Publié le 1 juillet 2022

Florent Saint-Fare Garnot : la Part-Dieu est le premier quartier d'affaires en « régénération »

Le nouveau projet « fait de la réhabilitation un levier principal, et c'est en cela qu'il est original ». Nommé directeur général de la SPL Part Dieu, le 1er mars 2022, Florent Saint-Fare Garnot explique pour Cadre de Ville le nouveau projet du quartier. « La régénération est une notion hyper-puissante », avance-t-il, qui voit les promoteurs passer de la marge à la valeur ajoutée dans leur logique économique. Une nouvelle phase du projet « Réinventer la Part-Dieu » va démarrer avec ce nouveau directeur, et la désignation de la nouvelle équipe de concepteurs conduits par la paysagiste Jacqueline Osty et Associés dont la mission sera de concevoir les futurs espaces publics du cœur de la Part-Dieu.

Quelles motivations vous ont conduit jusqu'à la Part-Dieu ?
De formation littéraire et sciences sociales, Normalien et issu de Sciences Po, j'ai développé une appétence pour les territoires. J'ai vécu dix ans à Nevers, d'abord en tant que directeur de cabinet, puis de premier adjoint et enfin de maire. Une expérience très formatrice qui m'a permis d'aborder les problématiques des villes moyennes – et complète aussi, dans la mesure où ces postes nous confrontent à tous les domaines qui composent la ville et à toutes les classes de la société. J'en ai tiré de précieux enseignements sur la ville qu'on doit construire demain.

Comment ce quartier d'affaires va-t-il évoluer ?
C'est la poursuite d'un projet qui a eu une première histoire lors de sa création dans les années 70, puis une seconde avec le projet « **Réinventer la Part-Dieu**« , qui a clairement lancé une dynamique dans les années 2000. Nous assistons aujourd'hui à la naissance d'un projet de Régénération avec notamment la nomination de l'équipe de paysagistes de **Jacqueline Osty,** dont le rôle sera primordial dans la conception des espaces publics. Mais la végétalisation n'est pas le seul volet abordé dans cette nouvelle phase.

Quelles sont les autres orientations ?
La nouvelle équipe d'élus a souhaité réinterroger le projet et a inscrit de nouvelles orientations en septembre 2021, et notamment renforcer la qualité de vie en augmentant et en végétalisant les espaces publics. Mais aussi prioriser les déplacements collectifs et les modes actifs, augmenter l'ensemble des offres décarbonées au sein du quartier, et constituer un **hub des mobilités de 2ème génération**, qui s'appuiera essentiellement sur le vélo.
Le projet prévoit par ailleurs une politique de logements plus abordables au sein du programme global des constructions. Le logement représente 39% du programme global de construction dont 46 % sont du logement abordable, BRS et social.

Autre orientation : le **développement économique responsable**. Si la Part-Dieu reste le deuxième quartier d'affaires de France avec des enjeux majeurs d'offres tertiaires, la présence de grands comptes et autant de TPE PME, qui font la force de ce quartier – et tout cela doit se poursuivre.

Les élus ont souhaité que l'on puisse adjoindre à cette économie, d'autres formes et notamment l'économie sociale et solidaire. L'introduction de l'ESS sera importante en terme d'image mais sa proportion va rester encore chirurgicale. Leur implantation se répartira sur les socles actifs dès que l'on fera muter un îlot. Les élus sont attentifs à l'économie à venir, à l'empreinte environnementale, aux enjeux sociétaux.

Les îlots en mutation sont-ils nombreux ?
Oui, **la Part-Dieu est dans l'effervescence**. On est dans une période de foisonnement, de dynamique immobilière extrêmement forte, publique et privée. Quelques exemples remarquables : la Cité administrative, dont la phase 1 a démarré ; Odessa en cours de discussion ; M Lyon dont le permis a été déposé pour une livraison en 2025 ; New Age, un très beau projet des architectes AFAA, qui vient accrocher deux immeubles neufs sur un corps d'immeubles réhabilités.

Autres projets : le 42 Deruelle, le magnifique projet de Sou Fujimoto qui va entrer en phase chantier en juillet pour une livraison fin 2025. Silex 3, l'îlot porté par Covivio ; l'îlot France Télévision, en discussion financière ; la place Milan 40 000 m², Gemlyon, pour n'en citer que quelques-unes.

Le programme général de constructions (le PGC) 2021 affiche une baisse de la constructibilité, comment faut-il l'interpréter ?
Si on regarde le PGC qui passe de 536 000 m² à 437 000 m² (2015/2021) cela ne veut pas dire que la part du tertiaire sera réduite. Cela correspond à un choix sur la morphologie urbaine. En effet, l'abandon des deux tours IGH sur la place Milan, a engendré un recul des surfaces tertiaires. Nous avons fait le choix de passer de la hauteur à la douceur, c'est un vrai choix d'identité urbaine. Dans le passé, si la Part-Dieu avait une ambition de rayonnement international, aujourd'hui, le projet propose une nouvelle approche de la notion d'attractivité dans un quartier d'affaires et habité.

