



**CARRÉ DE SOIE**

L'ESPRIT FERTILE

## **Projet urbain du Carré de soie**

**Conférence-débat sur la *fabrique de la ville*,  
appliquée au Carré de soie**

**13 novembre 2012**

## Introduction - Gérard Claisse

Objectif de la conférence-débat : mieux faire comprendre qui fait quoi dans la production de la ville en amont du lancement des opérations sur les secteurs TASE et Villeurbanne La soie :

- les objectifs/ impératifs de la production d'un morceau de ville
- les outils à disposition des collectivités en la matière,
- les différents acteurs impliqués dans cette production, leurs rapports et leurs contraintes = collectivités / propriétaires fonciers / promoteurs-investisseurs-aménageurs privés

→ Donner à comprendre la complexité du processus, des jeux d'acteurs, avec des allers et retours sur une temporalité longue

## 1 / La volonté politique exprimée par la collectivité

Gérard Claisse - Vice président à la participation citoyenne

La ville se fabrique avec différents acteurs. Dans ce cadre, le rôle de l'élu est de donner du sens, de penser la ville, ses enjeux et son avenir, dans une projection sur le long terme, à 20 ou 30 ans.

Pour cela, il s'appuie sur différents documents stratégiques et de planification qui traduisent cette vision politique.

Exemples :

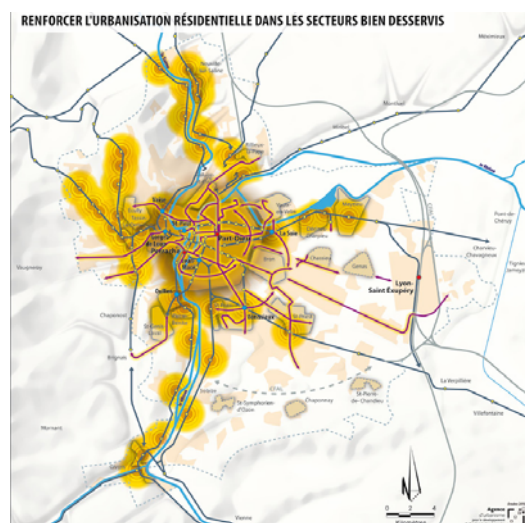
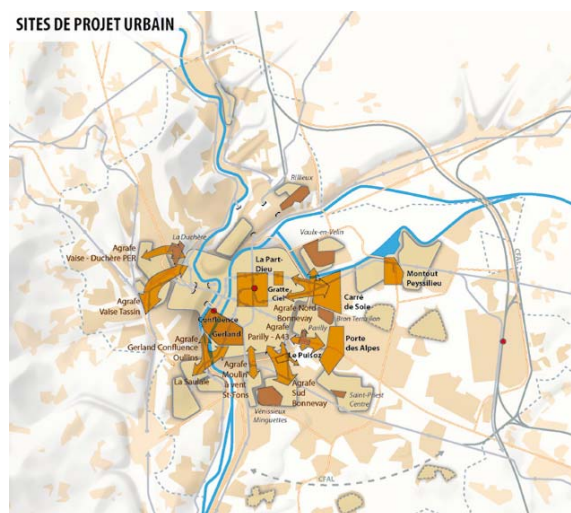
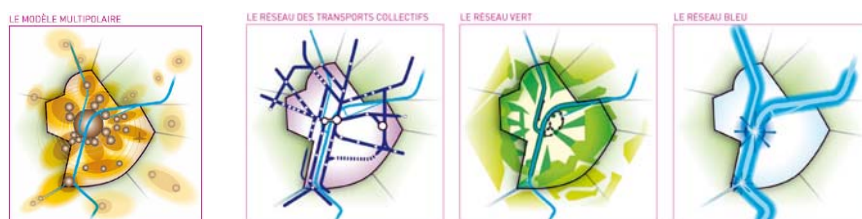
- le SCOT - Schéma de COhérence Territoriale, qui coordonne les différentes politiques publiques sectorielles, composant la vie d'un territoire (habitats, déplacements, développement commercial, environnement, etc.), autour d'orientations communes. Il permet la mise en cohérence de tous les documents de planification utilisés par les communes. C'est une vision à long terme.
- le PLU devenu PLU-H - Plan Local d'Urbanisme et de l'Habitat, qui est la vision à moyen terme. Depuis mai 2012, le Grand Lyon a engagé la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) tenant lieu de Plan Local de l'Habitat : c'est le Plan Local d'Urbanisme et de l'Habitat (PLU-H). Cette démarche se poursuivra jusqu'en 2015.
- le PDU - Plan des Déplacements Urbains, piloté par le Sytral.
- le SDUC - Schéma Directeur d'Urbanisme Commercial, document d'orientation et de stratégie en matière de développement commercial sur le territoire du Grand Lyon

A travers ces documents le premier choix stratégique exprimé est celui du développement équilibré de l'agglomération : il est ainsi fait le pari d'un développement économique et résidentiel soutenu. Par exemple, dans le SCOT, l'agglomération fait le choix d'accueillir 150 000 habitants en plus d'ici 2030.

