LORSQUE LA PRISON S'OUVRE... À L'IMMOBILIER

Peut-on circonscrire l'immobilier aux grands secteurs du tertiaire et du résidentiel ? Quelle serait la place d'un bien national tel que la prison dans cette chaîne de pratiques immobilières ? Cet article offre un panorama de la prison en France et permet de saisir en quoi ce produit, qui est à la fois bien, service et actif, est un sujet en pleine mutation.

par Christelle Touzé[1]

L'observation des activités immobilières en France révèle un phénomène de sectorisation grandissant et, en particulier, l'émergence des secteurs tertiaire, résidentiel et commercial en tant que marchés spécifiques[2]. D'autres secteurs tels que la logistique, le tourisme ou encore la sécurité ont également fait leur entrée dans la course à la grandeur. À l'inverse de la logistique et du tourisme, qui avancent à grandes foulées, le domaine de la sécurité, lui, peine à trouver son souffle et surtout une identité suffisamment nourrie des pratiques immobilières pour le doter de la légitimité de ses concurrents.

Les contradictions de l'immobilier sécuritaire[3]

Comment parler d'immobilier pour un secteur qui, par définition, relève principalement de la compétence de l'État ? Dans quelle mesure le centre de détention, produit purement sécuritaire, frappé de toutes parts de complications endémiques, peut-il trouver sa place, en tant que projet de société, dans une discipline *a priori* indépendante d'objectifs sociaux ? Et quand bien même la profession afficherait, comme c'est d'ailleurs le cas, une conscience environnementale, comment, à l'heure des grandes actions durables, des espaces tels que les prisons sans formes d'habitabilité ni perspective de mutabilité, peuvent-ils s'inscrire dans cette féroce compétition ?

À partir de ce constat, il est difficile d'entamer une quelconque tentative de légitimation des espaces carcéraux dans le champ immobilier et inversement de parler d'immobilier pour des bâtiments carcéraux, à caractère d'utilité publique de surcroît. Il faudra néanmoins composer désormais avec ces notions souvent considérées comme antinomiques car d'une part, l'« immobilier » s'est inscrit en grand concept de la politique de l'État[4], transversal donc à tous ses biens, quelle que soit leur nature et ce, afin d'améliorer ses modes de construction, gestion mais aussi de valorisation.

D'autre part, à défaut de procéder à une bipartition privé/public qui risquerait de restreindre injustement les deux parties à des missions ou trop sociales ou trop libérales, l'immobilier est d'abord une discipline régisseuse des grandes fonctions et évolutions d'un espace bâti. Par conséquent, cette discipline agit, par divers mécanismes sociaux, économiques et culturels, sur les trois substrats suivants : le bien (propriété), l'actif (titre financier), mais aussi le service (marchand ou non, qui sert à loger).

Les Cahiers Palladio

La Fondation Palladio, sous l'égide de la Fondation de France, a pour objet d'assurer le rayonnement de l'industrie immobilière par le développement de la formation, le soutien à la recherche et l'octroi de bourses.

Réflexions immobilières ouvre ses portes à la Fondation Palladio pour favoriser le dialogue avec tous ceux qui contribuent à l'élaboration de la Cité.

1. Major lauréate de la promotion 2009-2010 du Master 2 des Sciences de l'immobilier de l'université Paris Ouest Nanterre La Défense. Le présent article est l'abstract de son mémoire de fin d'études.
2. Étude de CB Richard Ellis, *Les investissements immobiliers en France - Bureaux, commerces, Activités/Logistique*, étude annuelle, 2009.
3. Est considéré, sous ce vocable, le patrimoine de l'État placé sous l'égide du ministère de la Défense et de la Sécurité.
4. Réforme inscrite dans la loi organique relative aux lois de finances (LOLF) qui introduit une démarche de performance, visant à faire passer l'État d'une « logique de moyens » à une « logique de résultats ».

