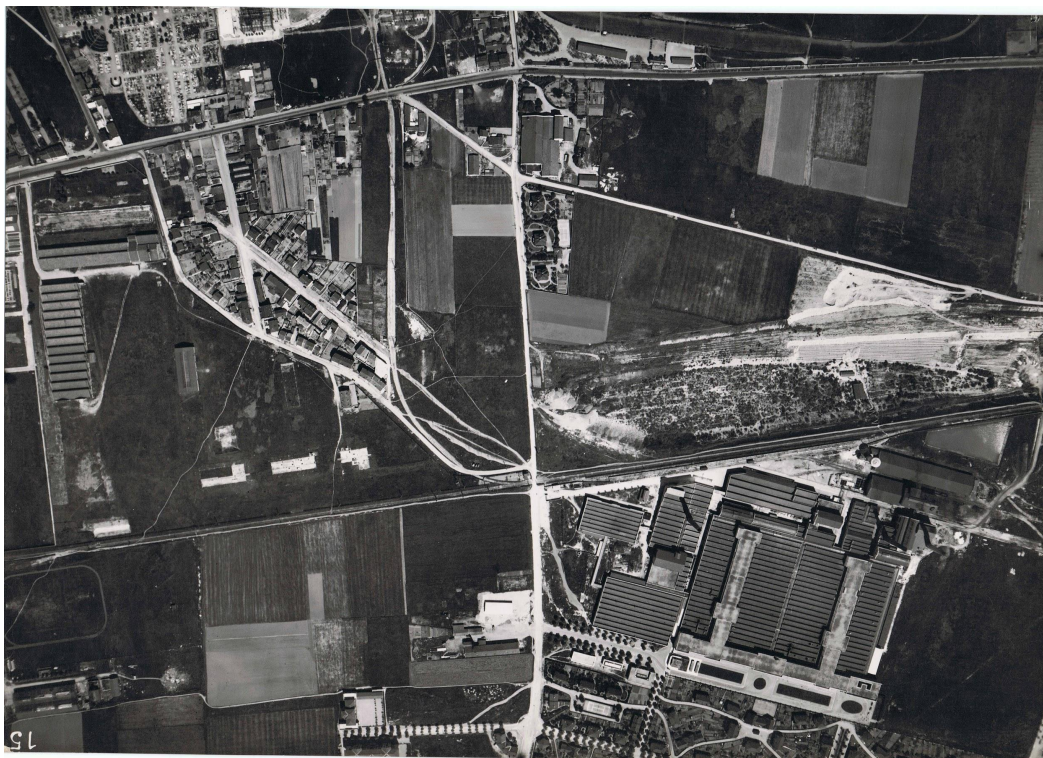
³⁸ Grand Lyon (Mission Carré de Soie), 2012. Valoriser les territoires en cultivant l'esprit des lieux – Référentiels d'actions pour le projet urbain du Carré de Soie, Lyon.

³⁹ Pouliquen.C, 2013. La gouvernance et la stratégie foncière du Grand Lyon dans le cadre d'un projet urbain phare, Le cas du projet urbain "Carré de Soie".



*Illustration 8 : Vue Aérienne de l'usine Tase et de ses cités ouvrières
(En haut à gauche, la grande cité TASE ; à gauche, l'usine TASE ; à droite, la petite cité TASE.)
Source : Mission Carré de Soie*

Tout semblait donc parfait pour mener une vie prospère, à la fois pour les salariés de l'usine que pour les patrons de cette activité prolifique. Durant les années 50-60, le secteur sud de Vaulx-en-Velin continuera d'attirer de nouveaux habitants, développant de nouveaux quartiers pavillonnaires et impulsant la construction de grands ensembles sur son territoire. Le territoire accueillera alors différentes formes d'habitat avec notamment des autoconstructions menées par l'association des castors, des lotissements indépendants comme dans le quartier de l'Amande pour les ouvriers souhaitant s'éloigner de l'usine, etc.



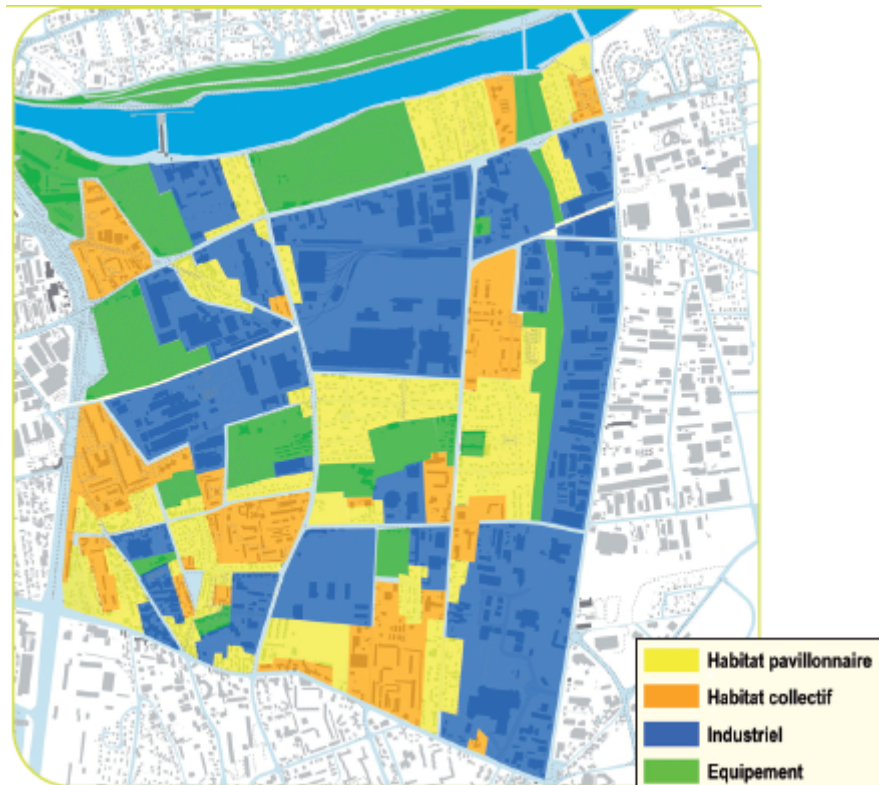
*Illustration 9 : Vue aérienne du quartier de l'amande (en haut à gauche) et de l'Usine TASE (en bas à droite), 1932
Source : Mission Carré de Soie*

Et pourtant, plusieurs événements contribueront au déclin de cette industrie. Parmi ces derniers, la crise économique liée au choc pétrolier de 1973 sera celle qui aura raison de l'industrie de la soie dans l'agglomération Lyonnaise et qui conduira à une désindustrialisation massive. Entre les années 70 et 80, l'industrie de l'Est Lyonnais sera en perte de vitesse et l'usine TASE, ayant intégré le groupe Rhône-Poulenc en 1958, est contrainte de fermer ses portes en 1980. De plus, la construction de grands ensembles, programmée dans les années 60 et 70 au Nord de Vaulx-en-Velin, aura pour conséquence de déplacer le foyer principal de peuplement de la commune vers le nord. La ligne du chemin de fer de l'Est Lyonnais subira également l'impact de la désindustrialisation et deviendra de moins en moins exploitée. Cette conjonction d'événements conduira à un certain désintérêt pour le Sud de Vaulx-en-Velin qui commencera à se paupériser.

“Cet espace se paupérise au rythme des départs des différentes entreprises et se transforme en un patchwork urbain où cohabitent sans grande logique pavillons, entreprises, friches industrielles, logements collectifs et cités sociales.”⁴⁰

⁴⁰ RAMEL.P, 2014. Négocier la qualité urbaine, L'exemple du projet urbain du Carré de Soie (agglomération Lyonnaise).

Ainsi, l'urbanisation du territoire du Carré de Soie a été façonnée au gré de dynamiques industrielles, économiques et sociales jusqu'à la fin du XX^{ème} siècle, créant alors une sorte de mosaïque urbaine.



*Illustration 10 : Le Patchwork urbain du Carré de Soie avant l'élaboration du projet
Source : Projet urbain 2007, Mission Carré de Soie.*

“Le territoire du Carré de Soie, riche de plus de cent ans d'histoire urbaine et industrielle, est un concentré de toutes sortes d'initiatives, d'innovations et de mutations représentatives de l'évolution des modes de vie depuis le début de l'ère industrielle. Il accueille des témoins des transformations des modes d'habiter : de l'habitat de faubourg aux constructions récentes, en passant par les cités-jardins, l'autoconstruction, les grands ensembles, le pavillonnaire”.⁴¹

⁴¹ Grand Lyon, Stratégie développement durable du projet Carré de Soie.

II - Prémices d'une redynamisation du territoire

Le "patchwork urbain" du périmètre de l'actuel Carré de Soie, généré par l'industrialisation massive puis son déclin, a fait de ce territoire un espace en perte de dynamisme à la fin du XXème siècle. De plus, au début des années 90, différentes émeutes urbaines éclatent, de manière récurrentes, dans les grands ensembles de Vaulx-en-Velin. Très largement relayées par la presse nationale, elles contribueront à ternir davantage l'image péjorative de la commune et du territoire. De surcroît, jusqu'au début des années 2000, le sud de Vaulx-en-Velin sera peu concerné par les politiques publiques d'aménagement et demeurera peu connecté au reste de l'agglomération. Le manque d'équipements publics se fait également ressentir comparé au centre-ville de Vaulx-en-Velin qui concentrent alors de nombreux services.

"A cause de son isolement géographique, les habitants doivent se déplacer, bien souvent en voiture, soit vers Décines, soit à Villeurbanne en traversant le périphérique ou bien à Vaulx-en-Velin en traversant le canal de Jonage"⁴².

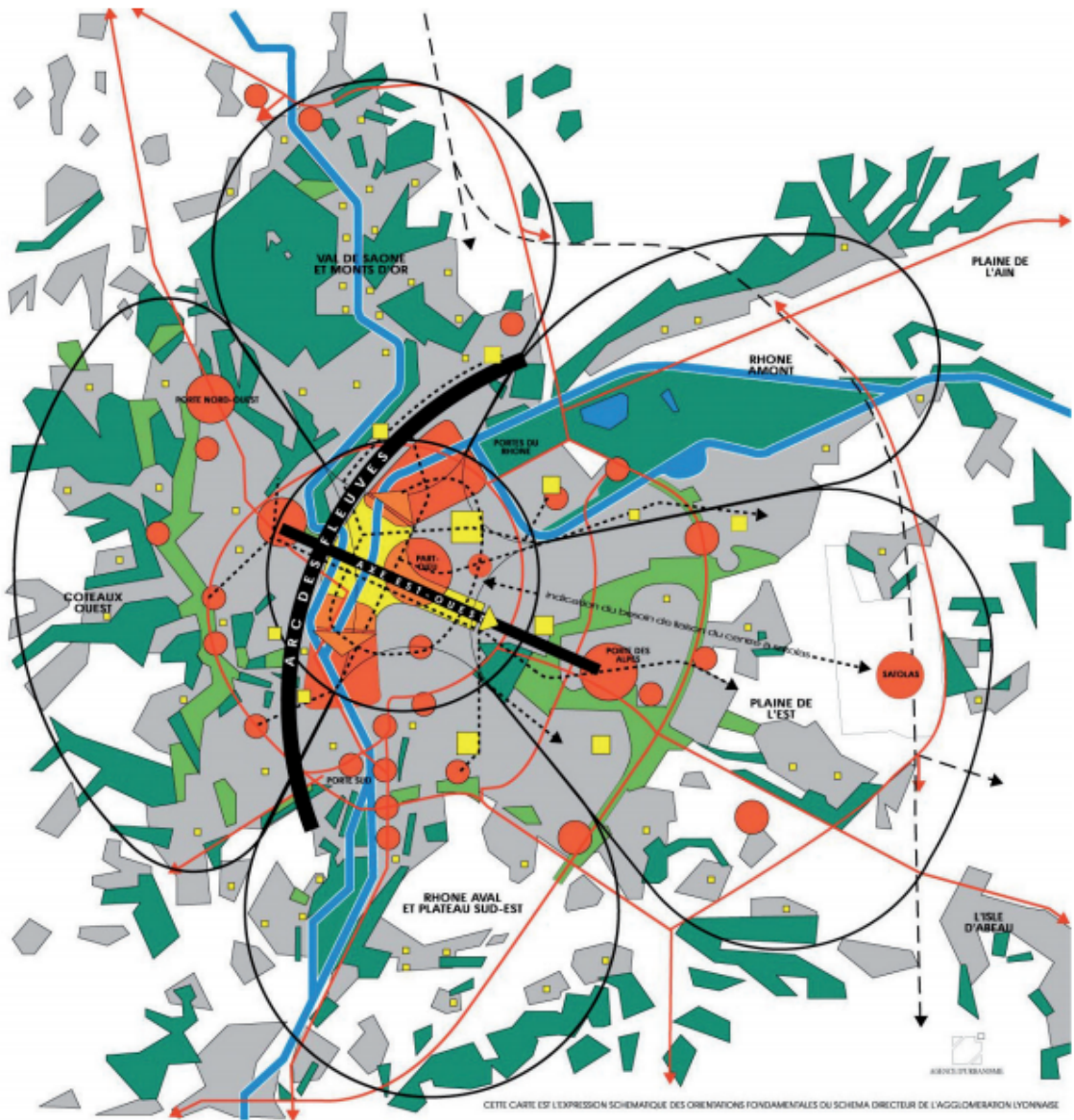
Pourtant ce sont trois éléments qui impulseront une nouvelle dynamique de reconquête de ce territoire délaissé.

1) L'identification de l'Est de l'agglomération Lyonnaise comme secteur à fort potentiel de développement économique et résidentiel par le SCOT.

Pour le SCOT (schéma de cohérence territorial), l'Est de l'agglomération a toujours été un secteur à ne pas négliger car il possède d'énormes ressources foncières pouvant non seulement accueillir de nombreuses activités économiques mais pouvant également assurer une fonction résidentielle de qualité. L'ensemble des acteurs ayant collaboré dans la réalisation du SCOT au début des années 90 ont mis en avant l'attention particulière à accorder aux zones industrielles aux aménagements délaissés ou vieillissants.

⁴² Ramel.P, 2014. Négocier la qualité urbaine, L'exemple du projet urbain du Carré de Soie (agglomération Lyonnaise).

Orientations fondamentales du Schéma directeur de 1992



L'aire urbaine	La centralité	Le réseau de voirie
Les axes majeurs	Le paysage	le contournement T.G.V.
Les nouveaux points d'appui du développement économique et urbain	Les territoires	Le réseau de transport en commun en site propre

Illustration 11 : Orientations fondamentales du Schéma directeur de 1992

Source : Schéma directeur de 1992

Ces orientations du schéma directeur de 1992 montrent la volonté des acteurs publics de l'agglomération lyonnaise de s'appuyer sur le développement de l'Est pour la dynamisation de l'agglomération.

“Le contexte, c’était le développement de l’agglomération, avec notamment un travail sur le SCOT, qui au début des années 2000 mettait en avant le manque de logements et de surfaces économiques pour que l’agglomération se développe [...] et un des slogans du SCOT était “Cap à l’Est” en insistant sur le fait que l’Est a des capacités foncières puis des infrastructures de transports et de déplacements qui existent, que ce soit des infrastructures routières ou ferroviaires, sur lesquels il faut miser. ”

Isabelle SAMARANCH

Directrice de la Mission Carré de Soie

D’ailleurs, l’intérêt pour le développement de l’Est de l’agglomération est encore d’actualité dans le dernier SCOT de l’agglomération Lyonnaise 2030.

“Le SCOT fait de la qualité du développement de l’Est une ardente obligation. S’il inscrit le projet d’aménagement dans la logique des schémas de planification passés qui ont localisé dans la plaine de Lyon – réalités de la géographie obligent – zones de développement, équipements d’agglomération et grandes infrastructures, il souhaite orienter le développement de l’Est lyonnais dans une ambition beaucoup plus forte de qualité et de cohérence, par opposition au modèle passé qui a privilégié les aménagements massifs.”⁴³

Le SCOT 2030 mentionne notamment le projet Carré de Soie comme levier de renouvellement de ce secteur.

“La poursuite de la requalification et de la reconversion des sites actuels est une priorité (densification, offre de services), notamment dans l’Est lyonnais dont le paysage est fortement marqué par de grandes zones industrielles aux aménagements vieillissants. Le devenir de la ZI de la Soie – la Rize, dans un secteur en renouvellement par le biais du Carré de Soie et du projet du Boulevard Urbain Est, mérite une attention particulière, ainsi que le

⁴³ PADD du SCOT Agglomération Lyonnaise 2030, approuvé le 19 Mai 2017.

devenir du Boulevard du Meuble autour de la RN6. Les moyens qui sont alloués aux opérations de requalification devront ainsi être renforcés.”⁴⁴

“Le SCOT fait donc le choix de formuler pour l’Est un projet de territoire ambitieux et de qualité, qui va conduire, dans le cadre de ses orientations générales, à rompre avec un mode de développement peu valorisant et à concevoir une nouvelle organisation des espaces économiques, résidentiels et naturels, fondée sur une exigence de qualité et de mixité, dans un contexte général de tertiarisation de l’économie.”⁴⁵

2) Le pôle de commerces et de loisirs

Outre les préconisations et ambitions du SCOT à la fin des années 90, les prémices du projet Carré de Soie proviennent d’un questionnement quant à l’emplacement d’un cinéma multiplexe pour l’agglomération Lyonnaise. En effet, à la toute fin des années 90, l’investissement privé et notamment l’implantation d’un multiplexe était perçu comme pouvant être un levier de développement urbain.

“L’impulsion est notamment venue de Maurice Charrier, à l’époque maire de Vaulx-en-Velin et vice-président du Grand Lyon au développement commercial, dont le souhait a été d’insuffler un nouveau développement dans le secteur.”⁴⁶

Alors que, dans le cadre d’une consultation lancée en 1998-1999, l’opérateur Pathé est choisi pour implanter un multiplexe à Vaulx-en-Velin Sud, de nouvelles questions émergent quant à l’avenir du quartier.

Un Colloque de l’INTA (International Urban Development Association) est organisé par la Ville de Vaulx-en-Velin en 2002, au cours duquel plus de 80 acteurs locaux ont été auditionnés et ont permis de mettre en lumière les potentialités et qualités du site du Carré de Soie pour le développement du sud de Vaulx-en-Velin :

- une position en première couronne périphérique de Lyon
- la présence d’une grande réserve de foncier mutable sur le territoire
- une position stratégique entre Part-Dieu et l’Aéroport St Exupéry.

⁴⁴ Ibid.

⁴⁵ Ibid.

⁴⁶ POULIQUEN.C, 2013. La gouvernance et la stratégie foncière du Grand Lyon dans le cadre d’un projet urbain phare, Le cas du projet urbain “Carré de Soie”.

Fort de ces atouts, le territoire avait tout intérêt à développer bien plus qu'un simple cinéma multiplexe et le colloque de l'INTA a permis de le démontrer. Dès lors, une plus grande étude a été menée par la chambre des commerces et de l'industrie pour réfléchir au développement d'une offre commerciale qui irait de pair avec l'offre de loisirs initialement prévue. Cette étude conclura la possibilité de construire 25000 m² de surfaces commerciales. C'est l'opérateur Altarea qui sera sélectionné en 2003 pour la réalisation de ce nouveau pôle de commerces et de loisirs, qui s'achèvera en 2009.

3) Le développement d'un pôle multimodal à Vaulx-en-Velin la Soie

En parallèle des études concernant la réalisation du pôle de commerces et de loisirs, une réflexion est menée quant au développement du réseau de transports en commun vers l'Est. En 2001, le Sytral ainsi que le Grand Lyon décident de réutiliser l'infrastructure du chemin de fer de l'Est Lyonnais "dont le trafic de marchandises était devenu résiduel".⁴⁷ Deux lignes de tramway ont alors été pensées:

- Une reliant la gare Part-Dieu à Meyzieu, avec une dizaine d'arrêts (Actuel T3)
- Une autre reliant la gare Part-dieu à l'aéroport de Lyon Saint-Exupéry, avec deux arrêts intermédiaires, dont Vaulx La Soie. (Rhône-Express)

Le prolongement de la ligne de métro A sera acté dans la foulée en 2004. Le centre de maintenance du métro A était déjà présent sur le territoire et la création d'un arrêt supplémentaire entre le terminus de l'époque Laurent Bonnevey et le centre de maintenance était aisément envisageable. Ainsi, en termes de mobilité, la ligne de tramway T3 sera effective en 2006 et le prolongement de la ligne de métro A en 2007 ainsi que la création d'une station Vélo'v. Le Rhône express, quant à lui, entrera en service en 2010 en même temps que la création d'un parking relais de 450 places voitures et 400 places vélos. Ces différentes infrastructures auront donc permis de créer un véritable pôle multimodal sur le site, qui jouera un rôle moteur dans la ré-urbanisation du territoire de Carré de Soie.

⁴⁷ AABD, 2007. Projet urbain Carré de Soie, Lyon.

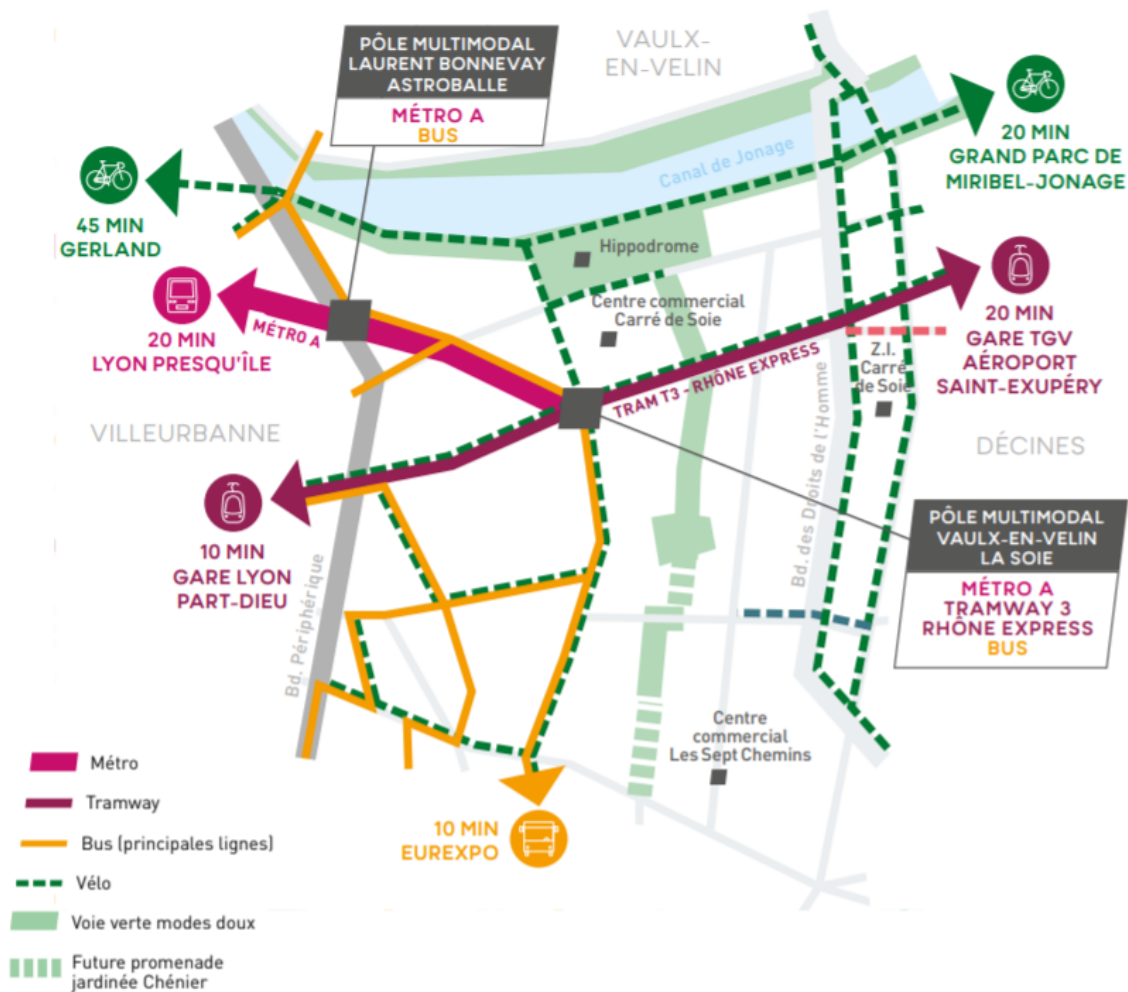


Illustration 12 : Les mobilités à Carré de Soie aujourd'hui
 Source : Mission Carré de Soie

Ce sont donc divers projets ponctuels et non pas un projet urbain global qui ont commencé à façonner le territoire après une longue période de délaissement. Une logique opportuniste est ainsi à l'origine de ce projet.

“De manière assez opportuniste, il y avait cette emprise de chemin de fer qui existait où il était possible de développer un transport en commun qui allait bien avec la volonté de développer l'est de l'agglomération et pas que le Carré de Soie et puis, je disais, un projet opportuniste parce que le métro passait déjà ici, pour aller jusqu'au centre de maintenance qui est derrière la Maison du Projet. C'est un tube de métro, le terminus était à Laurent Bonneval et c'était relativement simple de faire un nouvel arrêt ici. Donc, les leviers de ce projet

sont la disponibilité foncière, les transports en commun et notamment le métro et le tramway et puis l'identification du territoire avec la venue d'un gros équipement qui était l'histoire du multiplexe transformé en pôle de commerces et de loisirs. Mais il y avait déjà le contexte. Le contexte c'est déjà le foncier, c'est quand même la volonté de développer et de pointer l'Est de l'agglomération. Il y avait un terrain propice à cela."

**Isabelle Samaranch,
Directrice de la Mission Carré de Soie.**

III - Genèse d'un projet urbain

Initialement, le Grand Lyon n'affichait pas une volonté forte de développer un projet urbain d'ampleur tel que celui de Confluence par exemple. Au départ, le territoire du Carré de Soie avait principalement retenu l'attention pour l'emplacement d'un cinéma multiplexe. Pourtant, "la transformation de ce multiplexe en pôle de commerces et de loisirs, le désenclavement express de ce territoire, et la volonté de plusieurs associations de riverains ont permis de faire émerger un projet de territoire aux objectifs plus larges."⁴⁸

En effet, le Grand Lyon était impliqué dans la transformation du projet de cinéma multiplexe en un projet de pôle de commerces et de loisirs ainsi que dans le projet de développement du pôle multimodal mais l'attention du Grand Lyon était principalement portée sur l'intégration au niveau local de ces deux opérations. Une réflexion quant à l'élaboration d'un projet plus global n'était pas encore de mise.

C'est notamment Maurice Charrier, alors Maire de Vaulx-en-Velin, qui portera politiquement ce projet dans un premier temps. En accueillant et organisant le colloque de l'INTA, il réussira à démontrer l'intérêt de développer le sud de sa commune. De plus, "les conclusions du groupe de travail organisé en juillet 2002 pour l'implantation du pôle de loisirs ont conduit à intégrer les premiers développements du secteur dans une réflexion plus large du développement urbain : celle-ci s'articule notamment autour de la proposition de structurer la forme urbaine par la création d'une « coulée verte » traversante Nord/Sud. C'est un élément qui fera plus tard partie des principes fondateurs du projet urbain."⁴⁹ Enfin, lors des campagnes de communication et d'information autour du pôle de commerces et de loisirs, la mobilisation des habitants a été très forte pour réclamer un projet plus global qui ne se limite pas qu'à un "simple" centre commercial.

"Pour eux le problème n'était pas de faire un pôle de commerces et de loisirs, mais c'était de réhabiliter leur quartier. Il y avait même une certaine crainte de ce que pouvait devenir le pôle de commerces et de loisirs et de l'impact sur le quartier."

⁴⁸ RAMEL.P, 2014. Négocier la qualité urbaine, L'exemple du projet urbain du Carré de Soie (agglomération Lyonnaise).

⁴⁹ POULIQUEN.C, 2013. La gouvernance et la stratégie foncière du Grand Lyon dans le cadre d'un projet urbain phare, Le cas du projet urbain "Carré de Soie".

Ces différents retours ont permis au Grand Lyon, (aujourd'hui Métropole de Lyon) de revoir leur positionnement quant au développement de ce site et c'est ainsi qu'est créée la Mission Territoriale Carré de Soie, qui sera en charge de coordonner le projet avec les différents acteurs impliqués. Elle lancera un appel d'offre afin de désigner l'équipe d'urbanistes qui sera amenée à dessiner le devenir de ce site et c'est Bruno Dumetier et son équipe qui remporteront cet appel d'offre en 2004. Il est important de souligner que Bruno Dumetier, architecte urbaniste, était également impliqué dans le projet de pôle de commerces et de loisirs. Cela a permis d'avoir une certaine continuité et d'obtenir une certaine cohérence dans la procédure d'élaboration du projet urbain. C'est également à ce moment que le périmètre de projet est revu à la hausse : 500 ha au lieu d'une centaine d'hectares autour du pôle multimodal. Dès lors, le Carré de Soie n'est plus pensé comme un petit projet d'agglomération, mais plutôt comme un réel moyen de développer la première couronne Est de l'agglomération Lyonnaise.

De plus, une démarche de concertation est lancée, ainsi que des tables rondes thématiques afin de définir avec les habitants les principes fondateurs du projet.

1) Les principes fondateurs du projet urbain de 2007

Le projet urbain du Carré de Soie de 2007 a pour but de répondre à plusieurs enjeux et ce, sur deux échelles différentes.

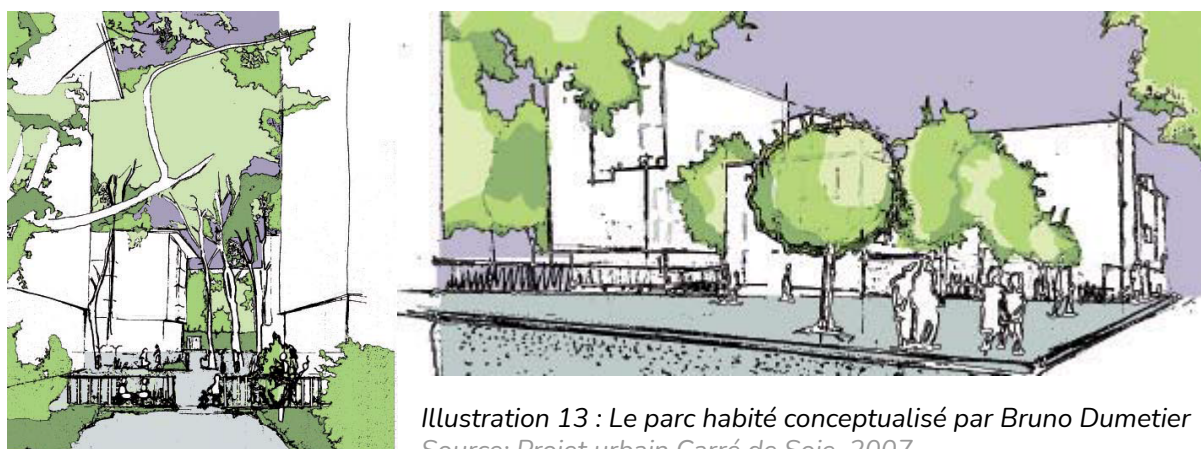
Tout d'abord, à l'échelle de l'agglomération, il est question de limiter l'étalement urbain en densifiant un tissu urbain existant et promouvant le développement de l'Est de l'agglomération. A l'échelle du Carré de Soie, les enjeux sont multiples et abordent diverses thématiques. D'un point de vue morphologique, il faut restructurer le "patchwork" urbain sans aucune centralité forte ni aménité. D'un point de vue social, il devient urgent d'améliorer les conditions de vie des habitants et de leur proposer des espaces publics de qualité. Plus globalement, en termes d'aménagement du territoire, il devient primordial de réfléchir à des nouvelles manières de vivre et de s'approprier un quartier jusqu'alors dépourvu d'aménagements publics et ce, tout en respectant les principes de développement durable qui prennent une place de plus en plus importante dans les réflexions de projet urbain.

⁵⁰ (Paroles rapportées) de Pouliquen.C, 2013. La gouvernance et la stratégie foncière du Grand Lyon dans le cadre d'un projet urbain phare, Le cas du projet urbain "Carré de Soie".

Afin de répondre à ces enjeux, plusieurs principes fondateurs du projet voient le jour.

- **Une ambition paysagère affichée.** *projet de paysage à travers le canal de Jonage, la promenade jardinée et les concepts de parc habité et d'îlot fertile.*

Le passé industriel ainsi que la présence du canal de Jonage à proximité constituent des atouts indéniables pour le territoire du Carré de Soie, atouts sur lesquels le projet urbain entend s'appuyer. Et c'est via une attention particulière apportée au paysage que le projet compte prendre forme et apporter une cohérence territoriale. En effet, l'ambition paysagère du projet est prédominante et se traduit par la volonté de structurer le quartier par le végétal et des espaces publics qualificatifs. Il s'agit alors de recréer une "maille végétale qui englobe l'urbanisation". C'est ainsi que deux concepts clés de cette ambition paysagère sont mis en lumière : le parc habité et l'îlot fertile. Dans un **parc habité**, le quartier est pensé comme un immense parc dans lequel s'insèrent des constructions telles que des logements ou des équipements. Ce ne sont plus les bâtiments qui forment une continuité mais plutôt les vides.



*Illustration 13 : Le parc habité conceptualisé par Bruno Dumetier
Source: Projet urbain Carré de Soie, 2007.*

Par exemple, "pour une insertion optimale des constructions, la hauteur des bâtiments ne doivent excéder la hauteur de feuillage des arbres adultes."⁵¹ L'architecte urbaniste, Bruno Dumetier, propose ainsi la mise en place d'un véritable réseau fertile qui structurerait le quartier. Les places de parking seraient alors situées en souterrain, ce qui permet d'inclure leur emprise dans le volume des bâtiments. De plus, l'alignement des parcelles entre l'espace privé et public fait également l'objet d'attentions particulières.

⁵¹ AABD, 2007. Projet urbain Carré de Soie, Lyon.

L'îlot fertile quant à lui, est un principe qui consiste à "créer des lieux ouverts laissant passer le regard. La structure paysagère de l'ensemble du projet est dominée par les arbres. L'îlot, qui regroupe les bâtiments, devient ouvert et fertile. Il s'agit de créer un « rhizome vert », un maillage de continuités vertes derrière lequel apparaissent les constructions."⁵²

Ainsi, le rapport à l'extérieur constitue une idée forte dans la programmation habitat dans laquelle la qualité paysagère et visuelle font partie intégrante de l'habitat proposé.

- **Recomposer le territoire** au travers des questions relatives au maillage viaire, aux mobilités, et à la trame des espaces publics

Le deuxième principe fondateur est celui de la restructuration du maillage viaire ainsi que des parcelles. En effet, le quartier de la Soie s'est développé tout au long du XX^{ème} siècle à partir de grandes implantations industrielles qui ont organisé le territoire en parcelles de plusieurs hectares. Cette échelle n'est plus adéquate pour le développement et la densification du territoire. "Convertir ce tissu à dominante industrielle en véritable quartier de ville nécessite un découpage plus fin des anciennes parcelles pour permettre la desserte d'îlots urbains."⁵³



*Illustration 14 : Restructuration parcellaire
A gauche, îlots industriels et à droite, des îlots de projet urbain
Source: Projet Urbain 2007, Mission Carré de Soie*

⁵² Ibid.

⁵³ AABD, 2007. Projet urbain Carré de Soie, Lyon.

La nouvelle trame parcellaire proposée délimite des polygones à surfaces variables (de 1 à 5 ha), permettant l'implantation d'habitats, d'activités, de commerces etc. Elle se différencie d'une trame urbaine orthogonale traditionnelle, car elle s'adapte au découpage actuel du territoire, plus sinueux et variable. Ce nouveau maillage permet donc le passage de grandes parcelles industrielles à de plus petits îlots urbains qui sont plus adéquats pour la répartition des différents programmes habitat au sein d'opérations d'aménagements qui seront détaillées dans la partie 2 de ce mémoire.

Par ailleurs, "un réseau modes doux complémentaire au réseau de transports en commun sera mis en place. Ainsi, piétons et vélos cheminent au cœur du parc habité, sur des tracés directs et dédiés. Ces tracés sont, en quelque sorte, prioritaires sur les autres modes. Ce réseau apparaît comme essentiel dans l'avenir de ce quartier, où la place de la voiture est limitée et ne définit plus l'organisation de la ville."⁵⁴

- Proposer une **mixité programmatique**

La mixité devient le mot d'ordre de la composition urbaine du Carré de Soie. Bien qu'il ait été qualifié de patchwork urbain initialement, il n'est pas pour autant question d'homogénéiser ce territoire. La diversité de formes urbaines est nécessaire pour accueillir une diversité d'habitants. Comme le présente le projet urbain, "les formes urbaines proposées déclinent le concept de parc habité, en s'adaptant aux différents besoins. Ainsi, pour les immeubles de logements, l'implantation en peigne sera dominante mais pas exclusive. En façade d'espace public, des plots pourront être envisagés. Sur d'autres secteurs moins centraux, un habitat intermédiaire compact de moindre hauteur viendra diversifier l'offre. Sur les centralités déjà constituées, l'offre nouvelle s'adaptera aux tissus existants avec des immeubles alignés sur rue."

Il en va de même pour les activités économiques qui bénéficieront d'une diversité architecturale et "une mixité habitat/activité sera recherchée avec des formes urbaines permettant la superposition de logements et d'ateliers (maison-atelier) ou de bureaux et de logements au sein d'un même immeuble."⁵⁵

⁵⁴ AABD, 2007. Projet urbain Carré de Soie, Lyon.

⁵⁵ AABD, 2007. Projet urbain Carré de Soie, Lyon.

Ces trois principes fondateurs du premier projet urbain du Carré de Soie concentrent ainsi tous les critères permettant d'accueillir de nouveaux logements sur le territoire et de concourir au développement d'un marché du logement à Carré de Soie bien qu'une stratégie habitat ne soit pas encore exprimée en tant que telle à cette échelle en 2007.

2) Premiers aménagements et premières remises en question.