Face à cet objectif de développement, deux stratégies peuvent être envisagées : soit poursuivre notre consommation d'espaces naturels et agricoles et accentuer l'étalement urbain, soit faire le choix d'un modèle de développement plus compact qui préserve nos ressources naturelles. C'est ce dernier choix que nous portons : accueillir 150.000 habitants et conserver 50% de notre territoire en espaces naturels et agricoles à l'horizon 2030.

Pour tenir cet objectif deux logiques peuvent être envisagées : développer des droits à construire partout (densifier partout) ou définir les sites où nous souhaitons fixer ce développement (multipolarité). C'est bien évidemment cette dernière logique de développement que nous portons : celle d'un développement maîtrisé de l'agglomération. Nous avons donc identifiés dans le SCOT 12 sites économiques métropolitains et 21 pôles de développement urbain. Le carré de Soie est l'un de ces sites économiques et urbains.

Le choix stratégique porté par ces documents est donc celui d'un développement multipolaire de l'agglomération qui en finisse avec le modèle centre-périérie. Le SCOT organise également ce développement multipolaire autour de 3 réseaux structurants : le réseau vert (espaces naturels et agricoles), le réseau bleu (les fleuves et canaux) et le réseau de transport public.



Ce modèle de développement pose la question de la densité, de l'intensité urbaine. Car la densité fait l'objet de représentations négatives (cage à lapins, béton, grands ensembles, embouteillages...). En même temps et paradoxalement la plupart des habitants plébiscitent les services et aménités que permet la ville dense (transports publics, commerces, services de proximité, équipements publics, écoles...) En d'autres termes on veut tout ce que la densité rend possible sans la densité ! L'enjeu est donc de fabriquer une densité acceptable, notamment en privilégiant la qualité des espaces publics, une bonne desserte en transports publics, la mixité des fonctions (emplois, logements, services,...). Les quartiers anciens sont des quartiers très denses, mais où la densité est acceptée car on y retrouve toutes ces aménités.

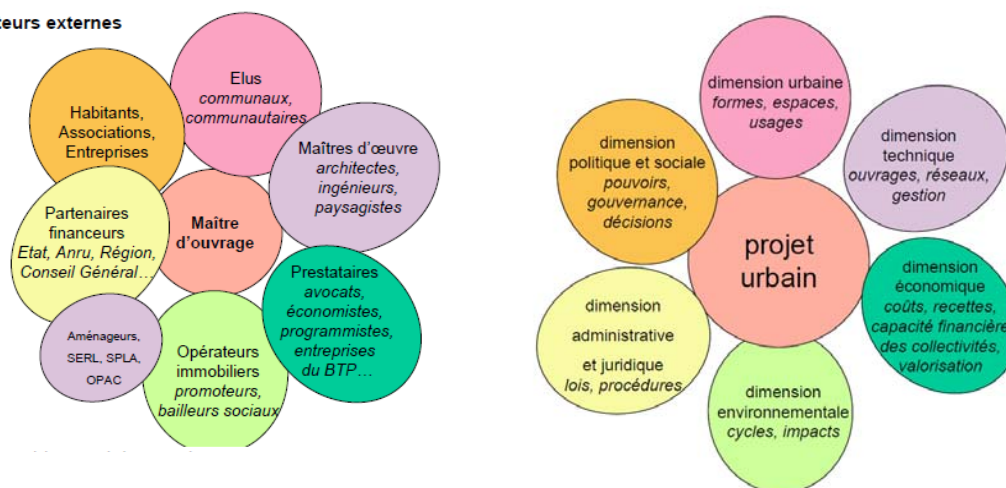
**Question de Denis Bernadet : une autre ambition affichée est celle de la mixité, pouvez-vous nous en parler ?**

Vous avez raison, le modèle de développement que nous portons se veut aussi plus équilibré et suppose une plus grande solidarité territoriale et sociale. La mixité sociale constitue un enjeu majeur sur tous les projets et elle est portée fortement dans le PLU-H. (H comme habitat, volet qui met l'accent sur les niveaux attendus de logements sociaux et de logements abordables). Il s'agit d'enrayer la ségrégation sociale et spatiale dans notre agglomération et de proposer dans les opérations d'aménagement de l'habitat pour tous les âges, tous les niveaux sociaux.