Partant de cette assertion, si la transposition de ces espaces pénitentiaires au sein des services publics et plus particulièrement des services rendus au public est aisée, leur position en tant que biens et actifs reste en revanche à éclairer. Mais avant ça, il est nécessaire de mettre ces trois dimensions en perspective avec la composition actuelle du parc pénitentiaire ainsi que son histoire, alors encore en marge de l'actualité immobilière.

La prison, un héritage séculaire

Des distances géographiques aux distances sociales, l'écart qui nous sépare de ces lieux autonomes est grand et pluriforme. Tentons un rapprochement en resituant rapidement ces lieux dans leur histoire. « Prison », *preison* en ancien français, originaire de « pris », participe passé de *pre(n)sio* en latin, est le terme le plus usité pour désigner un lieu d'enfermement. La prison représente dans l'imaginaire collectif le lieu par excellence de la privation de liberté et capable d'inciter les détenus à la pénitence tout en assurant leur châtiment. Cette ambivalence donne alors au concepteur de la prison un rôle primordial : celui de punir, surveiller mais aussi, réhabiliter. Comment un lieu de privation de liberté peut-il ainsi incarner un outil de réhabilitation pour le détenu ?

Forme panoptique. La prison est le produit d'une pensée séculaire qui cherche par-delà les décennies à épouser à la fois les concepts de surveillance, de gestion et de réinsertion. Parmi les prisons anciennes, datant du XIXe siècle, qui composent pour 55 % notre parc carcéral, certaines revêtent un caractère unique comme en témoigne la prison fondée sur le principe panoptique ou du « panopticon ».

Ce type d'architecture carcérale a marqué l'essor d'une réflexion à la fois autour de la surveillance mais aussi de la réhabilitation des détenus que l'on découvrira quelques décennies plus tard dans les écrits de Michel Foucault[1] et de Michelle Perrot[2]. La forme très caractéristique du panoptique, née en 1836, est d'abord l'œuvre de Jeremy Bentham, un philosophe utilitariste convaincu par le fonctionnalisme et les vertus rédemptrices de ce type d'organisation spatiale. Le principe panoptique reposait sur l'implantation d'une tour centrale qui permettait de surveiller tous les détenus enfermés dans des cellules individuelles. Ce dispositif permettait ainsi de créer un « sentiment d'omniscience invisible » chez les détenus comme le souligne Gilles Deleuze[3] qui compare ce système à nos *open space*. La forme spatiale du panopticon autorisait en effet un contrôle permanent des détenus mais également des surveillants eux-mêmes observés par des gardiens pour limiter les dérives.

Si, par certains aspects, ce principe relève de l'utopie, Jeremy Bentham a opéré à l'époque une véritable révolution. Car il n'était pas courant d'envoyer les condamnés dans des établissements construits à leur endroit, à proximité de la ville, de surcroît. Auparavant, les forçats étaient envoyés dans les colonies pénales d'outre-mer[4], dans des pontons puis, plus tard, dans des biens nationaux tels qu'abbayes, séminaires ou citadelles. Et bien que peu de réalisations de type panoptique aient vu le jour[5], le concept a laissé un héritage qui fait force de loi encore aujourd'hui, à savoir l'encellulement individuel.

Régime cellulaire. L'enfermement individuel s'appuyait sur une morale religieuse très ancrée à l'époque inculquant l'idée du rachat de la peine par le repentir du détenu alors laissé seul face à sa faute. Avant la prison dite cellulaire, punir le crime correspondait à le retourner avec une grande intensité contre son auteur. La prison endosse dès lors, avec l'apparition du régime cellulaire, un nouveau rôle, car elle doit non seulement opérer une transformation chez les individus par l'isolement et le biais de dispositifs nouvellement mis en place comme le travail, l'éducation, l'assujettissement et l'encellulement propices au recueillement du fautif mais aussi les punir par les mêmes biais. L'encellulement individuel et la mise en place d'ateliers de travail succèdent ainsi à l'esclavage, la torture du corps et la mise au cachot, ancêtre de la cellule. La punition trouve, pour la première fois, une traduction en termes de temps et d'appropriation de l'espace.

