

Rue89Lyon



Hôtel-Dieu, Grôle, Carlino... Une histoire passionnante de la rue de la République à Lyon

La rue de la République, artère la plus cotée de Lyon, est en grande partie propriété du fonds souverain d'Abu Dhabi. Elle est le symbole d'une gestion immobilière écartelée entre usages des habitants et volonté d'incarner un standing, une certaine idée du luxe.

Par Emma Deunf | publié le 21/01/2020 à 04h35 | imprimé le 22/01/2020 à 15h50

788 VISITES 1 RÉACTION

Rencontre avec Loïc Bonneval et François Robert, auteurs d'un passionnant et très documenté essai, « De la rente immobilière à la finance, la société de la rue Impériale (Lyon 1854-2004) », paru chez ENS éditions. Une [conférence avec les chercheurs est programmée ce 30 janvier](#) à la Bibliothèque Diderot (7è).

Au travers d'une quantité d'archives monumentales, celles d'une grande société immobilière

lyonnaise, la « Société de la Rue Impériale », quasi-unique propriétaire des immeubles de la rue de la République avant Abu Dhabi, les deux sociologues retracent les dynamiques de cette rue symbolique de Lyon et de sa presqu'île.

Rue89Lyon : En quoi la rue de la République, ancienne rue Impériale, est-elle si particulière à Lyon ? Pourquoi l'avoir choisie comme objet d'étude ?

Loïc Bonneval et François Robert : Nous avons déjà mené une recherche sur la rentabilité immobilière à Lyon. Suite à cela, nous avons été contactés par l'administration de la Société de la Rue Impériale. Elle déménageait, et elle croulait sous un stock d'archives. C'était une société que nous avons souvent croisée dans nos recherches, nous sentions bien qu'elle était un pivot de l'immobilier lyonnais.

Le travail est donc parti des archives, et il se trouve qu'elles étaient sur la rue de la République. C'est une rue qui résonne particulièrement à Lyon. Elle a le double intérêt d'incarner le centre ville pour beaucoup de Lyonnais, et d'être une des seules rues à notre connaissance qui avait un seul propriétaire pour ses immeubles. C'est ce qui la distinguait d'autres rues haussmaniennes, centrales, que l'on peut trouver ailleurs en France.

Vous dites dans le livre que la plupart des travaux de recherche s'attachent par exemple à la construction, mais rarement à « l'après », à la gestion du bâti. Pourquoi selon vous ? Et pourquoi avez-vous choisi cet angle d'attaque original pour votre recherche ?

C'est rare car ceux qui ont travaillé sur l'haussmanisation n'ont jamais eu accès à des archives privées. Tout le monde a accès aux archives publiques, qui traitent d'administratif, de décisions politiques... Dans nos archives se trouvaient des sources de comptabilité. Nous avons ainsi pu restituer le côté économique du chantier de cette rue.

Le Crédit Agricole rachète plus de 70 000 m2 au fonds souverain d'Abu Dhabi

Il s'agit de [38 actifs qui se trouvent rue de la République](#), au total 71 744 mètres carrés (majoritairement) pour un prix de 700 millions d'euros. C'est la deuxième fois que le fonds souverain d'Abu Dhabi cède des actifs immobiliers. En septembre déjà, Primonial REIM avait acquis [7 actifs immobiliers](#) dans la rue.

Il y a d'ailleurs des photos du chantier assez frappantes qui éclairent sur la manière dont il s'est déroulé. Ce n'est pas forcément ce que l'on pensait : il y a eu l'idée que les premiers quartiers démolis pour reconstruire la rue par-dessus étaient les plus mal-famés. Certes, la bourgeoisie voulait les raser, mais si cela a commencé par le centre de la rue, c'était purement pratique : pour évacuer une partie des matériaux, faciliter le déplacement des ouvriers sur le

chantier. Ce n'était pas qu'une revanche sociale de la bourgeoisie sur ces quartiers populaires -même s'il y avait aussi cette dimension.

