

Résumé public de TFE

Standards et innovations de l'immobilier durable urbain : Étude de la valorisation des toits dans la métropole de Lyon

Ce mémoire de fin d'étude vise à décrire et analyser comment s'intègre la valorisation des espaces de toiture au sein des projets immobiliers en milieu urbain. Dans un contexte foncier tendu et dans une logique de développement durable, les pouvoirs publics, investisseurs et promoteurs explorent des innovations pour la production d'un immobilier durable ; les aménagements « verts » des toits en étant les parfaits exemples. En mêlant agriculture urbaine, espaces récréatifs et production d'énergie renouvelable, nous analyserons les motivations et les limites que rencontrent ces acteurs à développer ces aménagements qui, à la manière des labels énergétiques et des réglementations thermiques connus de tous, tendent à devenir des standards de la production immobilière en ville.

Ce travail sera réalisé avec une approche qualitative, en mêlant entretiens et références littéraires scientifiques. Ce sujet nourrit de nombreuses questions, notamment sur les types de valorisations que prétendent mettre en place les producteurs de l'immobilier. Cette valorisation peut être économique, sociale, environnementale et même esthétique. Ce travail a pour but de répondre à la problématique générale suivante :

Dans quelles mesures la valorisation durable des toits en milieu urbain peut-elle devenir un standard de la production immobilière ?

Quatre projets constituent le terrain d'enquête : le premier est celui de l'opération Silex², dans le quartier en plein renouvellement de la Part-Dieu, qui a prévu d'accueillir sur une de ces nombreuses toitures un espace dédiée à l'agriculture urbaine. Le second est un pionnier de l'aménagement des toits dans la métropole Lyonnaise. Le siège régional de Groupama à Vaise possède un espace de production agricole sur ses toits. Le troisième est la rénovation du parking des Halles dans le 3^e arrondissement de Lyon, qui valorise le toit de ce parking en un véritable rooftop qui accueillera un bar et des espaces végétalisés. Enfin, le quatrième projet immobilier est l'immeuble de logement Amplia dans le quartier Confluence à Lyon. La toiture de ce bâtiment est exclusivement dédiée à la production d'énergie avec la présence de près de 700m² de panneaux photovoltaïques.



Toiture du siège régional de Groupama accueillant un espace dédié à l'agriculture urbaine

(source : www.groof.fr)

Toiture du projet Silex² intégrant un espace d'agriculture urbaine

(source : www.covivio.fr)



Toit du parking des Halles, avec espaces végétalisés, buvette et œuvre artistique

(source : www.ww-architecture.com)

Totalité de la toiture de l'immeuble Amplia recouverte de panneaux photovoltaïques

(source : Paul Raftery)



Au terme de ce mémoire, nous pouvons envisager une standardisation des aménagements durables des toits en ville à moyen termes. En effet, les projets qui sont en cours de montage ou d'exploitation semblent se concrétiser et feront l'objets de retours d'expériences très positifs qui rendront le risque moins élevé et permettront aux opérateurs immobiliers de se lancer, délaissant même peut être l'aspect économique de la valorisation. Les quelques limites ne semblent que ponctuelles et aisément surpassables. Elles résultent des perceptions de certains acteurs qui, au fil du temps et des incitations seront amenés à modifier leur jugement sur la valorisation de ces espaces. Il en va de même pour le cadre réglementaire qui est aussi en pleine évolution sur cette thématique. Les atouts analysés lors de la deuxième partie ne sont pas assez fortement contrastés par les limites. L'intégration de ces projets dans la pensée collective nécessite également des résultats et des expériences concrètes à l'image des micromarchés organisés suite aux récoltes liées l'agriculture urbaine sur les toits, ou même des espaces récréatifs innovants qui attirent de nombreux citoyens.