La situation carcérale prise dans un nœud de disparités

Si le principe de l'encellulement s'est invité dans nos prisons, ses valeurs fondatrices, si tant est qu'elles aient un jour opéré, n'ont, en revanche, laissé aucune trace. À l'heure actuelle, la cellule représente davantage un palliatif à l'insuffisance sécuritaire, une alternative aux problèmes de promiscuité, un moyen de limiter la propagation de maladies qu'une possibilité réelle pour le détenu de se retrouver dans les conditions du repentir. Ce constat ne semble pas étonnant au regard de la grande crise que

1. Michel Foucault a explicité le principe de surveillance organisée au sein de la prison ainsi que sa portée « normalisatrice » dans *Surveiller et punir*, 1975. Cet ouvrage représente l'emblème d'un mouvement de contestation du système judiciaire.
2. Michelle Perrot a notamment organisé, en 1978, une table ronde « L'Impossible Prison » réunissant des historiens dont Michel Foucault et a restitué ces travaux dans *Les Ombres de l'histoire, Crime et châtiment au XIXe siècle* », octobre 2001.
3. Gilles Deleuze distinguait trois types de sociétés se succédant : les sociétés de souveraineté, disciplinaires et de contrôle. Avec les sociétés de contrôle, l'*open space* a succédé au panoptisme : « Le dispositif panoptique est à la société disciplinaire ce que l'*open space* est à la société de contrôle ». Gilles Deleuze, *Post-scriptum sur les sociétés de contrôle*, mai 1990, cité par Alexandre Des Isnards, *L'Open space m'a tué*, 2009.
4. Anciens navires de guerre reconvertis en lieux de captivité flottants, le bagne est, d'autre part, aboli en 1938.
5. Prisons conçues sur le type panoptique en France : la prison de la Petite Roquette à Paris, par Hippolyte Lebas, détruite en 1974 et celle de Lyon Perrache, encore existante.

subit de front le parc pénitentiaire. La cellule est en effet touchée par un phénomène endémique de surpopulation qui n'est pas près de s'arrêter malgré la politique d'agrandissement menée au sein du ministère de la Justice. Mais posons-nous également la question de l'efficacité du système de l'encellulement individuel. Peu d'études nous renseignent ni ne nous exposent des concepts innovants qui permettraient de prolonger la réflexion menée depuis la création des prisons.

Surencombrement. Pour rendre compte de l'ampleur du surencombrement carcéral, notons d'abord que le nombre de personnes détenues en France a subi, de 1975 à 1996, une inflation sans précédent, passant de 26 032 à 52 658 détenus, soit un doublement de la population carcérale en moins de vingt ans[1]. Ceci place la France parmi les élèves les plus mauvais d'Europe. Le ministère de la Justice communique, en effet, sur un taux d'occupation bien au-dessus de la moyenne européenne, soit 131 détenus pour 100 cellules en juillet 2010, positionnant alors la France au 24e rang sur 27 en Europe. Enfin, sur l'ensemble des centres carcéraux, près de 60 % des établissements affichent un nombre de détenus en inadéquation avec le nombre de places disponibles. Dans certaines prisons, le nombre de détenus par cellule peut atteindre 11 lits ramenant la surface par détenu à 3,8 m².

Ajoutons, à ces crues fulgurantes, un état des lieux et de fonctionnement très défaillant et mis en lumière par les commissions d'enquête gouvernementales. De nombreuses études émanant du ministère de la Justice et d'associations soulignent, en effet, l'existence d'une disparité au sein de cette carte de surencombrement. Un type d'établissement, parmi les sept typologies existantes[2], est tout particulièrement touché par ce problème : il s'agit essentiellement des maisons d'arrêt qui représentent, à elles seules, plus de 50 % du parc pénitentiaire. Ces lieux, non soumis à la règle du *numerus clausus*, accueillent des condamnés dont le reliquat de peine est inférieur à un an mais aussi les prévenus, c'est-à-dire les personnes en attente d'un jugement qui représentent, en janvier 2010, 25,2 % des personnes détenues (soit 15 395 personnes). Le respect du principe de l'encellulement est, en revanche, respecté dans les maisons centrales qui accueillent les condamnés à de longues peines.