« Pour le projet de l'Hôtel-Dieu, la seule ligne conductrice est l'attractivité »

L'histoire de la rue de la République nous éclaire sur l'actualité urbanistique de Lyon : par exemple, celle du quartier Grôlée, qui est resté fantôme pendant des années, ou sur l'Hôtel Dieu, qui, d'un lieu dédié aux soins des plus précaires devenu un temple du luxe.

Pour le quartier Grôlée, en tant que sociologues, nous n'avons pas d'archives. Pourtant, il serait important de dire ce qui s'est passé ; nous pouvons quand même avoir un regard critique. Au moment de la cession, il y avait plusieurs acteurs, dont une société en lien avec le Grand Lyon, qui aurait pu être acquéreur. Mais le groupe privé qui a finalement acquis le quartier, à l'époque, a fait une proposition un peu au-dessus. Supérieure, mais pas de beaucoup. Ensuite, ce groupe a fait une excellente opération financière en revendant les immeubles à la découpe...

Rien qu'en vendant les rez-de-chaussée, il a récupéré tout l'argent qu'il avait investi pour acheter le quartier. Il y a eu une spéculation immobilière, qui n'a pas aidé à redynamiser le quartier.

Quel a été l'objectif, quelles ont été les motivations de la mairie ? Est-ce que c'était vraiment financier ? Est-ce que c'était l'idée qu'un acteur privé spécialiste de l'immobilier serait davantage capable de redynamiser le quartier ? Au final, ça s'est révélé ne pas être une très bonne opération. Si l'aspect économique était le seul enjeu, la mairie aurait pu faire de la vente à la découpe directement.

Le résultat, c'est que les habitants se sont retrouvés lésés. Ils ont perdu leurs commerces de proximité, l'attrait du quartier a diminué pour eux. Il y a pas mal de critiques à faire, mais nous ne sommes pas les seuls à les formuler. En tout cas, il manque vraiment une histoire de cette opération-là.

C'était une décision politique, mais ce n'est pas le seul quartier concerné : c'est pareil pour le projet de l'Hôtel-Dieu, la ligne conductrice est l'attractivité, et ce n'est qu'après que la question de la mixité est posée. C'est un peu le cas de toutes les grandes métropoles qui se retrouvent en concurrence territoriale internationalement.

On peut ajouter que depuis le début de l'histoire de la rue, la Société de la Rue Impériale comme la mairie essaient de promouvoir une version de la rue plus haut de gamme que la

réalité. Elles sont revenues à cet objectif de manière récurrente. Par exemple, il y avait une volonté très forte d'avoir un hôtel de luxe dans la rue. Il existe... Mais il va connaître des difficultés financières pendant 150 ans !

« La fermeture de Carlino a fait tilt dans la tête des gens »

La fermeture de la mythique pizzeria Carlino au nord de la rue de la République, justement, est assez symptomatique, notamment quand on parle de mixité des commerces. Elle a soulevé une forte mobilisation citoyenne, notamment sur les réseaux sociaux. Quel regard portez-vous sur cet événement ?

Cela montre à quel point la gestion des baux est importante pour les propriétaires. Quand ils expirent, le fonds les reprend, et les augmente. Pour Carlino, c'était multiplié par sept, quelque chose comme cela... Cela étrangle les petits commerces qui ne peuvent pas assurer un tel coût. La pizzeria était peut-être déjà mal en point financièrement, mais cela l'a achevée.

Et ce n'est que le début : il y a une double volonté pour les gestionnaires immobiliers d'assurer le standing de la rue, d'abord, et la rentabilité grâce aux loyers. On le voit bien dans le livre : certains commerces sont refusés. Un café est même menacé de ne pas voir son bail être renouvelé, au début du 20ème siècle, car des femmes assurent le service, et qu'à l'époque c'était vu comme « immoral ».

