

L'immobilier, vecteur de recompositions urbaines

AURÉLIEN DECAMPS

L'immobilier est au cœur des recompositions urbaines contemporaines. Il en est à la fois un révélateur et un facteur actif qui accélère certaines dynamiques. Les mutations récentes qui transforment la métropole bordelaise en sont un cas emblématique.

L'immobilier révélateur et accélérateur des fragmentations urbaines

Les économistes considèrent en général que le marché immobilier fonctionne de manière concurrentielle. Pour se loger, les ménages arbitrent entre d'un côté la surface et, de l'autre, l'accessibilité aux emplois et à un certain nombre de fonctions urbaines regroupées autour du concept d'aménités : attributs spécifiques à un quartier, par exemple les espaces verts, les équipements ou les commerces, la qualité architecturale, les services récréatifs comme les restaurants, cinéma, musées... Le revenu détermine le budget consacré à ces arbitrages et organise donc la concurrence pour choisir son lieu de résidence. Le marché de l'immobilier est ici un révélateur des préférences des ménages pour différentes localisations.

Toutefois, des travaux récents d'économie et de sociologie urbaine mettent en évidence un deuxième effet. En sélectionnant les différentes catégories de population dans l'espace, le marché immobilier contribue à l'homogénéisation de certains quartiers. À partir du moment où la composition sociale du quartier impacte directement son attractivité, on parle d'effets de voisinage. Ces derniers transitent notamment par des attentes en termes de performances scolaires, par la formation de réseaux sociaux ou encore par l'existence de discriminations territoriales (de « délits d'adresse »). Ils vont être capitalisés dans les prix de l'immobilier à partir du moment où, d'un côté certains ménages sont prêts à s'acquitter d'un prix supérieur pour se localiser dans un quartier socialement homogène et, d'un autre

côté, certains quartiers sont dévalorisés du simple fait de leur composition sociale.

Les effets de quartiers désignent la conjonction de ces deux mécanismes : le marché immobilier différencie l'espace et forme des effets de voisinage qui vont eux-mêmes impacter le marché immobilier et accentuer cette différenciation. La dynamique s'auto-entretient.

Le schéma des prix immobiliers de la métropole bordelaise peut être interprété à la lumière de ces effets de quartiers. La structure urbaine se caractérise par une forte valorisation des quartiers centraux et un déséquilibre historique Est/Ouest entre les deux rives de la Garonne expliqué par une combinaison de facteurs : l'accessibilité aux pôles d'activités et aux fonctions urbaines principalement localisés à l'Ouest, un enclavement de la rive droite et le jeu des effets de voisinage. Parmi ces facteurs, les effets de voisinage qui concentrent les populations les moins aisées dans des quartiers bien identifiés à l'Est et les populations les plus aisées dans le centre historique et des quartiers spécifiques de la périphérie Ouest ont un fort pouvoir explicatif sur la cartographie des prix immobiliers bordelais.¹

Régénération urbaine, gentrification et financiarisation de la ville

Les politiques de régénération urbaine récentes ont vu se généraliser le recours à la culture et, plus largement, au secteur créatif, pour reconquérir certains quartiers en friches. La concentration du secteur créatif dans un quartier génère des interactions sociales renouvelées, « un milieu créatif »², par exemple par l'ouverture de lieux de rencontres (res-

1 | A. Décamps, F. Gaschet, « La contribution des effets de voisinage à la formation des prix du logement », *Revue économique*, 2013, n° 64 (5), p. 883-910.

2 | P. Cohendet, D. Grandadam, L. Simon, « Rethinking urban creativity : Lessons from Barcelona and Montreal », *City, Culture and Society*, 2011, n° 2 (3), p. 151-158.

taurants/café, espaces partagés, ateliers d'artistes, théâtres...) ou d'événements (festivals) à l'origine de nouvelles aménités sur lesquelles de nombreuses villes s'appuient pour développer des projets de régénération urbaine et attirer les investisseurs et développeurs immobiliers qui en perçoivent le potentiel. Si ces politiques ont incontestablement produit des effets, elles portent le risque d'une éviction des populations provoquée par une montée des prix de l'immobilier et l'afflux de catégories de population plus aisées, ou le développement d'équipements ou de fonctions déconnectés des préférences des habitants. Ce phénomène est appelé « gentrification ».

Il s'accélère sous l'effet de la financiarisation de l'immobilier¹ qui gagne progressivement l'ensemble de l'agenda urbain sous l'effet des cycles immobiliers et du poids grandissant des investisseurs, caractéris-

tiques d'une « ville saisie par la finance² ». Elle génère une hyper-sélectivité des zones sur lesquelles monter des opérations de régénération selon une logique d'aménités et de centralité. Elle influence également la nature des fonctions qui y sont développées, en favorisant par exemple des offres commerciales ou de logement bien identifiées pour leur potentiel de valorisation financière, au détriment d'attributs servant des objectifs de mixité sociale ou de diversité fonctionnelle (logement social, espace public, partage de l'usage du sol...).