Une fois ces principes établis, le premier projet urbain est présenté aux élus ainsi qu'aux habitants . Dans ce projet urbain figurent donc le projet de pôle de commerces et de loisirs, le pôle multimodal, les ambitions paysagères et de recomposition viaire. La réalisation des premières opérations d'aménagement (centre de commerces et de loisirs, pôle multimodal, ...) ont réellement placé ce territoire comme une nouvelle polarité à l'échelle de l'agglomération, en lui donnant très rapidement une grande visibilité. La mise en oeuvre des premières opérations sur le PAE TASE (dans le secteur Vaulx-en-Velin La Soie) concrétise les premiers aménagements urbains et l'arrivée de nouveaux logements et surfaces de bureaux. Et pourtant, "si l'effet de levier sur le territoire est indéniable, les différents processus de concertation sur le projet dans les années 2010 font remonter un certain décalage entre les opérations réalisées et les attentes des habitants du territoire."⁵⁶

La concertation avec les habitants a mis en avant une certaine déception de leur part quant à leur perception et compréhension du concept de parc habité et ce qui a réellement été réalisé lors des premiers aménagements. Plusieurs incohérences ont été observées.

"Si le projet urbain pose la promenade jardinée comme la «structure paysagère fédératrice », reliant l'ensemble des quartiers du Carré de Soie, force est de remarquer que cette dernière s'appuie finalement peu sur les espaces publics et polarités existantes, et qu'on ne trouve pas vraiment de posture forte sur l'espace public dans les propositions du projet."⁵⁷

C'est pourquoi, le projet Carré de Soie a été amené à évoluer au fil du temps en fonction des premiers retours des usagers de ce quartier. C'est ainsi qu'ont émergé trois étapes clés qui ont permis de réactualiser ce projet :

⁵⁶ Daudet, C. 2015. Le rôle de l'échelle locale dans les processus de projet d'agglomération. Réflexion sur le cas du projet urbain du Carré de Soie. Humanities and Social Sciences.

⁵⁷Ibid.

- **Esprit des lieux (2008-2012)** - démarche de valorisation du patrimoine matériel et immatériel du territoire (avec intervention de sociologues, historiens, etc.). Conjointement, elle s'est également ponctuée de rencontres avec les acteurs locaux (habitants, associations habitantes, etc) lors d'ateliers de concertation au cours desquels les éléments qui pouvaient faire défaut au projet ont été abordés et ont abouti à l'écriture du nouveau projet urbain pour Carré de Soie ;
- **Projet urbain 2nd souffle (2014-2015)** - proposition d'un second projet urbain en tenant compte des retours d'expériences des premières opérations d'aménagement ;
- **Bien construire à Carré de Soie (2016)** - transcription des principes à prendre en compte lors des futures opérations d'aménagement, à l'attention des porteurs de projets et autres acteurs (maîtrise d'ouvrage ou maîtres d'oeuvres), sans pour autant que cela soit une charte précise à suivre. L'idée est de transcrire les principes qui sont le coeur du projet urbain Carré de Soie tout en accordant de la souplesse aux futurs promoteurs et architectes dans leurs dessins de leurs projets.

Chacune de ces trois étapes prennent en compte les différents retours qui ont été fait par les usagers du quartier, acteurs locaux et acteurs opérationnels et sont venues préciser les futures lignes directrices à suivre, de manière plus précise.

Le projet urbain second souffle, réalisé entre 2014 et 2015, dressait par exemple le constat suivant : "la stratégie urbaine [le parc habité], trop peu explicite, ne fait pas autorité : pas reconnue, elle se trouve confrontée à des comportements qui apparaissent opportunistes." Afin de bien interpréter cette critique, il est nécessaire de comprendre la forme de gouvernance particulière de ce projet (qui sera exposée dans le chapitre 2). En effet, la forme de gouvernance de ce projet l'a rendu sujet à des réajustements quasi-récurrents.

De plus, le projet urbain second souffle, est le premier document mentionnant une réelle stratégie habitat, jusqu'alors beaucoup trop implicite et dissimulée dans les concepts de parc habité et d'îlot ouvert fertile. Cette stratégie habitat fait suite à une étude habitat déroulée entre 2012 et 2014 qui a alimenté le projet urbain second souffle.

L'habitat étant au coeur de ce mémoire de fin d'études, il est important de comprendre comment est née cette stratégie habitat pour le Carré de Soie avec l'ensemble des acteurs du projet à la gouvernance singulière. Par ailleurs, la notion de parc habité sera renommée paysage habité dans le projet second souffle afin de mieux transcrire l'idée forte du projet. Le terme parc faussait l'attente des habitants quant à la qualité paysagère et

urbaine exposée au départ. Toutefois le terme habité persiste, marquant l'importance de l'habitant mais aussi de tous les usagers du quartier.

De plus, alors que les premières opérations d'aménagement relevaient essentiellement du secteur tertiaire, la fonction résidentielle a commencé à se développer davantage, une fois que le territoire avait réussi à se faire connaître du grand public.

“En termes de nombres de m², c'est plutôt le bureau qui est venu s'installer en premier même si, il y a 10 ans, il n'y avait pas de réalité de bureaux. Les commercialisateurs de bureaux ne connaissaient pas encore le territoire. Il y a donc eu tout un marketing territorial beaucoup tiré par le bureau et puis les grandes boîtes sont arrivées, ça a fait connaître le territoire [...] et maintenant il y a plus de m² de logements qui sortent que de bureaux.”

Isabelle SAMARANCH,

Directrice de la mission Carré de Soie

L'habitat occupe aujourd'hui une part importante des opérations d'aménagement sur le Carré de soie. Dès lors se pose la question suivante: comment s'organise le marché du logement dans un contexte de partenariat public/privé d'un urbanisme négocié ?

Chapitre 2 - L'urbanisme négocié à Carré de Soie

Dès lors qu'il est question d'habitat, il en résulte un marché du logement. Organiser le marché du logement n'est pas une mince affaire. Et cela l'est encore moins lorsque la gouvernance se fait par le biais de plusieurs acteurs aux intérêts différents. Le compromis devient alors le mot d'ordre dans un urbanisme "négocié". Dans ce chapitre, il sera question de comprendre l'articulation entre la planification à l'échelle métropolitaine, la négociation avec les communes de Vaulx-en-Velin et Villeurbanne et l'ensemble des acteurs privés qui participent à l'organisation non seulement du projet urbain du Carré de soie mais aussi au développement de son marché du logement.

I - Gouvernance et systèmes d'acteurs

1. Les acteurs politiques

Le projet Carré de Soie, du fait de sa localisation, dépend de trois collectivités territoriales : la Métropole de Lyon (autrefois Grand Lyon) et les communes de Villeurbanne et Vaulx-en-Velin.

Dans la première partie, nous avons abordé qu'il n'existait pas une ambition très forte de la part du Grand Lyon pour développer ce projet au départ, ce qui a eu des répercussions sur la manière de gérer ce projet. En effet, en 2002, les élus du Grand Lyon n'étaient pas tous convaincus de la nécessité d'un investissement public fort sur le Carré de Soie tant ils doutaient de l'attractivité de ce site. Pourtant, le maire de Vaulx-en-Velin en était persuadé et via le colloque de l'INTA, entre autres, il réussit à convaincre modérément les élus du Grand Lyon. Il est alors décidé de mettre en place des procédures opérationnelles qui ne contraignent pas la collectivité à acquérir l'intégralité du foncier, jusqu'alors détenu par les industries et autres propriétaires privés. Dès lors, c'est une forme d'urbanisme négocié qui sera mis en place pour la réalisation des différentes opérations d'aménagement.

“La localisation du Carré de Soie et son ampleur ont conduit les pouvoirs publics à adopter des modes opérationnels spécifiques pour sa mise en œuvre. Ceux-ci reposent essentiellement sur un principe d’urbanisme négocié fondé sur des partenariats entre public et privé.”⁵⁸

La mission territoriale Carré de Soie créée en 2002 sera alors en charge de la mise en œuvre, le pilotage, la cohérence et la coordination du projet urbain avec les différentes parties prenantes. Il s’agit d’une équipe dédiée au projet, de sept personnes aujourd’hui contre deux initialement, qui a pour rôle d’impulser et de coordonner la dynamique de projet sur le territoire, avec l’ensemble des partenaires. Son rôle est primordial pour le bon déroulement des différentes opérations d’aménagement et leur intégration optimale dans le territoire. Elle est garante du projet sur l’ensemble des échelles et travaille en lien étroit avec les services des villes de Villeurbanne et de Vaulx-en-Velin et de la Métropole de Lyon et particulièrement de chefs de projet pour la mise en œuvre opérationnelle. En effet, alors que la Mission Territoriale représente la Métropole de Lyon à une échelle supra-communale, ce sont notamment les communes qui accordent les permis de construire aux promoteurs, par exemple. Elles sont associées aux décisions pour chaque projet sur leur territoire.

2. Les acteurs techniques

La mission territoriale s’appuie sur un groupement pluridisciplinaire en tant qu’assistant à maîtrise d’ouvrage, réuni autour d’un architecte urbaniste en chef, Bruno Dumetier, pour les études et expertises liées au projet urbain et qui accompagne le projet sur l’ensemble des échelles (des 500 hectares à l’échelle de l’opération) et à toutes les phases (de la stratégie au suivi des permis de construire). L’agence d’urbanisme de Lyon ainsi que d’autres bureaux d’études (pour l’étude habitat par exemple) peuvent être mobilisés ponctuellement sur certaines études spécifiques en fonction des besoins de la Mission.

Les services techniques de la Métropole ainsi que des villes de Villeurbanne et Vaulx-en-Velin sont également pleinement mobilisés dans le développement du projet via

⁵⁸ CHAZEL, R. 2017. Concilier ambitions métropolitaines et intérêts locaux : le cas du projet urbain du Carré de Soie. Sciences de l’Homme et Société.

un appui technique sur les thématiques diverses et variées telles que l'habitat, la voirie, la gestion des eaux, etc.

Les autres acteurs impliqués dans ce projet sont les acteurs privés de l'aménagement de la ville, la société civile ainsi que les acteurs techniques de la Métropole ou des villes qui ont chacun leurs rôles dans le bon déroulement du projet.

3. Les acteurs privés de l'aménagement de la ville

C'est tout naturellement que nous pouvons noter la présence d'acteurs privés de l'aménagement sur ce territoire. Le Carré de Soie ayant autrefois été la terre d'accueil de nombreuses usines et autres entreprises, leurs propriétaires étaient encore les acteurs maîtrisant les terrains sur lesquels étaient implantées les industries. Dès lors, les propriétaires du foncier constituent les premiers acteurs privés de l'aménagement de la ville.

Ensuite apparaissent les promoteurs immobiliers et les bailleurs qui eux, rachètent des terrains, afin d'y réaliser leurs programmations, qu'il s'agisse de programmes de bureaux, de logements privés ou publics, pour le parc libre ou social ou d'équipements. Ce sont les principaux investisseurs sur le Carré de Soie et le dialogue entre les promoteurs, bailleurs et la Mission Carré de Soie est très important afin de négocier la qualité urbaine du projet et sa cohérence vis-à-vis des volontés exprimées par les politiques publiques. Cela est d'autant plus vrai dans le contexte du Carré de Soie dans lequel ce n'est pas un unique aménageur qui détient les terrains, les aménage puis les revend, comme cela peut être le cas à Confluence avec la SPL Confluence.

De plus, les petits propriétaires ainsi les porteurs de projet à Carré de Soie représentent la dernière "tranche" des acteurs privés de l'aménagement impliqués sur le territoire. Ils ne sont pas à négliger, car bien qu'ils soient moins "imposants" que les promoteurs et bailleurs, leurs projets ont tout autant leur place sur le territoire.

Ainsi, il apparaît que "le poids du privé dans la conduite du projet est donc prépondérant et décisif." ⁵⁹

4. La société civile

⁵⁹CHAZEL, R. 2017. Concilier ambitions métropolitaines et intérêts locaux : le cas du projet urbain du Carré de Soie. Sciences de l'Homme et Société.

La société civile bénéficie d'une prise en compte de son opinion sur la conception de ce projet depuis 2003 et de plus en plus depuis le lancement de la démarche Esprit des Lieux de 2012. Depuis, ce sont toutes sortes d'usagers du territoire qui participent aux réflexions quant à l'avenir du Carré de Soie. Divers événements (exposés par la suite) sont proposés par la Mission Carré de Soie dans le but de recueillir leurs propos, leurs avis et suggestions pour le devenir du quartier. Ces "usagers" sont représentés par des associations d'habitants, des associations économiques, des associations thématiques et des acteurs socio-culturels tels que le CCO (Centre Culturel Oecuménique) de Villeurbanne.



Illustration 15 : Schéma des acteurs impliqués dans le projet Carré de Soie
Source: Mission Carré de Soie

L'ensemble de ces acteurs ont des intérêts différents vis à vis du territoire du Carré de Soie. Alors que les usagers du quartier réclament une certaine qualité urbaine lors des différentes opérations d'aménagement, les acteurs privés ont plutôt des intérêts pécuniaires. De plus, selon Roelof Verhage et Rachel Linossier, la nécessité de devoir assurer la rentabilité des projets tout en veillant au respect de l'intérêt général « place les acteurs publics dans une situation ambiguë »⁶⁰. En effet, pour ces derniers, les objectifs des promoteurs privés ne sont pas toujours les mêmes que ceux poursuivis par la collectivité. « Le poids du privé vient parfois contrarier les volontés initiales de la collectivité qui ne dispose plus des marges de manœuvre nécessaires pour imposer sa vision du projet »⁶¹ et « l'ajustement des différents objectifs est devenu l'enjeu central de la conduite des projets »⁶². Dès lors, de quels outils disposent les collectivités afin d'organiser le projet mais aussi le marché du logement ?

II - Les outils de gouvernance mobilisés

Deux grandes catégories d'outils sont mobilisées dans le pilotage de ce projet : les outils permettant un dialogue entre les parties prenantes et les outils opérationnels qui imposent un cadre à la nature des programmations d'aménagement proposées. Dans les deux cas, le but est d'aboutir à un compromis, d'où l'emploi de l'expression « urbanisme négocié » pour qualifier le projet Carré de Soie.

1. Des instances de pilotage politique du projet

Les Comités de Pilotage

Un comité de pilotage a lieu tous les ans et réunit les maires des villes de Vaulx-en-Velin et Villeurbanne ainsi que la Métropole représentée par un Vice-Président. Durant ce comité de pilotage, la cohérence globale du projet est abordée. C'est notamment durant cette rencontre que les futures grandes lignes directrices du projet sont discutées,

⁶⁰ VERHAGE R, LINOSSIER R, 2009. La co-production public/privé des projets urbains, in Lyon, La production de la ville, sous la direction de BOINO Paul, Broché, octobre 2009, p.170

⁶¹ Chazel, R. 2017. Concilier ambitions métropolitaines et intérêts locaux : le cas du projet urbain du Carré de Soie. Sciences de l'Homme et Société.

⁶² VERHAGE R, LINOSSIER R, 2009. La co-production public/privé des projets urbains, in Lyon, La production de la ville, sous la direction de BOINO Paul, Broché, octobre 2009, p.170

proposées, réfutées, ajustées, et ce, en fonction de l'ambition que portent chaque acteurs politiques. Ce sont principalement les sujets communs aux deux communes qui sont abordés.

Les Comités Stratégiques

Un comité stratégique a lieu à fréquence variable et porte cette fois-ci sur des sujets et thématiques spécifiques à chacune des villes. Elles ont donc lieu avec les représentants de chaque ville, chacune leur tour. Les deux villes ne sont pas réunies ensemble lors des comités stratégiques. Leur fréquence est variable en fonction des besoins de discussions et de l'importance d'une prise de décision. Dès lors, une ville peut se retrouver avec deux ou trois comités stratégiques lorsque l'autre n'en fera qu'une, par exemple.

2. Les outils et instances de dialogue autour du projet

Les Commissions Préalables

Les commissions préalables correspondent aux rassemblements entre la Mission Carré de Soie, les acteurs privés de l'aménagement et les instructeurs des permis de construire de la ville. C'est lors de ces commissions que les acteurs privés de l'aménagement tels que les promoteurs et bailleurs interviennent et négocient leurs programmations. Elles ont lieu dès qu'un porteur de projet a l'intention de déposer un permis de construire sur un terrain du Carré de Soie. Les outils opérationnels de mise en œuvre de leurs projets ainsi que des prescriptions plus détaillées sont alors discutés.

La concertation

La concertation est un des enjeux forts du projet Carré de Soie, et ce depuis son lancement en 2003. Plusieurs démarches participatives ont été déployées au fil du projet, en lien étroit avec les villes et les maîtrises d'ouvrage :

- Sur les principes du projet (2003-2006),
- Sur les études préalables aux aménagements Tase et Villeurbanne la Soie (2009-2013),
- Sur les espaces publics : Cavellini (2013); Gimenez (2016), Esplanade Tase (2016-2019), Villeurbanne la Soie (2015)

- En accompagnement aux livraisons: comité de suivi chantier TASE, actions éco-pédagogiques en lien avec les structures locales etc.

Plusieurs enjeux persistent dans la co-élaboration du projet avec les acteurs de la société civile. En effet, ces divers échanges permettent de :

- Partager une culture commune grâce à l'écoute et au dialogue,
- Mobiliser les expertises d'usagers et d'habitants sur des thématiques transverses, et sur les différentes échelles urbaines (des 500 ha aux espaces publics, voir dans certains cas, aux bâtiments) pour enrichir les projets,
- Impliquer les habitants sur leur cadre de vie et des enjeux de la ville de demain,
- Encourager les initiatives locales et citoyennes génératrices d'urbanité et de vivre ensemble.

3. Des outils opérationnels

L'adaptation du PLU

Le PLU (Plan Local d'Urbanisme) est un document de planification auquel tout porteur de projet doit se conformer, particuliers comme professionnels. Les règles d'urbanisme à respecter telles que la hauteur maximum des bâtiments, le zonage des zones constructibles ou non, l'occupation du sol autorisée (fonction résidentielle, commerciale, industrielle, mixte, etc.) y sont inscrites de manière détaillée. Le PLU est donc un document contraignant pour les opérateurs privés mais la collectivité peut influencer l'aménagement d'une parcelle en modifiant son zonage dans le PLU.

Dans le cas du Carré de Soie, du fait de son passé industriel, un bon nombre de terrains sont situés en Zone UI, c'est-à-dire Zone Urbaine Industrielle. Ces zones ne permettent alors pas la construction de logements mais sont réservées à l'implantation d'activités industrielles. Cependant, "certains opérateurs privés anticipent les évolutions du quartier et achètent de tels terrains avec la perspective d'y développer du logement. Ils ont alors besoin d'une modification de zonage pour que le projet soit légal."⁶³ Dès lors, des négociations débutent entre les promoteurs et les collectivités afin de faire modifier le

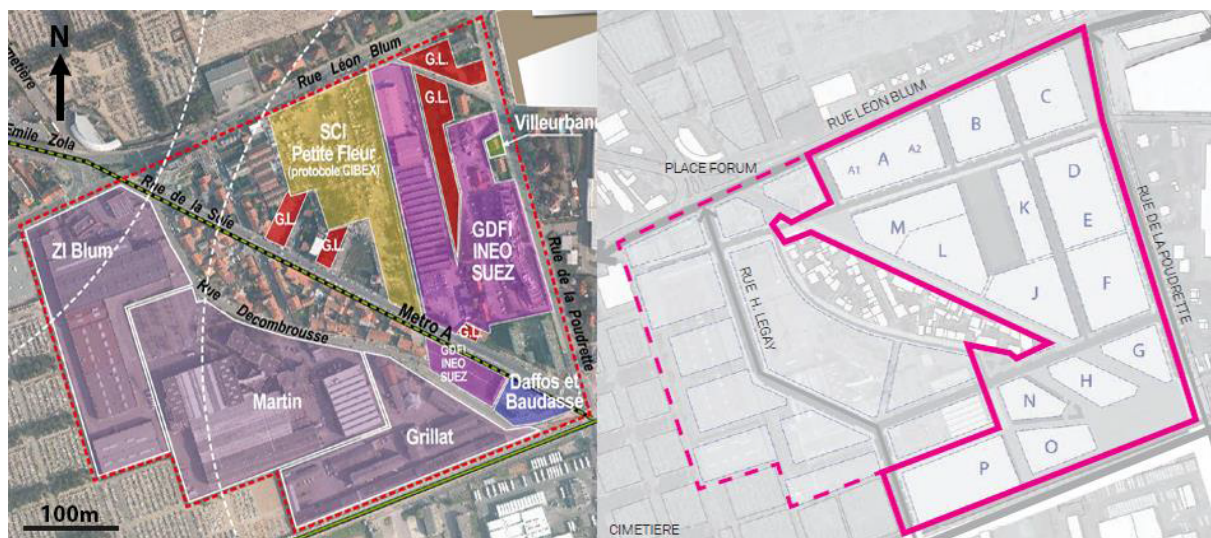
⁶³ RAMEL.P, 2014. Négocier la qualité urbaine, L'exemple du projet urbain du Carré de Soie (agglomération Lyonnaise).

zonage dans le PLU. Cela signifie que le PLU s'adapte au projet dès lors que le projet d'un promoteur immobilier semble pertinent pour le devenir du quartier.

“Le PLU peut être modifié afin de débloquer une négociation, de développer un territoire avec un projet validé par la collectivité. Par ailleurs, cet outil se révèle d'autant plus efficace lorsqu'il est associé à une stratégie foncière, même limitée.”⁶⁴

Ce sera notamment le cas, dans le secteur du PAE Tase, où des parcelles en zone UI passeront en zone constructible Uc.

Dans le cadre du projet Carré de Soie, des plans de compositions permettront également de maîtriser la composition des îlots voués à accueillir de futures opérations d'aménagement : “sur la ZAC Villeurbanne – La soie c'est la collectivité qui a développé, en partenariat avec les promoteurs, un plan de composition urbaine, qui définit des îlots constructibles sur le périmètre de l'opération. La figure suivante montre l'évolution du foncier, à gauche les propriétés foncières de chaque acteur (en rouge celles du Grand Lyon) et à droite le plan de la future ZAC avec les différents îlots.”⁶⁵



*Illustration 16 : Plan de composition de la ZAC Villeurbanne La Soie
A gauche le détail des propriétaires foncières du périmètre de la ZAC Villeurbanne – La Soie, à droite,
le futur plan de composition de la zone.
Source : Mission Carré de Soie, 2014*

⁶⁴RAMEL.P, 2014. Négocier la qualité urbaine, L'exemple du projet urbain du Carré de Soie (agglomération Lyonnaise).

⁶⁵ Ibid.

La veille foncière et les acquisitions ciblées

Une veille foncière est mise en place afin que la Mission Carré de Soie soit mise au courant de chaque vente sur le territoire. C'est en partenariat avec la Direction du Foncier et de l'Immobilier de la Métropole de Lyon ainsi qu'à un périmètre de droit de préemption urbain sur les 500 ha du Carré de Soie que la Mission recueille l'ensemble des déclarations d'intention d'aliéner (DIA) issus du Carré de Soie. En fonction de l'emplacement de ces DIA, la Métropole, via le Mission territoriale du Carré de Soie, peut éventuellement exercer son droit de préemption afin de faire des acquisitions ciblées.

En effet, la Métropole ainsi que les communes ne sont que peu propriétaires des parcelles localisées dans le périmètre du Carré de Soie. Leur stratégie est alors d'acquérir certaines parcelles de manières ciblées, situées sur les périmètres identifiés comme secteurs mutables ou potentiellement mutables. Ces acquisitions permettent alors une certaine maîtrise foncière pour les collectivités qui peuvent alors mieux négocier les futures opérations et programmations d'aménagement.

Les outils opérationnels et de financement de l'urbanisme utilisés sur le Carré de Soie (PAE, PUP et ZAC)

Ces outils permettent de contractualiser l'opération d'aménagement avec un opérateur en définissant les objectifs et les modalités du partenariat sur le secteur en question. A Carré de Soie, il existe 3 types d'outils de contractualisation qui permettent de contractualiser plusieurs éléments tels que les parts d'habitat social attendues mais aussi la qualité urbaine ainsi que d'autres critères précis en fonction des projets.

Le PAE - Programme d'Aménagement d'Ensemble.

Le PAE (Programme d'Aménagement d'Ensemble) est un ancien outil de financement d'équipements publics utiles pour les futurs habitants ou les usagers de la zone de PAE. Ce périmètre était fixé par délibération. Il définit notamment la localisation des équipements concernés, leur nature, leur coût, le calendrier de réalisation. La particularité de cet outil est que la commune ne contrôle pas entièrement les modalités d'urbanisation précises de la zone. C'est le conseil municipal qui était en charge de

déterminer le secteur d'aménagement, la nature, le coût et le délai prévu pour la réalisation du programme d'équipements publics. Il fixait, en outre, la part des dépenses de réalisation de ce programme qui est à la charge des constructeurs, ainsi que les critères de répartition de celle-ci entre les différentes catégories de constructions.⁶⁶ La répartition des catégories de constructions ne prenait pas en compte d'autres critères tels que la densité voulue pour le secteur. Cela explique donc la hauteur des bâtiments du PAE tase qui excèdent la hauteur initialement prévue dans le projet urbain de 2007 qui était fixée à celle d'un arbre adulte et qui a valu de nombreuses critiques de la part des habitants du quartier.

NB : Le PAE ne peut plus être instauré, il est remplacé par la taxe d'aménagement depuis le 1er mars 2012. Pour autant, les participations des PAE peuvent être encore perçues (si les PAE ont été instaurés avant cette date) mais la taxe d'aménagement ne peut être mise en place dans ce cas.⁶⁷

Il s'agissait donc d'un outil qui donnait beaucoup de liberté aux promoteurs et ne permettait pas toujours de trouver un compromis entre les collectivités et les promoteurs en termes de qualité urbaine, bien qu'un compromis était présent en termes de participation financière.⁶⁸ Dès lors, d'autres types de contractualisations ont vu le jour au Carré de Soie.

Le PUP - Projet Urbain Partenarial

Le Projet Urbain Partenarial est un "contrat librement négocié entre la collectivité compétente en urbanisme et un opérateur pour financer les équipements publics nécessaires à l'opération d'aménagement. Ce dispositif est uniquement un outil financier et n'attribue pas de droits à construire. L'application d'un PUP exonère de fait de la part communale (ou intercommunale) de la taxe d'aménagement pour une durée maximale de 10 ans fixée dans la convention de PUP"⁶⁹. Il ne s'agit donc pas d'un outil de contractualisation opérationnel mais plutôt d'un outil financier qui permet de faciliter la mise en œuvre d'opérations via des avantages à la fois pour les collectivités que les promoteurs privés. Par contre, s'il reste un outil financier, le PUP peut être utilisé pour négocier des aspects urbains. A titre d'exemple, à Carré de Soie, des CPAUPE (détaillé plus bas) ont été joints aux PUP.

⁶⁶ Cerema - Fiche PAE réalisée par Maurice Goze en 2007 et mise à jour en 2014.

<http://outil2amenagement.cerema.fr/pae-programme-d-amenagement-d-ensemble-a572.html>

⁶⁷ Cerema - Fiche PAE réalisée par Maurice Goze en 2007 et mise à jour en 2014.

⁶⁸ Ibid.

⁶⁹ Cerema - Fiche Outil - Le Projet Urbain Partenarial

<http://outil2amenagement.cerema.fr/fiche-outil-le-projet-urbain-partenarial-a1134.html>

Cet outil permet par ailleurs deux usages distincts. En effet, initialement créé par la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (Loi MOLLE) en 2009, le PUP a vu en 2014 sa portée et ses modalités de mise en œuvre modifiées par la loi ALUR. Elle introduit en particulier le principe de « zones » de PUP qui permet de faire contribuer plusieurs opérations successives. Ainsi, le PUP à convention unique finance les besoins en équipements publics d'une seule opération, alors qu'une contractualisation de zone de PUP permet de répondre aux besoins en équipements publics de plusieurs opérations. Dans le périmètre du Carré de Soie, il existe aujourd'hui 2 PUP : le PUP Carré et le PUP Gimenez.

La ZAC - Zone d'Aménagement Concertée

Les ZAC se substituent aux zones à urbaniser en priorité (ZUP) qui étaient des quartiers identifiés par les pouvoirs publics comme devant accueillir les constructions massives d'équipements et de logements, en particulier pour accueillir les classes populaires en habitat collectif.

Amendées par la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) de 2000, les ZAC sont d'après l'article L.311-1 du Code de l'urbanisme « les zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis, ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés ».

La ZAC est donc une « opération d'urbanisme publique ayant pour but de réaliser ou de faire réaliser l'aménagement et l'équipement de terrains à bâtir en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés »⁷⁰.

Les ZAC sont généralement des opérations d'aménagement où la collectivité maîtrise le foncier, le viabilise, l'aménage, développe un cahier des charges puis revend à des promoteurs des droits à construire en signant une convention. Les promoteurs sont alors tenus de respecter un cahier des charges précis en termes de densité, de type de logements, de qualité des espaces verts par exemple qui peuvent être accentués par des CPAUPE mais aussi des fiches de lots.

⁷⁰ Cerema - <http://outil2amenagement.cerema.fr/la-zone-d-amenagement-concerte-zac-r311.html>

CPAUPE et fiches de lots

Les CPAUPE (Cahier de Préconisations Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales) sont des documents primordiaux pour la collectivité permettant de négocier la qualité des projets développés par des promoteurs immobiliers. Un CPAUPE a pour objectif de guider les concepteurs des projets dans la réalisation. Il s'agit d'une prescription générale que les promoteurs immobiliers sont tenus de respecter. Le CPAUPE a, par ailleurs, une valeur juridique car il est annexé aux conventions signées avec les opérateurs privés. Une fois accepté, les promoteurs se retrouvent dans l'obligation de respecter les préconisations inscrites au CPAUPE lorsqu'ils déposent un à un leurs permis de construire. Les CPAUPE fixent donc un cadre et rappellent les objectifs affichés et soutenus par la collectivité pour le projet urbain. Il s'agit d'un document contraignant qui retranscrit le projet urbain du Carré de Soie à l'échelle de l'opération et de l'îlot. A Carré de Soie, il existe des CPAUPE pour les PUP, PAE et ZAC.

Plusieurs sujets sont abordés dans le CPAUPE et s'étendent de la manière avec laquelle le projet doit s'insérer dans le quartier aux pourcentages de pleines terres de chaque îlot par exemple.

En complément, des fiches de lots sont également mobilisées. Elles permettent de préciser à une échelle encore plus fine les contraintes auxquelles sont soumises les constructions. Dès lors, les collectivités sont en mesure d'imposer des règles beaucoup plus strictes en termes de constructions, et ce, par lots supposés être livrés. Chaque lot fait alors l'objet d'un concours en ZAC ou PUP. Les concepteurs doivent alors faire des propositions tout en respectant les contraintes exprimées dans les fiches de lots.

Ainsi, au sein de cet urbanisme négocié, mêlant une multitude d'acteurs, différents outils ont été mobilisés afin de trouver des compromis quant à la qualité urbaine que les collectivités souhaitent donner à ce territoire. Les différents outils opérationnels permettent aux pouvoirs publics de négocier la qualité urbaine mais aussi les programmations habitat en termes de répartition des types de logements et participent ainsi à l'organisation du marché du logement. Si ces outils abordent la phase opérationnelle des différents projets, qu'en est-il de la stratégie optée en amont ? Qu'a-t-il été opté comme grandes orientations en termes d'habitat à Carré de Soie ? Quelle est la stratégie habitat qui y a été négociée sur

un territoire à cheval entre deux communes aux ambitions différentes en matière d'habitat ?
Ce sont les questions auxquelles le prochain chapitre tentera de répondre.

Chapitre 3 - La Stratégie habitat du Carré de Soie

Il est important de souligner le fait qu'à l'origine du projet, l'accent n'était pas encore mis sur l'habitat.

“En 2007, l'idée était de montrer qu'il y avait un développement qui était possible ici, et ce développement a plus facilement été attaqué, commencé, débuté par des projets de bureaux, du tertiaire économique que par de l'habitat [...] Ça a vraiment commencé comme ça en disant il faut développer et on accompagne des promoteurs privés qui s'intéressent au secteur. Il faut avoir en tête que lorsque le premier promoteur partouche, qui a revendu les terrains à Marignan avant de commencer à construire, c'était le premier promoteur immobilier qui s'intéressait à la ville de Vaulx depuis une trentaine d'années. Il n'y avait pas de réalité d'initiatives privées sur le territoire de Vaulx-en-Velin.”

Isabelle SAMARANCH,
Directrice de la Mission Carré de Soie

I - Une volonté habitat métropolitaine

Le DOO (Document d'Orientations et d'Objectifs) du SCOT de la Métropole de Lyon identifie des «sites de projet urbain métropolitains» qui sont des “sites privilégiés de mixité fonctionnelle. Ils accueillent de manière privilégiée les grandes opérations

d'urbanisme." Le site du Carré de Soie en fait partie au même titre que les sites de Lyon Part-Dieu, Confluence et Gerland.

En termes de développement de l'offre immobilière, le DOO préconise la constitution d'une offre immobilière "de niveau international, se distinguant par sa haute qualité architecturale et fonctionnelle, au sein de sites bien connectés aux réseaux de transport national et international: Lyon Part-Dieu, Cité internationale, Lyon Saint Exupéry, Confluence-Presqu'île, Gerland, Carré de Soie, Porte des Alpes, Vaise, Pôle économique ouest."

Du fait de la localisation du projet Carré de Soie sur le territoire métropolitain de Lyon, il est également nécessaire de prendre en compte les préconisations et grandes orientations fixées par la Métropole de Lyon dans son PLU-H (Plan Local d'Urbanisme - Habitat). C'est principalement dans le Programme d'Orientations et d'Actions du PLU-H que sont répertoriées ces grandes orientations en termes d'habitat et d'offre de logement pour l'ensemble de la Métropole.

Le PLU-H prévoit d'augmenter le parc de logement (en accord avec la volonté affichée du SCOT de produire 150 000 logements entre 2010 et 2030) pour répondre aux besoins démographiques avec des modalités de mise en oeuvre par des règles d'urbanisme en poursuivant la politique de développement d'opérations d'urbanisme encadrées par la collectivité (ZAC, PUP, opérations privées d'envergure).

"Afin de restaurer de la fluidité et permettre à chacun de trouver un logement adapté à ses besoins, et assurer la possibilité de parcours résidentiels adaptés, l'effort de construction doit être poursuivi. L'optimisation des capacités résidentielles dans les différents territoires de la Métropole sera recherchée, tout en respectant les conditions nécessaires pour préserver une attractivité résidentielle durable. Le développement résidentiel doit s'inscrire en cohérence avec l'identité de chacun des territoires qui composent la Métropole, et respecter leurs qualités urbaines et paysagères. Il doit favoriser des formes d'habitat de qualité, qui permettent de prendre en compte les évolutions des modes de vie et d'habiter (modularité des logements pour une meilleure pérennité).

Cette croissance doit être naturellement maîtrisée, en gamme (collectif et individuel) et type de logements : locatifs (très social, social, intermédiaire, libre) et accession (libre comme abordable). ”⁷¹

De plus, afin d’accompagner la production d’une offre de logement abordable dans le respect des objectifs de mixité et de rééquilibrage, le PLU-H instaure “deux types de servitudes :

- les Emplacements Réservés (ER) en faveur du logement social permettent de destiner, en totalité ou en partie, des fonciers à des programmes de logements locatifs sociaux ou d’accession abordable sécurisée (PSLA),
- les Secteurs de Mixité Sociale (SMS) permettent d’imposer, par l’inscription d’une servitude dans les zones urbaines ou à urbaniser, qu’une part d’un programme neuf soit affectée à des catégories de logements abordables, en locatif social ou en PSLA (Prêt Social Location-Accession). Le SMS peut désormais s’appliquer également lors de la création, sans changement de destination au sein d’une construction, d’un nombre de logements supérieur à un seuil défini.”⁷²

D’autres grands principes sont également cités dans le PLU-H tels que la garantie d’accès au logement à toutes les étapes de la vie, l’amélioration de la qualité du parc et du cadre de vie, etc. Il revient ensuite aux communes d’appliquer ces préconisations et de les décliner en fonction de leurs besoins et objectifs spécifiques en termes d’habitat. En effet, le marché immobilier de l’agglomération lyonnaise voit ses prix augmenter depuis les dernières années, notamment en raison de sa forte attractivité qui engendre une croissance démographique, et présente plusieurs dynamiques et enjeux auxquels les communes sont amenées à répondre.

II - La Stratégie Habitat à Vaulx-en-Velin

La ville de Vaulx-en-Velin a, durant très longtemps, basé sa stratégie habitat sur le développement de logements sociaux et ce, notamment dans la partie Nord de la commune. Cela s’explique d’une part par la construction massive de grands ensembles durant les Trentes Glorieuses mais cette dynamique a perduré durant la municipalité issue du Parti Communiste Français de Maurice Charrier qui a oeuvré pour construire des

⁷¹ POA du PLU-H de la Métropole de Lyon. p.9

⁷² Ibid.

logements sociaux avec une concentration de ZUP (Zones à Urbaniser en Priorité) sur sa commune.

Depuis l'arrivée d'Hélène Geoffroy à la tête de la Mairie de Vaulx-en-Velin en 2014, les objectifs en termes de stratégie habitat sont tout autres. Il y a une réelle volonté de changer l'image péjorative associée à la commune de Vaulx-en-Velin et les nouveaux mots d'ordre sont:

“la mixité sociale et l'équilibre de peuplement, parce qu'on a quand même plus de 70% du parc social en QPV (Quartier Politique de la Ville)”.

Florence Georges
Responsable du service Habitat Logement
Direction du Développement Urbain de Vaulx-en-Velin

Le peuplement du sud est complètement différent de celui du Nord. Le nord accueille largement plus de logements locatifs sociaux que le sud (Carré de Soie). En effet, trois quart des logements sociaux de Vaulx-en-Velin sont localisés dans la partie nord de la commune. Le prix de l'immobilier au sud est en train d'augmenter alors que sur d'autres quartiers, il est possible d'observer un “décrochage immobilier”. Ce prix est observé sur d'anciennes copropriétés datant des années 60-70, issus d'anciennes ZUP, qui n'ont pas forcément été réhabilitées depuis.