Un autre enjeu est de s'appuyer sur l'identité des lieux, pour ne pas s'asseoir, aux deux sens du terme - ne plus bouger ou négliger -, sur le patrimoine matériel et immatériel des territoires, et développer ainsi des projets urbains qui font sens, s'enrichissent de l'esprit des lieux et se différencient les uns des autres.

Pour mettre tout cela en musique et fabriquer la ville il faut certes une partition mais aussi coordonner de multiples acteurs. La fabrique de la Ville dépasse les prérogatives des seuls pouvoirs publics. Les contraintes budgétaires actuelles des collectivités posent avec encore plus d'acuité la nécessité des partenariats avec les opérateurs privés. Cette négociation est par ailleurs inscrite de fait dans tout système où la propriété foncière (des terrains) reste pour une très grande partie privée.

Un réseau d'acteurs externes



## 2/ Les savoirs techniques et les outils juridiques mis en œuvre par la collectivité

Anne Ringlet / Direction de l'aménagement au Grand Lyon

Les services techniques du Grand Lyon ont pour objectif de mettre en œuvre le projet politique porté par les élus. Cette mise en œuvre est partagée avec les communes, notamment en matière d'urbanisme (les communes délivrent des permis de construire) et de droit des sols (elles sont parties prenantes de l'écriture du PLU).

C'est dans le cadre du PLU que la majorité de la ville se construit : 80% des logements construits le sont dans le cadre du PLU (donc hors procédure opérationnelle spécifique), dans un cadre privé de maîtrise des terrains (pour information, seuls 5 000 ha des 52 000 ha du Grand Lyon appartiennent à la Communauté urbaine de Lyon)

Le PLU constitue l'outil de référence pour les collectivités dans la mesure où :

- Il détermine l'ouverture à l'urbanisation, et la vocation du foncier (économie, habitat...)
- Il intègre la notion de densité au travers de détails (hauteurs...)
- Il précise, pour le futur PLU-H, la vocation plus fine des programmes de logement. ,

Le PLU peut être considéré comme une déclaration politique générale puisqu'il permet de décliner en zonages les enjeux territoriaux. Ces zonages constituent les cadres légaux pour le dépôt des permis de construire, détaillent les vocations et déterminent les emprises d'infrastructures et d'équipements publics. Mais le PLU ne définit pas « le beau » et le « pas beau ». Ainsi, si un permis de construire est conforme au PLU, mais que son esthétique ne plait pas, le maire doit l'accorder, avec l'avis du Grand Lyon.

Sur l'ensemble des opérations lancées dans le seul cadre du PLU, les collectivités récupèrent une participation des opérateurs privés : il s'agit de la Taxe d'aménagement, qui permet de financer des équipements.

Si l'on se réfère au code de l'urbanisme, article L301.

*Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité, de permettre le renouvellement urbain, de*

*sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels*

Le Grand Lyon se positionne en pilote de l'aménagement particulièrement sur des opérations à l'enjeu urbain particulièrement important :

- reconquêtes d'un territoire (cas du Carré de Soie)
- absence de marché, pour créer les conditions d'un marché
- développement économique
- opération de renouvellement urbain nécessitant un accompagnement spécifique, par exemple des relogements dans le cadre de démolition reconstruction....

Mais le Grand Lyon n'a pas vocation à jouer ce rôle sur tout le territoire. Il le fait sur environ 20 % de son territoire.

Dans ces cas, la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) est l'outil privilégié qui permet aux collectivités de s'extraire du droit commun, et d'avoir plus de pouvoir qu'un simple opérateur immobilier, de disposer d'un ensemble d'outils qui leur permettent d'être plus volontaristes. Elles peuvent ainsi par exemple maîtriser le foncier par le biais des Déclarations d'Utilité Publique (DUP), ou imposer des règles paysagères, architecturales...particulières.

La collectivité peut alors agir comme un aménageur, en régie directe, ce qui est le cas pour le secteur « Villeurbanne la Soie » ou faire appel à un aménageur par le biais d'une concession.

La procédure de ZAC implique des lenteurs opérationnelles (notamment du fait des différentes procédures juridiques qui y sont associées) et des coûts (y compris en termes d'investissement de la collectivité qui dans ce cas doit porter le foncier).