Inégalités de traitement. Il existe ainsi à la fois des inégalités de traitement entre établissements mais aussi entre condamnés malgré les conditions d'hébergement requises par le Code pénal. Ces dysfonctionnements relèvent par ailleurs d'une difficulté entre l'administration pénitentiaire et les juges d'instruction et d'application des peines de s'accorder sur les modalités de placement des prévenus. L'administration pénitentiaire est en devoir de recourir à l'autorisation des juges à chaque fois qu'elle souhaite corriger ces déséquilibres réduisant ainsi les chances de voir ces établissements désemplir. C'est ce à quoi tend à répondre le ministère de la Justice et des Libertés, depuis 1987, en proposant, notamment, des programmes de construction et de réhabilitation ambitieux.

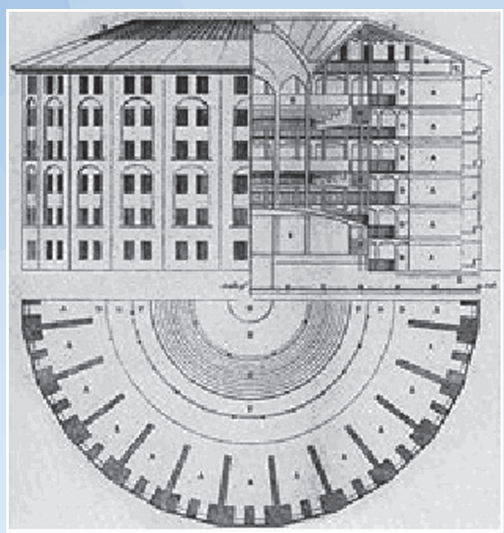
Cogérance ou ingérence des constructeurs-gestionnaires privés ?

Seuls 55 établissements, parmi les 196 établissements dont dispose la France, ont été construits ou entièrement rénovés depuis 1968 et satisfont les normes actuelles de détention. Pour assurer la réhabilitation des 141 autres établissements, parvenir à une meilleure gestion et les désengorger en construisant une nouvelle offre, l'administration pénitentiaire, ne disposant d'aucun autre élément de maîtrise lui permettant de juguler ce phénomène autre que l'agrandissement et la modernisation de son patrimoine, s'est attelé à la réalisation d'un certain nombre de programmes de construction et de gestion.

Construction. Se sont succédé ainsi, depuis 1987, trois grands programmes de construction en guise de réponse, *in extremis*, aux déficiences du système carcéral alors en place. D'abord le programme Albin Chalandon, qui a permis la réalisation de 13 000 cellules (soit 25 établissements), puis, dans les années 1990, le programme Pierre Mehaignerie imposant la construction de 4 000 cellules. Et enfin, le troisième grand chantier lancé par la loi d'orientation et de programmation pour la justice (LOPJ) promulguée le 9 septembre 2002 qui prévoit la construction de 13 500 cellules. Ce dernier programme, encore non achevé, représente un montant d'investissement d'1,4 milliard d'euros. À cet effet, une agence publique pour l'immobilier judiciaire (APIJ) dédiée entièrement au montage opérationnel, financier et juridique des programmes de gestion et de construction a été créée. À ces plans de constructions s'ajoutent des programmes de rénovation des cinq plus grandes maisons d'arrêt (qui regroupent 19 % des détenus avec un taux d'occupation de 110 %) sur quatre ans[3], et enfin un programme de mise aux normes des autres établissements.