“Par exemple, en bordure du mas du taureau, on est à peine à 1000 euros le m².”

Florence Georges
Responsable du service Habitat Logement
Direction du Développement Urbain de Vaulx-en-Velin

Aujourd'hui, pour le Nord de Vaulx-en-Velin, une importante étude urbaine est en cours afin de réaliser un diagnostic de ces copropriétés et réfléchir à l'avenir de cet espace. Un plan de sauvegarde ainsi que des accompagnements spécifiques sont également mis en place afin de redynamiser ce quartier au nord et pallier le décrochage immobilier. En parallèle, en lisière de ce terrain, la ZAC du mas est créée et compte accueillir 1300 nouveaux logements. L'objectif de cette ZAC est de redessiner complètement le quartier, de le sortir de son image connotée péjorativement. De nombreuses démolitions sont prévues

dans ce renouvellement urbain impliquant le relogement des habitants actuels. De plus, il est prévu qu'il n'y ait pas de logements locatifs sociaux afin d'accueillir de nouvelles populations et de participer à la mixité sociale de la commune et ainsi parvenir à faire baisser la barre des 70% de logements sociaux à 50% durant le mandat d'Hélène Geoffroy, actuelle Maire de Vaulx-en-Velin depuis 2014.

En ce qui concerne le Sud de Vaulx-en-Velin, la part des logements sociaux est faible comparée à celle du Nord et la municipalité de Vaulx-en-Velin maintient son positionnement quant à la nécessité d'accueillir de nouveaux types de ménages et faire réduire le taux de logements sociaux dans la commune.

“Aujourd’hui, on suit le développement, les opérations qui sortent ont aussi été revues en termes de pourcentage de logements sociaux par la municipalité de Vaulx-en-Velin qui a été élue en 2014, pour rebaisser la part du social et diversifier un peu plus. Et l’idée aujourd’hui, dans ce nouveau mandat, c’est d’aller plus loin en termes de propositions en disant aujourd’hui, la réalité du marché est là, il y a un vrai marché immobilier à Carré de Soie et il faut aller plus loin.”

Isabelle SAMARANCH,

Directrice de la Mission Carré de Soie

III - La Stratégie Habitat de Villeurbanne

Au début des années 2000, il n'existait pas réellement de stratégie habitat à Villeurbanne, et pourtant, il était possible de ressentir les “ frémissements de la hausse de prix de l'immobilier”. En effet, il s'agit d'une période durant laquelle Villeurbanne constituait un marché de report pour les Lyonnais car les prix y étaient plus abordables. L'arrivée massive de cette nouvelle population a contribué à la hausse des prix de l'immobilier à Villeurbanne. En ce qui concerne les logements sociaux, Villeurbanne respectait les taux incités par la loi SRU avec 24% de logements sociaux sur son territoire.

Le PLH de 2011 a par la suite instauré un objectif de mixité sociale, principalement dans les zones où il ne préexistaient pas de logements sociaux. L'objectif de mixité sociale, à Villeurbanne, faisait donc sens par une augmentation de la part du marché locatif social. Il existait également une veille des DIA (Déclaration d'Intention d'Aliéner), afin de maîtriser le

foncier à travers des droits de préemption et ainsi renforcer la volonté de création de logements sociaux pour ce territoire.

Ensuite, une étude a été lancée en 2015 dans le but de préciser la stratégie habitat du PLU-H de la Métropole de Lyon pour la commune de Villeurbanne. Lors de cette étude, il est observé un fort écart entre les ressources des ménages et le marché de l'immobilier, ainsi qu'une surproduction de petits logements (T1, T2 et T3) liée au passage de Villeurbanne en Zone A dans le cadre la Loi Pinel.

“Le dispositif d'investissement locatif dit « Pinel », entré en vigueur le 1er janvier 2015, permet de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu pour l'acquisition ou la construction d'un logement.”⁷³

Il s'agit d'un dispositif d'aide à l'investissement développé pour les acquéreurs privés qui permet de “bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu pour l'acquisition ou la construction d'un logement neuf, en contrepartie d'un engagement à le louer nu à usage d'habitation principale et à un prix inférieur à celui du marché, pendant six ans minimum. Il peut être prolongé en option à neuf ou douze ans.”⁷⁴ Ce dispositif répond à trois enjeux :

- Construire des logements dans les zones tendues ;
- Soutenir l'investissement locatif ;
- Développer une offre de logements locatifs “intermédiaires” entre le marché locatif privé et le logement locatif social, accessibles aux ménages qui, sans avoir accès au parc social, éprouvent des difficultés à se loger sur le marché.

Autrement dit, il s'agit d'un dispositif de défiscalisation destiné à des personnes qui souhaiteraient investir dans un logement afin de le mettre en location à des particuliers sur le marché des villes ayant un marché considéré comme étant tendu (où la demande est plus importante que l'offre). En contrepartie de la défiscalisation, les investisseurs s'engagent à ne pas dépasser un plafond de loyer lors de la mise en location. Un zonage est alors réalisé en fonction de la “tension” du marché. Ce zonage, fixé par l'Etat, est un indicateur de dynamique positive en termes de rentabilité pour les investisseurs privés et la zone A représente les secteurs sur lesquels les investissements sont les plus rentables.

⁷³ Ministère de la Cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales

⁷⁴ Ibid.

Villeurbanne est localisée en zone A et génère un fort taux d'investissement privé attiré par l'aubaine que représente ce type de placement d'argent.

“C'est surtout du placement d'argent plutôt que de l'investissement patrimonial avec une vocation de passation intergénérationnelle.”

**Céline Robin,
Chargée de mission Habitat
Direction du Développement Urbain de Villeurbanne**

Fort de ce constat, il est alors décidé qu'il fallait construire davantage de logements sociaux et persévérer les ambitions de mixité sociale. De plus, des règles de plus en plus coercitives sont mises en place afin de corriger les effets pervers du marché du logement à Villeurbanne.

Tout d'abord, les Secteurs de Mixité Sociale (SMS) sont dans l'obligation de comporter une offre d'accession sociale. Ensuite, dans les secteurs ANRU, zones d'aménagement et de rénovation urbaine permettant l'acquisition d'un logement neuf à un taux de TVA à 5,5% au lieu de 20% ainsi que dans les QPV, la commune de Villeurbanne impose un taux de 30% de construction de grands logements de type T4 et T5 afin d'accueillir des familles sur leur territoire dans le cadre de la Servitude de Taille Minimale des Logements (STML).⁷⁵

Ainsi, nous pouvons conclure que la politique habitat de Villeurbanne est très engagée sur le logement social mais aussi sur la mixité sociale. Toutefois, il est important de souligner ce que les villes de Vaulx-en-Velin et Villeurbanne entendent par l'expression mixité sociale. Alors que la première souhaite diminuer sa part de logements sociaux et attirer de plus en plus de ménages modestes, la seconde souhaite augmenter sa part de logements sociaux, qu'il s'agisse de logements locatifs ou en accession sociale à la propriété afin de proposer des logements plus abordables et accessibles. Comment deux villes aux ambitions de mixité sociale et d'offre de logements opposées s'accordent-elles sur le territoire du Carré de Soie, situé à cheval sur ces deux communes?

⁷⁵ PLU-H de la Métropole de Lyon.

IV - Et sur le territoire du Carré de Soie?

Comme exprimé précédemment, il n'existait pas encore de stratégie habitat pour le territoire du Carré de Soie au début de sa conception. Pourtant, une première stratégie habitat voit le jour en 2012/2013 à l'issue d'un diagnostic, réalisé par un bureau d'étude à la demande de la Mission Territoriale, mettant en avant les potentialités de Vaulx-en-Velin et Villeurbanne ainsi que leurs besoins en termes de logements.

“On a fait une première réflexion habitat en 2012-2013 qui permettait de donner des orientations entre répartition des différents produits habitat sur le secteur mais qui restait assez générale mais qui permettait quand même de faire discuter les deux communes autour d'un même projet habitat. Après, ils déclinent quand même de manière assez différente sur les deux communes mais c'était la première fois qu'on avait une réflexion habitat sur l'ensemble des 500 hectares.”

Isabelle SAMARANCH,

Directrice de la Mission Carré de Soie

Les besoins qui ressortent de cette analyse sont alors :

- **Un besoin important en logements locatifs libres et locatifs sociaux** pour accueillir les ménages aux revenus modestes et pour répondre à des capacités budgétaires peu élevées;
- **Un besoin de logements familiaux abordables, dans le parc locatif et en accession**, pour répondre au parcours résidentiel des familles d'ouvriers et d'employés et des familles nombreuses (surreprésentées à Vaulx)
- **Un besoin important de petits logements** pour répondre à la demande de personnes seules, dont des logements adaptés au vieillissement observé de la population mais également des logements proche des centralités pour les étudiants;

Plus concrètement, cela correspond à :

En accession libre et social

- Répondre aux jeunes ménages du Grand Lyon et de la zone de chalandise proche en développant des produits qui disparaissent à l'échelle du Grand Lyon (gammes 2400-2700 et 2700 - 3000 euros/m²)
- Développer des logements familiaux accessibles à la classe moyenne (à moins de 200 000 euros → gamme 2100-2400 euros/m² en logements intermédiaires ou maisons)
- Cibler des ménages plus solvables de l'agglomération et un peu plus âgés, les actifs des entreprises locales (ingénieurs, etc) et accueillir des locataires dans le parc libre (gamme 3000-3300, 3300-3600 euros/m² et marginalement 3600-4200 euros/m²)

En locatif social

- Accueillir les ménages des 1er et 2nd déciles et offrir du logement familial aux autres déciles: développer des petites typologies et des grands logements (T4 et plus)

Autres besoins spécifiques

- Tenir compte des établissements d'hébergement déjà présents sur le territoire dans la programmation habitat et anticiper leurs besoins (démolition/reconstruction, réhabilitation etc.)
- Produire un minimum de 150 logements en résidence étudiante (à partir de 2015, principalement en logement social)
- Intégrer la question du vieillissement de la population et des besoins de logements adaptés.

Dès lors, 3 scénarios ont été proposés afin de répondre à ces besoins :

Scénario 1: Standard → Suivi des préconisations du PLU de Vaulx-en-Velin et Villeurbanne

Scénario 2: Équilibré → Répondre aux besoins des ménages de l'Est lyonnais et pouvoir accueillir ceux qui quittent le centre

Scénario 3: Diversifié → Développer davantage de produits en accession libre et positionner le Carré de Soie à l'échelle du Grand Lyon

Finalement, la solution retenue et validée par le comité de pilotage de mai 2013 et les élus est un scénario intermédiaire entre Équilibré et Diversifié.

Il est alors choisi **d'offrir une gamme complète de logements tout en :**

- favorisant les parcours résidentiels des Vaudais et des Villeurbannais ;
- répondant aux besoins des ménages de l'Est Lyonnais et accueillir ceux qui quittent le centre.

Cela correspond alors à 7 000 à 8 000 logements nouveaux à terme (35 % à Villeurbanne, 65 % à Vaulx en Velin) avec un rythme de construction d'en moyenne 400 logements par an à partir de 2016.

La programmation finale comporte alors:

- 28 % de logements locatifs sociaux (22 % PLUS-PLAI et 6 % PLS⁷⁶) / en continu sur toute la durée du projet ;
- 24 % de logements en accession abordable / en début d'opération avec dispositifs incitatifs existants ;
- 16 % de logements locatifs privés intermédiaires;
- 32 % de logements en accession libre / programmes plus haut de gamme à plus long terme ;

sans oublier de développer l'offre en logements étudiant / programmes mixtes, services innovants, l'offre en logement adaptée aux besoins spécifiques (jeunes, personnes âgées...) dans les secteurs centraux bien desservis mais aussi de soutenir les projets innovants (habitat participatif etc.).

Par la suite, bien que le projet Carré de Soie ait été imaginé en 2000 avec des premières réalisations en 2006, le projet est révisé et mis à jour non seulement suite aux élections municipales de 2014, et ce, en regard des orientations des nouveaux exécutifs de la Métropole de Lyon, Vaulx-en-Velin et Villeurbanne mais aussi suite aux différents retours d'expérience des premières opérations d'aménagement réalisées. Le nouveau projet vient alors consolider les objectifs du projet initial de 2007 et d'en actualiser les priorités, d'où l'expression "second souffle" pour cette nouvelle étape et version du projet Carré de Soie.

“Ce second souffle stabilise le projet urbain : il propose à la fois une perspective de long terme, à l'horizon d'une vingtaine d'années, et définit les conditions de sa mise en œuvre par un ordonnancement des opérations.”

Le document offre un regard plus large avec des enjeux et principes qui donnent à voir le projet Carré de Soie comme un "paysage habité", dans lequel s'inscrivent habitat, activités économiques, équipements et services, ambitions environnementales etc. La question de l'habitat y est fortement présente et est à comprendre plus largement dans le sens où l'habitat n'est plus uniquement le logement dans lequel vit un ménage, mais c'est également l'environnement dans lequel il est inscrit.

⁷⁶ PLUS, PLAI et PLS sont des modes de financement de logements sociaux

“ Deux défis majeurs de long terme s’imposent à la mise en oeuvre de cette stratégie urbaine et paysagère :

- faire émerger pas à pas et au travers des différentes échelles un véritable paysage habité dans lequel l’imagination du vide précède la conception du bâti, où les constructions dialoguent avec la végétation, où espaces publics et espaces privés participent d’un même ensemble paysager ;
- régénérer un environnement, parfois hostile, marqué par une occupation industrielle de longue durée (pollution, imperméabilisation, pauvreté biologique, compactage...) par la fertilisation des sols.

De plus, Carré de Soie entend combiner densité urbaine (visant à limiter l’étalement urbain) et qualité de vie (notamment par la qualité des formes urbaines). Cette densification qualitative est relative pour l’ensemble du projet (emprise au sol et variété de l’épannelage) et localement modulée à l’échelle de l’îlot. Cet objectif de densité urbaine soutenable se traduit par l’application d’un « coefficient de mise en forme architecturale » appliqué à chaque bâtiment.”⁷⁷

En ce qui concerne l’offre de logement, ce second projet urbain confirme que la programmation des logements tient compte de la situation et de l’évolution du parc existant pour offrir à terme une gamme diversifiée de logements et favoriser la mixité et le parcours résidentiel.

“La conception du projet s’attache notamment à répondre aux besoins des ménages de la classe moyenne, tout en maintenant une part suffisante de logements sociaux pour l’accueil des populations modestes.”⁷⁸

Cette stratégie apparaît alors comme un juste milieu entre les deux visions de mixité sociale des deux communes. Il est alors question d’une stratégie dans laquelle un compromis est trouvé. Aujourd’hui, le Carré de Soie a un marché du logement qui lui est propre et qui continue d’évoluer en se diversifiant.

“Aujourd’hui, la dynamique est là et bien là. Et on peut se permettre aujourd’hui d’être plus directifs dans ce qu’on veut

⁷⁷ Grand Lyon (Mission Carré de Soie), 2014. Projet second souffle

⁷⁸ Ibid.

faire sortir et y compris en termes d'habitats spécifiques, intergénérationnels, ou autres.”

**Isabelle SAMARANCH,
Directrice de la Mission Carré de Soie**

Cette affirmation est par ailleurs confirmée par l'un des commercialisateurs de Rhône Saône Habitat.

“On voit de plus en plus d'acquéreurs à Carré de Soie et le quartier est de plus en plus accepté. La place Myriam Makeba a fait beaucoup de bien au quartier. Avant, il fallait vendre le quartier maintenant, il est déjà vendu quoi.”

**Emmanuel Reynier,
Commercialisateur Rhône Saône Habitat.**

Conclusion partielle de la partie 1

Pour conclure cette première partie, nous avons vu comment un territoire, au passé industriel riche puis principalement en friche à la fin du XIX^{ème} siècle, a laissé place à un projet urbain de grande envergure. La volonté de développer l'Est de l'agglomération, la présence importante de fonciers mutables, les divers projets dits "leviers" tels que la création du pôle de commerces et de loisirs ainsi que la création d'un pôle multimodal ont constitué le point de départ d'un projet bien plus complet, dans laquelle la vocation résidentielle a pu prendre une place de plus en plus importante en complément de sa vocation initialement tertiaire. Un concept clé configure alors l'espace: le paysage habité.

La gouvernance de ce projet est particulière. L'association et la concertation d'une multitude d'acteurs a permis de faire émerger les grands principes fondamentaux du projet et de trouver des compromis entre ces acteurs aux intérêts différents. Plusieurs outils sont mobilisés afin de mener à bien les échanges entre acteurs, qu'ils soient politiques, privés, ou civils tels que les comités de pilotage, techniques, les différentes concertations permettant ainsi une prise de décision la plus cohérente pour chacun. Le compromis est donc le mot d'ordre dans cet urbanisme négocié.

Bien que la vocation résidentielle du territoire ne faisait pas partie des toutes premières réflexions du projet urbain du Carré de Soie, aujourd'hui, cette vocation prend une plus grande ampleur. Ce n'est qu'au début des années 2010 que les premières réflexions en termes de stratégie habitat voient le jour et les deux stratégies habitat de Villeurbanne et Vaulx-en-Velin, qui paraissent opposées de prime abord, parviennent aujourd'hui à fusionner et former un marché du logement ayant une dynamique propre et se démarquant de celui de la Métropole de Lyon. L'évolution du marché du logement à Carré de Soie fera ainsi l'objet de la deuxième partie de ce mémoire.

PARTIE 2 - Analyse du marché du logement à Carré de Soie.

La vocation résidentielle du Carré de Soie est aujourd'hui bien présente et attire de nouveaux ménages sur son territoire. Dans cette deuxième partie, il sera question d'aborder l'évolution du marché du logement au cours des dix dernières années. Toutefois, ce n'est pas l'ensemble du marché du logement qui sera analysé. En effet, il a été choisi de ne pas aborder le parc locatif (social ou libre) et cette analyse se concentrera principalement sur l'accession libre à Carré de Soie et les ménages propriétaires occupants des logements. L'offre d'accession aidée, sociale ou abordable, quant à elle, fera l'objet de la troisième partie de ce mémoire.

Chapitre 1 - Evolution du marché au cours des dernières années

Le projet urbain Carré de Soie a vu sa vocation résidentielle croître dès lors que le territoire a su se faire un nom à l'issue des premières opérations d'aménagement (pôle de commerces et de loisirs, pôle multimodal Vaulx-en-Velin La Soie et implantation de bureaux et de grandes entreprises). Les secteurs identifiés comme grands secteurs d'opérations d'aménagement ont alors accueilli les premières opérations de logement attirant une nouvelle population sur le territoire. Dès lors, investisseurs privés motivés par des dispositifs de défiscalisation, bailleurs sociaux et ménages acquéreurs occupants investissent dans les différents logements proposés à Carré de Soie, dont les prix sont aujourd'hui encore, inférieurs à ceux pratiqués dans la Métropole : 3433 euros/m² en moyenne à Carré de Soie contre 4103 euros/m² dans le reste de la Métropole. Avant d'aborder les types d'acquéreurs du Carré de Soie, il convient dans un premier temps d'effectuer un tour d'horizon des biens immobiliers réalisés dans le cadre des opérations d'aménagement du projet Carré de Soie.

I. La Programmation Habitat aujourd'hui à Carré de Soie par secteur.

Comme énoncé dans l'introduction de ce mémoire, un développement de l'offre d'habitat dans le diffus ainsi que dans 4 grands secteurs constituent l'ensemble de la programmation habitat du Carré de Soie. Cette offre résidentielle s'accompagne également d'équipements publics afin d'offrir une réelle vie de quartier aux usagers et habitants des 4 différents secteurs.

1. Secteur Vaulx-en-Velin La Soie

Le secteur Vaulx-en-Velin La soie comporte deux grandes opérations d'aménagement : le PAE Tase et le PUP Karré.

Le PAE Tase était notamment la première opération d'aménagement du Carré de Soie comportant une offre de logements. L'offre immobilière en quelques chiffres clés:

- **819** logements (51000 m²) accueillant ainsi 1800 habitants, dont :
 - **59 %** en accession libre
 - **14%** de logements locatifs sociaux
 - **19%** de logements locatifs libres
 - **8%** de logements pour foyer ADOMA
- Et 52 000 m² de tertiaire et d'activités soit 3200 salariés et 1 hôtel

Le PUP Karré, quant à lui, est beaucoup plus récent car il a été délibéré en 2015. Ce projet est issu d'un partenariat entre la Métropole de Lyon, la ville de Vaulx-en-Velin et le groupe immobilier Icade.

Les chiffres clés de cette opération :

- **144** logements (8600 m²) soit 300 habitants dont :
 - **22 %** de logements locatifs sociaux,
 - **30 %** de logements locatifs intermédiaires,
 - **48 %** de logements en accession libre.
- Et 17 400 m² d'activité tertiaire, pour 1430 salariés
- 1 square public de 1500 m²

De surcroît, en plus de ces deux grandes opérations, le secteur accueille 1,5 Ha d'espaces publics verts au cœur du quartier (l'Esplanade TASE), de nouvelles rues et voies piétonnes mais aussi un groupe scolaire de 15 classes (Odette Cartailhac) et une crèche.

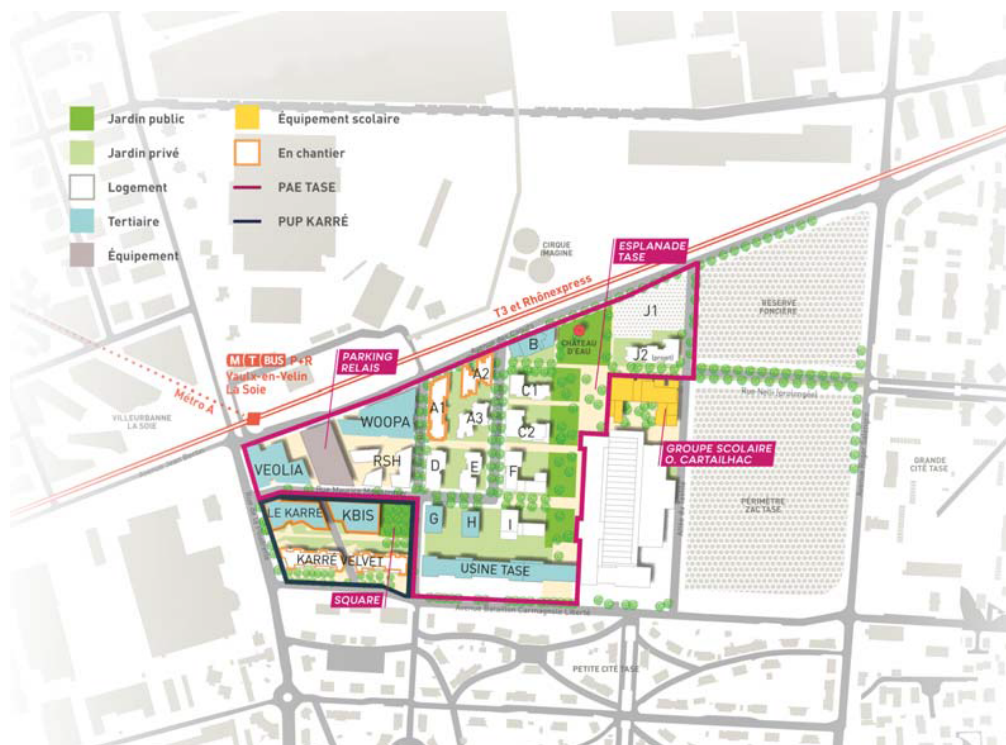


Illustration 17 : Plan du secteur Vaulx-en-Velin La soie

Source : Mission Carré de Soie

Quelques programmes d'habitat de Vaulx en Velin La Soie en image



ÎLOT C1 / MAGENTA

(dans le périmètre du PAE Tase)

71 logements / 3952 m²

Cet immeuble fait partie du programme Coeur de Soie, sur l'emprise des anciennes usines TASE.

MO : MARGNAN

Architecte : Babylone Avenue

Paysagiste : Hors Champs

Livré en 2017



ÎLOT D / GRAPHITE

(dans le périmètre du PAE Tase)

55 logements sociaux / 4560 m²

MO : MARGNAN, vendu en VEFA à Lyon Métropole Habitat

Architecte : AAMCO

Livré en 2014

KARRE VELVET (dans le périmètre du PUP Karré)



144 logements

La façade intègre le mur de l'ancienne usine KAESER, témoin préservé de l'identité industrielle du quartier, et réhabilité sous la direction de l'Architecte des Bâtiments de France.

Maître d'ouvrage : ICADE

Architecte : Jean De Gastine

Investisseur : BNP PARIBAS

Livré en décembre 2019

(Plaquette commerciale en annexe)

2. Secteur Villeurbanne La Soie

La ZAC Villeurbanne La soie est l'une des dernières opérations d'aménagement à Carré de Soie. Elle prévoit la construction d'environ 1700 logements neufs sur un espace de 102 000 m² afin d'accueillir une population d'environ 3500 habitants supplémentaires.

L'offre d'habitat se répartie de la manière suivante :

- **25,7%** de logements en locatif social
- **10.2%** de logements en accession sociale
- **64.1%** de logements en accession libre.

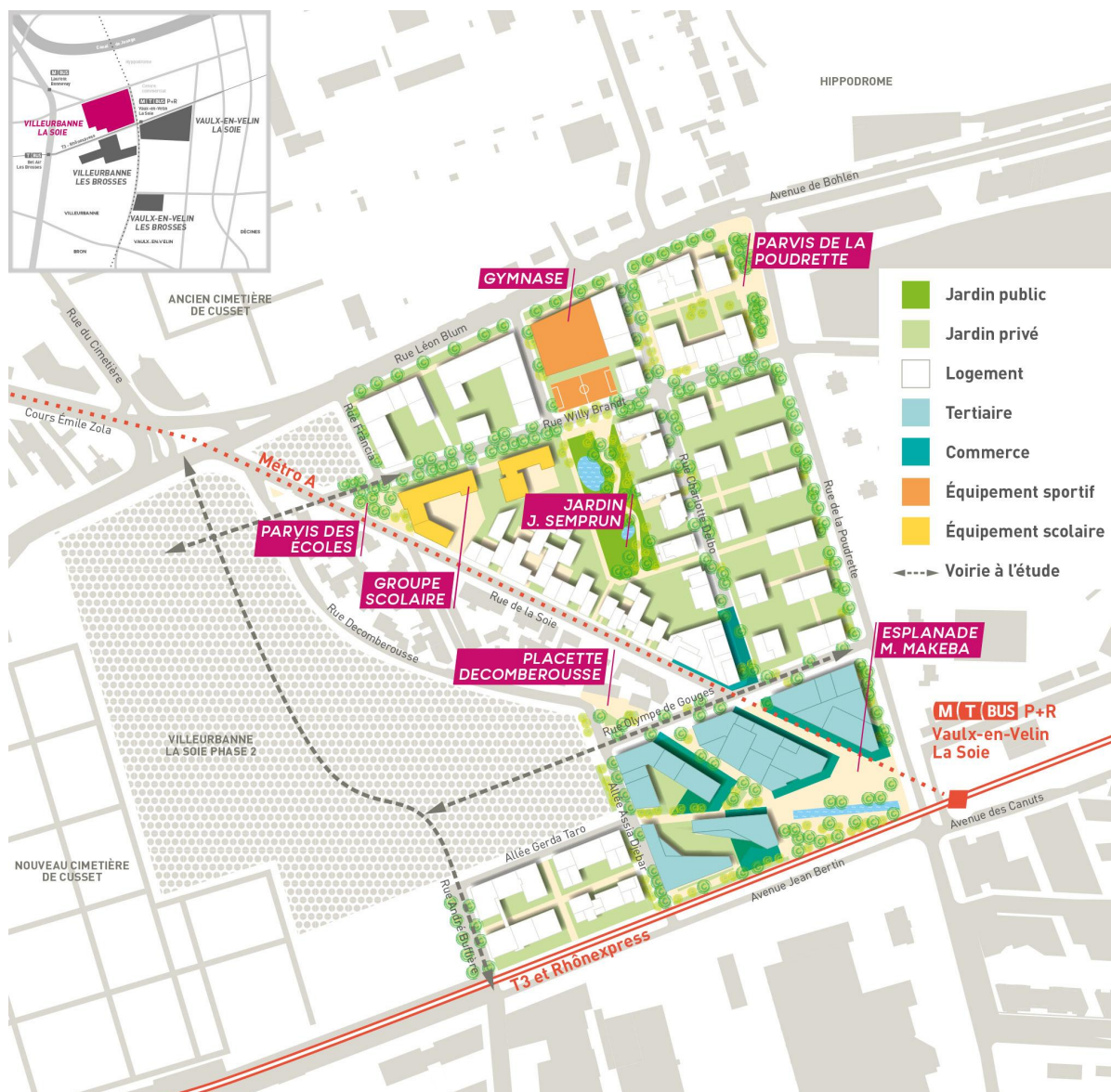


Illustration 18 : Plan du secteur Villeurbanne La Soie
 Source : Mission Carré de Soie

L'offre de logements s'accompagne d'une offre de 57 000 m² de bureaux et activités, pour environ 3800 salariés, déclinée comme suit:

- 3600 m² de commerces et activités
- 1 groupe scolaire de 15 classes
- 1 crèche de 42 berceaux
- 1 gymnase et 1 terrain de sport
- 3 nouveaux espaces publics: une esplanade de 5000 m², une promenade, un parc de 5300 m², des placettes et des rues paysagées.

Quelques programmes d'habitat de Vaulx en Velin La Soie en image

ÎLOT P / ORGANZA

2 bâtiments / 17 779 m² / 252 logements



1er immeuble (P1): 137 logements, dont 35 aidés / 55 pour investisseur institutionnel / 47 en accession libre



2e immeuble (P2) : 115 logements dont 35 logements aidés / 80 logements en accession libre



ÎLOT C1 / EXISTEN'CIEL⁷⁹

9838 m² / 152 logements en accession libre

Qualifié de marqueur urbain en entrée de Villeurbanne, le bâtiment fait la part belle aux vues lointaines et à la nature : terrasses potagers, gardes corps plantés, vaste jardin central.

Maîtrise d'ouvrage : COGEDIM Grand Lyon

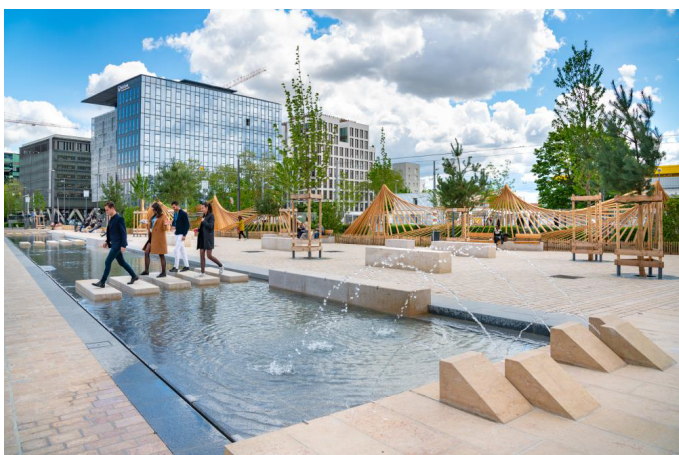
Architecte : Petitdidier Prioux

Paysagiste : Bigbang

Livré en décembre 2018

(Plaquette commerciale en Annexe)

⁷⁹ Plaquette commerciale en Annexe



L' Esplanade Miriam Makeba

5 000 m²

Nouvelle centralité au pied des transports en commun, l'esplanade Miriam-Makeba, traversée par un long bassin fontaine, propose une place minérale qui accueille terrasses de cafés et restaurants ainsi qu'un jardin arboré le long du tramway. Il s'agit d'une valeur ajoutée pour le quartier qui manquait d'espace publics et s'insère parfaitement dans la programmation habitat du secteur.

MO : Métropole de Lyon , MOE : Groupement HYL , Livrée au printemps 2019.



PARC JORGE SEMPRUN 5300 m²

Espace apaisé et protégé en cœur d'îlot, son caractère végétal est renforcé par les jardins privés qui l'entourent. Autour d'une pelouse ombragée s'organisent aires de jeux pour enfants et des espaces dédiés aux potagers, etc. Tout comme l'esplanade Miriam Makeba, ce parc vient offrir des espaces verts pour les habitants et usagers du secteur et concorde avec le concept de paysage habité.

MO : Métropole de Lyon, MOE : Groupement HYL, Livré au printemps 2019

3. Secteur Vaulx-en-Velin Les Brosses

Le secteur Vaulx-en-Velin Les Brosses comporte une grande opération d'aménagement qu'est le PUP Gimenez, délibéré en 2013. Ce Projet Urbain Partenarial s'étend sur 5 hectares et se compose de 626 logements accueillant environ 1360 habitants, un groupe scolaire de 15 classes ainsi que 1,2 hectares d'espaces publics "verts et accueillants" (Large promenade jardin, voies de dessertes de l'îlot).



Illustration 19 : Plan du secteur Vaulx-en-Velin La Soie
 Source : Mission Carré de Soie

Ce PUP est le fruit d'un partenariat entre la Métropole de Lyon (maître d'ouvrage des espaces publics : voiries, places et jardins), la ville de Vaulx-en-Velin (maître d'ouvrage de l'école) et Cogedim (maître d'ouvrage des logements et propriétaire du foncier). Cogedim participe également au financement des espaces et équipements publics du secteur.

L'offre de logement se décline comme suit :

- **83,5 %** de logements en accession libre ;
- **13,4 %** de logements sociaux ;
- **3,1%** de logements en vente en bloc.

La vente en bloc désigne l'acquisition de plusieurs logements, d'un immeuble entier ou même d'un programme immobilier entier par un seul et même acquéreur qui est libre de louer les différents logements à d'autres personnes. L'acquéreur peut être un particulier tout comme une entreprise, ou autres acteurs privés.



ÎLOT D1 / GARDEN LIFE

4 immeubles / 3 870 m²
 65 logements (53 logements en accession libre, 12 logements en locatif social)
 MO : COGEDIM (et EMH pour les VEFA)
 Architecte : Insolite Architecture
 Paysagiste : In Situ
 Livré au 4e trim. 2017



ÎLOT D2 / GREEN ATTITUDE

5 bâtiments / 6 115 m²
 96 logements (28 logements sociaux et 68 en accession libre)
 MO : COGEDIM (et EMH pour les VEFA)
 Architecte : Atelier de la Passerelle
 Paysagiste : In Situ
 Livré au 3e trim. 2016

4. Secteur Villeurbanne les Brosses

Ce dernier secteur est le lieu d'implantation de grands sièges nationaux de groupes tels que Alstom transport et Adecco France.



EPSILON / ALSTOM

36 500 m² de bureaux, des laboratoires, ateliers de production pour Alstom Transport (environ 800 ou 1000 salariés)
 Promoteur : DCB International.
 Architecte : Sud Architectes
 Livré en juillet 2015



ADELY / ADECCO

13 000 m² / environ 1000 salariés
 Accueil du siège social du Groupe Adecco France
 Promoteur : DCB International.
 Architecte : Sagittaires associés
 Livré en septembre 2016

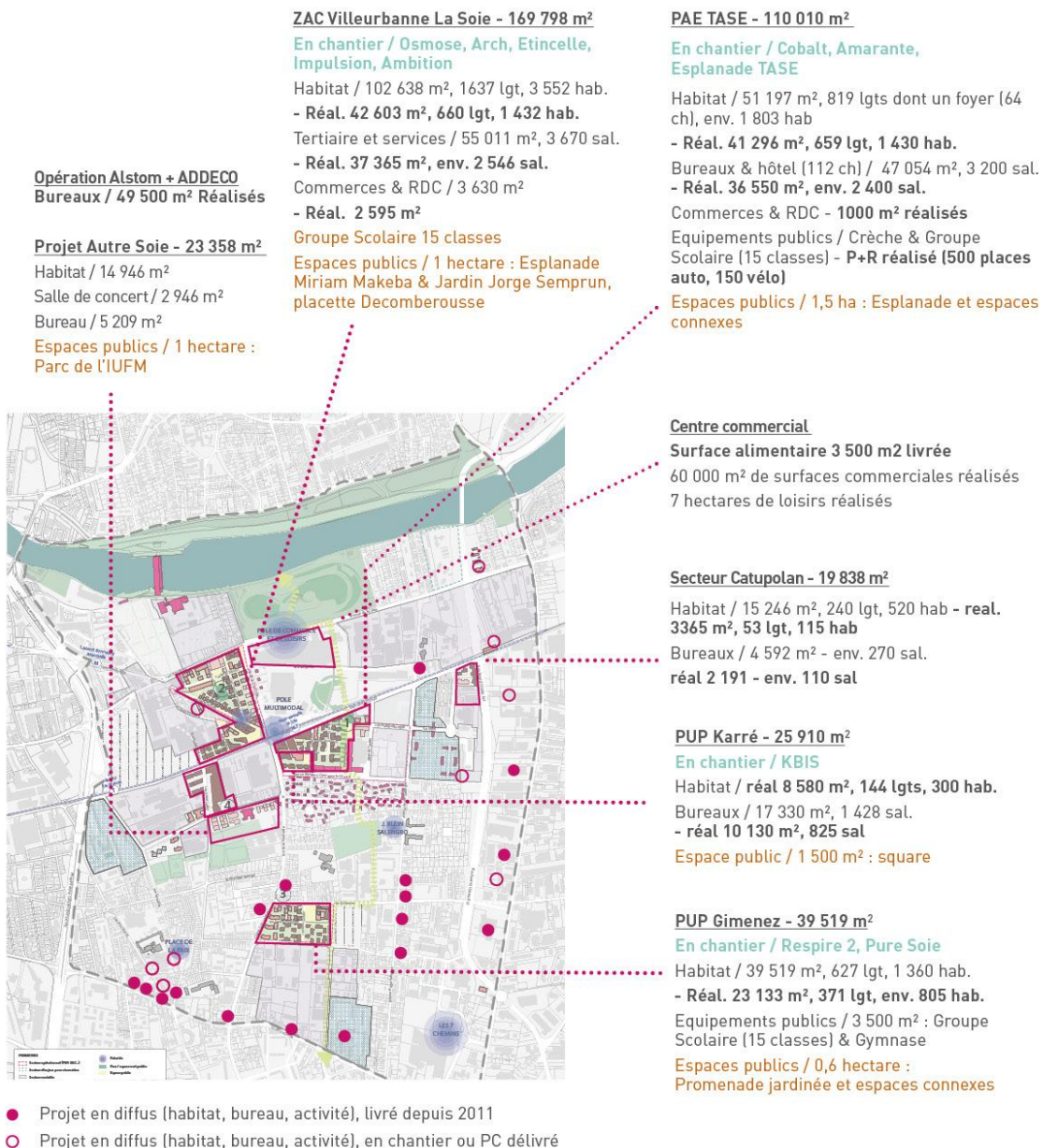
Ce secteur est également le lieu d'implantation d'un projet ambitieux et innovant qui renouvelle les formes d'habiter : le projet de l'Autre Soie.