Le recours à l'outil ZAC demande en effet une étude approfondie en amont, afin d'éclairer la décision des élus sur la faisabilité, les coûts... et les recettes : le bilan d'aménagement associe des recettes (ventes de terrains, participations des opérateurs privés...) et des dépenses (travaux, études...).

Mais la ZAC n'est pas le seul outil à disposition des collectivités, car il est relativement long et généralement assez coûteux pour les collectivités.

D'autres outils d'aménagement sont à la disposition des pouvoirs publics : des outils dits « négociés » où le privé prend l'initiative et propose des projets. Dans ce cas, les opérateurs privés sont maîtres du foncier et non la collectivité : la collectivité parie sur la dynamique des acteurs privés pour construire un morceau de ville car elle ne peut pas tout porter, et contractualise avec l'opérateur privé.

Il s'agit par exemple du Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE), aujourd'hui transformé en Projet urbain partenarial (PUP). Ces outils permettent de mieux profiter des dynamiques privées et de laisser le portage du foncier à la charge des opérateurs privés. Les participations des opérateurs se calculent au prorata des besoins générés par les programmes immobiliers construits par chacun, avec une marge de négociation selon l'importance des équipements et infrastructures publics développés.

### ***Question de Denis Bernadet : Quelle articulation se joue entre les élus et les techniciens ?***

Pour Anne Ringlet, les élus doivent débattre et porter une décision, prendre des risques et les assumer, et les services sont les garants du droit par leurs expertises.

Pour Gérard Claisse, le rôle des services est de proposer aux élus une palette de scénarios pour mettre en œuvre leurs choix politiques. Ils doivent aussi affirmer les limites techniques, juridiques et financières. L' élu doit savoir affirmer de véritables ambitions et orientations.

### 3 / Le positionnement et le raisonnement économique des promoteurs

Jean-Xavier Bonnet / Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI) / Bouwfonds Marignan

Le métier de promoteur est un métier d'entrepreneur où la notion de risque est importante.

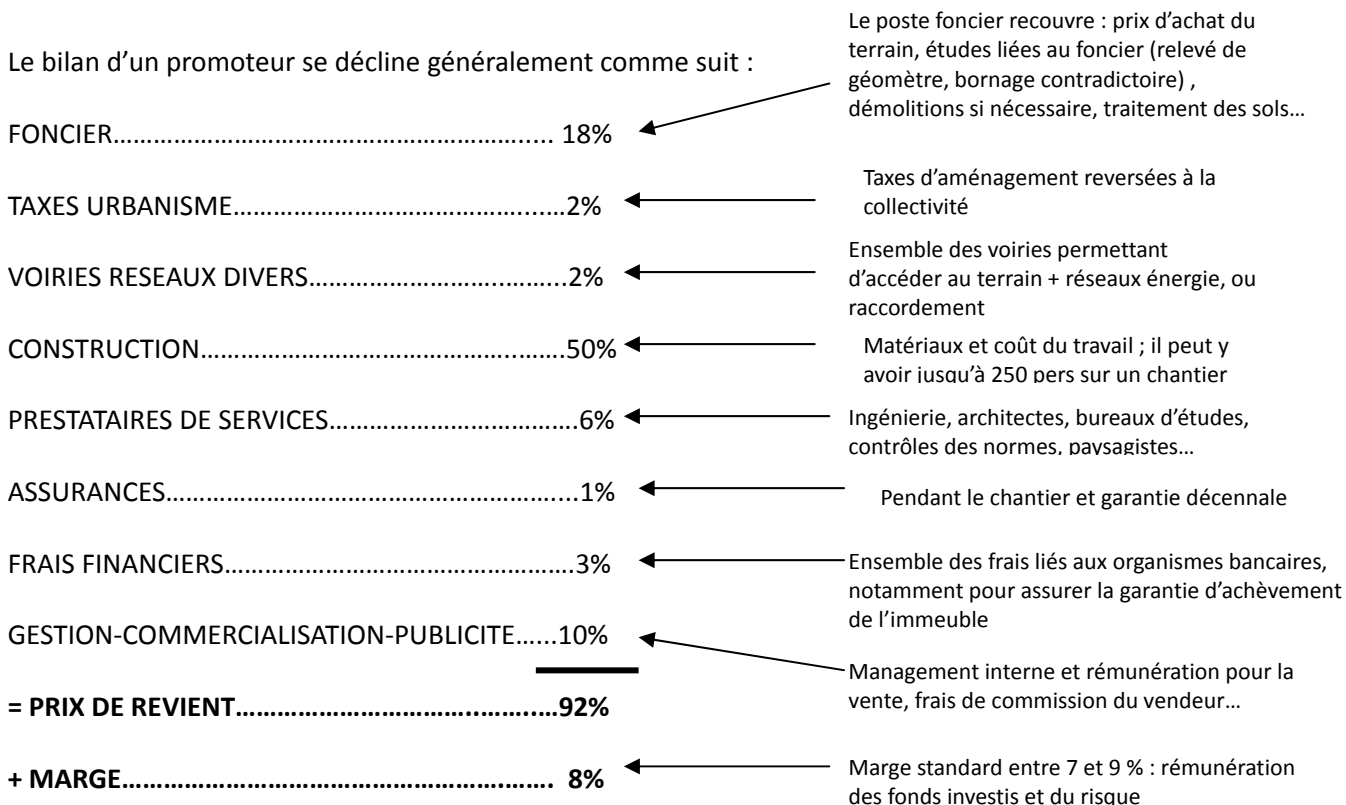
Il s'agit de vendre avant d'avoir construit et donc de savoir précéder les demandes et attentes des clients. Les promoteurs sont de plus en plus contraints par les banques qui imposent un taux de commercialisation d'environ 40 % avant d'accorder les prêts de construction.