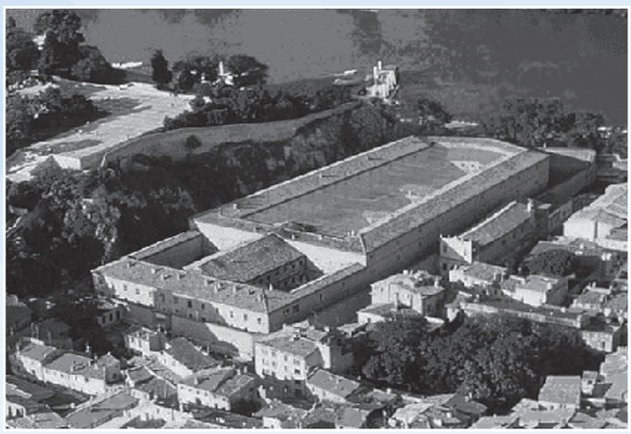
Cogestion. À ce jour, l'administration pénitentiaire gère réellement près de 84 % de son patrimoine. Les 16 %

1. Et ce malgré, comme l'indique Jacques Floch dans son rapport ministériel, en 2000, « les lois d'amnistie de 1981 et 1983, la loi sur la détention provisoire du 9 juillet 1984, la loi du 19 septembre 1986 sur les réductions de peine ainsi que le recours de plus en plus fréquent, voire systématique, aux grâces collectives ». Enfin, malgré une lente décrue de 1996 à 2000, la France enregistre, en octobre 2010, 60 142 détenus.
2. Typologie d'établissements : maisons centrales, centres pénitentiaires, maisons d'arrêt, centre de détention, centre autonome de semi-liberté, centres pour peines aménagées, établissements pénitentiaires pour mineurs. D'autres lieux, comme les espaces de soins médicaux, sans compter les distinctions hommes, femmes, mineurs, renvoient au secteur pénitentiaire une grande complexité.
3. Fleury-Mérogis, Fresnes, la Santé dont le coût est estimé à 3,4 milliards de francs.



Prison panoptique.

Intérieur de la prison.



Ancienne prison d'Avignon.

Future reconversion en hôtel de luxe par les architectes Agence SCAU/Michel Macary, Avignon.

Façade de la prison transparente construite en Autriche.

Intérieur.

restants relèvent de la responsabilité de sociétés privées via le recours à la délégation de service public. La loi du 22 juin 1987 relative au service public pénitentiaire instaure, en effet, la possibilité pour l'État de confier à des groupements d'entreprises, sous forme de marchés publics multiservices, la gestion des fonctions autres que celles de direction, de tenue des greffes et de surveillance. Ainsi, en 1987, l'administration pénitentiaire avait confié la gestion de 21 établissements à des groupements privés. Les premières entreprises à s'engager dans cette voie sont Sodexo, Suez, Idex, Gepsa, Dumez qui sont encore présentes aujourd'hui. Actuellement, plus de 35 prisons sont cogérées et l'État compte élever ce chiffre à 45 dans les prochaines années. Hormis la surveillance, le greffe et la direction, ces entreprises ont compétence en matière de restauration, hôtellerie, maintenance, cantine, transport y compris pour fournir du travail et des formations professionnelles aux détenus.

Partenariats. Depuis l'assouplissement des modalités de gestion et dans le cadre de partenariats consolidés, où la construction et la gestion sont assurées par un même prestataire, le champ d'intervention des promoteurs privés s'est considérablement étendu[1]. Ce faisant, des groupes de construction, tel que Bouygues Construction en 2008, ont succédé aux entreprises délégataires de gestion dans le cadre de contrats de partenariats signés avec l'État. C'est une première en France dans le domaine de la Justice, le contrat de partenariat a, en effet, confié à Bouygues Construction la quasi-totalité des services à la personne. Dans le cadre du dernier programme visant la réalisation de 13 500 cellules, trois partenariats publics-privés (PPP) ont été contractualisés. Bouygues, Vinci et Eiffage sont ainsi tous trois entrés en lice pour assurer les travaux de réhabilitation, construction et gestion. Sur les trois, deux ont été signés sous le régime de l'AOT (autorisation d'occupation temporaire), avec Vinci et Eiffage. Le troisième a fait l'objet d'un contrat de partenariat entre Bouygues et l'APIJ impliquant la clause de gestion susmentionnée.