*Illustration 20 : Ancien site de l'IUFM de Lyon sur lequel s'implante le projet de l'Autre Soie
Source : Mission Carré de Soie*

Il s'agit d'un projet implanté sur un ancien site de l'IUFM de Lyon appartenant à l'Etat qui a été revendu à la SAS Autre Soie (Société par Actions Simplifiée) formée de plusieurs acteurs para-publics. Le montage opérationnel de ce projet se différencie des autres opérations d'aménagement à Carré de Soie. En effet, alors que des outils de contractualisation ont été mis en place sur les autres secteurs du Carré de Soie, dans le projet de l'Autre Soie, c'est un permis d'aménager qui a été mis en œuvre. A ce titre, la SAS Autre Soie est aujourd'hui aménageur de la parcelle. De plus, le territoire de projet de l'Autre Soie est soumis à un CPAUPE qui fixe les contraintes en termes d'aménagement du périmètre de projet en question. Regroupant activités économiques, culturelles ainsi qu'un parc, la programmation habitat de ce projet ainsi que son montage opérationnel seront développés plus en détail dans la 3ème partie de ce mémoire.

Pour conclure la présentation des programmations habitat à Carré de Soie, le bilan ci-dessous résume l'ensemble des opérations engagées et la diversité de l'offre résidentielle sur le territoire.



Version du 29 mai 2020

Illustration 21 : Bilan par opération d'aménagement engagée
 Source: Chiffres clés, 2020. Mission Carré de Soie

Ainsi, nous venons d'avoir un aperçu synthétique des programmes d'habitat au sein des opérations d'aménagement ainsi que l'offre en diffus proposée sur le marché du logement à Carré de Soie. Globalement, à Carré de Soie, l'offre en accession libre représente 62.6% des logements, les logements sociaux 30.2%, et l'offre en accession aidée 7.2%.

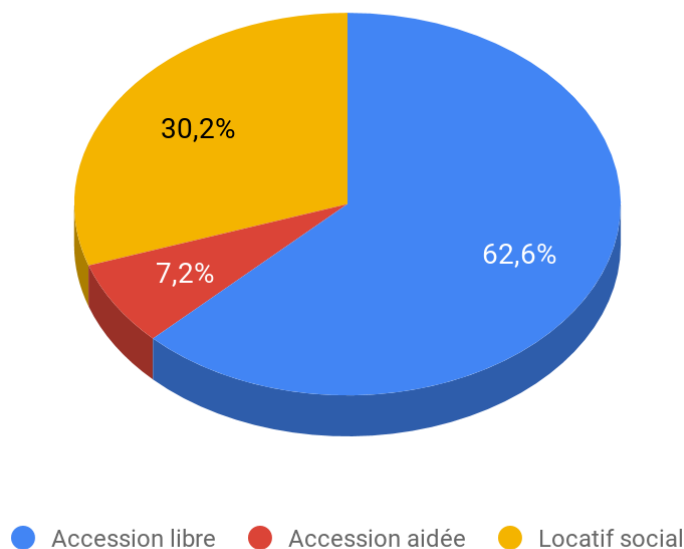


Figure 2 : Répartition des types de logements à Carré de Soie
Source : Réalisation personnelle

L'accession libre constitue donc une part majoritaire des logements neufs proposés à Carré de Soie et c'est l'évolution de ce marché qui va être abordé à présent.

Toutefois, il convient de noter que cette répartition ne prend pas en compte la part du locatif privé, les données n'étant pas toujours transmises par les promoteurs immobiliers. Néanmoins, il faudra garder à l'esprit que parmi les 62,6 % de l'accession libre, une part concerne l'acquisition de biens réalisés par des investisseurs privés ayant notamment bénéficié du dispositif Pinel (explicité en 1ère partie) en vue de les louer à d'autres ménages qualifiés d'intermédiaires, ne justifiant pas de pouvoir accéder au parc social.

La multitude de biens proposés illustre également l'implication des politiques publiques dans la diversification de l'offre à Carré de Soie qu'elle soit directe ou indirecte (défiscalisation pour les investisseurs privés, aide financière pour les bailleurs sociaux et promoteurs proposant de l'accession aidée, prise en compte des enjeux de développement durable dans opérations habitat, développement d'équipements publics et espaces verts pour les habitants et usagers donnant plus de cohérence à l'offre habitat, etc.). Ce sont donc plusieurs facteurs qui ont concouru à l'attractivité du territoire mais aussi au développement de son marché du logement avec une diversité de biens immobiliers.

II. Un marché attractif en constante évolution

Pour rappel, les objectifs de développement résidentiel pour Carré de Soie étaient l'accueil d'une offre diversifiée sur le territoire, accessible en termes de prix permettant la poursuite du parcours résidentiel des villeurbannais, vaudais puis des ménages du reste de la Métropole. Intéressons nous au prix des logements proposés à Carré de Soie en accession à la propriété afin de débiter l'analyse de l'évolution du marché.

1. Des prix à la hausse mais attractifs

Aujourd'hui, le prix moyen constaté dans le neuf est de 3433 euros/m² à Carré de Soie contre 4103 euros/m² en moyenne sur l'ensemble de la Métropole, 5219 euros/m² dans Lyon. A titre comparatif, les logements neufs à Gerland sont vendus en moyenne à 4739 euros/m².

Toutefois, il est possible d'observer une augmentation du prix des logements à Carré de Soie depuis 2013. En effet, en 2013, le prix moyen/m² hors stationnement d'un logement était de 2797 euros/m² et est passé à 3433 euros/m² en 2018. Cela représente donc une augmentation progressive de 10% sur 4 ans. Cette augmentation s'explique notamment par le fait que les premiers programmes proposaient systématiquement des biens en TVA réduite et que cette offre deviendrait de plus en plus minoritaire⁸⁰. Les prix d'entrée de gamme sont de moins en moins nombreux et une offre tirant vers le haut de gamme commence à émerger.

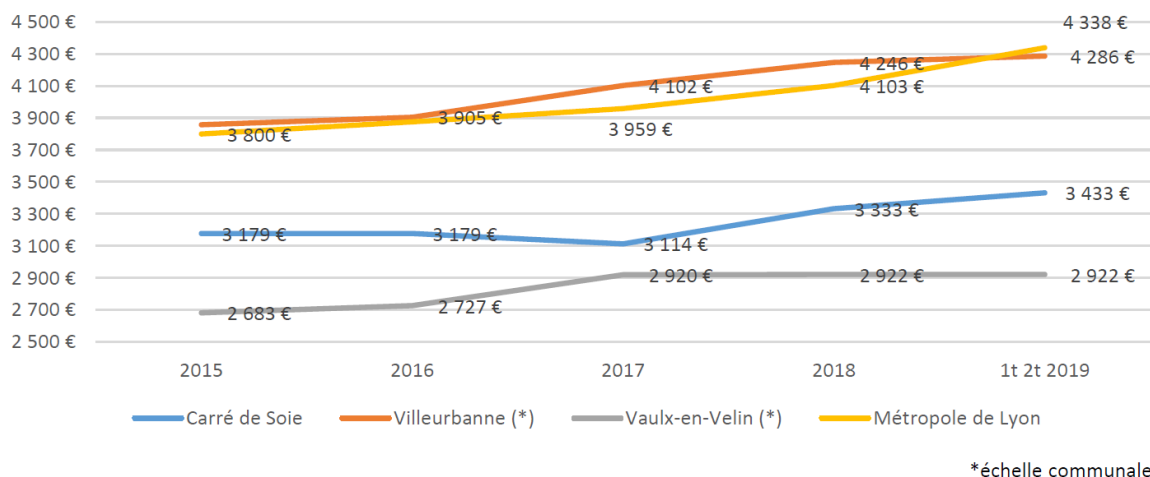


Figure 3 : Evolution des prix de vente moyen/m² (toutes TVA confondues, hors stationnement)
Source : CECIM obs 2018

La structure de marché évolue vers des biens de plus en plus chers. En effet, alors que les prix moyens étaient plus ou moins stables jusqu'en 2017, il est possible d'observer une augmentation de 10% en 2018, qui se confirme également sur le 1er semestre 2019. Cette augmentation est observable sur tous les types de biens et tous les segments de marché, y compris les ventes en TVA réduite à 5,5%, qui voient pour certains leur prix moyen dépasser la barre des 3000 euros/m².

Cette augmentation des prix n'est pas propre à Carré de Soie. En effet, cette progression apparaît dans un contexte de hausse des prix de l'immobilier neuf observable sur l'ensemble de la Métropole. Cependant, les prix du Carré de Soie demeurent inférieurs aux prix observables dans les communes alentours (Lyon et Villeurbanne notamment), et ce, peu importe la typologie du bien.

L'offre de logements neufs à Carré de Soie se démarque donc de celle de la Métropole par son prix du logement attractif. Pour autant, pour les pouvoirs publics, il convient d'analyser les dynamiques du marché afin d'anticiper un débordement des prix qui serait engendré par un marché sous-offreur, qui aurait pour conséquence d'exclure de plus en plus de ménages de l'offre en accession en général.

2. Un marché dynamique

Malgré cette hausse des prix constatée, le marché semble être dynamique. Entre 2009 et 2019, le nombre de logements livrés à Carré de Soie a atteint le nombre de 2694⁸¹. Cela s'est traduit par une arrivée de 5847 habitants sur le territoire pour une surface totale de constructions neuves de 168 675 m² SDP (surface de plancher).

Cette croissance a été exponentielle dans le sens où, entre 2009 et 2014, ce sont environ 1500 habitants qui sont arrivés sur le territoire contre un peu plus de 4300 habitants entre 2014 et 2020. Cette augmentation de la population s'explique tout naturellement par un accroissement des constructions et commercialisations de logements durant cette période.

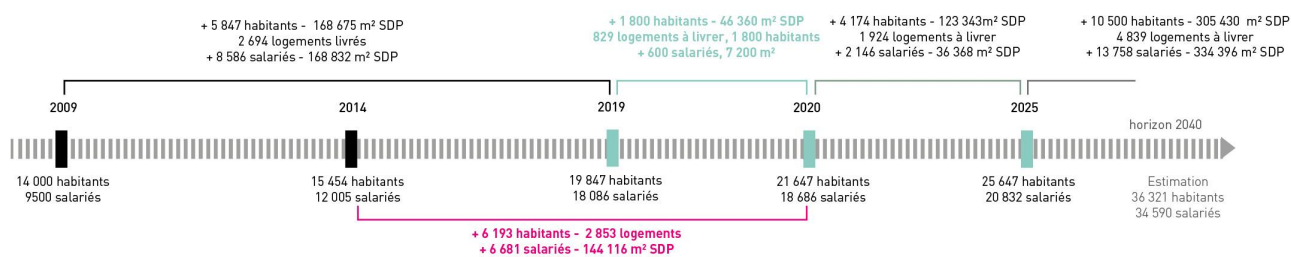


Illustration 22 : Evolution des constructions et du nombre d'habitants réelle et estimée pour les prochaines années.

Source: Chiffres clés, Mission Carré de Soie.

Entre le 1er juillet 2010 et le 9 mars 2017, ce sont 27 programmes qui ont été proposés à la vente pour un total de 1100 logements vendus. Le rythme moyen de commercialisation est alors de 30 logements/mois, ce qui était très satisfaisant pour le territoire du Carré de Soie.⁸² Ce rythme est très encourageant pour les promoteurs mais aussi pour les collectivités et autres acteurs de l'aménagement car il est témoin de l'attractivité du territoire. Cela atteste également de l'intérêt croissant que portent les nouveaux acquéreurs pour le territoire du Carré de Soie, ce qui par conséquent a un effet sur les prix des biens immobiliers.

⁸¹ Chiffres clés, 2020. Mission Carré de Soie

⁸² Observatoire de l'immobilier neuf - Septembre 2017

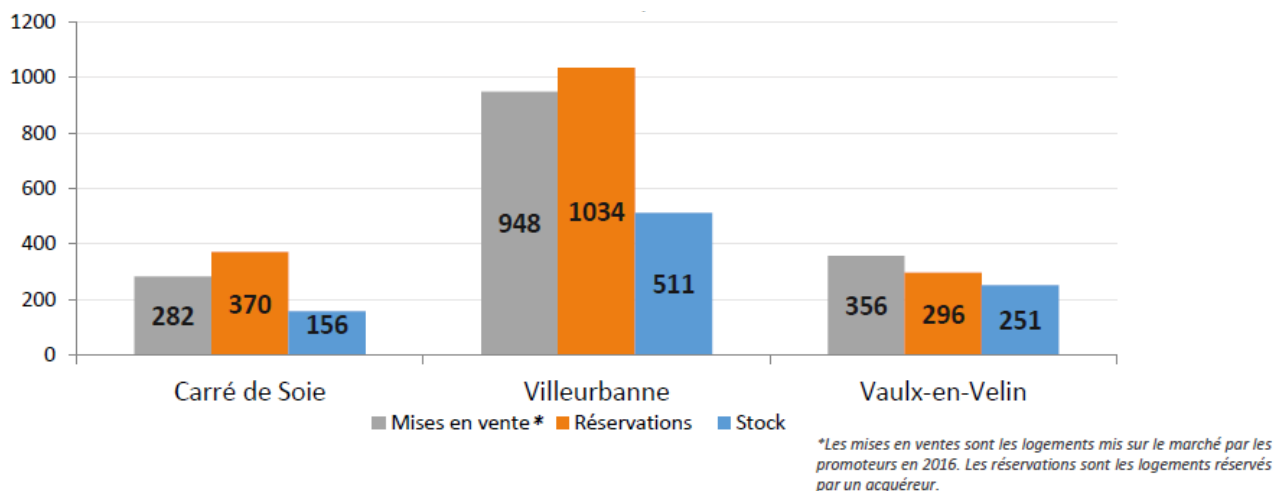


Figure 4 : Flux de marché sur les territoires de comparaison en 2016.

Source : CECIM obs 2016

Le marché de Carré de Soie représentait, en 2017, 17% du marché Villeurbannais et 68% du marché Vaudais.⁸³

Par ailleurs, avec une moyenne de 268 logements réservés par an depuis 2013, le marché du logement à Carré de Soie a pris une place de plus en plus significative au sein du marché de la Métropole.

En effet, sur l'année 2017, les ventes réalisées à l'échelle du Carré de Soie représentaient alors 5% du marché de la Métropole de Lyon et 20% des marchés vaudais et villeurbannais réunis. Cependant, c'est surtout du côté vaudais du Carré de Soie que le plus grand nombre de ventes a eu lieu, avec 171 ventes contre 41 du côté villeurbannais.

L'année suivante, en 2018, 403 ventes ont été réalisées. Le Carré de Soie représente alors une part de plus en plus significative dans le marché de la Métropole de Lyon en passant de 5% à 8%. A titre d'exemple, le secteur Gerland représentait 3.6% des ventes la même année. Il est possible d'observer la même dynamique sur le marchais villeurbannais et vaudais, où les ventes du Carré de Soie représentent 32% du marché des deux communes. De plus, le marché se rééquilibre entre les deux villes, avec un nombre de ventes quasi-équivalent. La dynamique de marché est plutôt bonne avec des ventes qui ont augmenté de 22% entre 2017 et 2018, et ce, "malgré un nombre de mises sur le marché à la baisse".⁸⁴

⁸³ Observatoire de l'immobilier neuf, 2017. Mission Carré de Soie

⁸⁴ Observatoire de l'immobilier logement neuf, 2018. Mission Carré de Soie

Le marché était dynamique en termes de volume de logements produits et fluide en termes de logements vendus, le stock étant relativement faible. Ce dernier représente l'ensemble du parc immobilier en "attente", qui n'est ni vendu, ni réservé (avant construction). Le stock peut s'estimer en nombre de logements mais également en nombre de mois, en fonction d'une estimation de la vitesse d'écoulement des logements neufs. Il y avait, par exemple, 6 mois de stock en 2018 contre 9 mois en 2016 avec un volume des réservations supérieur au volume de mises en ventes (403 réservations contre 305 mises en ventes en 2018).

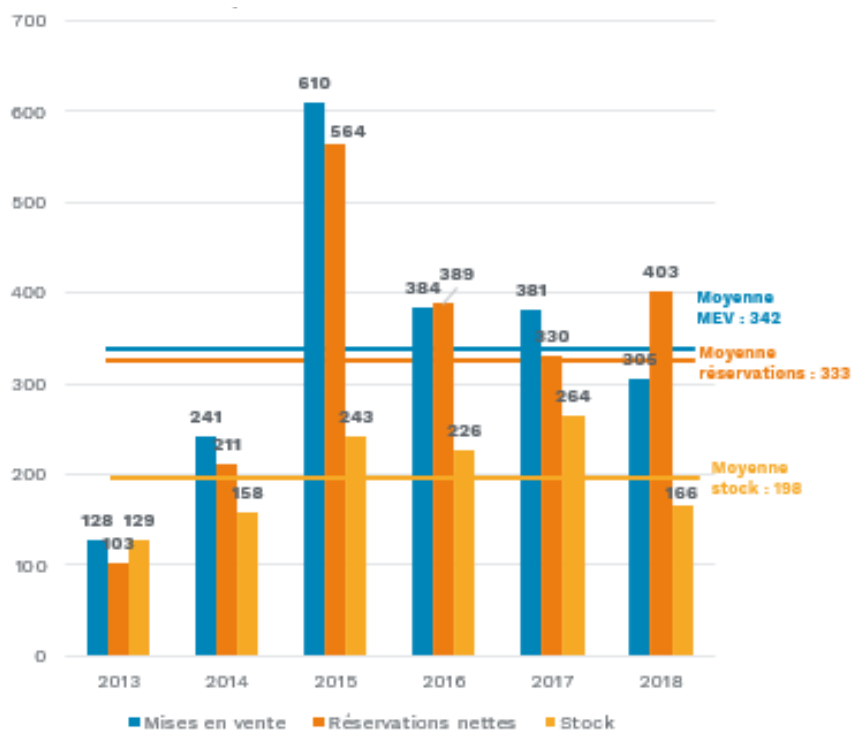


Figure 5 : Evolution 2013-2018 de la promotion neuve sur le projet urbain Carré de Soie (hors vente en bloc)
Source : CECIM obs 2018

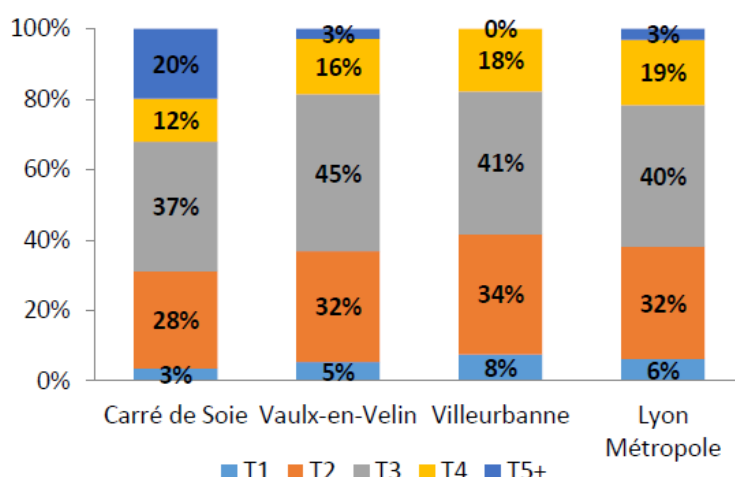
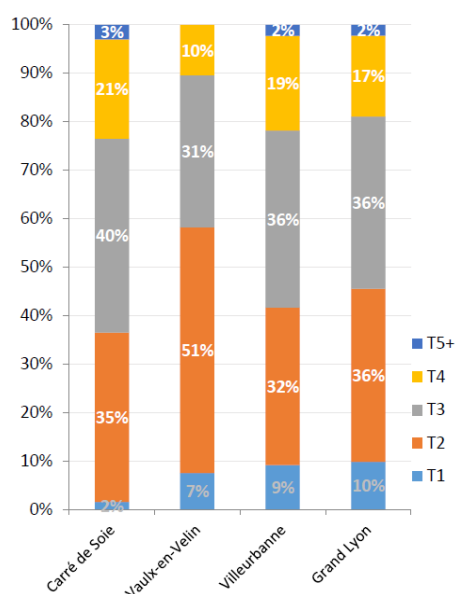
Cette diminution du stock est le signe d'un marché qui devient de plus en plus tendu. Comme énoncé en introduction, un marché en tension se caractérise par une demande qui est plus forte que l'offre de logement. A Carré de Soie, le volume de réservations est aujourd'hui supérieur au volume de mises en vente. Le niveau de stock de logement est en baisse passant de 243 en 2015, puis 344 ventes en 2016 à 166 en 2018. Par conséquent, moins il y a de stock, plus le marché est tendu car il devient de plus en plus difficile de prendre en compte les demandes en termes de logements.

Cette tension est une bonne nouvelle pour les promoteurs qui sont conscients que la demande est réellement là et que le quartier est en mesure d'attirer de potentiels acquéreurs. Pourtant, c'est cette demande qui fait augmenter les prix des logements. En effet, plus la demande est forte et le marché en tension et plus les promoteurs surenchérisent sur les prix des logements mis en vente. Et, malgré cette hausse des prix, les logements continuent à être vendus en raison d'un prix compétitif à l'échelle métropolitaine.

Cela questionne les effets pervers de l'attractivité des territoires car plus les prix augmentent et plus l'accessibilité financière aux logements se restreint aux ménages les plus aisés. Comment cette pression entre l'offre et la demande se traduit-elle sur le territoire du Carré de Soie ? Quels types de biens sont les plus demandés et les plus vendus ? Quels sont les types de biens dont manque le Carré de Soie ?

3. L'offre et la demande aujourd'hui

Les types de biens livrés au sein de Carré de Soie connaissent une légère évolution depuis le début du projet urbain. Les transactions portent essentiellement sur les biens intermédiaires de type T2, T3, tel qu'il est observable à l'échelle de la Métropole. Généralement, les biens de type T3 sont les plus vendus. Pourtant, à l'échelle du Carré de Soie, il est possible d'observer une augmentation des ventes de très grands logements de type T5. Cette observation suit l'intérêt récent que portent les familles pour le quartier.



Figures 6 et 7 : Comparaison des répartitions typologiques des biens vendus en 2016 (à gauche) et 2018 (à droite)
Source : CECIM Obs 2016 et 2018

Au sein du Carré de Soie, l'accessibilité des biens en termes de prix permet aux familles d'acquérir un grand appartement en zone urbaine. Le marché se démarque de la métropole avec 32% de logements de type T4-T5 vendus contre 22% dans la Métropole en 2018.

Alors que le projet Carré de Soie constituait un marché de report pour les Lyonnais et Villeurbannais, en raison d'un prix du foncier plus qu'attractif, l'évolution du quartier avec l'arrivée de nouveaux équipements tels que des commerces, des écoles, des crèches ou gymnases intéresse davantage les ménages avec enfants (près d'un tiers des acquéreurs occupants). Aujourd'hui, le choix de venir s'installer à Carré de Soie semble plus raisonné et ce, non seulement par sa localisation stratégique (offre de transports en commun très développée) mais également grâce aux différents équipements réalisés depuis (écoles, équipements sportifs, commerces, etc.). De ce fait, de plus en plus de familles viennent s'y installer et cela engendre une nouvelle réflexion à mener avec les nouveaux promoteurs mais aussi les collectivités quant aux nouvelles typologies d'habitat à proposer aux futurs ménages.

La nécessité de construire des logements plus grands devient importante à Carré de Soie à la fois pour la nouvelle typologie de ménages désirant s'installer à Carré de Soie que pour les acteurs publics qui souhaitent répondre non seulement à leurs besoins mais aussi pour réduire l'inflation immobilière observée à l'échelle de la Métropole de Lyon. Cette réflexion conduira notamment à la mise en place de la Servitude de Taille Minimale de Logements (STML) et de recommandations des politiques publiques pour un rééquilibrage des typologies et tailles de logements produits. Elle est en vigueur depuis le nouveau PLU-H de 2019.⁸⁵

L'enjeu de cette servitude est non seulement d'inciter les promoteurs à construire plus de logements pouvant répondre aux besoins des familles mais aussi moins de petits



CÉCILE
Habitante de
Carré de Soie

Nous avons choisi Carré de Soie pour son emplacement stratégique et nous sommes tombés amoureux du quartier. D'abord locataires, nous avons décidé d'acheter à proximité du Parc Jorge Semprun. Commerces, restaurants, parcs, jeux pour enfants, loisirs... Ici nous pouvons tout faire à pied et profiter d'aménagements modernes et agréables.

⁸⁵ POA du PLU-H de la Métropole de Lyon, p. 22

logements. En effet, il devient important de limiter la production de petits logements de type T1 ou T2 car ils sont commercialisés en majorité auprès d'investisseurs et "leur développement a une action haussière sur le foncier" selon Céline Robin, chargée de mission habitat à Villeurbanne. Cette servitude répondrait donc à deux enjeux : le besoin de plus grands logements pour les familles, et la diminution des ventes de petits logements auprès d'investisseurs qui contribuent à la hausse des prix des logements.

Pourtant, à l'échelle de la Métropole, les promoteurs craignent cette servitude car elle serait trop risquée commercialement.

"La tendance, c'est que les promoteurs produisent peu de T4 ou T5 sauf si on les y contraint. De plus en plus, dans les ZAC par exemple, on leur impose un nombre de T2, T3, T4, T5 sauf que c'est un peu compliqué pour les promoteurs parce qu'ils préfèrent avoir des plans avec des petits logements parce que la demande majoritaire est le T3. La demande porte essentiellement sur les petits types. Donc ils préfèrent se dire que quand on a une demande de T5, on regroupe un T2 et un T3, et ainsi on fabrique un T5 à la carte plutôt que de se dire qu'on a un T5 et on ne va pas arriver à le vendre. Commercialement, c'est moins risqué de regrouper un T2 et un T3 que de proposer un T5 qui ne se vendra pas."

Agnès Tranchant

Chargée de développement habitat

Direction de l'Habitat et du Logement à la Métropole de Lyon

Alors que la part d'investisseurs à l'échelle de la Métropole a diminué ces dernières années, la part des investisseurs dans les acquisitions de biens à Carré de Soie est restée globalement stable entre 2015 et 2018. Elle représente environ 48% en 2018. Cependant, il faut noter que ces ventes investisseurs sont dominantes sur le Carré de Soie côté villeurbannais qui est en zone A dans le cadre du dispositif Pinel et qui est donc synonyme de dynamique positive en termes de rentabilité pour les investisseurs privés (66% contre seulement 30% côté vaudais).⁸⁶

⁸⁶ Observatoire de l'immobilier neuf, 2020.

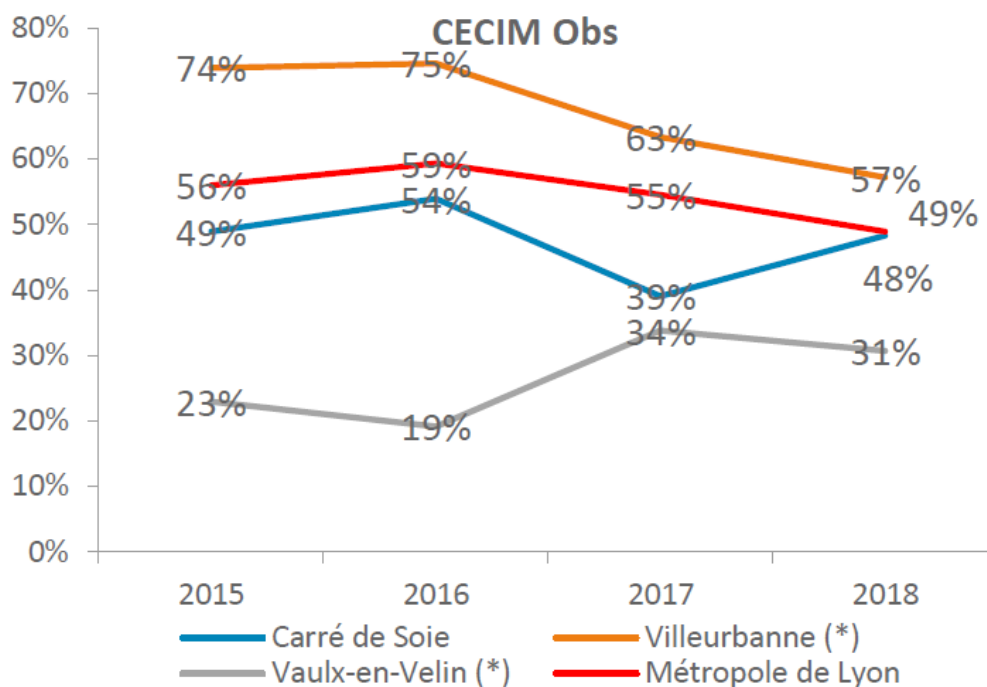


Figure 8 : Evolution de la part des investisseurs dans les réservations (hors vente en bloc)
Source : CECIM observatoire

Le développement d'une offre à destination d'investisseurs privés aurait pour conséquence la hausse inévitable des prix du logement. C'est pourquoi, la servitude de taille minimale de logements est un outil essentiel mis en place par les politiques publiques de logements afin de réduire l'impact des investissements privés sur les logements, développer des logements pour des familles mais aussi préserver l'accessibilité en prix des logements plus petits.

Une évaluation de cette servitude permettrait, dans quelques années, de mesurer l'impact de celle-ci sur les différents enjeux identifiés, à la fois sur le marché, les objectifs escomptés par les politiques publiques mais aussi sur la crainte des promoteurs.

III. Impact de la crise sanitaire du Covid 19 sur le marché.

La crise sanitaire du Covid 19 a mis en arrêt quasiment tous les domaines d'activités en France et a eu de nombreuses conséquences dans le domaine du logement.

L'arrêt des chantiers de constructions durant la période de confinement est le plus gros impact de la crise sanitaire. Cela a conduit non seulement à un ralentissement des constructions mais aussi à un retard de livraison qui peut constituer une double peine pour les nouveaux acquéreurs. En effet, lorsque les acquéreurs achètent leurs biens sur plan par exemple, ils commencent déjà à financer leur nouveau logement en construction ainsi que le logement dans lequel ils habitent. La durée du "double paiement" est alors prolongée, ce qui peut être difficile à assumer pour certains ménages.

"L'immobilier neuf, on l'achète un an et demi ou un peu plus avant la livraison. Donc on commence à sortir de l'argent à l'acquisition et pendant toute la phase de travaux. On paye le logement qui se construit, c'est d'ailleurs avec cet argent là que les promoteurs peuvent construire. Et cela veut dire que pendant cette période, les ménages ont une double peine. Ils payent leur logement mais ils sont obligés d'habiter ailleurs".

Agnès Tranchant

Chargée de développement habitat

Direction de l'Habitat et du Logement à la Métropole de Lyon

Par ailleurs, dès la fin du mois de mars 2020, les effets de la crise sanitaire étaient déjà visibles. Le mois de Mars a vu s'effondrer les ventes : 196 logements réservés contre 465 en mars 2019. Les ventes à investisseurs ont été divisés par 4 et celles aux acquéreurs occupants par 2. Tous les secteurs de la métropole ont observé cette même régression.

"Les chantiers étaient quasiment tous à l'arrêt, la reprise sera lente d'autant que le volume de PC autorisés en 2019 avait diminué. Sur ce marché sous-offreur au regard de la demande des accédants, la clientèle devrait rester présente mais avec des décalages

importants des actes d'achat, impactant de manière forte la trésorerie des opérateurs immobiliers.”⁸⁷

En ce qui concerne le prix des logements , à l'échelle de la Métropole, il a baissé d'1% ce semestre par rapport à l'année dernière mais cette baisse est relative lorsque nous savons que ce prix a augmenté de plus de 7 % en un trimestre (en 2019).⁸⁸

Malgré un arrêt complet des chantiers durant le confinement, nous pouvons espérer qu'il ne s'agisse que d'un temps de pause et que le marché sera à nouveau dynamique avec la reprise des chantiers. Et si la mise sur le marché de nouvelles opérations ne s'accélère pas, la hausse des prix risque fort de reprendre⁸⁹.

“On a très peu d'offres par rapport à la demande et de moins en moins de projets de construction. Les permis de construire étaient très faibles l'année dernière donc les promoteurs surenchérisent sur le prix des terrains, et du coup ça sort très cher et pourtant ça se vend.”

Agnès Tranchant

Chargée de développement habitat

Direction de l'Habitat et du Logement à la Métropole de Lyon

Un autre questionnement a été soulevé durant cette période de confinement. Dans l'imaginaire collectif, la maison avec jardin en campagne a longtemps été considérée comme un idéal type de logement pour les ménages français. Cette volonté semble avoir été renforcée lors du confinement, période qui a été l'occasion pour de nombreux ménages de se rendre compte du besoin de posséder un extérieur chez soi, qu'il s'agisse d'un balcon, d'une terrasse ou d'un jardin. Il s'agit là d'une demande que la Métropole n'est plus réellement en mesure d'offrir. Le besoin d'espace extérieur devra être satisfait par une offre de logements disposant de balcons ou terrasses.

“ L'idéal de l'accession pour les gens, ça reste la maison individuelle avec un jardin et ça c'est une chose qu'on n'est plus en capacité d'offrir sur la Métropole, on n'en développe pas. Et

⁸⁷ Fiche 50 - Juin 2020. Les tendances du marché privé.

⁸⁸ Ibid

⁸⁹ Ibid.

dans les villes, le prix de l'immobilier est tellement cher qu'il n'y a pas d'alternatives en grands logements pour ces ménages. Donc l'enjeu c'est de faire baisser les prix sur des logements de type familial à condition que les ménages puissent arbitrer entre le coût des déplacements, le temps passé dans les déplacements, etc.”

Agnès Tranchant

Chargée de développement habitat

Direction de l'Habitat et du Logement à la Métropole de Lyon

Pourtant, il s'agit d'une demande à laquelle le Carré de Soie essaie déjà de répondre à travers son concept de paysage habité. Le concept de paysage habité met en avant l'importance du rapport à l'extérieur dans les programmations habitat et l'offre demeure abordable en comparaison avec le reste de la Métropole. Il s'agit également d'un point qui a été soulevé par la directrice de la Mission Carré de Soie lorsqu'il lui a été demandé de décrire la stratégie habitat en trois mots.

Le principe de Paysage Habité confère une place d'honneur à l'arbre. Sa présence, transversale aux espaces publics et privés, constitue un élément clef de l'identité des quartiers. Une orientation possible par la préservation d'espaces de pleine terre, nécessaire au développement pérenne des arbres plantés.



Illustration 23 : le concept de paysage habité
Source : Principes et enjeux du projet urbain, 2016

“ Si je devais décrire la stratégie habitat en 3 mots, je dirais **mixité**, **accessibilité** à la fois en termes de transport en commun mais aussi en termes de prix et **rapport à l'extérieur** dans le sens où on essaye de façon systématique d'avoir un rapport à l'extérieur dans les programmations, soit un balcon, soit des vues, soit une petite terrasse et puis on essaye d'inscrire dans les programmes ce qu'on appelle des pièces en plus avec soit une terrasse partagée, soit des potagers, des pièces communes à disposition des habitants.”

Isabelle SAMARANCH

Directrice de la Mission Territoriale Carré de Soie

Le principe de « paysage habité » vise à favoriser le droit à la lumière, au soleil direct en hiver et aux vues lointaines. Le confort d'été sera particulièrement recherché, sur les espaces extérieurs comme dans les bâtiments, via l'intensification de la présence végétale, et de celle de l'eau la bonne ventilation des sites en été.

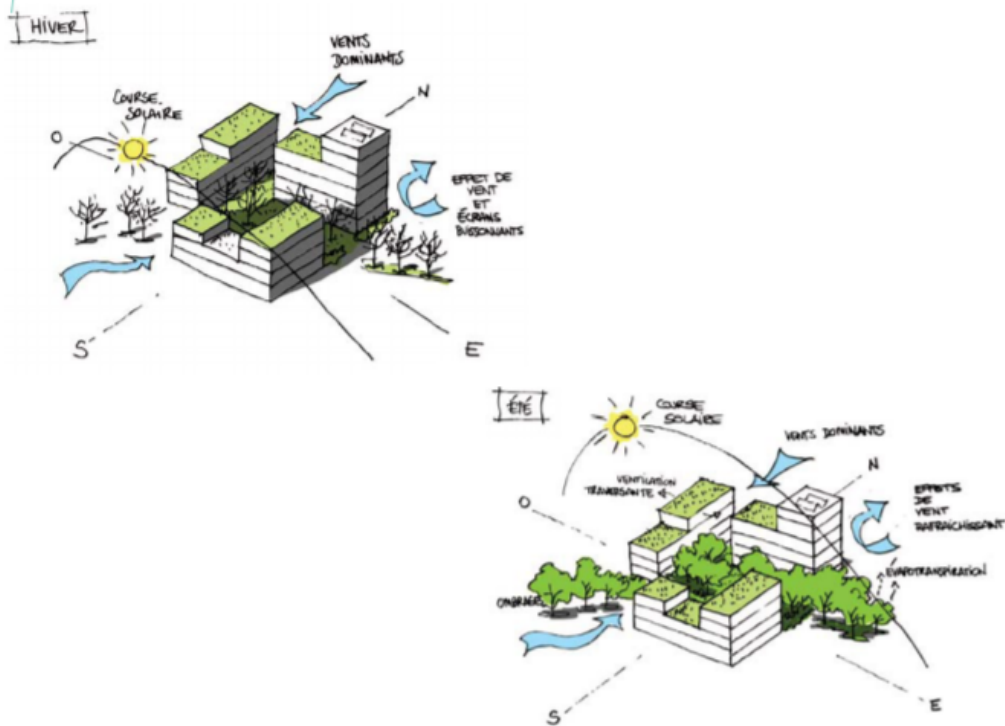


Illustration 24 : Principe de Paysage Habité
Source : Principes et enjeux du projet urbain, 2016

Pour conclure ce chapitre, le marché est régulé par de nombreux facteurs qui peuvent aller en faveur ou à l'encontre des différentes volontés des acteurs impliqués. Une hausse des prix des logements est le signe d'un territoire attractif en raison de la demande accrue en logements mais elle est également associée à un manque de constructions ne permettant pas de stabiliser ce prix. Par conséquent, cela contribuerait à mettre à l'écart les ménages pouvant prétendre aux biens mis sur le marché. L'ambivalence de l'attractivité d'un territoire est donc un point essentiel à prendre en compte pour l'évolution future de l'offre résidentielle à Carré de Soie. Nous avons par ailleurs pu voir que le type de bien vendu sur le territoire du Carré de Soie a déjà évolué depuis les premières opérations d'habitat.