Par ailleurs, le métier de promoteur n'est pas un métier industriel : chaque programme est un prototype qui se développe dans un nouveau contexte :

- les collectivités et élus en présence sont tout le temps différents
- le terrain implique un nouveau contexte territorial, environnemental, de qualité des sols qui impacte sur les bilans de l'opération
- les prestataires de services, qu'ils s'agissent des concepteurs (architectes, paysagistes...) ou des entreprises de construction, sont différents d'un projet à l'autre

Les promoteurs ne font pas de marges importantes face à d'autres activités (9 à 11 % maximum) en revanche, ces marges se font sur des volumes importants 10 à 11 millions d'Euros pour un immeuble de 50 logements au Carré de Soie par exemple). Sur ces volumes, les banques demandent des participations en fond propres de l'ordre de 20% (achat du terrain, préfinancement des études...). C'est la raison pour laquelle les promoteurs sont de plus de plus souvent adossés à des grands groupes.

Pour maîtriser leurs risques, les promoteurs tentent d'anticiper au mieux la demande et de connaître leurs futurs clients, leurs attentes, ainsi que l'environnement : ce qui fait la qualité de vie, ce qui es préparé par les collectivités (transports en commun, équipements publics existants ou à réaliser...). Cette logique se renforce dans un contexte de diffusion de l'information en temps réel via internet, qui permet au client de connaître aussi bien que le promoteur l'état du marché sur un territoire donné et de choisir de manière éclairée.



Une opération constitue ainsi un empilement de coûts, or le prix de vente est fixé par comparaison avec le marché. La variable d'ajustement est le prix du foncier qui peut varier de 1 à 5 en fonction de la qualité de l'emplacement. Les autres postes sont relativement stables. Si le foncier est trop cher, et qu'il ne permet pas au promoteur de sortir son opération dans le cadre du prix du marché, ce dernier abandonne l'opération, qui ne peut être rentable.

Dans ce cadre, la question des droits à construire est stratégique. Le promoteur va acquérir un terrain non pas au m<sup>2</sup> de terrain, mais au m<sup>2</sup> de droit à construire.

**Question de Denis Bernadet : Dans le cadre présenté, on peut alors se demander si les négociations avec les collectivités ne se basent pas sur les droits à construire. Sous entendu, n'est-il pas possible d'autoriser un promoteur à faire 2 étages de plus ?**

Pour Jean-Xavier Bonnet cette solution est rarement possible dans la mesure où la majorité des opérations se font dans un cadre réglementaire (le Plan local de l'urbanisme, qui fixe les hauteurs et droits à construire sur chaque parcelle)

Anne Ringlet précise que quand le Grand Lyon est propriétaire du foncier, il peut par exemple en diminuer le prix de vente pour favoriser la construction de logements sociaux.

Le Grand Lyon peut également mettre en concurrence les opérateurs sur le meilleur produit **et** sur le prix auquel ils vont acheter le terrain. Il n'est pas question de rajouter un étage ou de passer outre les normes d'accessibilité. Le Grand Lyon ne négocie que sur le prix du foncier.