▸ Un même opérateur privé peut être ainsi amené à répondre à une consultation pour la réhabilitation, construction de logements, de bureaux et de prisons puis d'en assurer la gestion. C'est le schéma général que l'on peut faire du système actuel : un bien de l'État même spécifique est à la fois du ressort du secteur public et du secteur privé. Pour les avantages que ce dernier offre en matière de délais, de professionnalisation et même d'innovation, cette intégration du privé dans le public a des répercutions tangibles. Les principaux facteurs clés de succès d'un contrat de partenariat sont, indéniablement, la capacité de financement du partenaire privé et la réalisation de l'opération dans des délais courts.

▸ Cela a pour conséquence de mettre fin au phénomène de « stop and go » lié le plus souvent aux contingences budgétaires rencontrés par le secteur public. Mais aussi de répondre à un besoin urgent. Et enfin de permettre au service de se concentrer sur son cœur de métier. Dans ce contexte, il était indispensable que le secteur public s'accompagne d'équipes aux compétences intégrées, ayant la pratique de travaux d'envergure (experts techniques, juristes…) et pouvant les mener à bien. Enfin, autre avantage né du dialogue compétitif, le secteur privé redouble d'innovation et de créativité permettant ainsi à ce type de bien d'évoluer. Dans cette optique, des concepts, encore à l'étude, verraient le jour comme ceux que l'on peut découvrir à l'étranger ou même en Corse, tels que la prison « ouverte » sans barreaux[2].

Un soupçon vient cependant naturellement nuancer ce portrait vertueux, celui de voir en ces entreprises privées une recherche, uniquement, de profits, obligeant alors l'État et les associations du milieu à redoubler de vigilance quant à la sécurisation des lieux, à leur gestion ainsi qu'au budget consacré à ces partenariats parfois synonymes de gouffres financiers.

Un actif couru pour ses qualités architecturales et foncières

L'établissement pénitentiaire, au-delà de la simple lecture sécuritaire, gestionnaire et technique qu'on se limiterait à faire, possède à l'instar de nombreux biens nationaux, des qualités architecturales, historiques et géographiques exceptionnelles. Ces différents atouts ont récemment permis à l'État, conscient de leur valeur inexploitée, de poser les assises d'une politique immobilière volontariste visant l'opérationnalité de cette valorisation.

▸ Notons que l'arrivée du patrimoine de l'État dans le champ à proprement dit immobilier est le résultat d'une double tendance de l'État à l'optimisation et à la financiarisation[3] de son patrimoine immobilier. Ce phénomène laisse entrevoir un retournement radical de positionnement face au produit immobilier national considéré non plus seulement comme une richesse patrimoniale ou un

1. Changement survenu à la suite du décret de 2004 relatif à la coordination des procédures de passation des marchés publics de travaux, de fournitures et de services, qui autorise une société de projets ou un groupement outre de concevoir, construire, financer, maintenir et entretenir d'intégrer les services à la personne dans les bâtiments de la Justice, moyennant un loyer versé sur une longue période (20 à 30 ans) avec option d'achat. Ceci a pour conséquence de donner au loyer exploitation un poids supérieur au loyer investissement et offre en théorie une plus grande efficacité économique qu'en maîtrise d'ouvrage publique.
2. Pour autant, des concepts tels que « la prison de verre » en Autriche, contestables à plusieurs titres, ne semblent pas figurer parmi des réflexions du ministère.
3. L'État cherche non seulement à réduire les dépenses liées à la gestion de son patrimoine mais aussi souhaiterait en tirer des partis financiers, à la mesure de ce qui se pratique dans la sphère privée.

bien d'intérêt général mais désormais comme un actif indéniablement créateur de valeur lors de sa vente. Cette politique, contestable à plusieurs égards, permet, au risque de déposséder l'État de biens inestimables voire de services non restituables, de créer par ailleurs des leviers d'actions, à une époque où les exigences en matière de démographie, construction et normes d'habitabilité sont de plus en plus contraignantes.