Intéressons-nous à présent au profil des acquéreurs du Carré de Soie et leurs caractéristiques. Qui achète un logement neuf à Carré de Soie ?

Chapitre 2 - Typologie des acquéreurs

Ce chapitre concerne les acquéreurs de logement neufs à Carré de Soie. Nous savons à présent qu'il existe un réel marché du logement qui a attiré de nombreux nouveaux habitants au fil du temps. Ils jouent un rôle essentiel dans la dynamique de marché. Il sera alors question de déterminer quels types d'acquéreurs s'intéressent au Carré de Soie et viennent s'y installer en investissant dans un logement neuf.

En 2018, la part des investisseurs dans les réservations était de 48%. Cependant, notre analyse se concentrera uniquement sur l'autre moitié des acquéreurs qui sont occupants des biens qu'ils achètent.

I. Méthodologie d'analyse

Dans un premier temps, il est nécessaire de prendre en compte les différents types de données qui ont permis de dresser un profilage des différents types d'acquéreurs présents sur le territoire ainsi que la méthodologie d'analyse suivie afin d'extraire ces informations.

Les données PERVAL

Tout d'abord, c'est auprès de la Direction du Foncier et de l'Immobilier de la Métropole de Lyon que nous avons pu récupérer des données rassemblées dans ce que l'on nomme les fichiers Perval. Il s'agit d'une base de données qui recense les statistiques des transactions réalisées par des notaires. Il s'agit d'un outil expert basé sur des données de biens vendus effectifs. Dès lors qu'une vente est réalisée, le notaire en charge de la vente remplit cette base de données avec un ensemble d'éléments concernant aussi bien le logement (maison ou appartement, typologie du logement, ancien ou neuf, localisation du logement, prix actuel au m², prix de vente précédent, date des mutations, existence de balcons/parking,etc.) que le vendeur ou l'acquéreur (statut matrimonial, âge, catégorie

socio-professionnelle, provenance d'origine, etc.). L'élaboration de cette base de données s'inscrit dans une " logique qui veuille que le notaire oriente les prix pratiqués par les vendeurs dans un sens qui soit conforme aux pratiques usuelles du marché. "

Dans le cadre de cette étude, la Direction du Foncier et de l'Immobilier de la Métropole de Lyon a fourni l'ensemble des données correspondant au site du Carré de Soie et c'est principalement à partir de ces données qu'a été effectuée l'analyse des acquéreurs. Ainsi, le fichier PERVAL du Carré de Soie comportait les données de 1509 acquisitions neuves entre 2006 et 2019.

À partir de ces données brutes, des synthèses ont été réalisées avec le logiciel Excel via des tableaux croisés dynamiques afin d'extraire des données pour chaque secteur opérationnel du Carré de Soie.

Une deuxième manipulation a consisté à analyser ces données brutes via le logiciel Modelisa, qui a permis de distinguer 6 types d'acquéreurs de logements neufs à Carré de Soie à travers une analyse factorielle avec une classification ascendante hiérarchique. Dans cette démarche, seuls 4 critères ont été pris en compte afin de dresser le profilage des acquéreurs:

- l'âge
- le statut matrimonial
- la catégorie socioprofessionnelle
- le regroupement d'origine de l'acquéreur.

II. Les acquéreurs du Carré de Soie par secteur

Dans le cadre de cette étude, seuls 3 secteurs ont été retenus et feront l'objet de cette analyse: Le PAE Tase, le PUP Karré et la Zac Villeurbanne La Soie.

Le PAE Tase est la première opération de construction de logements menée à Carré de Soie et la ZAC Villeurbanne La Soie est la dernière. Les différences observées entre les 3 secteurs d'opérations permettront alors de préciser davantage l'évolution de l'offre et de la demande au Carré de Soie.

A titre informatif, dans les données Perval, le PAE Tase comportait 331 acquéreurs, le PUP Karré 51 acquéreurs, la ZAC Villeurbanne La Soie 264 acquéreurs et l'ensemble du

territoire du Carré de Soie comportait 1035 acquéreurs de logements neufs (et 484 logements anciens qui n'ont pas été pris en compte dans cette analyse).

1. Âge des acquéreurs

L'âge des acquéreurs est un critère intéressant à étudier puisqu'il permet de déterminer avec plus ou moins de précisions si l'acquéreur est au début d'un parcours résidentiel ascendant. En effet, plus l'acquéreur est jeune et plus il sera plausible qu'il s'agisse de sa première acquisition immobilière. Toutefois, ce sont également d'autres critères qui viendront renforcer ce genre d'hypothèses.

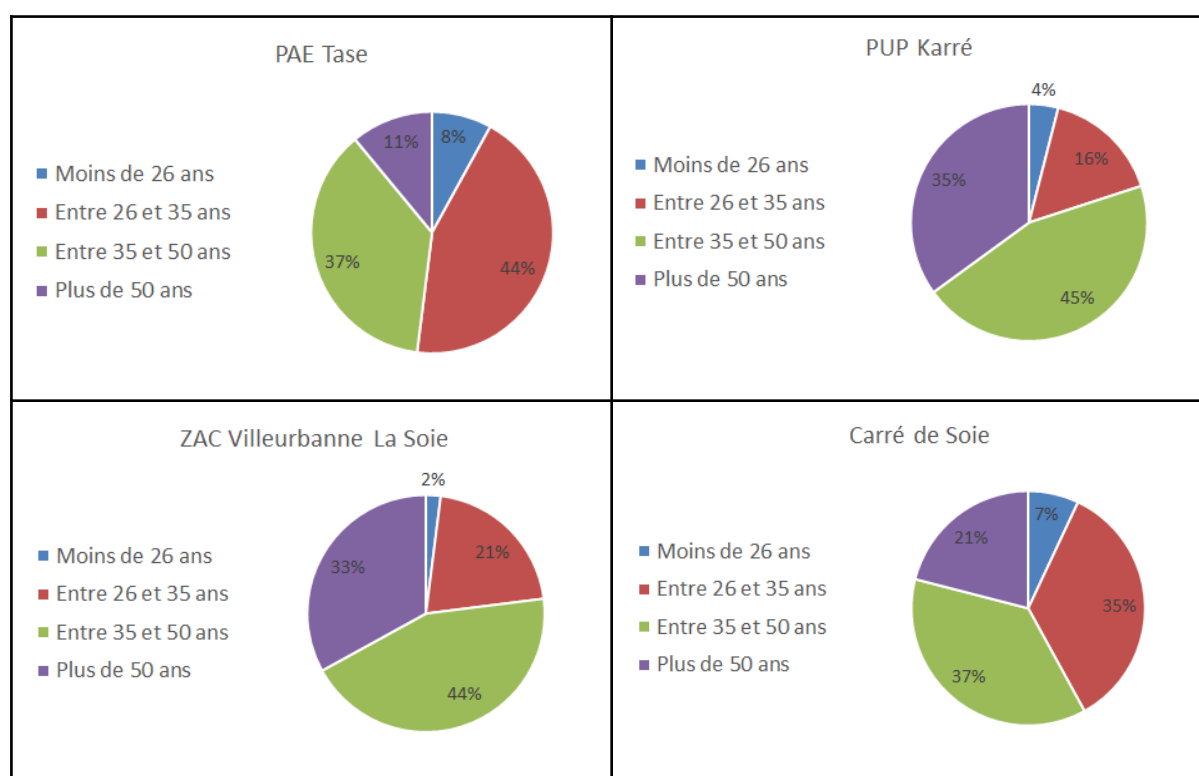


Figure 9 : Tranche d'âge des acquéreurs par secteur à Carré de Soie
Source: Réalisation personnelle à partir des données PERVAL

Dans le PAE Tase, la tranche d'âge la plus représentée est celle des 26-36 ans tandis que pour le PUP Karré ou la ZAC Villeurbanne La Soie, il s'agit de la tranche d'âge des 35-50 ans. Nous observons déjà une différence dans l'âge des acquéreurs entre les premières programmations du PAE Tase et les deux autres secteurs, qui sont plus âgés. A ce stade, il n'est pas encore possible de faire émerger d'autres hypothèses. Il faudra les

corrélés aux autres critères de classification des acquéreurs qui seront détaillés par la suite. Globalement, l'âge des acquéreurs à Carré de Soie est majoritairement compris entre 26 et 50 ans (à 72%) et les plus représentés sont les 35-50 ans.

2. Statut Matrimonial des acquéreurs

Le statut matrimonial est également un critère permettant d'émettre une hypothèse quant à la composition familiale du ménage mais aussi quant à son parcours résidentiel.

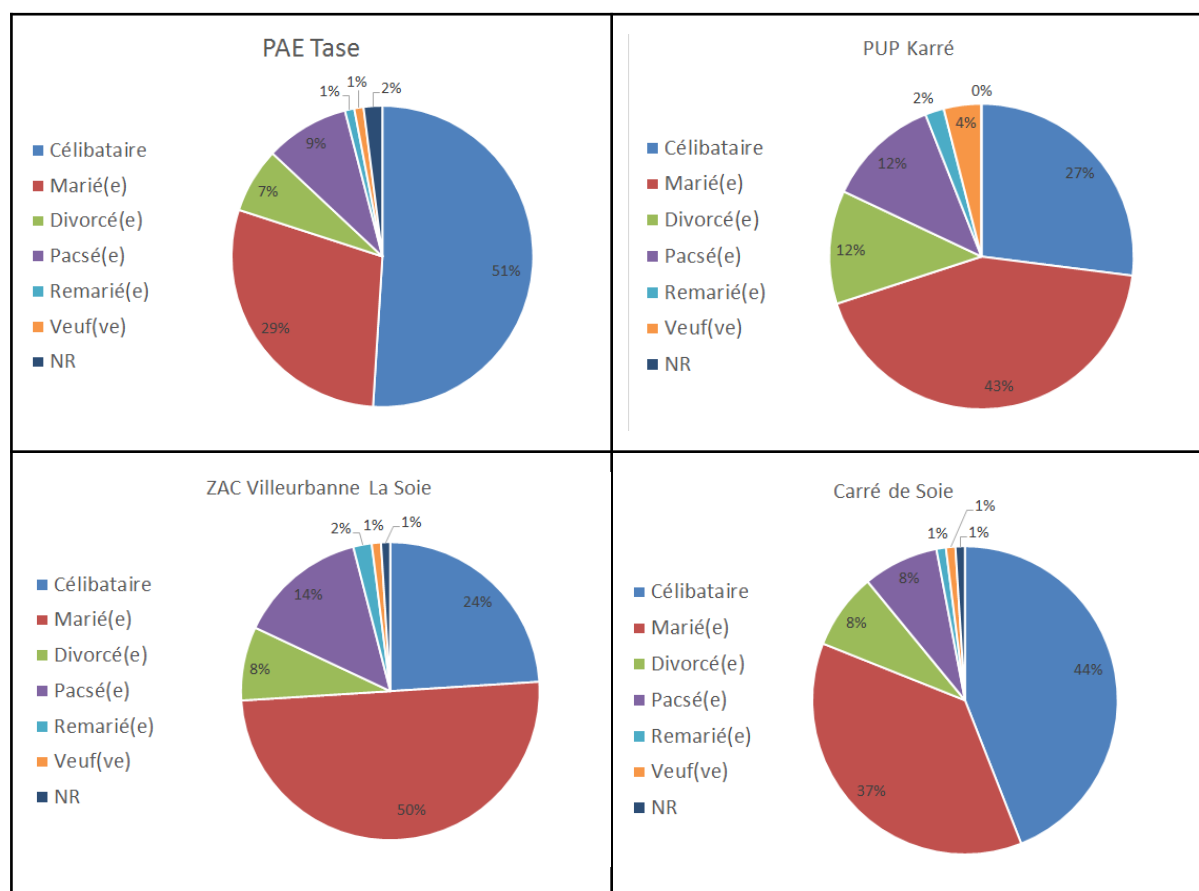


Figure 10 : Statut matrimonial des acquéreurs en fonction par programme à Carré de Soie
Source : Réalisation personnelle à partir des données PERVAL

Le Carré de Soie compte principalement des acquéreurs célibataires ou mariés, représentant une part de 77%. Cependant, il est possible d'observer une différence entre les programmes opérationnels. Le PAE Tase se démarque en ayant pratiquement un acquéreur sur 2 de célibataire alors que le PUP Karré ainsi que la Zac Villeurbanne La Soie comptent principalement des acquéreurs mariés. La typologie des logements proposés par ces différentes programmations permettent de justifier cette différence. En effet, il est

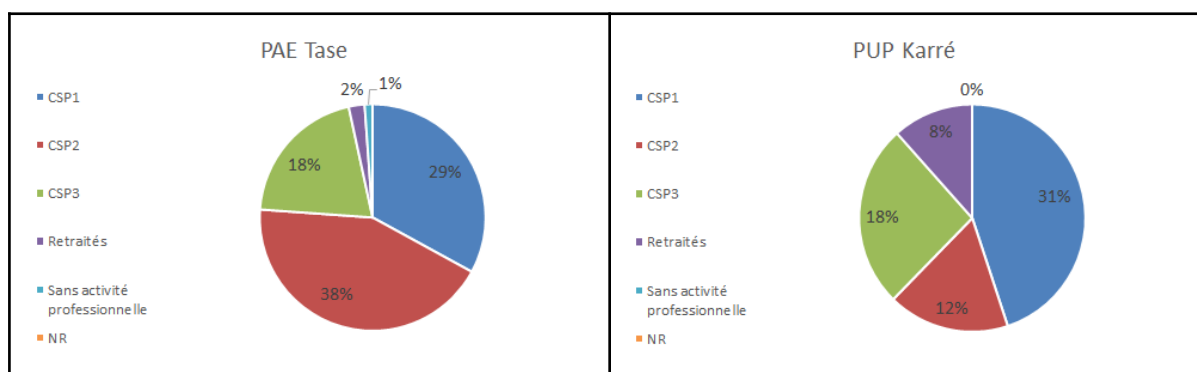
possible de supposer que les acquéreurs mariés ont également des enfants, ce qui expliquerait qu'ils soient plus enclins à choisir des logements aux typologies plus grandes que ceux proposés dans le PAE Tase qui accueillent surtout des célibataires, dans des logements plus petits. Cette affirmation entre également en résonance avec l'évolution de l'offre de logement à Carré de Soie. Alors que les premières opérations comportaient essentiellement des logements de type T1 ou T2, ces dernières années, la demande en logements plus grands pouvant accueillir des familles est de plus en plus forte.

3. Catégorie socioprofessionnelle des acquéreurs

L'analyse de la catégorie socioprofessionnelle des acquéreurs permet d'avoir une idée sur les ressources des acquéreurs et aussi de conforter les résultats à la stratégie habitat du Carré de Soie et la volonté de mixité sociale au sein du territoire.

Les catégories socioprofessionnelles ont été regroupées comme suit:

- CSP1, correspondant aux cadres supérieurs (ingénieurs, cadres techniques, cadres administratifs, commerciaux, cadres de la fonction publique, etc.)
- CSP2, correspondant aux professions intermédiaires (techniciens, instituteurs, commerçants et assimilés, intermédiaires de la fonction publique, etc.)
- CSP3, correspondant aux ouvriers ou employés
- Retraités
- Sans activité



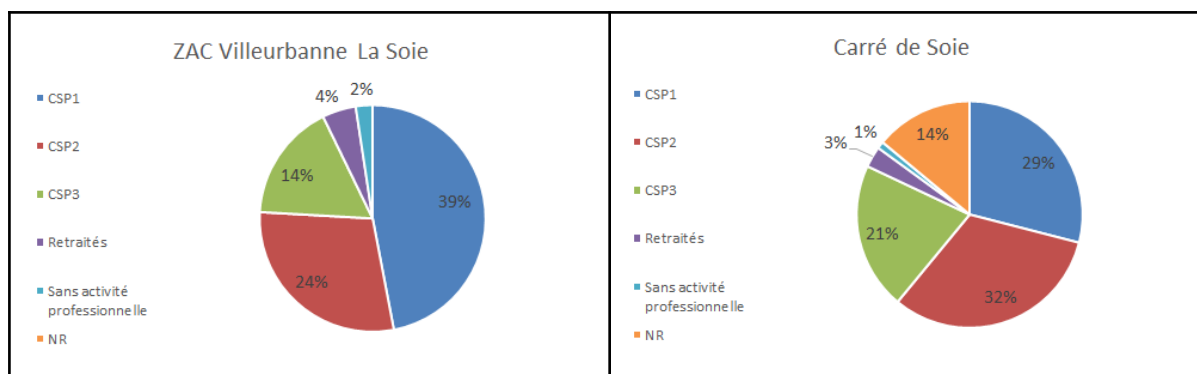


Figure 11 : Catégorie socioprofessionnelle des acquéreurs par programme à Carré de Soie
Source : Réalisation personnelle à partir des données PERVAL

Nous pouvons observer que pour le PAE Tase, la CSP la plus représentée est celle des professions intermédiaires avec 38% et c'est également cette catégorie qui est la plus représentée à l'échelle du Carré de Soie avec 32%. Toutefois, il est possible de voir que pour le PUP Karré ainsi que la ZAC Villeurbanne La Soie, la CSP1 est la plus représentée. Nous pouvons émettre l'hypothèse qu'au fil du temps, le Carré de Soie a commencé à attirer de plus en plus de personnes issues de la classe moyenne, constituée de cadres supérieurs et appartenant à la CSP1 et cela concorde avec l'ambition du projet Carré de Soie ainsi que la stratégie habitat de Vaulx-en-Velin notamment, dont le but est de faire baisser son taux de logements sociaux et d'offrir une nouvelle gamme de logement pour des personnes aux revenus plus élevés.

La catégorie sans activité professionnelle est, quant à elle, à prendre avec précaution étant donné qu'il s'agit de l'activité exercée par l'acquéreur au moment de l'achat qui est répertoriée. De la même manière, à l'échelle du Carré de Soie, 14% des acquéreurs n'ont pas précisé leurs catégories socioprofessionnelles, ce qui induit un résultat plus ou moins fiable.

4. Regroupement d'origine des acquéreurs.

Le regroupement d'origine correspond à la zone géographique du précédent logement occupé par les acquéreurs, qu'il s'agisse d'un logement du parc public ou privé. L'analyse de cette donnée permet notamment de déterminer l'étendue de l'attractivité du territoire du Carré de Soie au fil du temps.

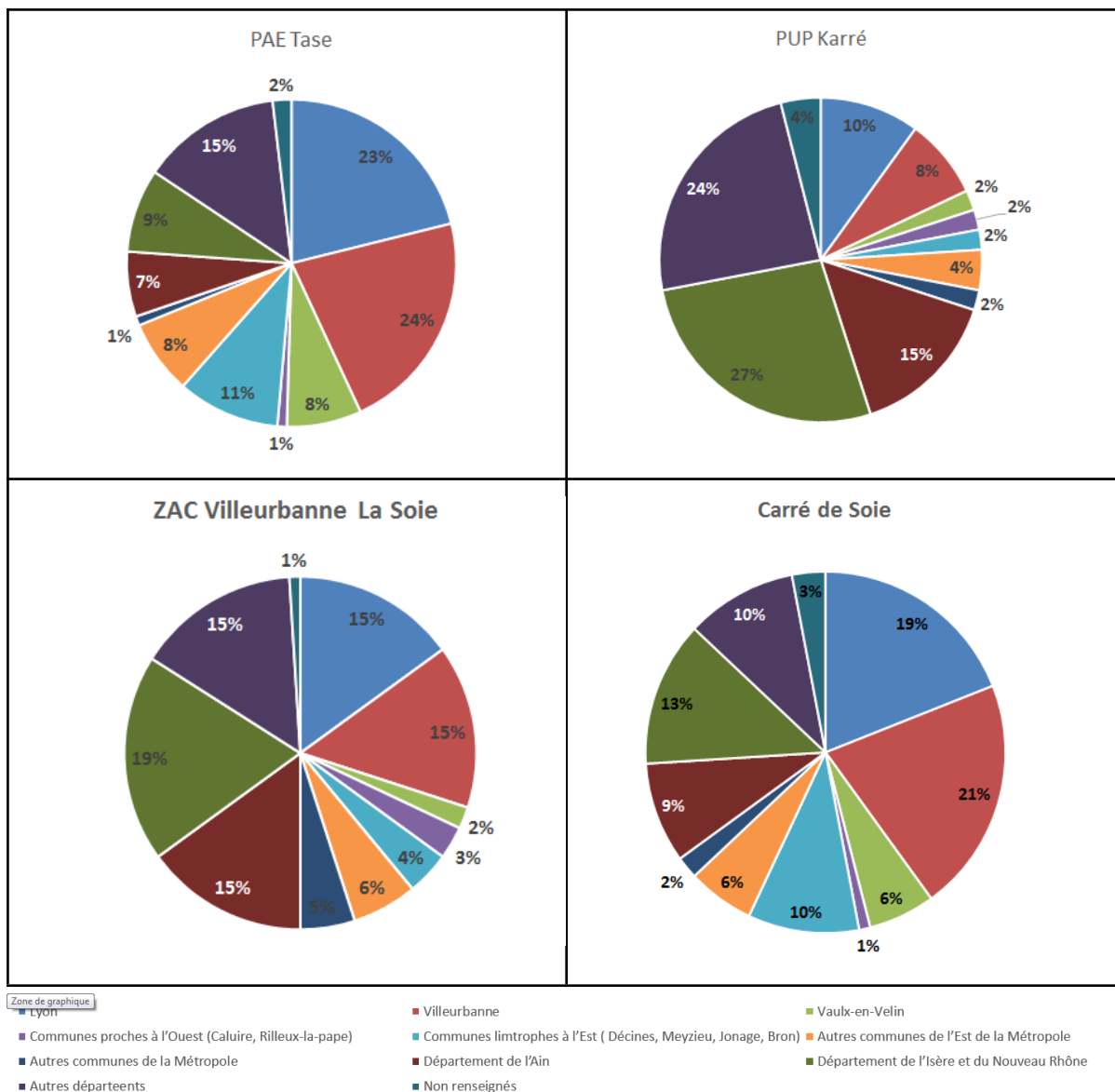


Figure 12 : Regroupement d'origine des acquéreurs par programme à Carré de Soie
 Source : Réalisation personnelle à partir des données PERVAL

La provenance des acquéreurs est principalement de Lyon et Villeurbanne à 40%. Cette observation confirme le positionnement du marché du logement du Carré de Soie comme marché de report de Lyon et Villeurbanne, dû principalement à son prix attractif. Le reste de la métropole représente 25% des acquéreurs. Ainsi, 65% des acquéreurs à Carré de Soie proviennent de la Métropole de Lyon. Les départements de l'Ain, de l'Isère et du nouveau Rhône (hors métropole de Lyon) représentent 21% de la provenance des acquéreurs. Le PAE Tase attirait moins de personnes de ces départements que les opérations du PUP Karré et de la ZAC Villeurbanne. Cela laisserait supposer que le rayonnement et l'attractivité du Carré de Soie augmentent de plus en plus.

III. Profils types d'acquéreurs au Carré de Soie

Jusqu'à maintenant, nous avons pu voir les données extraites via le logiciel Excel et sa fonction tableau croisé dynamique. A présent, nous allons aborder les profils types des acquéreurs réalisés via le logiciel Modelisa à travers une analyse factorielle et plus particulièrement une classification ascendante hiérarchique. Il s'agit d'une technique statistique qui a pour but de regrouper une population sous différentes classes ou sous-groupes. Ainsi, les acquéreurs regroupés au sein d'une même classe seront les plus semblables possibles alors que les classes en elles-même seront les plus différentes possibles. On parle alors d'une homogénéité intra-classe et d'une hétérogénéité inter-classe. De plus, cette classification est dite ascendante car elle part d'observations individuelles pour arriver à des classes et elle est dite hiérarchique car elle produit des classes de plus en plus vastes lisibles dans un dendrogramme ou arbre de classification.

La classification issue des données PERVAL à Carré de Soie a dégagé 6 typologies d'acquéreurs en fonction des 4 variables étudiées précédemment (âge, statut matrimonial, catégorie socioprofessionnelle et regroupement d'origine).

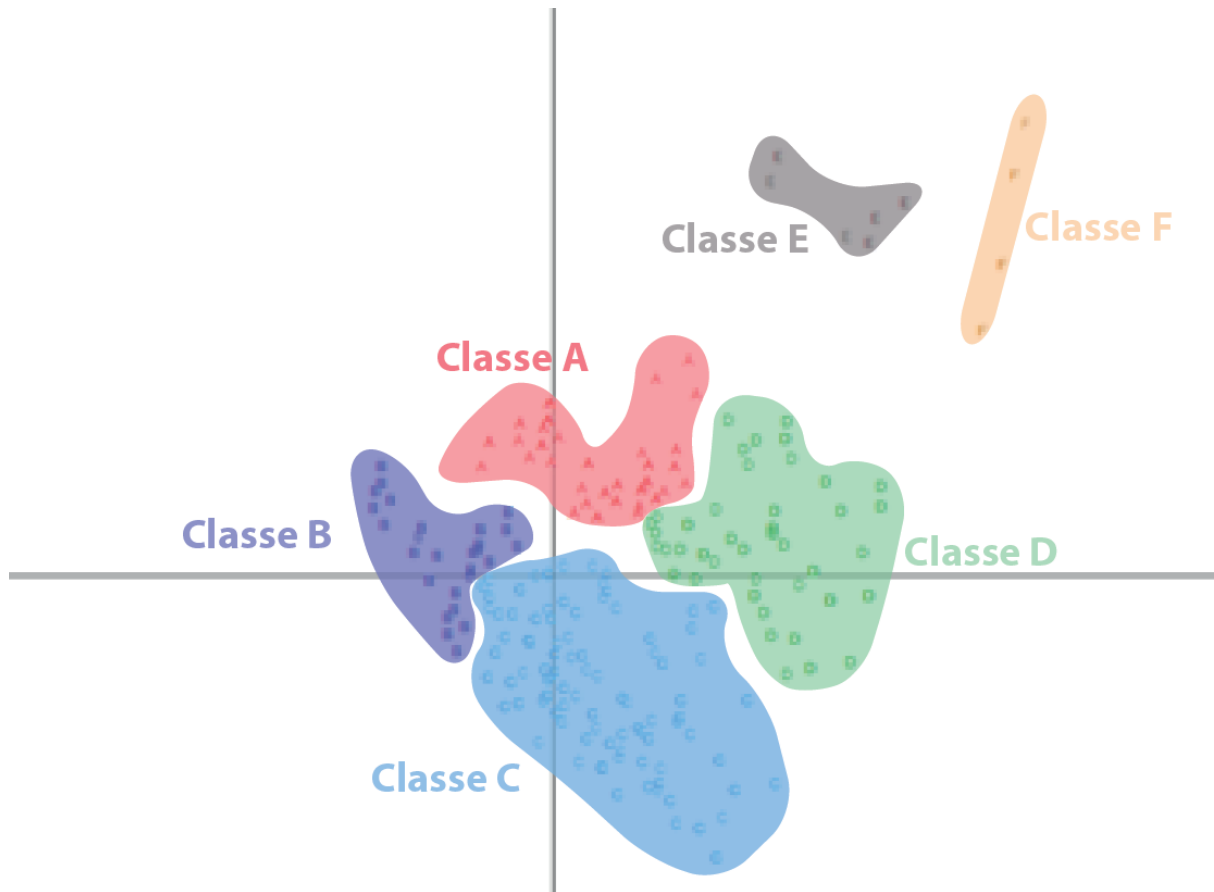


Figure 13 : Classification des acquéreurs obtenue via le logiciel Modélisa

Les catégories A et B correspondent aux acquéreurs qui ne sont pas en couple (au sens de la variable, cela signifie qu'ils ne sont ni mariés, ni pacsés).

La classe A correspond aux acquéreurs qui ne sont pas en couple, avec une catégorie socioprofessionnelle populaire représentée par des employés, ainsi que quelques personnes dites inactives, et leur tranche d'âge correspond aux plus de 50 ans.

La classe B correspond aux acquéreurs qui ne sont pas en couple, avec une catégorie socioprofessionnelle populaire et aux personnes issues de la classe moyenne. Les professions intermédiaires, les employés et ouvriers sont les plus représentés dans cette classe. Ces acquéreurs sont plutôt jeunes (moins de 35 ans) et sont principalement originaire de Lyon et de la Métropole de Lyon. Il est alors possible de supposer que les acquéreurs de cette classe sont des primo-accédants, en début de parcours résidentiel.

Les classes C et D correspondent plutôt à des familles, notamment par le fait que les acquéreurs soient essentiellement en couple et plus aisés que les catégories précédentes.

La classe C correspond à des acquéreurs en couple, avec une surreprésentation de cadres et d'indépendants, appartenant à la tranche d'âge des 36-49 ans. Ils sont également non Lyonnais. Une des suppositions qui pourrait être faite est qu'ils soient des professionnels en mutation à Lyon. Par exemple, les cadres en provenance de Paris sont compris dans cette catégorie.

La classe D correspond à des acquéreurs en couple, avec une catégorie socioprofessionnelle de type CSP 1 et une surreprésentation des plus de 50 ans.

Les classes E et F sont les catégories rassemblant principalement les personnes retraitées.

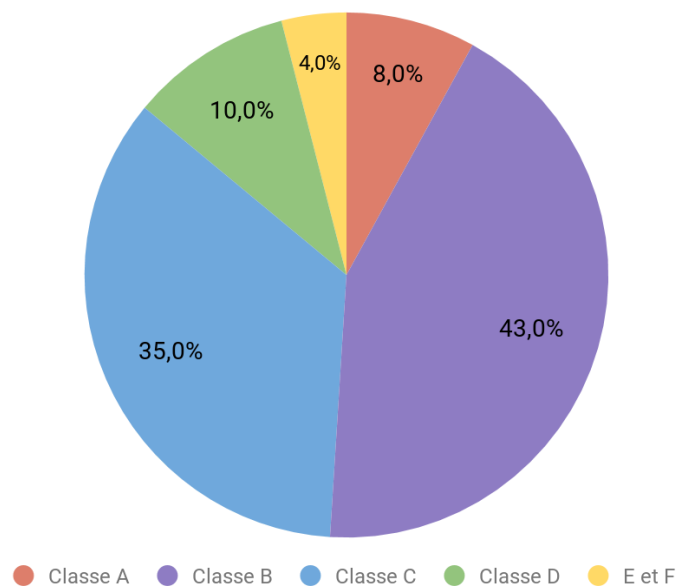


Figure 14 : Répartition des différentes typologies d'acquéreurs à Carré de Soie
Source : Réalisation personnelle

Les typologies les plus représentées demeurent les jeunes ménages primo accédants de CSP3 ou CSP2 (classe B) ainsi que les cadres supérieurs en couple (pour la plupart provenant de Paris) (classe C). Nous pouvons donc dire que ce sont des ménages en début ou milieu de parcours résidentiel qui s'installent à Carré de Soie pour y vivre. Ces données concordent avec l'offre de logements présente sur le territoire et l'ambition d'attirer de nouveaux ménages sur le territoire du Carré de Soie exprimée par les pouvoirs publics. Les acquéreurs semblent toutefois appartenir à une catégorie de ménages que nous pourrions qualifier d'intermédiaires.

Conclusion partielle de la partie 2

Le marché du logement à Carré de Soie est un marché dynamique et fluide depuis les dix dernières années. Quelques points de tensions sont apparus mais le marché reste tout de même attractif en raison de son prix inférieur à celui du reste de la Métropole. Alors qu'il constituait un marché de report pour les habitants lyonnais et villeurbannais au départ, le marché attire des ménages de plus en plus diversifiés, provenant de différents milieux socio-professionnels, de différentes zones géographiques, marquant l'attractivité du territoire.

L'arrivée de plus en plus de familles accentue le fait que le marché du Carré de Soie ne soit plus uniquement un marché de report attractif uniquement à cause de son prix. Les équipements développés sur le territoire participent à une meilleure vie de quartier et font du Carré de Soie un choix raisonné lors d'une acquisition foncière et notamment lors d'un début ou milieu de parcours résidentiel.

Les profils des acquéreurs se diversifient et entrent en résonance avec la volonté de mixité sociale et programmatique escomptée par le projet Carré de Soie. Alors que les premiers acquéreurs étaient plutôt des personnes jeunes en début de parcours résidentiel achetant des logements petits, la tendance est aujourd'hui toute autre. Ce sont beaucoup plus de familles qui s'installent sur le territoire, nécessitant un réajustement de l'offre habitat en fonction de la demande. Le marché est donc voué à évoluer davantage en fonction de la demande en logements exprimée par les futurs acquéreurs, demande qui risque de s'accroître avec les nouvelles prises de conscience des besoins en termes d'habitat par les français en général durant la période de crise sanitaire du Covid 19 et à laquelle le Carré de Soie pourrait répondre.

Les classes moyennes ont également été de plus en plus représentées dans les types des acquéreurs et jouent un rôle important dans l'atteinte de l'objectif de mixité sociale fixé par les acteurs publics. Toutefois les tensions observées entre l'offre et la demande risquent de faire augmenter davantage le prix des logements à Carré de Soie et à terme, de faire perdre ce positionnement plus attractif en termes de prix que le reste de la Métropole ou autres territoires de projet urbain du territoire tel que Gerland.

Dès lors, réguler le marché n'est-il possible qu'uniquement lorsque l'offre est en mesure de satisfaire la demande ? La proposition de logements accessibles pour tous n'est-elle possible que s'il n'y a pas de points de tension sur le marché ? Cela signifierait-il qu'il faudrait construire plus et satisfaire les besoins de tous les ménages afin que le marché se stabilise et que les prix ne cessent d'augmenter ?

Cette éventuelle situation fait apparaître le logement dans son "ambivalence fondamentale".

"Bien économique marchand créateur de richesse, il constitue dans le même temps un besoin social fondamental pour l'existence de l'individu. Deux intérêts structurent donc le domaine du logement : un intérêt économique et un intérêt social ; l'espoir de satisfaction de chacun résidant uniquement dans l'établissement d'un équilibre mutuel où l'expression de l'un n'empêche pas la réalisation de l'autre. La crise du logement actuelle peut ainsi s'analyser comme un déséquilibre au profit de l'intérêt économique et au détriment de l'intérêt social du logement. " ⁹⁰

Outre la question de l'accès à un logement locatif social, quelles sont les mesures mises en œuvre par l'intervention publique dans le but de permettre l'accession à la propriété aux ménages à revenus modestes dans le contexte du territoire du Carré de Soie qui devient de plus en plus attractif ? C'est à ce questionnement que la 3ème partie tentera de répondre.

⁹⁰ Linot, B. (2012) La propriété privée à l'épreuve de l'intérêt général : étude de la place de la propriété privée dans la crise du logement en France. Science politique.

PARTIE 3 - Un parcours résidentiel ascendant via l'accèsion aidée à Carré de Soie

Dans la partie précédente, nous avons pu appréhender l'évolution du marché, l'offre de logement et dresser le profil des acquéreurs en accession libre à Carré de Soie.

Le prix du logement ne cesse d'augmenter à l'échelle métropolitaine ces dernières années, bien que le Carré de Soie parvienne à offrir des logements à prix plus attractifs que dans le centre de Lyon. Cependant, l'accèsion abordable constitue une des priorités de la Métropole de Lyon en termes d'offre d'habitat et l'inscrit notamment dans le PLU-H en vigueur depuis 2019. L'agglomération lyonnaise connaît depuis 10 ans une crise de l'habitat financièrement accessible qui se caractérise par une hausse continue des prix de vente et des coûts de construction. Cette inflation n'a pu être contrée que de manière ponctuelle par des systèmes de solvabilisation bancaires tels que les taux d'intérêt bas ou l'allongement de la durée des prêts.⁹¹

“L'enjeu pour la Métropole est de contribuer durablement au développement d'une offre de logements sur l'ensemble de son territoire à des prix abordables pour permettre aux ménages à revenus modestes et intermédiaires d'accéder à la propriété. Les besoins sont importants, et leur satisfaction permettrait d'assouplir les tensions sur les parcs locatifs, en favorisant les parcours résidentiels aujourd'hui grippés. L'objectif n'est pas tant de produire massivement une offre très peu chère, qui ne pourrait être que très localisée ou très subventionnée, que de maintenir une échelle de prix permettant à chacun d'acquérir un logement correspondant à ses attentes et à ses capacités financières.”

D'après la Métropole de Lyon, l'accèsion est dite « abordable » si les prix des logements proposés à la vente sont :

- Soit inférieurs à 2800 €/m² de surface habitable hors stationnement (valeur 2017),

⁹¹ POA du PLU-H, Métropole de Lyon, p.16

- Soit inférieurs de 20 % aux prix de marché, pour les secteurs où le marché se situe à un niveau supérieur, plafonné à 3600 €/m². Les prix sont donc qualifiés d'abordables relativement aux prix de marché de chaque territoire.⁹²

A ce stade, il convient de clarifier les termes d'accession aidée, d'accession abordable, et d'accession sociale, qui seront employés dans ce chapitre.

L'accession aidée renvoie à l'ensemble des dispositifs publics mis en œuvre dans le but de faciliter l'accès à la propriété des ménages modestes tels que les crédits financiers de type prêts à taux zéro, les primes financières destinées aux acquéreurs mais aussi aux promoteurs. Cette expression englobe les deux suivantes qui précisent l'accession aidée :

- l'expression accession abordable est utilisée dès lors que l'offre en accession demeure en dessous du prix du marché, à travers des dispositifs d'aide à l'accession ou bien des labellisations d'opérations résidentielles qui plafonnent les prix de ventes.
- Une accession est dite sociale dès lors qu'elle est mise en œuvre par un bailleur social, un office public de l'habitat ou un organisme de foncier solidaire.