Poussé à son extrême, le risque est une homogénéisation sociale mais aussi fonctionnelle et urbanistique des quartiers en voie de régénération. Outre la sélection des populations capables de s'y loger, l'offre commerciale et le design urbain tendent à se standardiser malgré les spécificités architecturales. Les identités propres à ces quartiers, en partie à l'origine de leurs aménités, peuvent ainsi en pâtir. Cette tendance prend évidemment des formes et une ampleur différentes selon les contextes urbains. Pour autant, elle rend compte d'une amplification du

1 | L'immobilier est géré, non plus en tant qu'espace à exploiter, mais comme un actif financier parmi d'autres selon le couple rendement/risque. I. Nappi-Choulet, « La financiarisation du marché immobilier français : de la crise des années 1990 à la crise des subprimes de 2008 », *Revue d'économie financière*, 2013, n° 2, p. 189-206.

2 | V. Renard, « La ville saisie par la finance », *Le débat*, 2008, n° 1, p. 106-117.

Le quartier Saint-Michel à Bordeaux, en voie de gentrification.



phénomène de gentrification. Des exemples ont été documentés à New-York, Londres, Amsterdam¹ ou encore Paris et Lyon². Bordeaux en est également un exemple.

Les recompositions de l'espace urbain bordelais

Les recompositions à l'œuvre au sein de la métropole bordelaise sont emblématiques de ces mutations. Il est probable que la montée spectaculaire des prix de l'immobilier observée récemment exacerbe cette logique.

La première conséquence attendue est une homogénéisation croissante des quartiers centraux pourvoyeurs d'aménités (voir par exemple les mutations récentes des quartiers Saint-Michel – Capucins après celles des Chartrons au cours des années 2000) ainsi que des quartiers présentant les attributs classiques de quartiers créatifs ou en voie de gentrification à proximité immédiate du centre. Plusieurs cas illustrent les déclinaisons de cette logique.

L'écosystème Darwin regroupe des fonctions récréatives, un incubateur et une offre de consommation alternative dans un tiers-lieu situé au sein d'une friche industrielle de la rive droite. De nombreuses opérations de redéveloppement urbain sont à l'œuvre sur cette zone, le tiers-lieu faisant figure de projet pionnier, vitrine d'un quartier en mutation. Le quartier des Bassins-à-flot – Bacalan, lui aussi largement composé d'anciennes friches industrielles, regroupe l'offre culturelle de la Base sous-marine et la Cité du Vin, la créativité de la friche des Vivres de l'Art et une vie nocturne intense le long des bassins à flot. La mutation de cette zone s'est accompagnée d'un fort investissement des acteurs immobiliers sur le résidentiel, les bureaux et les commerces (par exemple les Halles de Bacalan).

La MECA (Maison de l'Economie Créative et de la Culture) sur les quais de Paludate et la Bordeaux Métropole Arena à Floirac constituent deux marqueurs forts du projet Euratlantique. Ce projet développe un quartier d'affaires pour structurer l'offre d'immobilier de bureaux autour de la gare desservie par la ligne à grande vitesse et un quartier régénéré autour de l'économie créative sur les deux rives de la Garonne (reliées par le futur pont Simone-Veil). Il représente une déclinaison plus institutionnelle avec de grands équipements servant de marqueurs

et des investissements pour développer les marchés immobiliers résidentiel et de bureaux.

Le renouveau de ces quartiers est évidemment source de dynamisme économique et de diverses aménités qui en font un levier pour le rayonnement et l'attractivité de la métropole. La pérennité de cette dynamique impose toutefois d'en considérer l'ensemble des effets, y compris l'inévitable éviction de populations ou d'activités repoussées à l'extérieur de cette zone centrale étendue.

La seconde conséquence va probablement reproduire et accentuer les fragmentations urbaines dans la périphérie. Le déséquilibre historique Est / Ouest devrait donc se pérenniser, au-delà des quartiers de la rive droite précédemment cités. On observe ainsi une décroissance des prix de l'immobilier beaucoup plus rapide à l'Est où subsistent une concentration plus forte de grands ensembles occupés par des populations modestes et une absence de centralité d'emplois importante malgré les infrastructures de transport qui participent à son désenclavement (tram, nouveau pont Chaban-Delmas, futur pont Simone-Veil...). Au contraire, la diffusion plus forte des valeurs immobilières dans la périphérie Ouest répond à un schéma précis qui capitalise une composition sociale en moyenne plus favorisée avec le double effet de la proximité aux pôles d'emplois de la métropole et des infrastructures de transport qui étalent la ville en direction du littoral.

Les transformations profondes qui traversent la métropole et recomposent l'espace en font un formidable laboratoire pour l'observation des mutations urbaines contemporaines et du rôle joué par le marché immobilier. Le parti pris par cet article est de considérer que la relation de renforcement mutuel qui se noue spontanément entre prix de l'immobilier et composition socio-économique des quartiers sera très probablement renforcée par la dynamique de régénération urbaine engagée et la financiarisation croissante de l'agenda urbain. Il est donc crucial d'en appréhender tous les effets pour construire un projet métropolitain soutenable et pérenniser les bénéfices de la dynamique engagée. —

1 | S. S. Fainstein, « Mega-projects in New York, London and Amsterdam », *International Journal of Urban and Regional Research*, 2008, n° 32 (4), p. 768-785.

2 | A. Guironnet, *La financiarisation du capitalisme urbain : marchés immobiliers tertiaires et politiques de développement urbain dans le Grand Paris et le Grand Lyon, les projets des Docks de Saint-Ouen et du Carré de Soie*, Doctoral dissertation, 2017.

Un peu de coloriage !

