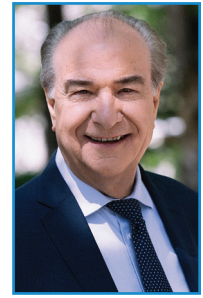


UNE QUESTION D'AMBITION



Guy Marty
Président d'honneur, IEIF
Fondateur, Pierrepapier.fr

L'idée seule du recyclage urbain suggère un chantier immense. D'une ampleur inouïe. Les villes seraient-elles donc à transformer radicalement ?

C'est pourtant ce qu'a fait le baron Haussmann à Paris, il y a un siècle et demi. Un chantier considérable.

Les raisons ne manquaient pas. Ville devenue sale, insalubre, encombrée.

L'ambition ne manquait pas non plus. Napoléon « le petit » voulait transformer le pays, lui faire rattraper le retard pris sur les pays voisins, le remettre dans la course qui comptait à l'époque, celle du progrès. Parmi ses ambitions, il voulait de faire de Paris une capitale exemplaire, un symbole. Son rêve était la ville lumière.

Jules Verne, encore jeune et peu connu, avait assisté avec émerveillement aux débuts des grands travaux. Il avait imaginé que l'on allait refaire toutes les villes de France pour les adapter à la nouvelle société engendrée par le progrès technique. Paris, Lyon, Marseille ont eu le temps d'être métamorphosées avant qu'il atteigne les 40 ans.

Napoléon III était peut-être plus grand que ses opposants ne le pensaient...

Reconstruire la ville sur la ville a été réalisé.

Certes, l'époque était bien différente ! L'autorité d'un empereur. L'appareil juridique si léger que des expropriations en masse, décidées sur plan, ont été exécutées dans des délais très courts avec des déplacements importants de population. La main-d'œuvre abondante et peu coûteuse. Les financements pharaoniques que l'on a pu trouver parce qu'il y avait l'épargne des « rentiers ». Autres temps, autres mœurs, autres moyens...

Toujours est-il que la transformation des villes s'impose aujourd'hui. Nous sommes, en France et dans le monde, dans une civilisation des métropoles, une civilisation des « urbains ». Les villes rassemblent d'ores et déjà près de 57 % de la population mondiale (plus de 80 % dans des pays comme la France). Elles génèrent plus de 80 % du PIB mondial (et près des deux tiers des consommations d'énergie).



Bien évidemment, elles n'ont pas été conçues ni dessinées avant de se réaliser, le plus souvent en désordre sous une pression démographique de plus en plus forte. Sans compter qu'elles se sont développées bien loin de nos critères actuels de sobriété et de qualité de vie.

Les villes doivent donc être pensées à nouveau, puis transformées.

C'est l'idée, peut-être encore timide mais assurément porteuse d'avenir, du recyclage urbain.



N° 104

3^e trimestre 2023



p.1 ÉDITO

Une question d'ambition
par Guy Marty

p.6

DOSSIER RECYCLAGE URBAIN, UN DÉFI POUR L'AVENIR

p.7

L'arbre qui cache la forêt : catalyse en cours d'une révolution sectorielle
par Raphaël Tréguier

p.11

La transformation des actifs obsolètes comme axe stratégique
par Diego Harari

p.17

Le nouveau cycle immobilier sera celui du recyclage urbain
par Joachim Azan

p.23

Le recyclage urbain : une évidence ?
par Patrick Viterbo

p.29

Refabriquer la ville : recycler et respecter la biodiversité
interview de Sabine Bourrut-Lacouture Lepine

p.33

Les enjeux juridiques du recyclage de la ville
par Michèle Raunet

p.38

Une foncière dédiée au recyclage urbain
trois questions à Katelle Le Guillou

p.41

Transformation des entrées de villes commerciales : un nouvel horizon
par Pascal Barboni

p.47

Connaître le parc de bureaux pour comprendre son évolution
par le Consortium des Bureaux en France représenté par Katelle Le Guillou, Laurent Warnier et Blaise Heurteux

- p.57 Actifs tertiaires en Ile-de-France : défis et limites de la transformation**
par Raphaël Amouretti, Henri Guillaume, Isabelle Ramond et Jérôme Kaplan
- p.63 Transformation de bureaux : l'expérience américaine**
par Soazig Dumont

DÉVELOPPEMENT DURABLE

- p.71 Actifs tertiaires : la transition énergétique, puissant levier de création de valeur**
par Hadrien Flon

FINANCEMENT

- p.77 Immobilier des professionnels : le financement affecté par la hausse des taux et la baisse des valeurs**
par Denis Moscovici et Christopher Puyraimond

p.83 L'ACTUALITÉ BIBLIOGRAPHIQUE