Pour en revenir à notre étude, bien que les prix du logement soient inférieurs à Carré de Soie que ceux pratiqués dans le reste de la Métropole, une offre d'accession aidée y est tout de même proposée. Cette dernière partie abordera donc l'offre de logement en accession aidée proposée à Carré de Soie à travers divers programmes d'habitat offrant la possibilité aux ménages à revenus modestes de devenir propriétaire d'un logement neuf via des dispositifs variés.

Ensuite, nous verrons comment deux projets innovants, l'Autre Soie à Carré de Soie et Calico à Bruxelles, plaçant des catégories de ménages défavorisés au coeur de programmations habitat, intègrent et déclinent l'offre d'accession sociale et abordable au sein de leurs projets.

⁹² POA du PLU-H, Métropole de Lyon, p.16

Chapitre 1 - L'offre d'accession aidée à CDS

Dans un premier temps, ce chapitre aura pour objet la présentation des dispositifs d'accession aidée mis en place à Carré de Soie. Il sera alors question de comprendre la différence entre ces dispositifs et aides proposées aux ménages modestes n'ayant pas de moyens financiers suffisants pour pouvoir acquérir un logement en accession libre. Il sera suivi d'une analyse des profils des acquéreurs en accession sociale sur 3 programmes issus de la ZAC Villeurbanne La Soie.

I. Les dispositifs d'accession aidée

L'accession aidée à la propriété offre la possibilité d'acquérir un logement dans un contexte économique difficile. Elle est destinée à la majorité des ménages français (64%) et les deux principales conditions nécessaires pour y prétendre sont d'en faire son logement principal et de ne pas dépasser les plafonds de revenus correspondants à chaque type d'accession. En effet, un plafond de prix de vente est fixé afin d'être accessible aux différents ménages à revenus modestes et le plafond de revenu maximal permet également d'exclure les ménages aisés de cette offre.

De plus, les logements en accession aidée profitent des aides de l'Etat et des collectivités. Cela permet d'afficher des prix attractifs et de pouvoir bénéficier de la même qualité de construction qu'un logement en accession libre. Il existe plusieurs types d'accession aidée à la propriété. Chacun de ces dispositifs diffère par leur localisation, par la valeur de la TVA appliquée, par l'accompagnement des ménages durant l'achat ainsi que les différents prêts et aides auxquels peuvent prétendre les ménages.

Dans le cadre de ce mémoire, nous nous attarderons sur l'accession aidée à la propriété de logements neufs (et non dans l'ancien). Il existe 4 dispositifs permettant d'acquérir un logement neuf à prix accessible pour les ménages modestes:

- L'accession à prix maîtrisé
- La TVA 5,5%

- Le PSLA (Prêt Social Location-Accession)
- Le BRS (Bail Réel Solidaire).

1. L'accession à prix maîtrisé

Les programmes concernés par ce dispositif sont les logements achetés en VEFA qui signifie Vente en l'Etat Futur d'Achèvement. Les futurs acquéreurs achètent donc sur plan, avant même que les constructions n'aient débuté et bénéficient alors d'une offre de logements vendus à un prix inférieur à celui du marché. Le taux de TVA pratiqué est à 20% tout comme pour les logements neufs en accession libre mais dans ce cas précis, le prix de vente est plafonné et ne peut dépasser celui du marché de l'immobilier.

Ce dispositif peut être cumulé avec des aides financières tels que le Prêt à l'Accession Sociale (PAS), le Prêt à Taux Zéro (PTZ), le Prêt Patronal, etc. Par ailleurs, ces logements sont réservés aux primo-accédants et le revenu des acquéreurs ne doit pas dépasser le plafond PLS accession.

nombre de personnes	PLS ACCESSION (ANRU et QPV)
1	30.115 €
2	40.216 €
3	48.364 €
4	58.387 €
5	68.685 €
6	77.408 €
personne supplémentaire	8.633 €

Figure 15 : Plafond de revenus maximum PLS accession
Source: Rhône Saône Habitat

A titre d'exemple, le programme Impulsion de Rhône Saône Habitat à Villeurbanne La Soie propose des logements via ce dispositif.

2. La vente en TVA 5,5%

Il s'agit d'un dispositif instauré par la loi du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement 2006. Il consiste à appliquer le taux réduit de la TVA à 5.5% aux opérations d'accession aidée à la propriété d'un logement neuf en « zones ANRU » afin de faciliter l'accession à la propriété des ménages dans les quartiers où sont menés de grands projets de rénovation urbaine et de contribuer à la diversification urbaine et sociale de ces quartiers. Dans les zones ANRU, l'Etat encourage la construction de logements neufs afin de répondre à des enjeux de pénurie de logement mais aussi de mixité sociale, l'objectif étant la promotion des quartiers en développement. Ainsi, les prix des logements deviennent attractifs et avantageux pour les ménages à revenus modestes. Depuis 2014, le zonage d'application de la TVA à 5.5% a été étendue aux opérations d'accession aidée à la propriété d'un logement neuf en QPV (Quartier Prioritaire de la Ville) et à moins de 300 m d'un périmètre de QPV. Il s'agit donc d'un périmètre bien plus large que celui d'une zone ANRU et permet de développer davantage l'offre d'accession aidée abordable et sociale.

Tout comme pour l'accession à prix maîtrisé, les acquéreurs doivent faire du logement leur résidence principale et ne pas dépasser le plafond de revenu qui est le même que celui pour l'accession à prix maîtrisé. Les acquéreurs peuvent alors prétendre à un Prêt à Taux Zéro (PTZ)⁹³ pour l'achat d'un bien avec une TVA d'une valeur de 5,5%. De plus, ce taux de 5,5% s'applique également pour les logements mis en vente dans le cadre du dispositif PSLA que nous allons aborder à présent.

3. Le PSLA (Prêt Social Location Accession)

Le Prêt Social Location Accession est basé sur un fonctionnement de location-accession et permet à des ménages aux revenus modestes d'acquérir leur résidence principale avec un statut préalable de locataire-propriétaire. Mis en œuvre par des bailleurs sociaux, il s'agit donc d'une accession sociale. Les opérations réalisées dans le cadre de ce dispositif PSLA comportent deux phases :

- La phase locative, phase durant laquelle le locataire verse au propriétaire bailleur (HLM) une redevance composée de son loyer et d'une indemnité d'occupation et de charges. Le montant du loyer est alors déduit du prix de vente du logement et devient un apport lors du passage à la deuxième phase.

⁹³ *Il s'agit d'un prêt bancaire octroyé à certains ménages qui souhaitent acquérir un bien immobilier (ou un terrain, ou financer une construction) et ce, sans l'application d'un taux d'intérêt.*

- La phase d'accession durant laquelle l'acquéreur n'est plus locataire. Il sera alors amené à payer non plus un loyer mais des mensualités comme lors d'un achat immobilier à crédit.

L'un des avantages de ce fonctionnement est que les mensualités de la deuxième phase de l'achat ne peuvent excéder le montant du dernier loyer payé. La phase locative permet au bailleur de s'assurer de la stabilité financière du futur acquéreur et de sa capacité à rembourser le prêt dès qu'il ne sera plus locataire. Dans le cas où l'emprunteur se retrouve dans l'incapacité financière de lever l'option "locataire" et d'accéder à la propriété, il sera forcément relogé. Trois offres de relogement lui seront alors proposées dans le parc locatif social.

Tout comme pour les dispositifs précédents, l'acquéreur ne doit pas dépasser un plafond de revenu et le prix de vente du logement est également soumis à un plafond fixé en fonction de sa localisation géographique.

Plafonds de ressources PSLA en 2020 (revenu fiscal de référence de l'année N-2 soit 2018)

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Zone A	
	Lyon et Villeurbanne	Zones B et C
1	32 637 €	24 740 €
2	45 691 €	32 990 €
3	52 219 €	38 160 €
4	59 400 €	42 284 €
5	66 730 €	46 398 €

Figure 16 : Plafond de revenu pour un logement PSLA en fonction de la localisation géographique du logement.

Source : Rhône Saône Habitat

Zone géographique	Prix maximum par m ² (HT*)
A bis	4 656 €
A	3 528 €
B1	2 826 €
B2	2 466 €
C	2 157 €

(*) La TVA ayant déjà été acquittée en amont par le vendeur, la vente n'est pas soumise à la TVA.
Plafonds pour 2018.

Figure 17 : Prix de vente maximum par m² des logements PSLA.

Source : Rhône Saône Habitat

Il est important de souligner que les deux communes de Villeurbanne et Vaulx-en-Velin appartiennent à deux zones géographiques différentes. Alors que

Villeurbanne se trouve en Zone A, Vaulx-en-Velin est localisée en Zone B1. Dès lors, il sera possible d'observer des différences de prix entre des logements PSLA à Carré de Soie en fonction de leurs localisations sur le territoire.

Pour finir, les acquéreurs d'un logement PSLA ne peuvent vendre leurs logements avant une durée minimum de 10 ans, après laquelle, il leur est possible de réaliser une plus-value lors d'une revente.



Figure 18 : Frise chronologique de l'accession-location
Source : Rhône Saône Habitat

4. Le Bail Réel Solidaire

Le Bail Réel Solidaire (BRS) est un dispositif très récent. En effet, c'est la loi ALUR de 2014 qui impulse la création d'OFS (Organisme de Foncier Solidaire) qui ont pour mission d'acquérir et de gérer des terrains, bâtis ou non, destinés à la construction de logements ou d'équipements collectifs. Le BRS est un type de bail dédié à l'activité des OFS. Seuls les OFS peuvent proposer des logements à vendre via un Bail Réel Solidaire.

Le principe du BRS consiste à dissocier le bâti du foncier. Alors que l'organisme de foncier solidaire sera propriétaire du terrain sur lequel est construit le logement, l'acquéreur sera propriétaire du logement uniquement. Ce dispositif permettrait alors de faire des économies allant de 25% à 40% sur le prix d'achat d'un logement neuf. En contrepartie, l'acquéreur devra verser une redevance minimale à l'OFS, comme s'il louait le terrain (de l'ordre de 100 euros/mois). Pour résumer, dans le cadre d'un BRS, un ménage devient propriétaire de sa maison ou de son appartement, mais reste locataire de son terrain.

Un plafond de ressources est également fixé pour toute personne désirant acquérir un logement en BRS en fonction de la localisation géographique du logement. Le zonage est le même que pour les logements en PSLA.

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Zone A Lyon et Villeurbanne
1	32 442 €
2	45 418 €
3	51 908 €
4	59 046 €
5	67 352 €

Figure 19 : Plafond de ressources maximum pour l'acquisition d'un logement en BRS en Zone A
Source : Rhône Saône Habitat

Pour finir, dans le cas des logements en BRS, il est impossible de faire une plus-value lors d'une revente. Il s'agit d'un dispositif considéré comme étant anti-spéculatif.

“Le Bail Réel Solidaire, c'est complètement anti-spéculatif. Les personnes, quand elles vont revendre, ne revendront pas par rapport au prix du marché mais par rapport à l'indice de révision des loyers. Donc là, c'est sûr que ça va freiner la spéculation. Ce sont des logements qui vont être durablement abordable en fait. Et, il n'y a pas de durée à respecter avant une éventuelle revente et il n'est pas possible pour les ménages acquéreurs de réaliser une plus value lors de la revente car ils sont propriétaires du bâti et c'est Orsol qui est propriétaire du terrain. Donc le jour où ils vont vouloir revendre, ils seront forcément obligé de consulter Orsol et c'est Orsol qui veillera à ce que les logements soit revendus au prix correspondant à l'indice de révision des loyers.”

**Carine Moal,
Assistante commerciale et communication
Rhône Saône Habitat.**

ORSOL est l'organisme de foncier solidaire issu de l'association de Savoienne Habitat, Isère Habitat et Rhône Saône Habitat, 3 coopératives HLM partenaires. Il s'agit de l'OFS en charge des opérations proposant les logements en BRS dans la ZAC Villeurbanne La Soie à Carré de Soie. Il ne s'agit pas du seul organisme de foncier solidaire présent à Lyon. Par exemple, la Métropole de Lyon a également créé son organisme de foncier

solidaire en octobre 2019 avec pour objectif de diviser par deux le prix de l'immobilier pour atteindre 2780 euros le m² dans le centre de la Métropole et 2230 euros dans le reste du territoire. L'offre de logement en accession à prix abordable devient une priorité métropolitaine dans le but de mettre un coup de frein à l'inflation immobilière observée sur le territoire de la Métropole de Lyon.

5. Le plan 3A

En parallèle des dispositifs d'accession aidée réglementée à l'échelle nationale, la Métropole de Lyon a mis en place un plan d'aide financière pour les acquéreurs de logements neufs dans les ZAC métropolitaines dans le cadre de son Plan d'Urgence pour l'Accès au Logement : le Plan 3A. Il s'agit d'une participation financière unique de la Métropole de Lyon pour les ménages aux revenus modestes. Le plan 3A, Accession À prix Abordable, s'applique aux logements collectifs et aux logements individuels groupés développés dans les Zones d'Aménagement Concertée (ZAC) métropolitaines. Le plan 3A a été mis en place trois fois sur des périodes d'un an et demi , suivi de 6 mois d'arrêts : 2013-2015; 2016-2018; 2019-2020.

Il a été lancé pour la première fois en Mai 2013, pour une phase expérimentale. L'ambition principale était de relancer la production de logements abordables et de développer 20% de l'offre de logement, et ce, 20% moins cher que le marché de l'immobilier de l'époque.

“ L'objectif est de fluidifier la chaîne du logement, de manière à ce que les personnes qui sont en capacité d'acheter, ou pas loin d'être en mesure d'acheter, puissent le faire de manière à libérer leur logement pour d'autres. C'est ça l'idée. On va aider des gens à sortir du parc locatif social pour faire de la place pour les nouveaux entrants.”

Agnès Tranchant

Chargée de développement habitat

Direction de l'Habitat et du Logement à la Métropole de Lyon

Le plan 3A se décline en 2 actions:

Premièrement, “la Métropole accorde le label Plan 3A aux opérations qui respectent des prix de vente plafonnés par secteur. Cela permet de développer l'offre de logements neufs en accession abordable sur le territoire. Ensuite, la Métropole verse une prime allant de 2

000 € à 6 000 € à l'acquéreur d'un logement labellisé Plan 3A. Le montant de la prime dépend premièrement du secteur dans lequel se trouve le logement acheté puis de la composition du ménage :

- 1 000 € pour une famille de 4 personnes,
- 2 000 € pour une famille de 5 personnes et plus

Cette prime est versée directement au notaire, en déduction du prix d'achat.”⁹⁴

Le prix de vente d'un logement ayant obtenu le label 3A dispose d'un plafond de prix de vente maximum de 2800 euros/m² à Vaulx-en-Velin contre 3000 à 3300 euros/m² à Villeurbanne en fonction du quartier dans lequel est situé le logement en question.

Entre 2013 et 2018, ce sont 2250 ménages qui ont bénéficié du Plan 3A dans la Métropole de Lyon. Les acquéreurs étaient principalement jeunes, constituant des ménages de petite taille et originaires du centre de la Métropole. La moitié de ces ménages étaient issus du parc locatif privé, 30% du parc social et 20% hébergés.

A l'échelle du Carré de Soie, entre 2016 et 2018, 52% des acquéreurs avaient entre 26 et 35 ans et 23% entre 35 et 50 ans. Ils étaient majoritairement des employés (CSP 3), catégorie socioprofessionnelle représentée à 69% par les acquéreurs ayant bénéficié de la prime 3A à Carré de Soie. Par ailleurs, 57% des acquéreurs proviennent du parc locatif privé, 20% étaient hébergés et 16% étaient issus du parc locatif social. En ce qui concerne le lieu de leur résidence précédente, il s'agit à 97% de la Métropole de Lyon (avec notamment 26% de Lyonnais et 35% de Villeurbannais.) Cette observation appuie encore le fait que Carré de Soie constitue un marché de report pour les lyonnais ainsi que les villeurbannais, et ce, même pour de l'accession aidée. De plus, la majorité des logements ayant bénéficié de ce label sur le territoire du Carré de Soie étaient des logements de type T3 (46%) et T4 (43%).

Pour conclure, à Carré de Soie, il est possible de retrouver l'ensemble de ces dispositifs permettant une accession aidée au sein de divers programmes d'habitat. Les acquéreurs ayant bénéficié de ces outils sont nombreux et aux profils différents. Dans le cadre de cette étude, intéressons-nous à présent aux différents profils des acquéreurs des récentes opérations de logements dans la ZAC Villeurbanne La Soie réalisées par Rhône Saône Habitat.

⁹⁴ Site du Grand Lyon.

II. L'offre d'accession sociale dans la ZAC Villeurbanne La Soie et le profil des acquéreurs.

Rhône Saône Habitat est une coopérative HLM qui propose des logements locatifs sociaux ainsi que des logements mis en vente via de l'accession sociale à prix maîtrisé ou sécurisée:

- soit sous forme d'accession en zone ANRU avec une TVA réduite à 5,5%,
- soit en PSLA,
- soit, depuis 2019, en BRS.

Il est important de noter que, bien que Rhône Saône Habitat soit une coopérative HLM, elle propose tout de même plus d'accession sociale que de locatif social. A titre d'information: En 2019, ce sont 50 logements qui ont été livrés en accession sociale contre 0 en locatif. En 2018, ce sont 134 logements qui ont été livrés en accession sociale contre 90 en locatif. En 2017, ce sont 149 logements qui ont été livrés en accession sociale contre 35 en locatif.

“Les logements en accession sociale sécurisée sont proposés à prix avantageux par rapport à l'accession libre à condition que les ménages en fassent leur résidence principale pour au moins 10 ans. Cette offre n'est pas à destination d'investisseurs mais uniquement d'acquéreurs occupants.”

Carine Moal

Assistante commerciale et communication

Rhône Saône Habitat

L'accession sociale proposée par Rhône Saône Habitat est dite “sécurisée” car il existe une garantie de rachat, de revente et de relogement mise en place en cas d'accidents de la vie (divorce, chômage, mutation, décès, etc.). Dans le cadre de ce mémoire, nous allons nous intéresser à trois programmes de logement de la ZAC Villeurbanne la Soie : Impulsion, Mezzo et Cosmopolis.

Impulsion est un programme proposant 64 logements en accession sociale à prix maîtrisé, avec une TVA à 20%.

“C’était tout de même de l’accession sociale (même si le taux n’est pas à 5,5%) mais les acquéreurs ne devaient pas dépasser les plafonds de ressources PLI (voir tableau ci-dessous). Le prix au m² demeure tout de même moins important que celui affiché en accession libre. Les logements du programme Impulsion ont été vendus à un prix moyen de 3200 euros/m².”⁹⁵

Carine Moal
Assistante commerciale et communication
Rhône Saône Habitat

nombre de personnes	PLS ACCESSION (ANRU et QPV)	PLI ACCESSION			
		A Lyon et Villeurbanne	B1	B2	C
1	30.115 €	42.696 €	34.801 €	31.321 €	31.321 €
2	40.216 €	63.813 €	46.473 €	41.826 €	41.826 €
3	48.364 €	76.707 €	55.887 €	50.299 €	50.299 €
4	58.387 €	91.881 €	67.469 €	60.723 €	60.723 €
5	68.685 €	108.770 €	79.369 €	71.433 €	71.433 €
6	77.408 €	122.401 €	89.448 €	80.504 €	80.504 €
personne supplémentaire	8.633 €	13.637 €	9.979 €	8.979 €	8.979 €

Figure 20 : Plafonds de ressources PLI
Source : Rhône Saône Habitat

Le programme Mezzo propose 23 logements en PSLA et le programme Cosmopolis, quant à lui, propose 41 logements en BRS. Ce dernier n’a pas encore achevé sa commercialisation. Chacun de ces 3 programmes utilise ainsi un dispositif d’accession social différent. Voyons s’il persiste une différence en termes de profil acquéreurs dans ces 3 programmes de logements.

⁹⁵ A titre comparatif, dans le programme Ambition, qui est un programme voisin d’Impulsion, le prix moyen au m² était de 4000 euros/m² en accession libre.

1. Profil des acquéreurs en Accession Sociale Sécurisée à Villeurbanne La Soie.

Pour chacun des programmes, des données chiffrées ont permis de faire ressortir des profils type d'acquéreurs.

Pour le programme Impulsion



*Illustration 25 : Image de synthèse du programme Impulsion
Source : Rhône Saône Habitat*

Les ressources moyennes mensuelles des acquéreurs de logement dans ce programme sont de 2776 euros/mois. L'apport moyen lors de l'achat est de l'ordre de 36 000 euros. En ce qui concerne la composition des foyers, 47% sont célibataires, 27% en couple sans enfants, 19% en couple avec enfants et 6% sont des familles mono-parentales. Cette répartition s'explique par la typologie d'habitat proposée dans le programme:

- 16 logements de type T2
- 31 logements de type T3
- 14 logements de type T4
- 3 logements de type T5

Les T3 sont les biens les plus représentés dans ce programme, ce qui pourrait expliquer une majorité de jeunes couples sans enfants ou de personnes célibataires.

La catégorie socio-professionnelle la plus représentée est celle des employés à 53%, suivie de 30% de cadres, 15% de professions intermédiaires et 2% d'artisans et commerçants.

La tranche d'âge des acquéreurs la plus représentée est celle de 26-35 ans (44%) suivi des 35-50 ans (35%), puis les moins de 26 ans (14%) et pour finir les + de 50 ans (6%).

En ce qui concerne la provenance des acquéreurs, ils sont majoritairement Villeurbannais (37%) et Lyonnais (33%). Cela confirme la position du Carré de Soie comme un marché de report des habitants du centre de Lyon. De plus, 16% des acquéreurs proviennent du reste de la Métropole, 8% de Vaulx-en-Velin et 7% d'en dehors de la Métropole de Lyon.

Par ailleurs, 56% des acquéreurs étaient auparavant locataires de logements dans le parc privé, 22% locataires dans le parc social, 8% déjà propriétaires (qui ont dû racheter un logement en raison d'un divorce) et 14% hébergés autrement.

Ainsi, il est possible d'émettre l'hypothèse qu'une majorité des acquéreurs de logements issus du programme Impulsion ont un parcours résidentiel ascendant. Cependant, ces données ne suffisent pas pour l'affirmer fermement puisqu'il n'est renseigné qu'un seul type d'occupation précédente. Globalement, sur les logements en accession à prix maîtrisé du programme Impulsion, les acquéreurs sont essentiellement des célibataires ou jeunes couples primo-accédants logés dans les logements de type T2 et T3 pour la plupart et T4 pour les familles avec enfants.

Le programme Mezzo



*Illustration 26 : Image de synthèse du programme Mezzo
Source : Rhône Saône Habitat*

Les ressources moyennes mensuelles des acquéreurs de logements dans ce programme sont de 2560 euros/mois, ce qui représente un peu plus de 200 euros de moins que pour les acquéreurs du programme Impulsion. L'apport moyen lors de l'achat est de l'ordre de 25 800 euros. Il est possible d'observer un écart de quasiment 10 000 euros entre les apports moyens des deux programmes. Cette différence peut notamment s'expliquer par le fait que le programme propose des logements en PSLA avec un taux à 5,5% pour des personnes justifiant de revenus plus modestes que les acquéreurs en TVA à 20% qui eux, peuvent se permettre de payer un peu plus cher leur logement.

En ce qui concerne la composition des foyers, 61% sont célibataires, 26 % en couple avec enfants et 13% en couple sans enfants. La part des célibataires est prédominante. Cette répartition s'explique par la typologie d'habitat proposée dans le programme:

- 11 logements de type T2
- 5 logements de type T3
- 5 logements de type T4

- 2 logements de type T5

Les petits logements sont les plus représentés et justifient ainsi la forte présence d'acquéreurs célibataires.

La catégorie socio-professionnelle la plus représentée est celle des employés à 58%, suivie des cadres et professions intermédiaires avec 26% chacun.

La tranche d'âge des acquéreurs la plus représentée est celle des 26-35 ans (59%), suivie des 35-50 ans (23%) puis les moins de 26 ans (18%).

En ce qui concerne la provenance des acquéreurs, ils sont, encore une fois, majoritairement Villeurbannais (40%) et Lyonnais (22%). Cela confirme également la position du Carré de Soie comme un marché de report des habitants du centre de Lyon. De plus, 13% des acquéreurs proviennent du reste de la Métropole, 4 % de Vaulx-en-Velin et 13% d'en dehors de la Métropole de Lyon.

Par ailleurs, 64% des acquéreurs étaient auparavant locataires de logements dans le parc privé, 14% locataires dans le parc social et 22% hébergés autrement (chez les parents notamment).

Le programme Cosmopolis



*Illustration 27 : Image de synthèse du programme Cosmopolis
Source : Rhône Saône Habitat*

Pour rappel, le programme Cosmopolis est encore en cours de commercialisation et propose des logements en Bail Réel Solidaire. Les moyennes ainsi que les données chiffrées concernent 24 acquéreurs sur les 41 logements prévus au total.

Les ressources moyennes mensuelles des acquéreurs de logement dans ce programme sont de 2700 euros/mois, ce qui se rapproche des ressources moyennes des acquéreurs du premier programme Impulsion. L'apport moyen lors de l'achat est de l'ordre de 34 500 euros.

En ce qui concerne la composition des foyers, 33% sont célibataires, 21 % en couple sans enfants et 46% en couple avec enfants. La part des ménages avec enfants est prédominante. Toutefois, cette observation est à prendre avec des pincettes car l'ensemble des acquéreurs ne sont pas encore définis. La typologie d'habitat proposée dans le programme est la suivante :

- 12 logements de type T2

- 14 logements de type T3
- 8 logements de type T4
- 7 logements de type T5

La catégorie socio-professionnelle la plus représentée est celle des employés à 50%, suivie des professions intermédiaires avec 25% puis les cadres et artisans/commerçants avec 12,5% chacun.

La tranche d'âge des acquéreurs la plus représentée est celle des 30-50 ans (54%), suivie des 26-35 ans (30%) puis des moins de 26 ans (12%) et des plus de 50 ans (4%). A l'inverse des deux programmes précédents, ce sont les personnes plus âgées qui achètent le plus en BRS. Plusieurs hypothèses peuvent alors être émises. La mise en œuvre récente du BRS et la nécessité de pédagogie du dispositif rend peut-être les jeunes couples et autres primo-accédants un peu plus réticents. En effet, lorsque les interlocuteurs de Rhône Saône habitat ont été interrogés sur le dispositif du Bail Réel Solidaire, ils ont tout de même fait part du manque de connaissance du dispositif par les ménages.

“Cela demande beaucoup d’explications et de pédagogie car c’est le démarrage. Il y a pas mal de questions sur les reventes, et c’est vrai qu’il est difficile de leur faire comprendre qu’ils pourront revendre uniquement sous des conditions de ressources, de plafonds, toujours en Bail Réel Solidaire, etc. Il y a des personnes qui adhèrent complètement mais il y a quand même des personnes pour qui c’est difficile d’accepter le fait de ne pas être propriétaire à 100%, à la fois du bâti et du terrain.”

**Emmanuel Reynier,
Commercialisateur Rhône Saône Habitat.**

En ce qui concerne la provenance des acquéreurs, ils sont, encore une fois, majoritairement Villeurbannais (38%) et Lyonnais (42%). Cela confirme encore plus fortement la position du Carré de Soie comme un marché de report des habitants du centre de Lyon. Les 21% des acquéreurs restants proviennent du reste de la Métropole. Et pour le moment, aucun acquéreur ne vient de Vaulx-en-Velin ou bien d'en dehors de la Métropole.

De surcroît, 65% des acquéreurs étaient auparavant locataires de logements dans le parc privé, 22% locataires dans le parc social et 13% hébergés autrement.

Ainsi, il est possible de faire émerger des points communs entre les acquéreurs des 3 programmes offrant de l'accession sociale sur la ZAC Villeurbanne La Soie. Tout d'abord, par définition, ils sont tous primo-accédants. La majorité d'entre eux habitaient à Lyon ou Villeurbanne, villes de la métropole où les prix des logements sont les plus élevés. Le prix au m² à Carré de Soie étant déjà plus bas que le reste de la Métropole et étant donné que l'accession sociale propose des prix encore plus inférieurs à ceux du marché, cela justifie l'opportunité financière que représente une accession à la propriété à Carré de Soie.

La typologie de logement proposée attire des populations en conséquence. Les programmes proposant plus de petits logements voient des acquéreurs étant célibataires ou bien en couple sans enfants alors que les programmes proposant des logements plus grands voient des acquéreurs vivant en famille avec des enfants.

Les catégories socioprofessionnelles des employés est la plus représentée dans les 3 programmes et rend ainsi compte de "l'abordabilité" des logements mis en vente. Pour autant, cela reste une indication à prendre avec précaution car, par exemple, un acquéreur modeste étant employé peut être amené à compter sur un deuxième salaire dans le ménage afin de pouvoir assurer les charges qu'engendre un achat immobilier, et ce, même dans le cas d'un logement en accession social. De la même manière, des cadres sont également acquéreurs de logements en accession social mais il se pourrait que dans ces cas, seul un salaire soit pris en compte dans le plafond de revenus maximum dédié à ce type de logement. La catégorie socioprofessionnelle d'un acquéreur ne permet pas d'analyser la capacité financière d'un ménage. Ce sont des données supplémentaires qui pourraient permettre de pousser encore plus loin l'analyse des acquéreurs en accession sociale.

2. Le choix du Carré de Soie par les acquéreurs en accession sociale.

Rhône Saône Habitat et Orsol ne réalisent pas encore d'enquêtes de satisfactions dans le but de recueillir leurs retours auprès des nouveaux acquéreurs. Cependant, des événements sont organisés par Rhône Saône Habitat, et ce, en général 6 mois avant les livraisons, avec les futurs habitants. Par exemple, durant le confinement, un premier événement a été organisé en ligne afin de permettre aux nouveaux acquéreurs de se

connaître et d'avoir un contact autre qu'avec les commercialisateurs des logements. Cela a permis de faire ressortir les principales raisons qui poussent les acquéreurs à choisir le Carré de Soie.

La localisation du quartier ainsi que les équipements présents sont les premières raisons qui poussent les acquéreurs à acheter à Carré de Soie.

“On peut dire que les gens sont de plus en plus friands du quartier, c'est sûr. La proximité de Lyon centre avec les transports en commun, ça c'est le premier point. On a la ligne de tram, de métro, etc. Deuxième point, c'est quand même l'évolution du quartier parce que tout le monde le constate. Autant, peut-être que les premiers qu'on a commercialisés, c'était plus compliqué mais maintenant, le quartier a vraiment pris forme. Et il y a pleins de commerces super sympas, des restaurants, des bars. Notre clientèle, c'est une clientèle d'acquéreurs accédants, donc il n'y a pas d'investisseurs. Et donc les accédants, ils ont tous à peu près la même idée en tête, c'est d'être le plus près possible de Lyon, du boulot et des sorties. Ensuite, il y a le quartier tout neuf qui plait beaucoup, il est en plein développement.”

**Emmanuel Reynier,
Commercialisateur Rhône Saône Habitat.**

Pour conclure, l'accession aidée, qu'elle soit abordable ou sociale, est de plus en plus encouragée au niveau étatique mais aussi locale à travers les différents dispositifs que nous avons pu voir dans ce chapitre. Les politiques publiques mettent davantage de moyens afin d'offrir des logements neufs en accession à prix abordable à des ménages modestes. Cette aide vise uniquement les ménages qui seront occupants de leurs logements et non les investisseurs qui achètent un bien dans le but de se faire une plus-value en revendant le logement quelques années plus tard, dans une logique de spéculation immobilière. De nouveaux dispositifs tels que le Bail Réel Solidaire sont également créés dans le but de contrer ou du moins limiter les effets de la spéculation immobilière pour les ménages modestes. L'étude de l'impact de ces dispositifs sur la hausse des prix du logement, dans quelques années, nous permettront sûrement d'évaluer l'efficacité de ces dispositifs sur l'inflation immobilière.

Les profils d'acquéreurs ayant accédé à la propriété au moyen d'un dispositif d'accession sociale correspondent aux ambitions affichées par les pouvoirs publics dans la stratégie habitat et leur volonté de mixité sociale au sein du territoire. La grande majorité des acquéreurs au sein des 3 programmes Impulsion, Mezzo et Cosmopolis sont des employés et correspondent à la CSP3. Alors que dans l'accession libre, la classe moyenne semblait prendre une part de plus en plus importante parmi les acquéreurs et inconsciemment participer à une hausse des prix du logement à Carré de Soie, le développement de l'offre en accession aidée permet de relativiser et de nuancer cette impression et continue à répondre aux besoins des ménages modestes et aux ambitions du PLU-H d'accès au logement abordable pour tous de la Métropole de Lyon.

Une enquête réalisée auprès de ces ménages permettrait d'en apprendre davantage sur leur motivations à choisir le Carré de Soie comme lieu de résidence principale mais aussi sur leur expérience au sein des dispositifs d'accession abordable dont ils ont bénéficié. Il est affirmé qu'une grande partie des Français peut prétendre à de l'accession aidée, mais qu'en est-il des personnes plus défavorisées ? En dehors du parc locatif social, quelles formes d'habitat peuvent-elles leur être accordées ?

De nouveaux projets urbains innovants placent l'habitant au cœur de programmations de logements. Ce n'est plus principalement une politique d'habitat qui organise ces projets de villes inclusives mais plutôt un partenariat entre différents acteurs para-publics et associatifs dans une démarche bottom up d'initiative locale.

Localisé sur le territoire du Carré de Soie, dans le secteur Villeurbanne les Brosses, le projet de l'Autre Soie est un exemple d'expérimentation et de développement d'une nouvelle offre d'habitat à destination des ménages modestes mais aussi vulnérables. Le projet de l'Autre Soie a en effet un positionnement totalement différent en termes d'habitat par rapport aux autres secteurs du Carré de Soie et c'est cette particularité qui fera l'objet du chapitre suivant.

Chapitre 2 - L'Autre Soie, un projet plaçant les ménages vulnérables au cœur de la ville.

I. Le projet de l'Autre Soie

Le projet de l'Autre Soie est un projet innovant de ville inclusive porté par le GIE Est Habitat, la Ville Autrement. Il s'agit d'un groupement d'intérêt économique composé de 5 membres :

- Alynea (Association LYonnaise Nouvelle d'Ecoute et d'Accompagnement, qui développe trois pôles d'activité : l'urgence, l'hébergement et l'insertion pour mieux accompagner les personnes en situation précaire. Elle assure l'accompagnement individuel de personnes en situation d'insertion socio-professionnelle) ;
- Aralis, (Association Rhône-Alpes pour le Logement et l'Insertion Sociale qui propose un logement transitoire, pour répondre à diverses situations, avec, au cœur de son action, la préoccupation de tous ceux qui sont en difficulté d'accès au logement ou qui sont en mobilité dans la région. Elle offre simultanément, à ceux qui en ont besoin, des services pour l'accès aux droits, à la santé, aux soins, dans une perspective d'accompagnement vers un logement définitif) ;
- Est Métropole Habitat (office public de l'habitat. Cet organisme HLM est rattaché à la Métropole de Lyon et s'inscrit parmi les trois bailleurs sociaux communautaires de celle-ci.) ;
- Rhône Saône Habitat (société anonyme coopérative de construction). Créée il y a 65 ans, elle compte 40 collaborateurs regroupant 3 corps de métiers différents : promotion immobilière, syndic de copropriété et gestion locative) ;
- le Centre Culturel Oecuménique de Villeurbanne qui se caractérise comme étant un laboratoire d'innovation sociale & culturelle. Il accueille de nombreux porteurs de projet associatifs, citoyens, artistiques et numériques et les accompagne à travers

l'organisation d'évènements, d'accueil au sein d'une pépinière et d'un espace de coworking, etc.⁹⁶

Le projet de l'Autre Soie s'étend sur une surface de 23 500 m² au sein du territoire du Carré de Soie, dans le secteur de Villeurbanne Les Brosses et son programme mêle accession sociale, habitat participatif, « logements d'abord » dédiés à la lutte contre le sans-abrisme, logement social et solidaire et résidence étudiante pour un total de 287 logements. Par ailleurs, « des activités économiques et culturelles sont également intégrées au site, avec le CCO et ses espaces événementiels dont une salle de concert, le siège social d'Alynea et son Atelier d'Accompagnement à la Vie Active (AAVA), des locaux d'activités dédiés à l'économie sociale et solidaire et un restaurant.»⁹⁷

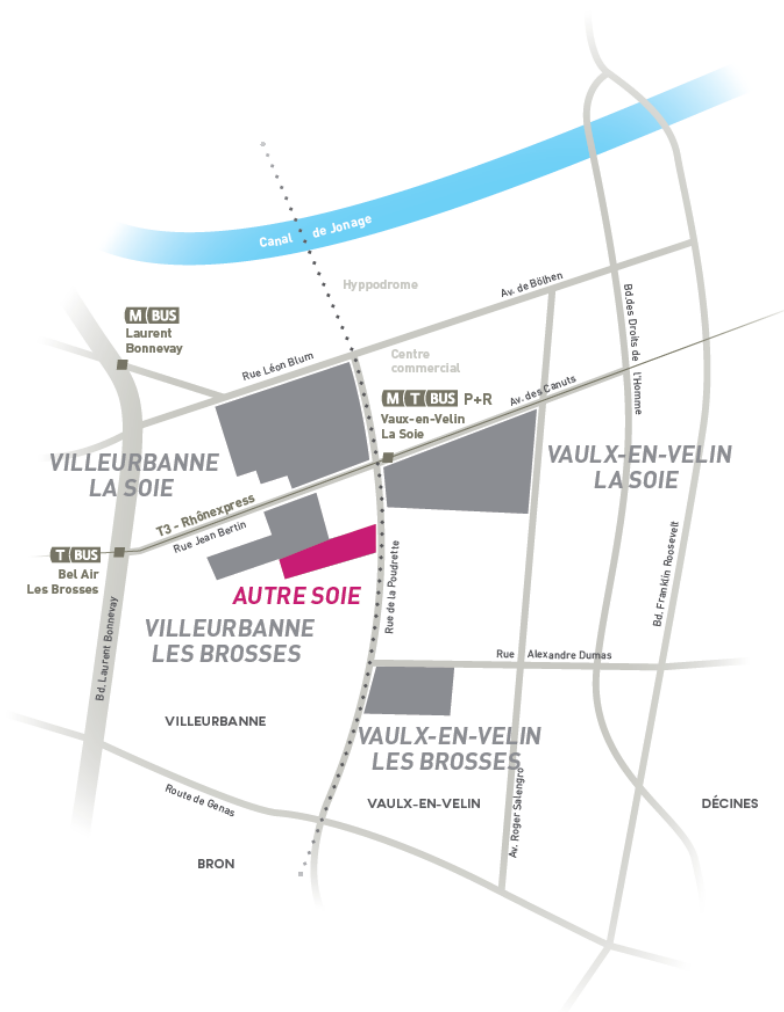


Illustration 28 : Localisation du Projet de l'Autre soie
Source : Mission Carré de Soie

⁹⁶ Pour plus d'informations : <https://www.cco-villeurbanne.org>

⁹⁷ Projet Autre Soie

Le projet de l'Autre Soie s'inscrit sur l'ancien IUFM de Villeurbanne, doté d'un bâtiment emblématique de cette époque : le foyer Jeanne d'Arc construit par l'Usine TASE en 1926 pour accueillir des jeunes travailleuses venues d'Europe de l'Est. Ce même bâtiment a eu plusieurs vocations par la suite et a été utilisé comme caserne en 1932, hôpital en 1939 annexe de l'école Polytechnique en 1940, École Normale Nationale d'Apprentissage en 1946 et IUFM Lyon formant les professionnels de l'enseignement public, de 1990 à 2013.