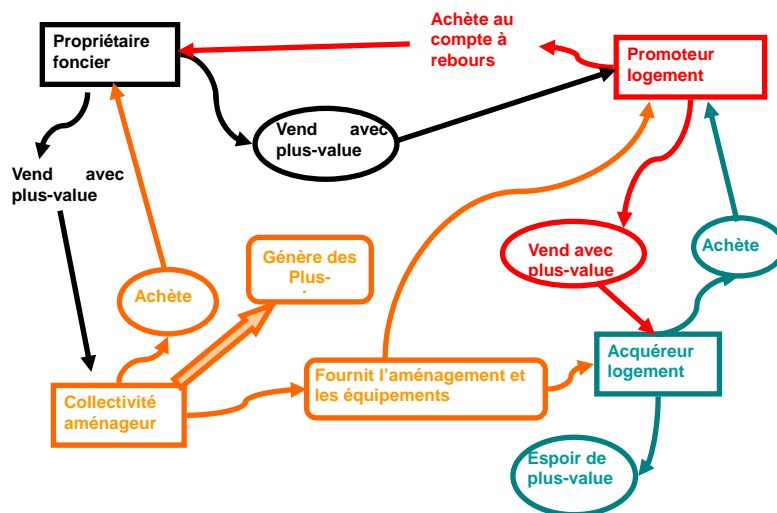
## **4 / Le positionnement et le raisonnement économique des propriétaires fonciers**

**Michel Rouge / Chargé de mission au Grand Lyon**

Le marché du foncier n'est pas un marché comme un autre, un « *marché de notaires, d'avocats ou de croque-morts* » c'est-à-dire un marché souvent lié à un événement particulier. Les territoires stratégiques vont néanmoins attirer les acheteurs qui vont avoir une logique de démarchage et de négociation auprès des propriétaires en place et déclencher des ventes qui n'auraient pas eu lieu sinon.

Nous sommes actuellement sur l'agglomération lyonnaise dans un contexte de fort besoin en habitat, lié à l'augmentation démographique (les 140 000 habitants attendus en plus horizon 2030) et au desserrement des ménages (multiplication des besoins en logements liée aux explosions des cellules familiales.)

Le schéma ci-dessous montre comment le moteur de l'activité immobilière est l'espoir de plus-value la plus forte, pour chacun des acteurs, ce qui entraîne une hausse inexorable des prix, en contradiction avec les forts besoins en logements.



Ainsi :

- le propriétaire foncier vend avec plus-value son terrain à l'acheteur du terrain, qu'il soit privé ou public
- Le promoteur vend son logement avec plus value à l'acquéreur, qui espère lui-même faire une plus-value à la revente
- la collectivité elle-même, par ses aménagements, crée de la plus value sur les terrains qu'elle investit.

Donc, en résumé, si le prix de l'immobilier monte, le prix du foncier monte également.

La crise de l'immobilier (l'arrêt de la construction) peut s'expliquer en partie par la spécificité du marché du foncier et par son inadéquation avec les logiques d'offre et demande.

D'un côté :

Les promoteurs immobiliers ne développent des opérations que s'ils ont des espoirs de plus-value. A un certain niveau de prix de foncier, ils considèrent qu'ils construisent au-delà des prix du marché et arrêtent leurs investissements.

De l'autre :

Pour les propriétaires fonciers, l'impératif de rente foncière supplante le simple rapport entre offre et demande. Il existe en effet un fort effet cliquet au niveau des prix du foncier. C'est-à-dire que lorsque dans un secteur, un prix de vente a été observé, il est difficile de revenir en arrière (même si ce prix de vente implique des coûts de sortie trop importants pour les acquéreurs finaux). Les propriétaires fonciers préfèrent repousser leurs ventes/ ne pas vendre plutôt que de vendre à un prix inférieur à celui escompté et/ou remarqué à proximité.

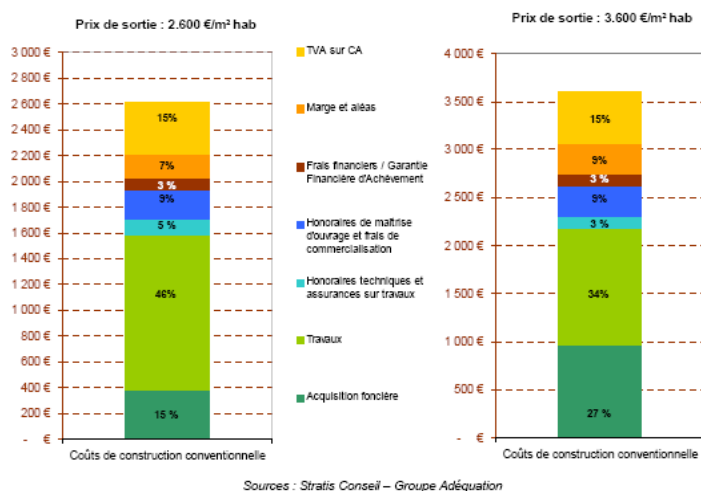
Les promoteurs immobiliers n'achètent alors plus, découragés par l'absence d'espoir de plus value.