Une critique a d'ailleurs été faite à la pizzeria, selon laquelle elle n'aurait pas racheté le fond de commerce... Or ce fond de commerce n'a jamais été en vente. Le cas de Carlino a fait tilt dans la tête des gens : s'ils ont eu des problèmes, d'autres en auront sans doute aussi.

« L'arrivée du métro va démocratiser la rue par exemple. De la part des habitants de la presqu'île, il y a eu une crainte : 'la banlieue descend sur la ville'... »

Comment le public de la rue a-t-il évolué ?

Il y a un paradoxe : depuis les grands investissements de la banque Lazare dans la société de la rue Impériale, l'idée est d'aller vers plus de standing, alors qu'on observe plutôt une « moyennisation » de la rue dans les années 80. A chaque fois, la Société Impériale se heurte au public, à ses usages. L'arrivée du métro va démocratiser la rue par exemple. De la part des habitants de la presqu'île, il y avait une crainte, « c'est la banlieue qui descend sur la ville ». Ça a permis l'accès au centre ville à beaucoup de gens qui ne s'y rendaient pas auparavant. Cela a

permis une forme de ré-appropriation de la ville pour certains, notamment les jeunes.

Ce n'est plus uniquement la rue de la bourgeoisie.

Au 20ème siècle, elle était connue pour être la rue des cinémas, fréquentée par des franges plus populaires de la population.

« Augmenter le prix des loyers, cela veut dire que seules certaines enseignes peuvent se permettre de les payer, comme H&M ou Zara »

Pourquoi la négociation des baux qui arrivent à expiration est si importante pour les gestionnaires ? Quel effet leur gestion a eu sur les enseignes présentes rue de la République ?

C'est important pour eux, d'abord parce que les baux durent très longtemps, il ne faut pas qu'ils se trompent ! Les baux d'habitation sont très peu discutés, mais les baux commerciaux, au contraire, jouent un grand rôle. Ils servent à assurer la rentabilité, et à maîtriser la rue. Avant, le conseil d'administration de la Société de la Rue Impériale contrôlait toute la rue et arrivait à lisser l'ensemble.

Aujourd'hui, la Banque de France s'est retirée et Maxi Bazar a repris le bail. Ça fait sourire, mais symboliquement, cela dit quelque chose. Augmenter le prix des loyers, cela veut dire que seules certaines enseignes peuvent se permettre de les payer, comme H&M ou Zara, que l'on peut voir un peu partout et qui ne correspondent pas à un standing élevé.

On en revient toujours à la même préoccupation, de ce standing de la rue de la République. Il y a une anecdote intéressante sur sa construction : au début, il était prévu qu'elle soit plus large. Mais l'architecte en charge de la construction a dit que, depuis chaque côté de la rue, il fallait toujours pouvoir voir les vitrines en face... C'est encore une préoccupation commerciale qui a orienté l'aspect qu'elle a aujourd'hui.

Quel a été l'intérêt de déposer une marque « Rue Impériale » pour les gestionnaires ?

Il faudrait leur demander ! C'est un symbole de la financiarisation de la rue. Cela montre que tout est utilisé pour revaloriser l'image de marque. L'idéal, c'est le quartier Grolée : la gestion des commerces a été laissée à une unique société qui a tout restructuré. Maintenant ce sont des commerces de luxe, des grandes enseignes qui ont une « bonne image », plus que celles de la rue de la République.

Jeudi 30 janvier se tiendra un débat avec les auteurs du livre, à la Bibliothèque Diderot de Lyon (5, parvis René Descartes, Lyon 7e) : « Parlez-nous de... la Rue de la République à Lyon, 150 ans d'histoire » .

1 COMMENTAIRE POSTÉ EN LIGNE

RETROUVEZ CET ARTICLE SUR NOTRE SITE !



<https://www.rue89lyon.fr/2020/01/21/hotel-dieu-grolee-carlino-un-essai-passionnant-sur-la-financiarisation-de-la-rue-de-la-republique-a-lyon/>