Le site a ensuite retrouvé une vocation résidentielle à la suite du démantèlement de la jungle de Calais en 2016 en accueillant 145 migrants au sein d'un Centre d'Accueil et d'Orientation qui a été transformé en juillet 2018 en Centre d'Hébergement d'Urgence, désormais géré par Alynea.

Illustration 29 : Ancien foyer Jeanne d'Arc
Source : Mission Carré de Soie

C'est sur un site chargé d'histoire que le projet de l'Autre Soie est implanté. Le site appartenant à l'Etat a été racheté par la SAS Autre Soie⁹⁸ qui est aujourd'hui l'aménageur de la parcelle. La cession de cette parcelle a été réalisée via un dispositif de décote rendu possible grâce à la loi du 18 janvier 2013, dite loi Duflot, ayant pour objectif de mieux mobiliser le foncier public de l'Etat pour la réalisation de logements. Il s'agit d'une loi visant à résorber en partie le déficit de logements neufs et à favoriser la construction de logements sociaux. A ce titre, afin de faire baisser les coûts d'une opération de logement social, "le projet de loi prévoit que le prix de la cession du foncier aux collectivités locales de terrains de l'État sera affecté d'une décote pouvant allant jusqu'à la cession gratuite pour la construction de logements sociaux."⁹⁹

⁹⁸ La SAS Autre Soie est présidé par Est Métropole Habitat.

⁹⁹ Loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social - <https://www.vie-publique.fr>

L'ancien site de l'IUFM a été cédé avec une décote de 46,5%. L'avantage financier qu'apporte cette décote permet d'abaisser le prix de revient des logements sociaux, qu'il s'agisse de logements en location ou en accession.

Une fois la cession effective, le site de l'Autre Soie a fait l'objet d'un permis d'aménager, divisé en lots, qui a été obtenu en janvier 2020.



Illustration 30 : Plan de composition du projet Autre Soie
Source : Mission Carré de Soie

En matière d'habitat, la programmation des 287 logements du projet de l'Autre Soie comporte :

- 49 logements en accession sociale à la propriété destinés à des foyers sous les plafonds de ressources PLI ou PSLA. Les acquéreurs bénéficient alors d'une assurance-revente et d'une garantie de rachat et relogement par Rhône Saône Habitat.
- 91 logements sociaux accompagnés gérés par Alynea et Aralis
- Une résidence étudiante de 61 logements dont 51 studios (certains pour de jeunes réfugiés dont l'exil a interrompu le parcours universitaire), 10 colocations de 5 à 6

étudiants et des espaces partagés pour les étudiants gérée par Est Métropole Habitat.

- Un centre parental de 14 logements sociaux visant à accompagner des parents de la grossesse aux 3 ans des enfants pour garantir la cohésion de la cellule familiale autour de l'enfant géré par Est Métropole Habitat.
- 18 logements en habitat participatif où les futurs habitants sont invités à collaborer sur la conception et la gestion des espaces, de l'émergence du projet à la finalisation des plans intérieurs des logements géré par Rhône Saône Habitat et Habitat et Partage.
- 9 logements dédiés à la lutte contre le sans-abrisme dans le cadre du dispositif Logement d'abord (Alynea et Est Métropole Habitat)
- 25 logements locatifs sociaux gérés par Est Métropole Habitat
- Un foyer de vie solidaire comportant 13 logements pour des personnes vieillissantes ou en situation de handicap ainsi que des personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer, avec l'association Petits Frères des Pauvres. Ces personnes seront accompagnées par des bénévoles. (Est Métropole Habitat)

L'idée de cette programmation est que l'accès à un logement avant toute chose peut permettre à des personnes en situation de vulnérabilité de s'intégrer plus aisément dans la vie sociale et dans le monde du travail alors que les logiques d'attribution de logements sociaux, par exemple, préconisent l'inverse. Les ressources des ménages sont, en général, toujours scrutées avant l'attribution d'un logement. Cette logique d'attribution de logement insiste alors sur le fait qu'il faut "mériter un logement" et prouver avant tout d'être en mesure d'en assurer les charges etc.

Dans le projet l'Autre Soie, au contraire, l'habitat arrive avant le reste. Les personnes vulnérables se voient offrir un logement, qui leur permet alors d'acquérir une certaine confiance en soi et de s'impliquer dans la vie autrement. L'objectif du projet de l'Autre Soie dépasse les questions d'habitat et insiste sur la volonté de créer une synergie entre les politiques publiques de logement, l'action sociale, le développement économique et la culture. Certains des habitants continueront de bénéficier d'un accompagnement afin de mener à bien leur insertion dans la vie professionnelle, sociale, culturelle etc.

Ce projet vise à “renouveler les approches en matière d’habitat en plaçant les habitants vulnérables au cœur de la ville en démontrant qu’ils apportent de la valeur sociale et économique à leur quartier.”¹⁰⁰

Outre l’aspect habitat, ce sont déjà plusieurs associations qui se sont installées sur le site et qui font déjà vivre ce petit bout de ville. Un des parti pris du projet est que la culture est aussi un moyen d’insertion. Une pépinière associative et culturelle, un amphithéâtre, une salle de concert ainsi qu’un tiers-lieu permettent de “développer les usages partagés et tisser des liens entre les différents usagers et de développer l’émergence de nouveaux modèles sociaux et économiques qui favorisent l’insertion.” Ce n’est plus uniquement les chantiers d’insertions qui attirent les usagers et/ou futurs habitants mais toute une offre culturelle et d’espaces verts avec le parc de l’Autre Soie.

Dans cette approche de l’habitat à l’Autre Soie, le logement n’est plus seulement l’unique lieu de vie de l’habitant. Il est amené à faire partie d’une vie de quartier, à s’intégrer au sein de la vie communautaire à travers des ateliers d’accompagnement à la vie active, etc.



Illustration 31 : Plan du projet Autre Soie
Source: Mission Carré de Soie

¹⁰⁰ Autre Soie, Présentation du projet.

II. L'offre d'accession à la propriété à l'Autre Soie

La programmation de l'Autre Soie propose des logements en accession sociale ainsi que via de l'habitat participatif. Ces deux offres d'habitat montrent l'importance de développer une offre d'accession à la propriété au sein de projets dédiés aux personnes les plus démunies. Il s'agit d'une offre de logement qui permet de maintenir une mixité sociale au sein du projet de ville inclusive. La ville inclusive ne doit pas être un lieu où sont rassemblés les mêmes types de personnes mais plutôt un lieu où la mixité sociale existe.

En ce qui concerne l'offre en accession sociale gérée par Rhône Saône Habitat, les acquéreurs ne devront pas excéder le plafond de revenus PSLA¹⁰¹. Cette offre est donc à destination de populations à revenus modestes et sera localisée dans le lot D.

L'offre d'habitat participatif, quant à elle, permet d'impliquer davantage les futurs acquéreurs puisqu'ils auront également en charge la conception de leurs logements. L'habitant devient alors concepteur de son propre logement. Cet habitat participatif est financé par le Prêt à l'Accession Sociale, et comportera 18 logements. C'est également Rhône Saône Habitat qui sera en charge de l'habitat participatif. Il sera intégré dans le lot B avec 60 autres logements locatifs à destination sociale à la charge de l'organisme HLM Est Métropole Habitat (EMH) dont 30 logements sociaux familiaux, 13 « logements d'abord » et un foyer de 15 logements vie solidaire.

Rhône Saône Habitat collabore avec Habitat & Partage, société coopérative spécialisée dans la promotion d'habitat participatif, pour l'accompagner dans le développement du projet d'habitat participatif. "Habitat & Partage impulse la constitution du groupe d'habitants, l'accompagne jusqu'à la livraison et se portera acquéreur de l'ensemble des logements dans le cadre de sa coopérative immobilière d'habitat participatif au sein de laquelle les habitants seront à la fois propriétaires et locataires".¹⁰²

L'acquéreur n'achète pas le logement mais plutôt une part de la coopérative correspondant au logement en devenant sociétaire. Il devra payer un loyer ainsi que des

¹⁰¹ Cf. Partie 3, Chap 1.

¹⁰² Projet d'habitat participatif à L'Autre Soie (Villeurbanne)

charges chaque mois qui seront valorisés au moment de son départ. Cela signifie que le capital récupéré lors du départ de l'habitant sera supérieur au capital investi à son entrée.

Afin de garantir une certaine mixité sociale et intergénérationnelle, au sein du groupe d'habitants, différents critères seront pris en compte: âges, nature des foyers, revenus fiscaux, revenus mensuels, apports disponibles, etc. Le projet étant localisé dans un QPV (Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville), plusieurs avantages fiscaux seront proposés aux habitants et pourront garantir une mixité sociale au sein du groupe.

En ce qui concerne les apports, et afin de garantir la solidité du projet financier, des apports financiers seront demandés aux habitants.

“Nous estimons l’apport des habitants à environ 5 % du montant global de l’opération. En considérant que certains foyers pourront apporter plus, nous avons fixé un minimum de 2 % d’apport par rapport à la valeur estimée du logement. Ceci pour permettre aux foyers les plus démunis de pouvoir intégrer le projet (un emprunt individuel pour l’apport devra être précisé).”¹⁰³

Typologie	Valeur estimée de l'appartement	Apport minimum à 2% estimé	Apport moyen à 5% estimé
T2	160 000€	3 200€	8 100€
T3	200 000€	4 000€	9 900€
T4	253 000€	5 100€	12 700€
T5	290 000€	5 800€	14 500€

*Figure 21 : Valeur estimée des appartements de l'Habitat Participatif et montant des apports.
Source : Projet d'habitat participatif à L'Autre Soie (Villeurbanne)*

Il s'agit là de prix qui restent inférieurs à ceux pratiqués par le programme Mezzo par exemple en PSLA (un T4 de 80 m² est vendu à 264 000 euros dans le programme Mezzo contre 253 000 euros dans l'habitat participatif à l'Autre Soie).

Ainsi, dans une programmation de ville inclusive, l'accession sociale à la propriété a une part qui lui est dédiée. Dans ce projet, le parcours résidentiel des habitants ne passe pas uniquement par des logements sociaux ou en foyer ou résidences, l'idée d'être propriétaire de son logement n'est pas exclue dans un projet comme celui de l'Autre Soie.

¹⁰³ SCIC Habitat et Partage

Le projet l'Autre Soie place ainsi une population vulnérable, mais pas que, en cœur de ville afin de leur offrir un début de parcours résidentiel ascendant et les accompagner dans leur insertion dans la vie en général.

III. Une reconnaissance du projet à l'Échelle Européenne

Le projet a pu compter sur plusieurs types de financements, telles que des PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), PLS (Prêt Locatif Social), PLUS (Prêt Locatif à Usage Social), PAS (Prêt à l'Accession Sociale). A ces dispositifs de financements s'est ajouté un financement de l'Union Européenne qui a donné un "coup de pouce" au lancement des opérations d'aménagement sur le site.

Une partie du projet l'Autre Soie, nommée Home Silk Road, est soutenue par l'Union Européenne pour son implication quant au logement de personnes vulnérables dans le cadre de son projet de ville inclusive innovante. L'UIA (Urban Innovative Action), qui est une initiative de l'Union Européenne pour soutenir les expérimentations pour un développement urbain durable au sein des grandes métropoles européennes, a passé un appel à projet. Les fonds FEDER permettent alors de délivrer des subventions aux projets les plus innovants retenus par l'UIA.

La thématique de l'habitat et de l'accès au logement pour tous est une des préoccupations de l'Union Européenne et tient une place particulière dans les appels à projets de l'UIA. A travers ces appels à projet, l'Union Européenne souhaite répondre à plusieurs enjeux autour de la question de l'habitat : proposer l'accès à des logements abordables et qualitatifs aux ménages les plus fragiles, réutiliser le parc de logement existant ou bien du foncier disponible afin de les loger, réduire l'étalement urbain à travers une gestion économe de l'espace, développer des logements répondant aux enjeux de développement durable, etc. Dans son appel à projet, l'UIA insiste sur le fait que l'accès à un logement abordable ne peut être traité seul et qu'il doit inclure une logique d'intégration sociale, économique et environnementale, et c'est pourquoi, les acteurs impliqués doivent pouvoir s'impliquer dans plusieurs champs d'actions.

"Affordable housing is an integrative discipline. The most successful projects submitted to the 3rd UIA call under the theme of Housing focus on securing an effective and affordable

housing supply, while integrating social, economic and environmental interventions and providing a clear plan for their implementation.”¹⁰⁴

Par conséquent, le projet Home Silk road a été porté par 5 acteurs:

- La métropole de Lyon: Autorité urbaine principale du projet
- Est-Métropole Habitat: Bailleur social chargé de l'achat des modulaires (modules d'hébergement d'urgence de qualité) et des rénovations du bâtiment.
- Alynea : chargé de la gestion de centre d'hébergement d'urgence du bâtiment B qui va être détruit et dont les occupants vivront dans les nouveaux modulaires.
- Le CCO (Centre Culturel Oecuménique) de Villeurbanne : Association culturelle en charge de “l'activation du territoire” à travers de l'occupation temporaire, des temps de concertation, etc.
- La ville de Villeurbanne, partenaire institutionnel.

Ces 5 acteurs ont mis en avant le projet Home Silk Road dans la catégorie “Housing” de l'appel à projet et Home Silk Road a retenu l'attention du jury par sa proposition innovante et a pu obtenir une subvention à hauteur de 5 millions d'euros pour sa réalisation. Au sein du projet de l'Autre Soie, Home Silk Road concerne la réhabilitation de l'ancien foyer de jeunes filles TASE (qui correspond au lot A du plan de composition de l'Autre Soie) et l'occupation temporaire du site par les populations auxquelles il s'adresse plus particulièrement (ménages monoparentaux, migrants, étudiants, etc.).

Cette subvention va notamment permettre de loger une trentaine de familles (qui étaient logées au sein du Centre d'Hébergement d'Urgence géré par Alynea) dans une forme innovante de logements temporaires durant la réhabilitation du bâtiment. Il s'agit de modules temporaires d'habitat qui, à l'issue du projet européen, pourront être déplacés sur d'autres sites en attente de travaux afin de maximiser l'utilisation du foncier.

¹⁰⁴ ROSENFELD, O. 2018. UIA third Call for Proposals: Policy trends from the proposals under the topic of housing.



Illustration 32 : Installation des modules d'habitats financés par l'IUA sur le site de l'Autre Soie, juillet 2020.

Source : Mission Carré de Soie

L'IUA a également financé d'autres projets d'habitat en Europe plaçant l'habitant au cœur de la réflexion d'un projet innovant de ville inclusive. C'est le cas du projet Calico à Bruxelles, qui répond à une population particulière ainsi qu'à d'autres enjeux.

Chapitre 3 - L'accès sociale dans le projet CALICO à Bruxelles

Le projet CALICO proposé par Bruxelles Logement fait partie des 22 lauréats retenus le 10 octobre 2018 parmi 184 projets déposés dans le cadre du programme européen « Urban Innovative Actions », au même titre que le projet Home Silk Road.

I. Un contexte de crise du logement à Bruxelles

Avant d'entamer la description du projet, il est nécessaire de comprendre le contexte dans lequel il s'inscrit. En effet, la crise de logement bruxelloise est l'une des motivations principales au développement du projet CALICO. Cette crise est "marquée par le prix élevé des logements (tant locatifs qu'acquisitifs) et un manque de logements sociaux, limitant l'accès des ménages à bas revenus à des logements abordables et de qualité."

Total Housing Supply in Brussels Capital Region (01/01/2017)

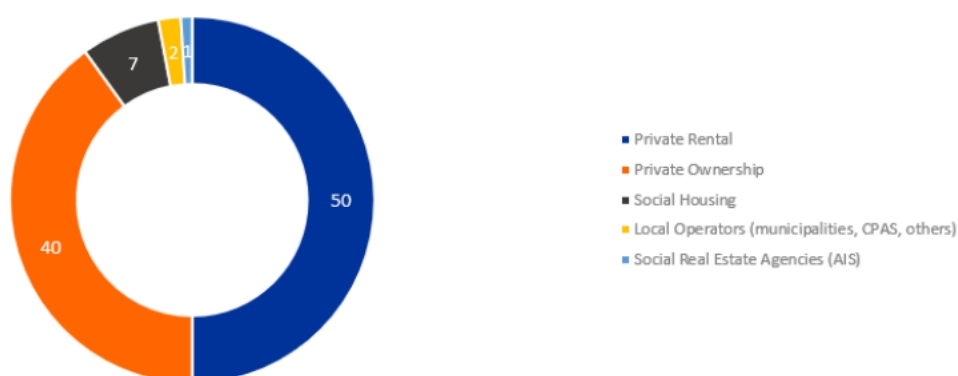


Figure 22 : Répartition des types de logements dans la région Bruxelles Capitale en 2017
Source: Perspective Brussels, 2018

En effet, le taux de logements sociaux et/ou abordables est très faible. 50% des logements de la région sont issus du parc locatif privé et 40% des logements sont occupés par des propriétaires privés. Dès lors, seuls 10% des logements appartiennent au parc social et sont “accessibles” aux personnes vulnérables dont le nombre ne cesse d’augmenter à Bruxelles. Les loyers dans le parc locatif privé sont en moyenne de 700 euros, ce qui représente un coût très important pour des familles modestes.

En 2004, la région de Bruxelles a lancé un “Housing Plan” qui a été suivi d’un “Habitat Alliance” en 2014. Ces deux plans devaient permettre d’accélérer la construction de logements locatifs sociaux dans la région avec un but à atteindre de 11 270 logements sociaux construits. Malheureusement, ce but ne sera pas atteint : entre 2005 et 2017, seuls 1325 logements locatifs sociaux neufs auront été construits.¹⁰⁵

C’est en réponse à cette crise que Calico s’est constitué afin d’offrir une solution en initiant un projet de 34 logements abordables fondé sur le modèle du Community Land Trust. En 2014, la politique de logement à Bruxelles a introduit les CLT (Community Land Trust ou Alliance Foncière Solidaire) afin de développer une offre d’accession sociale. Un CLT est une “association qui offre un modèle innovant de gestion communautaire de logements visant à en garantir l’accessibilité financière à perpétuité, et ce par la séparation de la propriété du terrain de la propriété des logements ainsi qu’une formule de revente anti-spéculative”.

Calico est l’acronyme de Care and Living Community. Il s’agit d’un projet d’habitats groupés à destination d’une “population intergénérationnelle et socialement diverse.” Le projet consiste en la construction de 34 logements dans la commune de Forest répartis en 3 habitats groupés ainsi que de 5 espaces de services et d’espaces communautaires, accueillants trois groupes vulnérables en particulier : les personnes âgées, les femmes (seules) et les personnes issues de l’immigration. Ces groupes font face à des difficultés particulières sur le marché de logement à cause de leur situation socio-économique et de santé.

Le projet Calico tente donc de répondre aux problèmes de logements en organisant de nouvelles formes communautaires de logement et de soins grâce à une large collaboration. Les principaux partenaires sont la Région de Bruxelles-Capitale, la commune de Forest (lieu d’implantation du projet), le Community Land Trust Bruxelles, Angela.D

¹⁰⁵ Brussels Association for the Right to Housing (BBRoW)

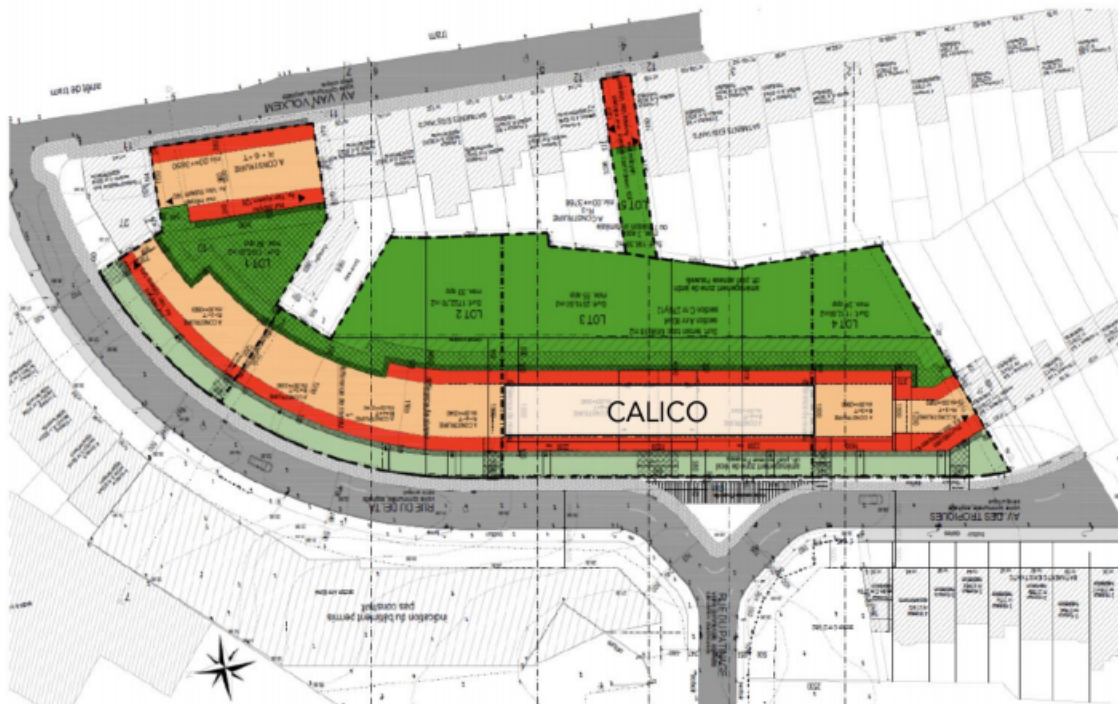
(association féministe travaillant sur des questions de logement), Passages (association développant un modèle intégré d'habitat intergénérationnel et de Maisons de naissance et de mourance), EVA bxl (association d'innovation sociale), l'Université Libre de Bruxelles néerlandophone (VUB) et perspective.brussels (agence de planification de la Région).

II. Le projet CALICO



Illustration 33 : Localisation du projet Calico à Forest
Source : Calico, Groundwork for evaluation and state-of-play

Localisé dans la commune de Forest, une des 19 communes de la région Bruxelles Capitale, le projet CALICO fait partie d'un projet de développement urbain plus large nommé "Les Sources", dans lequel seront construits 125 logements. Cet espace est situé entre une grande zone industrielle et un parc public.



*Illustration 34 : Plan du projet de développement urbain “Les Sources”
Source : Calico, Groundwork for evaluation and state-of-play*

De manière plus exhaustive, le projet Calico comportera :

- Un habitat groupé de genre où l’asbl Angela.D va offrir des logements locatifs sociaux à des mères célibataires ainsi qu’à des femmes âgées. Ces catégories de personnes sont considérées comme vulnérables et ont énormément de mal à trouver un logement toutes seules. Ce premier habitat groupé disposera également d’un espace communautaire pour les résidents du projet CALICO.
- Un habitat CLT, régit par le CLTB (Community Land Trust Brussels) qui accueillera des familles à revenus bas et modestes dans des logements locatifs sociaux mais également dans des logements dit “en acquisitif” correspondant à de l’accession sociale. L’aspect intergénérationnel y sera prégnant car le CLTB choisira les habitants afin qu’il y ait une mixité intergénérationnelle. Il inclura également deux logements dits de “ transit ” pour des personnes dans l’urgence. Ces derniers seront gérés en collaboration avec le CPAS de Forest (Centre Public d’Aide Sociale). Ce deuxième habitat disposera aussi d’un espace polyvalent ouvert au quartier.

- Un troisième habitat groupé géré par l'asbl Pass-ages, inclura une cohabitation intergénérationnelle et deux infrastructures de soin pour le début et la fin de vie (une maison de naissance et une maison de mourance en tant qu'alternative aux soins palliatifs hospitaliers)

“Une attention spécifique sera prêtée aux personnes âgées, souvent désireuses de vieillir « chez elles », ce qui reste un défi à Bruxelles. Le projet CALICO cherche également à contribuer au soin et bien-être en développant un modèle de soins communautaires. En effet, face à l'hyper-spécialisation et l'hyper-sectorisation des soins en Belgique, le projet CALICO s'insère dans le mouvement actuel de « socialisation » des soins, c'est-à-dire d'organisation des soins pour des personnes souffrant de problèmes de santé ou d'un handicap dans et par la communauté (au lieu de l'être dans et par des institutions). Le projet remet la communauté au centre du processus de soin des passages de la vie que sont la naissance, la vieillesse et la fin de vie. Ainsi, le rôle des bénévoles, des aidants-proches et des résidents du quartier devient alors central.”¹⁰⁶

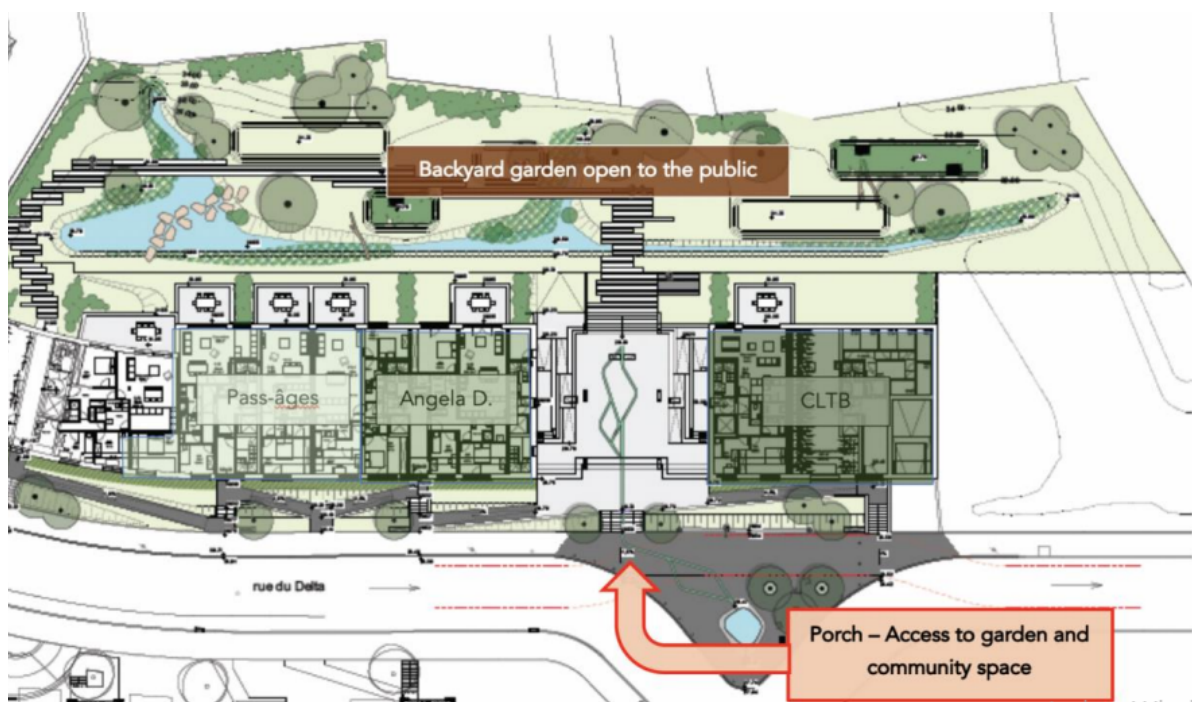


Illustration 35 : Plan du projet CALICO
Source: Calico, Groundwork for evaluation and state-of-play

Les logements du projet Calico sont construits sur un terrain appartenant au CLTB. Le fonctionnement de CLTB se rapproche de celui de l'Office Foncier Solidaire et du BRS en

¹⁰⁶ Rapport Calico

France mais avec de subtiles différences. En effet, alors qu'en France, dans le cadre d'un Bail Réel Solidaire, un OFS est propriétaire du terrain et l'acquéreur du logement, à Bruxelles, le CLTB est propriétaire non seulement du terrain mais aussi de la "coquille" de l'immeuble ainsi que des espaces collectifs. De ce fait, le logement en accession sociale reste abordable au moment de l'achat mais également au moment de la revente car dans ce cas, les acquéreurs peuvent revendre le logement en respectant les nouveaux plafonds de revente et ne peuvent bénéficier que de 20% de la plus-value au moment de la vente.

Dans le projet CALICO, l'accession sociale représente 8 logements sur les 34 proposés. Ces logements sont de type T3 ou T4 afin d'accueillir des familles vulnérables aux revenus modestes. En ce qui concerne le choix des acquéreurs, il se fait selon une liste d'attente au sein du CLTB, tel qu'il est mentionné dans la réglementation belge. Chaque potentiel acquéreur doit être membre du CLTB afin de prétendre à un des 8 logements en accession sociale du projet Calico et tout dépend ensuite de sa position dans la liste d'attente ainsi que la cohérence de sa candidature avec l'aspect communautaire du projet. Pour les autres logements des bâtiments gérés par Angela.D ou Pass-Ages, l'implication des personnes au sein des associations est largement pris en compte lors de la sélection. Pour Angela.D, les femmes doivent être particulièrement engagées et soutenir le projet et pour Pass-Ages, les futurs habitants "doivent réellement avoir compris que le "care" doit être moins institutionnalisé et plus fait par la communauté au sein de Calico."

Rebecca Bosch

Attachée au projet Calico - Bruxelles Logement

Pour le moment, la plupart des logements ont déjà été attribués et la fin de construction initialement prévue pour fin 2020 est repoussée à l'année suivante.

Building G		Building H			Building I			Building J	
Consultation Room									
				Common Space					
End-of-life Facility	Birth Facility						Neighbourhood space		
Facilities	Pass-Ages	Angela.D	Ownership	CLTB rental	Transit		Common spaces		

Figure 23 : Répartition des logements dans le projet Calico
Source: Calico, Groundwork for evaluation and state-of-play

Les bâtiments I et J qui comprennent l'offre du logement en "acquisitif" (comprendre accession) dans le projet Calico, disposent de 8 logements en accession sociale ainsi que 4 logements locatifs destinés aux personnes de plus de 55 ans. En ce qui concerne le profil des 8 acquéreurs, il est assez varié. Parmi ces 8 acquéreurs, il y a 2 couples avec enfants, 5 familles mono-parentales et une personne vivant seule. La tranche d'âge des acquéreurs est comprise entre 35 et 55 ans. Les futurs ménages propriétaires habitaient tous dans les logements locatifs publics ou privés à Bruxelles et aucun n'était déjà propriétaire. Leurs niveaux de revenus vont du très bas (revenu d'intégration sociale) à la classe moyenne basse et cela en raison de la répartition des appartements en 4 catégories de prix.

Bien qu'elle soit minime dans le projet Calico (8 sur 34), l'offre de logement en accession sociale à la propriété est tout de même présente. La pertinence de développer une telle offre au sein d'un projet de quartier inclusif a été justifiée comme suit.

"La proposition d'accession dans un type de projet comme celui-ci est très important parce que l'on voit que certains groupes vulnérables ont tellement de difficultés à trouver des logements abordables à louer, les prix sont beaucoup trop élevés dans notre région, c'est un fait. Ils demandent trop de loyer pour ce que c'est. Et c'est très important pour eux de pouvoir investir dans un immeuble à Bruxelles. Il y a très peu de gens qui achètent. Et l'esprit, sur le long terme, c'est que si les gens vont seulement louer à Bruxelles, on voit aussi qu'à

certains moment de leur vie, ils vont déménager vers la périphérie. Donc c'est très important pour eux aussi de pouvoir décider de l'implantation de leur propre maison, logement, et de ne pas seulement rester locataire et se déplacer à cause de contraintes financières."

Rebecca Bosch

Attachée au Projet Calico - Bruxelles Logement

Ainsi, Calico est un très bon exemple de projet d'habitats groupés innovants, avec comme coeur de la pensée du projet, l'accès au logement des personnes vulnérables qui auraient rencontré de nombreuses difficultés si elles devaient passer par un cheminement d'accès au logement "normal". Nous avons pu voir que la question du genre et de l'âge peuvent également être un frein dans l'obtention d'un logement au même titre que l'aspect financier. Ces points sont soulevés à travers un projet engagé, où la vie en communauté, la solidarité et l'entraide sont les mots d'ordre. Une évaluation du projet dans les années à venir permettra de noter les répercussions d'un tel type de projet sur la vie de ses habitants, leur parcours résidentiel et leur insertion au sein de la communauté et la ville de Forest.

Conclusion partielle de la partie 3

L'accession aidée est généralement une offre émanant d'une politique publique à l'échelle nationale se déclinant sous plusieurs formes de dispositifs et d'aides financières. Toutefois, certaines populations sont encore mises à l'écart de ces dispositifs en raison de revenus insuffisants pour prétendre à ces logements, et ce, également dans le cas de logements sociaux.

Dès lors, ce sont des projets issus d'initiatives locales menées par des acteurs para-publics et associatifs avec le soutien des collectivités locales qui remettent ces populations vulnérables au coeur de projets urbains et notamment d'habitat.

Les initiatives de projet telles que Calico et l'Autre Soie issues d'une logique bottom up s'appuient sur les dysfonctionnements des logiques et conditions d'attribution de logements qui ne permettent pas toujours aux ménages à bas revenus d'accéder à un logement pour proposer de nouvelles formes d'habiter qui leur sont dédiés. Ces projets innovants proposent également des offres de logements en accession sociale montrant l'importance de l'accession à la propriété et du parcours résidentiel ascendant comme vecteur de bien-être des ménages. L'habitat devient alors la première étape d'une insertion dans la vie quotidienne pour les ménages considérés comme étant vulnérables face à l'obtention d'un logement social, dans un premier temps, puis en accession. Cette vision de l'accès au logement concorde avec le sentiment de bien-être associé au fait d'avoir son "chez-soi".

Soutenus et subventionnés par l'UIA, ces projets prouvent qu'il existe un réel enjeu à l'égard du logement des populations vulnérables et que cet enjeu est aujourd'hui reconnu à une échelle supra-nationale et constitue un réel défi pour les générations futures. Une évaluation des deux projets d'ici quelques années permettra de confirmer la nécessité de prise en compte beaucoup plus grande de ces populations défavorisées dans les politiques publiques de logement à l'échelle nationale et principalement vis-à-vis de la question de l'accession à la propriété ou de l'efficacité de tels projets de villes inclusives d'initiatives locales dans le cadre de l'accès au logement puis à la propriété de ces personnes.

CONCLUSION

Pour conclure ce mémoire de fin d'études, le territoire du Carré de Soie a, durant très longtemps, gardé les vestiges de son passé industriel glorieux intact. Pourtant, la présence de friches sur ce territoire a permis de répondre à de nombreux enjeux auxquels les politiques publiques souhaitaient répondre comme l'anticipation des dynamiques sociodémographiques liés à l'attractivité de l'agglomération lyonnaise, la redynamisation d'un territoire en perte de vitesse, le développement d'une offre résidentielle et économique à l'Est de Lyon tout en gardant à l'esprit l'impératif de la gestion économe en espace et de densité résidentielle. L'élaboration de plusieurs projets isolés menées quasi-simultanément (projet de cinéma multiplexe transformé en pôle de commerces et de loisirs, développement des transports en commun à l'Est de Lyon, développement économique du secteur) ont concouru à la création d'un projet urbain de grande envergure au sein de l'agglomération Lyonnaise. Sa localisation à cheval sur deux communes dépendant de la Métropole de Lyon, ainsi que le manque de maîtrise foncière par les collectivités ont abouti à une gouvernance particulière de projet dans laquelle la négociation est devenue le mot d'ordre. C'est dans un tel contexte que le projet urbain du Carré de Soie a vu le jour et développé non seulement des activités économiques mais également une nouvelle offre d'habitat.

En ce qui concerne l'habitat, l'accession à la propriété est un souhait auquel de nombreux ménages français aspirent et le Carré de Soie a su proposer une diversité de biens immobiliers pouvant correspondre à divers types d'acquéreurs. Le marché du logement à Carré de Soie suit non seulement une stratégie habitat négociée par les 3 collectivités mais également les acteurs privés sans qui, les opérations d'habitat ne verraient pas le jour, faute de maîtrise foncière et de moyens financiers. Au gré de négociations en termes de qualité architecturale, typologie de logements, types d'accession imposés, le projet Carré de Soie et son offre de logement parvient aujourd'hui à se distinguer à l'échelle de la Métropole. Bien que les prix de logement continuent d'augmenter, ils demeurent encore inférieurs à ceux pratiqués sur le reste de la Métropole de Lyon. Avec un marché fluide et dynamique, l'attractivité du territoire est prouvée. Le développement urbain du territoire de Carré de Soie devient également un argument fort

quant au choix de venir s'y installer pour y vivre avec le développement d'équipements et d'espaces publics attractants.