Sur quoi s'appuie cette notion d'attractivité ?
Nous réfléchissons à une nouvelle manière de travailler l'attractivité en nous appuyant sur l'immobilier, les mobilités, la proposition paysagère qui est très forte. Ces trois axes ensemble définiront l'urbanisme contemporain et ses nouveaux fondamentaux qui sont la responsabilité

environnementale et sociale, l'ESS, le volet social et aussi les aménités pour les habitants ou les voyageurs. Un quartier qui fait sa révolution paysagère, créée de la valeur, favorise le maintien des entreprises, attire les talents qui sont aujourd'hui demandeurs d'une autre culture de la ville. Ils ont une attente sociétale qui les emmène du côté de la ville durable. Les investisseurs, les opérateurs et les entreprises sont d'ailleurs aujourd'hui conscients que cette mutation préservera et augmentera la valeur de leurs actifs, ils sont très demandeurs de cette révolution paysagère.

Démolition /construction ou réhabilitation, quel choix et en fonction de quoi ?
La **Spl Lyon Confluence** expérimente de nouvelles façons de faire la ville. Dans un quartier d'affaires, faire de la réhabilitation un levier principal, c'est en cela que le projet est original. Nous sommes entrés dans une nouvelle phase qui veut que la réhabilitation soit prioritairement envisagée.

Les promoteurs eux-mêmes révisent leur notion de marge. Ils sont passés d'une logique de SDP à une logique de valeur ajoutée. Ils réalisent que les valeurs de marché permettent d'engager une réhabilitation ambitieuse d'immeubles anciens, de les mettre au niveau des standards contemporains, de créer de la valeur ajoutée. C'est la démonstration que l'attractivité économique de la Part-Dieu se trouve aujourd'hui renforcée par la mutation écologique.

Une notion hyper puissante émerge : **La Part-Dieu est le premier quartier d'affaires en « régénération »**. On constate que la dynamique est enclenchée car de plus en plus d'opérateurs viennent nous voir. Nous leur demandons d'étudier en priorité le bilan carbone comparatif entre démolition/reconstruction et réhabilitation.

Qu'entendez-vous par révolution paysagère ?
La révolution paysagère se définit par la création d'un ruban paysager sur l'ensemble des espaces publics dans une vision cohérente et globale avec un renforcement de la biodiversité. Il sera un support pour la faune et la flore. Le choix des essences se fera en fonction des îlots de chaleurs.

Ce ruban accueillera les déplacements actifs, s'hybridera avec le sol facile, tout cela dans une approche de sobriété budgétaire et de frugalité. Dès que nous ferons muter un espace public, une plateforme d'ensemble sera créée, parlant le même langage : luxuriance et générosité végétale. Malgré les différences existantes entre les espaces mutables, il est important de montrer la cohérence.

Le boisement Bouchut, par exemple, donnera immédiatement aux voyageurs, en sortie de gare, l'image de la ville. Après la frénésie de la gare, le voyageur entrera dans un espace apaisé jusqu'à la place du Lac dont la surface sera doublée. Cette place végétalisée va venir en majesté mettre la tour de la Part-Dieu dans un écrin de verdure.

Comment franchir le très fréquenté boulevard Vivier Merle ?
Trois cheminements en forme de trident seront possibles, rue Bouchut et Deruelle où la sécurité du piéton sera assurée. Ce dernier sera prioritaire et nous adopterons le sol facile. Pour le passage rue Servient, seule la traversée était possible par les escaliers du centre commercial, très peu pratique pour le voyageur avec les valises. Après de longues discussions avec le centre commercial, nous

avons obtenu, l'ouverture d'une rue qui passe à travers le centre, un passage public privé ?

En conclusion ?
Je suis très honoré et fier de participer à cette extraordinaire aventure de régénération de la Part Dieu pour une ville contemporaine et durable.

Cet article « Florent Saint-Fare Garnot : la Part-Dieu est le premier quartier d'affaires en « régénération » » est issu d'un partenariat éditorial avec cadredeville.com, la plateforme des projets urbains qui fournit un service complet d'informations et de data pour ceux qui font la ville de demain.

D'autres articles publiés par Cadre de Ville intéresseront nos lecteurs (accès réservé uniquement aux abonnés) :

Nature en ville : les aménageurs scrutent les nouveaux modes de faire – congrès du club ville aménagement

Pascal Berteaud, DG confirmé à la tête d'un Cerema « à la fois local et national » – sur les nouvelles responsabilités du CEREMA avec les collectivités actionnaires

Le Forum urbain se penche sur l'avenir des villes