C'est la situation à laquelle nous sommes confrontés aujourd'hui en France avec, dans certaines régions, des situations gravissimes. En 2012, les rythmes d'ouverture de chantier ont baissé de 30%. Cela a entraîné un arrêt brutal de la construction avec des répercussions importantes sur le monde du travail (l'immobilier générant des dizaines de milliers d'emploi, notamment dans le BTP.) ainsi qu'une importante perte de savoir faire (compétences nouvelles liées aux normes environnementales dans les constructions).

Sur l'agglomération la hausse des prix de l'immobilier et du foncier sont importantes même si elles ne génèrent pas encore l'arrêt des investissements : le prix moyen sur Lyon centre en neuf est de 4 300 €/m<sup>2</sup> et de 2 500 - 3 000€/m<sup>2</sup> dans l'est lyonnais.



**Le bilan d'un promoteur pour un prix de sortie à 2.600 €/m<sup>2</sup> et 3.600 €/m<sup>2</sup> hab. (coûts de construction standards de 1330 €/m<sup>2</sup> utile)**



Dans ces deux schémas, on voit que quand le prix du foncier est multiplié par 2.5, le prix de vente n'augmente que de 40 %. Cela est la principale raison pour laquelle le prix du foncier augmente si vite.

Ce mécanisme a des conséquences lourdes : l'augmentation du prix du marché immobilier est très supérieure à l'augmentation des revenus moyens, ce qui implique qu'il devient difficile de changer de logements.

## Temps d'échanges avec la salle

### ***Peut-on réellement prévoir les besoins de populations à 20 ans et flécher leurs implantations par la planification ?***

Réponse de Gérard Claisse / Sur les 10 dernières années, l'accueil d'habitants a été cohérent avec les projections d'il y a 10 ans. Il y a une confiance assez forte dans la capacité à accueillir la croissance démographique sur les sites fléchés par le SCOT, dans la mesure où ces lieux font l'objet d'investissements par les pouvoirs publics qui les rendent attractifs (notamment en transports en commun, équipements et espaces publics.)

Par ailleurs, sur les dernières années, les objectifs de production de logements ont aussi été tenus. L'objectif est de produire 7 500 logements par an dans les 20 années qui viennent. 10 000 ont été financés en 2011 dont 50 % de logements sociaux.

Complément de Jean-Xavier Bonnet : il est important de créer ces 7 500 logements/an, car un client qui vient acheter un projet, revend souvent. Il faut créer ces logements car cela va alimenter le marché pour permettre le « trajet » : commencer à acheter dans l'ancien pour peu à peu arriver au neuf.

Pour Michel Rouge, la personne qui achète est souvent celle qui vend, il existe donc bien une chaîne de l'accession. Mais cette règle ne concerne pas de nombreux locataires qui restent loin de l'accession, même dans l'ancien.

### ***Pour arrêter le mouvement de spéculation foncière et permettre une remise à plat du marché de l'immobilier et une plus grande cohérence avec les besoins des habitants, n'y a-t-il pas à mettre en place des politiques d'actions foncières préventives ? Ne pourrait-on pas avoir une liste de politiques foncières d'autres agglomérations pour repérer les techniques qui marchent ?***

Réponse de Michel Rouge / Cette question est complexe.

Les expériences de maîtrise des prix du foncier par les pouvoirs publics existent. Elles sont mise en œuvre avec plus ou moins de réussite par certaines collectivités. Il faut cependant avoir à l'esprit que ces politiques entraînent des coûts importants, sur le Grand Lyon d'environ 15 million d'€ par an de frais de portage de foncier.

Réponse de Jean-Paul Dumontier - Participant à la réunion /

Par rapport à cette question, il évoque le cas de Rennes. La ville a porté une politique volontariste de préemption sur son territoire pour assurer un niveau correct des prix de l'immobilier et du foncier mais elle se retrouve aujourd'hui dans une situation difficile.

Michel Rouge précise que cette ville a effectivement fait ce choix, mais qu'aujourd'hui cet effet levier ne fonctionne plus. En effet, les propriétaires qui ont acheté un logement il y a plusieurs années, l'ont revendu - après les 5 ans de blocage - avec un bénéfice important. Ils ont ainsi alimenté la hausse des prix, et le marché a repris son cours.