Cependant, cette attractivité qui engendre une hausse des prix soulève la question des publics cibles du Carré de Soie à l'avenir. En effet, hausse des prix rime avec mise à l'écart de ménages modestes dans le processus d'accession à la propriété et questionne davantage l'efficacité de l'intervention des politiques publiques à travers les aides octroyées.

Le dispositif Pinel, qui encourage les investisseurs privés à acquérir des logements neufs afin de les louer en échange d'une défiscalisation intéressante a initialement pour but la fluidification de la chaîne du logement. Pourtant, l'intérêt pécunier de tels placements d'argent dans l'immobilier contribue, implicitement, à la crise du logement cher observable dans les zones tendues. Promoteurs et investisseurs privés y trouvent certainement leurs comptes mais les collectivités publiques se retrouvent à devoir corriger les effets pervers de ces aides initiées à l'échelle nationale à travers des servitudes à l'échelle locale afin de mieux répondre à la demande en logement et ralentir la hausse des prix du logement. Par ailleurs, nous ne l'avons pas mentionné dans ce travail, mais l'augmentation des coûts de construction de logements répondant aux nouvelles exigences en termes de performance énergétique contribue également à la hausse des prix du logement. Ainsi, la hausse des prix du logement est liée à plusieurs facteurs auxquels un unique acteur ne peut répondre seul. C'est à travers une synergie entre les collectivités territoriales, les politiques publiques, les investisseurs privés et autres acteurs de l'aménagement que ces questions semblent pouvoir être traitées.

Toutefois, si l'aspect financier peut être un frein dans l'accession à la propriété, il existe plusieurs dispositifs d'aide à l'accession, à l'échelle nationale et locale. Ces aides sont à la fois à destination des bailleurs sociaux, des promoteurs mais aussi des ménages modestes. Cette offre d'accession aidée est présente sur le territoire du Carré de Soie et concerne des acquéreurs qui sont représentés par les caractéristiques suivantes : primo-accédants de catégorie socioprofessionnelle populaire ou intermédiaire, provenant du parc locatif social ou privé pour la grande majorité. Leur parcours résidentiel est donc ascendant.

Parmi les dispositifs d'accession aidée, le PSLA et le BSR sont des dispositifs assez récents et doivent encore faire leurs preuves. Une évaluation de ces dispositifs permettra

très certainement de prouver l'efficacité ou non de tels dispositifs dans le cadre de l'accession à la propriété destinée à une population modeste.

Pourtant, malgré ces dispositifs, les ménages encore plus modestes restent à l'écart de ces offres. Cette population est alors mise au cœur de nouveaux projets d'habitat innovants tels que nous avons pu le voir avec l'Autre Soie et Calico. Dans ces deux projets d'initiatives locales, qui placent le ménage vulnérable au cœur d'une réflexion habitat, l'inclusion devient le mot d'ordre. L'accès à un logement prime avant le reste. Ces types de projets sont reconnus à l'échelle européenne, et mettent l'accent sur la nécessité de trouver des solutions innovantes afin que tout le monde puisse avoir un toit. Le plus étonnant est que ces projets ne se limitent pas à une offre de logements locatifs sociaux. Les formes d'habiter y sont multiples, avec de l'accession sociale, de l'habitat participatif, des habitats groupés comme à Bruxelles, dans lesquels la question de l'accession à la propriété n'est absolument pas exclue.

Nous avons vu que l'articulation entre politiques publiques, le marché du logement et les ménages propriétaires se faisait à plusieurs échelles, notamment à Carré de Soie, où la forme de gouvernance du projet l'y contraint. Pourtant, les initiatives locales de l'Autre Soie et Calico soulèvent plusieurs questions : quelle est l'échelle d'intervention la plus pertinente afin de réguler un marché du logement et d'offrir un accès au logement pour tous ? A quelle échelle doit se jouer l'organisation d'un marché du logement, et plus particulièrement celui à destination des ménages modestes ?

De plus, un autre questionnement peut être soulevé quant à l'avenir du site : à long terme, comment est-ce que le marché du Carré de Soie évoluera lorsque les réserves foncières du territoire se seront amenuisées et qu'il deviendra plus difficile de construire ? A quels ménages s'adresseront les dernières opérations d'aménagement d'habitat ? Quel choix sera fait par les collectivités territoriales ? Les initiatives locales expérimentant des formes d'habiter inclusifs auront-elles autant de "liberté" qu'elles l'ont aujourd'hui ?

Bibliographie

AABD. 2007. *Projet urbain Carré de Soie*.

BATSCH L. et al., 2006. “*Demande de logements, la réalité du choc sociologique*”, L'Observateur de l'immobilier, hors série, novembre.

BONARD, Y. 2011. “*Faire la ville juste. Une analyse in itinere de la maîtrise publique d'ouvrage du projet urbain Carré de Soie (métropole lyonnaise)*”, Thèse de doctorat d'université : Faculté des Géosciences et de l'Environnement de l'Université de Lausanne.

BONNEVAL, L. 2018 - “*Comprendre la hausse des prix de l'immobilier*”, Revue de projet.

HAZEL, R. 2017. “*Concilier ambitions métropolitaines et intérêts locaux : le cas du projet urbain du Carré de Soie*”. Sciences de l'Homme et Société.

COLLECTIF HOME SILK ROAD, *Plaquette de présentation du projet*.

CUSIN, F. 2013. “*Les prix immobiliers dans les métropoles françaises: Un révélateur de la pénurie de logements ?*”. Revue de l'OFCE, 128(2), 123-162.

DAUDET, C. 2015. “*Le rôle de l'échelle locale dans les processus de projet d'agglomération. Réflexion sur le cas du projet urbain du Carré de Soie*”. Humanities and Social Sciences.

DAWANCE, T. et al., 2019. “*Care and living Community, CALICO. Groundwork for evaluation and state-of-play*”.

FROUARD, H. 2012. “*Tous propriétaires ? Les débuts de l'accession sociale à la propriété*”. Le Mouvement Social.

GIRARD, V., LAMBERT, A. & STEINMETZ, H. 2013. “*Propriété et classes populaires : des politiques aux trajectoires*”. Politix.

GRAND LYON (Mission Carré de Soie), 2007. *Projet urbain Carré de Soie*

GRAND LYON (Groupement DUMETIER), 2014. “*Carré de Soie – Démarche Second Souffle – Restitution des ateliers – Préparation à l'avant-projet*”.

GRAND LYON (Mission Carré de Soie), 2010. “*De l'épopée industrielle de l'Est lyonnais au projet urbain du « Carré de Soie », ou l'invention d'un territoire d'agglomération. Brève histoire d'un retour vers le futur*”.

GRAND LYON (Mission Carré de Soie), 2012. “*Valoriser les territoires en cultivant l'esprit des lieux – Référentiels d'actions pour le projet urbain du Carré de Soie*”.

GRAND LYON (Mission Carré de Soie), 2014. “*Projet urbain Carré de Soie – Présentation des principaux projets opérationnels*”.

GRAND LYON (Mission Carré de Soie), 2016. *“Projet Urbain - Principes et enjeux”*

GRAND LYON (Mission Carré de Soie), 2017. *“Observatoire de l’immobilier logement neuf”*

GRAND LYON (Mission Carré de Soie), 2018. *“Observatoire de l’immobilier logement neuf”*

GRAND LYON (Mission Carré de Soie), 2018. *“Présentation et actualités du projet”*.

GRAND LYON (Mission Carré de Soie), 2018. *“Autre Soie, Présentation du projet”*.

GRAND LYON (Mission Carré de Soie), 2019. *“Présentation et actualités du projet”*.

GRAND LYON, 2019. *Plan Local d’Urbanisme - Habitat*

GRAND LYON (Mission Carré de Soie), 2020. *“Chiffres clés”*

GRAND LYON (Mission Carré de Soie), 2020. *“Observatoire de l’immobilier logement neuf”*

INGALLINA, P. (2008). *“Le projet urbain, une notion floue”*. Le projet urbain (pp. 7-13). Paris cedex 14, France: Presses Universitaires de France.

LE BAYON, S., LEVASSEUR, S. & RIFFLART, C. 2013. *“Ville et logement”*. Revue de l'OFCE, 128(2), 7-18.

POULIQUEN, C. 2013. *“La gouvernance et la stratégie foncière du Grand Lyon dans le cadre d’un projet urbain phare, Le cas du projet urbain “Carré de Soie”.*”

RAMEL, P. 2014. *“Négocier la qualité urbaine, L’exemple du projet urbain du Carré de Soie (agglomération Lyonnaise).”*

ROSENFELD, O. 2018. *“UIA third Call for Proposals: Policy trends from the proposals under the topic of housing”*.

SCOT Agglomération Lyonnaise 2030, approuvé le 19 Mai 2017. PADD

VERHAGE,R. LINOSSIER,R. 2019. *“La co-production public/privé des projets urbains”*, La production de la ville, sous la direction de BOINO Paul Broché.

VORMS, B. 2014. *“Vers un monde de propriétaires ? Politique du logement et statuts d’occupation en France et à l’étranger”*. Revue d'économie financière.

Webographie

Projet Carré de Soie

<https://carredesoie.grandlyon.com/publications/> → documents cadres du projet urbain et autres publications

PLU-H de la Métropole de Lyon

<https://pluh.grandlyon.com/>

https://pluh.grandlyon.com/data/pdf_generaux/POA.pdf?cache=fcumlg9zokquxruh1s1np
→ Programme d'Orientations et d'actions

https://pluh.grandlyon.com/data/pdf_generaux/RAP_PRE_T1.pdf?cache=3sfp601k4q209tci3ezubs6 → Rapport de présentation

Projet de l'Autre Soie

<https://autresoie.com>

<https://met.grandlyon.com/lautre-soie-une-autre-facon-de-penser-le-logement/> → article

<https://www.leprogres.fr/rhone-69-edition-villeurbanne-et-caluire/2019/05/21/l-autre-soie-les-derniers-amenagements-se-dessinent> → article de presse

<https://www.lyoncapitale.fr/actualite/a-villeurbanne-l-autre-soie-contre-projet-a-lentre-soi/>
→ article de presse

<https://www.uia-initiative.eu/fr/uia-cities/lyon-metropole> → Home Silk Road

Projet Calico

<https://cltb.be/fr/projets-de-logements/calico/>

<https://logement.brussels/actualites/calico-un-projet-bruxellois-d2019habitat-innovant-rec ompense-par-l2019europe>

Table des illustrations

Illustration 1 : Le projet Carré de Soie dans la Métropole de Lyon	14
Illustration 2 : Les quatre grands secteurs d'opération d'aménagement à Carré de Soie	15
Illustration 3 : Vue aérienne du Nord du site du Carré de Soie en 2005	20
Illustration 4 : Vue aérienne du Nord du site du Carré de Soie en 2020.	20
Illustration 5 : Un territoire rural protégé des crues du Rhône	23
Illustration 6 : Evolution de la réalisation du Canal de Jonage	25
Illustration 7 : Plan historique du complexe TASE	27
Illustration 8 : Vue Aérienne de l'usine Tase et de ses cités ouvrières	28
Illustration 9 : Vue aérienne du quartier de l'amande, 1932	29
Illustration 10 : le Patchwork urbain du Carré de Soie avant l'élaboration du projet	30
Illustration 11 : Orientations fondamentales du Schéma directeur de 1992	32
Illustration 12 : Les mobilités à Carré de Soie aujourd'hui	36
Illustration 13 : Le parc habité conceptualisé par Bruno Dumetier	40
Illustration 14 : Restructuration parcellaire	41
Illustration 15 : Schéma des acteurs impliqués dans le projet Carré de Soie	49
Illustration 16 : Plan de composition de la Zac Villeurbanne La Soie	53
Illustration 17 : Plan du secteur Vaulx-en-Velin La soie	74
Illustration 18 : Plan du secteur Villeurbanne La Soie	76
Illustration 19 : Plan du secteur Vaulx-en-Velin La Soie	79
Illustration 20 : Ancien site de l'IUFM de Lyon sur lequel s'implante le projet de l'Autre Soie	81
Illustration 21 : Bilan par opération d'aménagement engagée	82
Illustration 22 : Evolution des constructions et du nombre d'habitants réelle et estimée pour les prochaines années.	86
Illustration 23 : le concept de paysage habité	95
Illustration 24 : Principe de Paysage Habité	96
Illustration 25 : Image de synthèse du programme Impulsion	121

Illustration 26 : Image de synthèse du programme Mezzo	123
Illustration 27 : Image de synthèse du programme Cosmopolis	125
Illustration 28 : Localisation du Projet de l'Autre soie	131
Illustration 29 : Ancien foyer Jeanne d'Arc	132
Illustration 30 : Plan de composition du projet Autre Soie	133
Illustration 31 : Plan du projet Autre Soie	135
Illustration 32 : Installation des modules d'habitats financés par l'IUA sur le site de l'Autre Soie, juillet 2020.	140
Illustration 33 : Localisation du projet Calico à Forest	143
Illustration 34 : Plan du projet de développement urbain "Les Sources"	144
Illustration 35 : Plan du projet CALICO	145

Table des figures

Figure 1 : Indice des prix des logements (neufs et anciens) - Base 100 en moyenne annuelle 2015	9
Figure 2 : Répartition des types de logements à Carré de Soie	83
Figure 3 : Evolution des prix de vente moyen/m ² (toutes TVA confondues, hors stationnement)	85
Figure 4 : Flux de marché sur les territoires de comparaison en 2016.	87
Figure 5 : Evolution 2013-2018 de la promotion neuve sur le projet urbain Carré de Soie	88
Figure 6 : Comparaison des répartitions typologiques des biens vendus en 2016	89
Figure 7 : Comparaison des répartitions typologiques des biens vendus en 2018	89
Figure 8 : Evolution de la part des investisseurs dans les réservations (hors vente en bloc)	92
Figure 9 : Tranche d'âge des acquéreurs par secteur à Carré de Soie	99
Figure 10 : Statut matrimonial des acquéreurs en fonction par programme à Carré de Soie	100
Figure 11 : Catégorie socioprofessionnelle des acquéreurs par programme à Carré de Soie	102
Figure 12 : Regroupement d'origine des acquéreurs par programme à Carré de Soie	103
Figure 13 : Classification des acquéreurs obtenue via le logiciel Modélisa	105
Figure 14 : Répartition des différentes typologies d'acquéreurs à Carré de Soie	106
Figure 15 : Plafond de revenus maximum PLS accession	112
Figure 16 : Plafond de revenu pour un logement PSLA en fonction de la localisation géographique du logement.	114
Figure 17 : Prix de vente maximum par m ² des logements PSLA.	114
Figure 18 : Frise chronologique de l'accession-location	115
Figure 19 : Plafond de ressources maximum pour l'acquisition d'un logement en BRS en Zone A	116
Figure 20 : Plafonds de ressources PLI	120
Figure 21 : Valeur estimée des appartements de l'Habitat Participatif et montant des apports.	137
Figure 22 : Répartition des types de logements dans la région Bruxelles Capitale en 2017	141
Figure 23 : Répartition des logements dans le projet Calico	147

Sigles et Abréviations

ANRU : Agence Nationale de Rénovation Urbaine

BRS : Bail Réel Solidaire

CECIM : Centre d'Etude de la Conjoncture Immobilière

CLTB : Community Land Trust Brussels

DFI : Direction du Foncier et de l'Immobilier

FEDER : Fond Européen de Développement Régional

OFS : Organisme de Foncier Solidaire

PAE : Programme d'Aménagement d'Ensemble

PAS : Prêt d'Accession Sociale

PLU-H : Plan Local d'Urbanisme - Habitat

POA : Programme d'orientation et d'Aménagement du PLU-H

PSLA : Prêt Social de Location - Accession

PTZ : Prêt à Taux Zéro

PUP : Projet Urbain Partenarial

SCOT : Schéma de Cohérence Territoriale

SMS : Secteur de Mixité Sociale

STML : Servitude de Taille Minimale de Logement

UE : Union Européenne

UIA : Urban Innovation Actions

ZAC : Zone d'Aménagement Concertée

Table des Annexes

Annexe 1 : Plaquette commerciale du Karre Velvet

Annexe 2 : Plaquette commerciale du programme Existen'Ciel



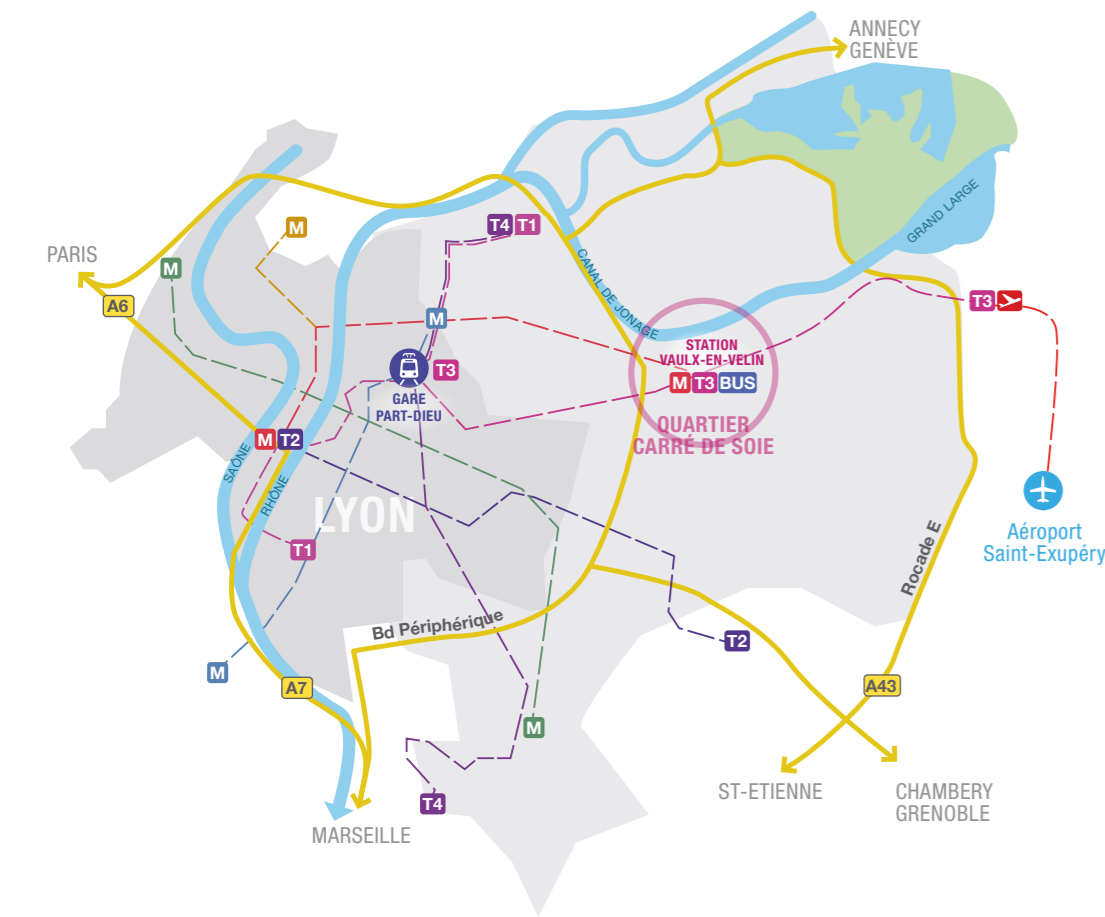
LYON MÉTROPOLE
CARRÉ DE SOIE
KARRÉ VELVET
Vivre enfin chez soi

UNE OPÉRATION

CARRÉ
DE SOIE

VAULX-EN-VELIN LA SOIE

ICADE



VAULX-EN-VELIN, VILLE D'ART ET DE CULTURE

Dynamique, artistique, écologique, la ville de Vaulx-en-Velin se transforme et se magnifie. Les vestiges de son passé industriel lui confèrent toute son authenticité et en font une commune à l'esprit résolument « avant-gardiste », à deux pas de sites naturels d'exception. Cap sur Carré de Soie, nouveau quartier émergent de la Métropole Lyonnaise.

UNE VIE DE QUARTIER DYNAMIQUE

Lieu de vie atypique et singulier, la ville doit sa renommée à son passé industriel et à sa célèbre usine de soie TASE, encore considérée comme l'emblème historique de la commune. Pôle majeur d'activités économiques et de loisirs, la ville est aujourd'hui le repère de l'ébullition urbaine au cœur du projet urbain Carré de Soie - Métropole.

Repère du « nouveau Lyon », Carré de Soie est un endroit apprécié de la Métropole, situé à seulement 15 minutes de l'hypercentre lyonnais et accessible par un réseau de transport optimal.

Vous découvrirez un véritable cœur de vie en pleine effervescence à la démarche éco-responsable. Son identité avant-gardiste et son « esprit berlinois » en font l'endroit favori des jeunes actifs en quête d'un quartier exemplaire à grandes ambitions environnementales, architecturales et paysagères.

Choisir de vivre à Carré de Soie à Vaulx-en-Velin, c'est s'épanouir dans un quartier de caractère, connecté, et animé.

CARRÉ DE SOIE : UN QUARTIER CONNECTÉ

À la fois citadin et urbain, le quartier Carré de Soie se démarque par l'excellence de son confort de vie proche toutes commodités.

Ses réseaux de transport de proximité et sa situation privilégiée en font un quartier ultra-connecté. L'idéal pour rejoindre son lieu de travail et profiter d'un accès facilité aux centres d'activités, de commerces et de loisirs environnants.

Toute l'année jonglez au rythme des animations, profitez de la promiscuité du centre-ville et accordez-vous une échappée belle parmi les espaces naturels du quartier.

Plus qu'un lieu de résidence, un art de vivre...

Plus qu'un lieu de résidence, un art de vivre...



À DEUX PAS DE LA RÉSIDENCE :

ACCES & SERVICES

- Commerces de proximité à quelques minutes à pied (boulangerie, pharmacie, épicerie...)
- Grandes surfaces
- Établissements scolaires (2 lycées, 2 collèges, écoles élémentaires et maternelles, crèche à 4 minutes à pied)

NATURE & CULTURE

- Grand Parc Miribel Jonage, canal de Jonage, berges du Rhône
- Hippodrome de Lyon Carré de Soie
- Centre commercial Carré de Soie avec cinéma Pathé
- Bibliothèque : Marie-Ghislaine Chassine



Centre commercial Carré de Soie

Les futurs aménagements de Vaulx-en-Velin vue du ciel



Pôle de transports en commun de Vaulx-en-Velin





8h30 Je prends mon café face aux jardins de la résidence. Inutile de me presser, j'ai tout a proximité.

9h00 En à peine 10 min de tramway j'ai rejoins le centre de Lyon sans le stress de la circulation. Quel bonheur de travailler près de chez soi...

MA JOURNÉE À CARRÉ DE SOIE !



12h00 Direction le Centre Commercial Carré de Soie pour une pause shopping bien méritée. 50 boutiques dédiées au sport et à la détente, de quoi décompresser !

13h30 Oups ! Encore fait des folies... J'ai le temps de tout déposer à l'appartement. Heureusement que mon bureau est à quelques stations de métro.



19h30 Dégustation de tapas et de délicieuses tomates cerises sur les toits végétalisés de la résidence. Grâce aux jardins partagés, l'apéritif improvisé entre voisins est toujours un vrai succès.

22h00 Nous n'avons pas vu le temps passer et notre séance de cinéma est dans 20mn à côté du Centre Carré de Soie. Pas de panique, même en partant à pied nous serons à l'heure pour notre film.



17h00 Le soleil est au rendez-vous, je m'octroie une longue balade le long des berges du canal de Jonage. Respirer le grand air de la nature, un luxe quand on habite en ville.

UNE RÉSIDENCE MODERNE AUX PRESTATIONS ECO-RESPONSABLES

Intemporelle, la résidence **Karré Velvet** emprunte le mur Sud de l'ancienne usine à soie TASE pour parfaire ses bâtiments de logements à la demande de l'Architecte de Bâtiments de France.

Du studio au quatre pièces traversants, ces logements vous offrent de belles surfaces à vivre fonctionnelles et naturellement ensoleillées grâce à leur orientation idéale. De plus, vous apprécierez

la vue imprenable sur les jardins et le cœur d'îlot végétalisé dans un écrin de bien-être.

Sur le toit-terrasse, profitez de magnifiques **jardins partagés** pour partager de doux moments entre voisins en toute convivialité.

Votre nouvelle adresse réunit tous les atouts pour faire de votre espace de vie un lieu préservé, authentique et moderne au cœur de la ville.

DES PERFORMANCES DURABLES

Une résidence « Eco friendly » et durable pour minimiser l'impact énergétique sur l'environnement : telle est l'ambition de votre résidence.

- Jardins partagés en toit terrasses
- Toitures végétalisées
- Gestion des eaux pluviales
- Gestion maîtrisée des apports solaires
- Luminaires basse consommation
- Composteurs collectifs
- Certification NF habitat et RT 2012

Bien-être, confort, et espaces verts : faites le choix de l'esprit durable avec ICADE.



Illustration non contractuelle

DES PRESTATIONS INTÉRIEURES SOIGNÉES



Dans les pièces à vivre

- Carrelage en grès émaillé
- Peinture blanche mate au plafond
- Choix des revêtements de décoration murale au choix
- Volets roulants en façade
- Chaudière murale individuelle gaz à condensation (sauf T1)
- Équipement confort thermique



Dans les pièces d'eau

- Faïence sur toute hauteur
- Baignoire ou bac à douche
- Meuble vasque



Sécurité

- Contrôle d'accès par vidéophone

LA SIGNATURE D'UN PROMOTEUR DE RÉFÉRENCE

Icade* est depuis plus de 35 ans, un acteur majeur de la promotion de logements neufs. Son expérience et sa présence à l'échelon national lui permettent d'offrir un vaste choix de réalisations destinées à la résidence principale comme à l'investissement locatif. Icade* s'engage au quotidien pour satisfaire ses clients dans le respect de sa charte qualité. Icade* a entrepris en 2010 la certification NF logement démarche HQE.

* Icade, via Icade Promotion Logement SASU, filiale à 100% d'Icade SA.

Tous les jours de 8h30 à 20h

VOTRE CONSEILLER AU
01 41 72 73 74

prix d'un appel local depuis un poste fixe non surtaxé

www.ica-de-immobilier.com



LYON MÉTROPOLE CARRÉ DE SOIE KARRÉ VELVET

Angle rue de la Poudrette et
Avenue Bataillon Carmagnole Liberté
69120 Vaulx-en-Velin

ESPACE DE VENTE SUR SITE

Du lundi au vendredi :
09.00 - 19.00
Samedi : 10.00 - 18.00

ACCÈS

Vélo'v :

Station La Soie n°12001 (24 places)

Tramway :

Ligne 3 ou Rhône Express depuis aéroport
Saint Exupéry, arrêt Vaulx-en-Velin La Soie

Métro :

Ligne A arrêt Vaulx-en-Velin La Soie

Bus :

C8, C15, C16, C28, C25, C68

Navette :

213457 arrêt Vaulx-en-Velin La Soie



Prendre de la hauteur

pour changer de point de vue

**VOUS
VERREZ LA
DIFFERENCE**

**COGEDIM**



GRUPE ALTAREA COGEDIM



À VILLEURBANNE
EXISTEN'CIEL

VILLEURBANNE ENTRE DYNAMISME ET SÉRÉNITÉ, LE CŒUR DE VILLE AUTREMENT

Villeurbanne est la commune la plus attractive du Grand Lyon en matière de qualité de vie et de dynamisme urbain.
Aux portes de Lyon et parfaitement desservie par les transports, elle se démarque par une vie universitaire et culturelle florissante, ses nombreux espaces verts et un dynamisme économique en expansion.
Une ville d'avenir, à la prospérité assurée.

Villeurbanne, atypique et séduisante

- Villeurbanne offre des atouts d'excellence qui fédèrent : une personnalité, un environnement innovant, une qualité de vie très prisée.
- Ville avant-gardiste et riche d'un patrimoine culturel unique en région Rhône-Alpes : Campus de la Doua, Théâtre National Populaire, École Nationale de Musique, Institut d'Art Contemporain...
- La ville dispose de multiples espaces verdoyants : parc de Miribel-Jonage, parc de la Feysine...



Mairie de Villeurbanne



Villeurbanne la Soie, le bien-vivre autrement

- À proximité immédiate pour une vie quotidienne facile et agréable : le centre commercial Carré de Soie, des groupes scolaires (une école maternelle et primaire avenue Roger Salengro, le collège Jacques Duclos), des complexes sportifs et l'hippodrome équipé d'un centre de loisirs.
- Un pôle économique en plein développement avec l'implantation de sièges régionaux d'entreprises internationales : Comap, Cofely ou Alstom...
- Un emplacement stratégique : boulevard périphérique (A7/A42/A43/A6), rocade Est de Lyon, pôle multimodal de la Soie (métro, tramway, bus, navette Rhônexpress...).

Ce qu'il faut savoir

20 minutes

de la gare TGV et du centre commercial de la Part-Dieu en transports en commun.

Accessibilité

Nombreuses lignes de bus, métro A, tramway T3 et navette aéroport Rhônexpress depuis le pôle multimodal.

2^e ville du Rhône

Une croissance démographique de près de 5 % depuis 5 ans.

Le Carré de Soie, faites-vous plaisir !

- Entre shopping et bien-être, à chaque envie sa réponse : nombreuses boutiques de mode, décoration, bricolage, jardinage, culture, sport, beauté.
- Multiplexe de 15 salles de cinéma dont 3 dédiées aux projections en 3D et nombreux lieux de restauration.
- À quelques minutes du grand parc de Miribel-Jonage de 2 500 hectares et de son centre nautique.



Tramway, métro et Rhônexpress du pôle multimodal

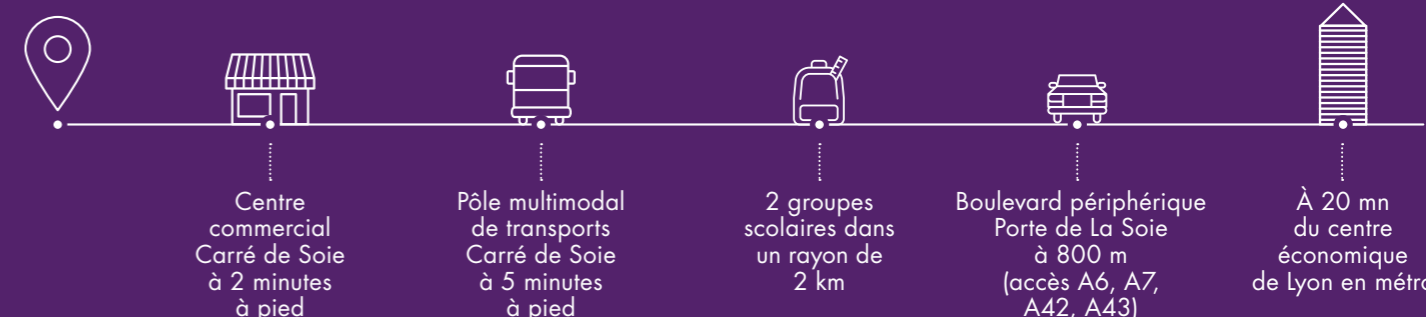
Villeurbanne, dans la dynamique du Grand Lyon

- Une métropole à taille humaine où il fait bon vivre.
- Un patrimoine architectural exceptionnel, une vie culturelle riche et rythmée : biennales, fêtes des Lumières, musées, vestiges gallo-romains...
- Un positionnement géographique stratégique, à proximité des Alpes et de la Méditerranée.
- Territoire d'innovation, le Grand Lyon bénéficie d'un rayonnement international (salons Biovision, Pollutec...) et d'infrastructures de qualité (centre de conventions et d'expositions Eurexpo...).



Place Bellecour à Lyon

Proche de tout, proche de vous...



EXISTEN'CIEL UNE ENVOLÉE AÉRIENNE EN CŒUR DE VILLE

Idéalement située au calme en retrait de la rue Léon-Blum, la résidence est un équilibre parfait entre une harmonie de vie préservée et un accès immédiat aux infrastructures de la vie locale. Une architecture unique, qui imposera Existen'Ciel comme un nouveau mode d'habitat.

Une identité contemporaine

- Existen'Ciel s'est construite selon des partis pris urbanistiques forts et une grande précision de l'architecture.
- Les appartements aux surfaces généreuses disposent tous de balcons, terrasses ou loggias.
- Des jeux de volumes astucieusement pensés pour une résidence élégante et moderne.
- Les appartements, du 2 au 5 pièces offrent pour la plupart une vue spectaculaire.

L'excellence d'un environnement végétalisé

- Une atmosphère verdoyante avec de superbes cascades pré-végétalisées de balcons et de terrasses.
- Existen'Ciel offre à tous les appartements de belles vues dégagées sur la ville et des orientations multiples propices au bien-vivre et à la tranquillité.
- Avec son îlot de verdure au pied de la résidence, Existen'Ciel est un véritable écrin de douceur en cœur de ville.



EXISTEN'CIEL
**UNE PARENTHÈSE
 DE RESPIRATION
 AU COEUR
 DU CARRÉ DE SOIE**

Choisissez un lieu de résidence qui combine avec élégance un environnement verdoyant et un cœur de ville. Existen'Ciel offre un cadre de vie de premier choix à deux pas de toutes les commodités. Profitez sans modération d'un environnement unique, tout en jouissant du dynamisme d'un quartier en pleine mutation.



Un rendez-vous quotidien avec la nature

- L'implantation de la résidence permet d'aménager au centre de l'îlot un grand jardin central arboré.
- Le cœur d'îlot offre un refuge générant fraîcheur et agrément. Il permet des moments de détente complémentaires à ceux proposés par les balcons et terrasses.

Faire rimer douceur de vivre et urbanité

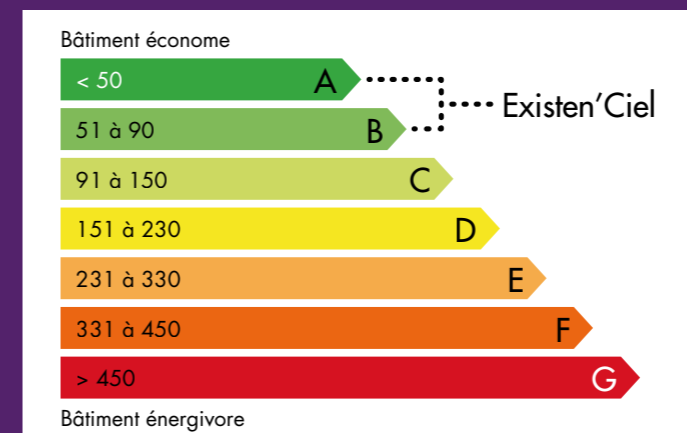
- Le parvis piétonnier permet d'être en retrait de la rue Léon-Blum. C'est un espace d'accueil ouvert et végétalisé.
- Le terrain est entièrement clos et sécurisé par une grille et par une noue végétale à l'ouest, pour une quiétude et une sérénité parfaitement préservées.

Des prestations de grande qualité signées Cogedim

- Optimisation de la performance des matériaux (contrôle de l'isolation des murs et planchers).
- Garde-corps intégrant des jardinières et des bacs végétalisés.
- Volets roulants PVC à commande électrique dans séjour et cuisine ouverte.
- Carrelage dans les pièces à vivre et parquet stratifié dans les chambres.
- Peinture aux murs et plafonds de finition blanche et faïence à hauteur d'huisseries dans les salles de bains et salles d'eau.
- Salles de bains et salles d'eau équipées d'un meuble de rangement, vasque et radiateur sèche-serviettes.
- Chaudière collective au gaz à condensation (comptage individuel par appartement).
- Surfaces extérieures généreuses pour la plupart des appartements.

Le confort au quotidien, l'esthétique en plus

- Pour plus de sérénité, la résidence est fermée et dispose de digicodes et vidéophones dans les halls.
- Les parties communes bénéficient d'une décoration sur-mesure, qui valorise l'ensemble de la résidence.
- Les garages, boxés en sous-sol sont facilement accessibles depuis la rue Charlotte Delbo (voie nouvelle) par une porte télécommandée.



Étiquette énergie en kWhep/m²/an

Une résidence éco-responsable

- Conforme aux critères imposés par le référentiel NF Logement.
- Conforme à la réglementation RT 2012.
- Lumière, isolation, et acoustique idéale : chaque logement bénéficie des dernières normes environnementales en vigueur.





Existen'Ciel

Angle rue Léon-Blum / Rue de la Poudrette
69100 Villeurbanne.

À PIED JUSQU'AU PÔLE MULTIMODAL DE TRANSPORT DU CARRÉ DE SOIE :

- De la rue Léon-Blum, par la rue de la Poudrette.

EN VOITURE :

- Depuis la rue Léon-Blum, rejoindre le périphérique par la porte de La Soie, direction Lyon, Paris, Grenoble ou Marseille.

EN AVION :

- Aéroport international Saint-Éxupéry à 20 minutes via Rhônexpress.

EN MÉTRO :

- Ligne A arrêt Vaulx-en-Velin La Soie, direction Perrache.

EN TRAMWAY :

- Ligne T3, arrêt Vaulx-en-Velin La Soie, direction Part-Dieu Villette et Meyzieu les Panettes.

EN BUS / arrêt Vaulx-en-Velin La Soie :

- C8, direction Grange Blanche et Vaulx-en-Velin Résistance.
- C15, arrêt Vaulx-en-Velin La Soie, direction Laurent Bonneval et Bachut, Mairie du 8^e.
- Lignes 16, 28, 52, 68, 83, 100.



Illustrations non contractuelles destinées à exprimer une intention architecturale d'ensemble et susceptibles d'adaptations, réalisation : Infine. Photos à caractère d'ambiance. Crédits photos : Christine Chaudagne, Guillaume Perret, Stéphane NYS (Air Tech Photo), Adjectif, Fotolia.
Document non contractuel. COGEDIM, Société par Actions Simplifiée au capital de 30 000 000 € - Siège Social : 8 av. Delcassé - 75008 Paris - RCS PARIS : 054 500 814 - SIRET : 054 500 814 00 55 - 05/16 - Conception : ADJECTIF

cogedim.com

0 811 330 330

Service 0,06 € / min
+ prix appel