Par contre la collectivité a porté ce foncier mais n'a pas bénéficié à moyen et long terme de cet investissement et l'effet levier ne fonctionne plus.

***Le PLU est un document très technique dans lequel on trouve peu de relations avec la vie quotidienne des habitants. Les orientations du PLU ne pourraient-elles pas intégrer des orientations relatives au mieux vivre ensemble ?***

Réponse de Gérard Claisse /

Par les objectifs de réalisation de logements sociaux ou les caractéristiques de normes de stationnement, visant à réduire la place de la voiture dans les zones bien desservies par les transports en commun, le PLU intervient d'une certaine manière sur l'évolution des modes de vie, des comportements et du vivre ensemble. Cela concourt à l'objectif du SCOT de faire passer de 23 % actuellement à 28% la part de logements sociaux dans le parc de logements. La manière de fabriquer la ville dans les années 60 pour et autour de la voiture et de manière très fonctionnaliste a généré des modes de vie différents de ceux qui émergent aujourd'hui où l'on cherche à mélanger habitat, activités, à partager l'espace public.

Le PLU ne fait pas l'urbanité, mais il peut favoriser ou non l'émergence de telle ou telle forme d'urbanité : dire si on souhaite une ville active 24 h/24, une mixité des habitations, des activités, des espaces publics généreux ou non... Le PLU n'est pas qu'une cartographie, derrière il y a une pensée, une réflexion.

C'est la responsabilité des élus, face à une ségrégation spatiale forte, d'avoir cette vision. Ainsi à la Duchère nous avons souhaité rebrasser, reconstruire une co-présence d'habitants. Et ainsi, cette mixité, cette diversité se travaille aussi à l'école, au gymnase.

## 5 / L'illustration de la pluralité d'interventions opérationnelles sur le Carré de soie

Pierre-Dominique Guérin / Directeur de la mission Carré de soie



PAE : Programme d'aménagement d'ensemble

ZAC : Zone d'aménagement concertée

\* Réserve foncière

--- Secteurs objet d'études urbaines précises (auj. Villeurbanne la Soie et TASE)

■ Permis de construire diffus

■ Interventions sur l'existant

Le Carré de soie est une bonne illustration des différentes procédures opérationnelles qui peuvent être mises en œuvre sur un territoire.

Pour les opérations de reconquêtes des friches industrielles les procédures d'aménagement sont privilégiées : Un Programme d'aménagement d'ensemble (PAE) a été mis en œuvre sur TASE pour permettre une avancée rapide des projets sur un secteur qui n'était pas trop éclaté d'un point de vue foncier. Il n'y avait sur ce secteur que deux propriétaires de grandes emprises et donc une possibilité de laisser faire le privé (simplicité du contexte foncier).

Sur le secteur de la ZAC TASE, en bleu, on est en présence d'une multitude de propriétaires qui implique un engagement de la collectivité pour porter le foncier jusqu'à ce que son remembrement soit réalisé et que des opérations de voiries, d'espaces publics et des opérations immobilières puissent y être menées. Il s'agira donc d'une ZAC publique avec, à priori concession à un aménageur.

Sur la ZAC Villeurbanne la Soie, les choses sont encore différentes. L'enjeu d'investissement public de cette zone (nombreuses voiries, espaces publics et équipements publics) a conduit les collectivités à choisir l'outil ZAC. En revanche le secteur est partagé pour grande partie par deux propriétaires fonciers importants : INEO GDF SUEZ et le parc d'activité Grillat, tout deux prêts à faire muter leurs parcelles en association avec des promoteurs : Altarea Cogedim pour le premier et le Groupe Cardinal pour le second. La procédure opérationnelle choisie est donc la ZAC sans maîtrise foncière qui permet d'encadrer dans un cahier des charges patrimonial architectural urbain et paysager les orientations de développement, de solliciter des participations plus importantes que dans une opération en diffus tout en laissant le portage du foncier à la charge des opérateurs privés.

Par ailleurs, le secteur du Carré de soie évolue en dehors de ces opérations d'aménagement d'ensemble. Plusieurs opérations de requalification sont menées sur ou autour des ensembles de logements sociaux vieillissants, dans le cadre de la politique de la ville, avec un concours importants de l'État, qui n'intervient

pas sur les autres opérations.

De nombreuses opérations immobilières se développent par ailleurs en diffus, encadrées par le PLU et les orientations du projet urbain. Toute opération dans le secteur de projet passe devant une commission d'urbanisme spécifique et tous les permis de construire sont soumis à l'avis de l'urbaniste architecte en chef du Carré de soie, Bruno Dumetier.