▸ Le cas des établissements pénitentiaires nous offre une illustration parfaite de cette politique à objectifs multiples. D'une part, l'État est en devoir de pallier le manque criant de places en prisons, d'autre part, les prisons actuelles, pour la plupart construites avant 1915, ne répondent plus aux normes nouvellement exigées ; enfin, ces dernières, actuellement en phase de désaffectation, représentent un coût mais aussi une ressource financière potentielle pour l'État. Ainsi, cette conjonction d'éléments permet de tempérer sur la politique de valorisation entamée par l'État. Car cette politique non seulement ambitionne de créer de la valeur mais prévoit également de reverser une partie des gains aux services afférents afin de répondre, en priorité, aux besoins existants et futurs.

Estimation. À terme, une somme significative devrait revenir à l'État, qui a fait estimer son patrimoine à près de 80 milliards d'euros équivalant à 53 000 bâtiments hors patrimoine pénitentiaire. En 2010, selon les données diffusées sur le site du gouvernement, la cession effective des biens nationaux a représenté, depuis son commencement, près de 3 milliards d'euros que se sont partagés l'État et les ministères propriétaires. Et l'État ne compte pas s'arrêter en si bon chemin, malgré un départ en saut de puce : il projette, d'ici 2013, de vendre 1 700 biens supplémentaires parmi les 53 000 recensés, réduisant ainsi son patrimoine immobilier de 500 000 m², c'est à dire près de trois fois plus que ce qui a été cédé jusqu'à maintenant. S'agissant de la capacité de cette politique à colmater la dette publique, sur les 3 milliards récoltés, seulement 427 millions sont revenus à l'État, soit 0,03 %. Pour revenir au patrimoine de la Justice, il représentait, en 2005, 6,28 % du patrimoine de l'État, le positionnant en 5e position derrière la Défense (41 %), l'Économie (14 %), les Affaires étrangères (11 %) et la Sécurité intérieure (9 %). À ce jour, à notre connaissance, depuis la réforme, trois prisons ont été mises en vente.

Localisation. Très souvent, les établissements pénitentiaires occupent, au sein des grandes villes, où la pression foncière est à son maximum, des surfaces de terrain conséquentes. Autre avantage, elles ne sont pas classées aux Monuments historiques[1], contrairement à d'autres biens nationaux de cette envergure. L'intérêt d'un tel investissement n'est pas tant le bien, inexploitable au demeurant, mais son terrain dont la valeur sera déterminée par sa taille, sa localisation, sa constructibilité, l'offre existante et le marché en place. Lorsque l'analyse des risques, liés au terrain et au futur projet, est bien menée, la rentabilité de ce type d'investissement peut s'avérer très importante voire inégalable compte tenu de la plus-value apportée par le terrain. Ces acquisitions représentent alors de véritables pépites et davantage lorsque la prison est réhabilitée puis reconvertie en lieu atypique.

Reconversion. Mais c'est sans compter sur le poids de la puissance publique qui vient souvent contrebalancer les décisions des investisseurs privés lorsqu'il s'agit de tènements anciens et, de surcroît, sur des sites stratégiques. Pour citer un exemple avant-coureur, les prisons Saint-Joseph et Saint-Paul de Lyon, mises en vente en 2008, construites selon le principe panoptique, ont récemment été promises à un avenir des plus éclectiques. En effet, après pression et délibération des services de la ville et de la région, ces prisons accueilleront prochainement un campus étudiant, appartenant à l'Institut catholique de Lyon[2] (35 000 m²), mais également des bureaux (10 000 m²), des logements en accession (90), des commerces (700 m²), des logements à vocation sociale (étudiant, personnes âgées ou malades). La livraison de ce programme ambitieux est prévue pour 2014.

Valorisation. Le contexte immobilier de ce site est un des plus favorables sur Lyon, établissant le mètre carré à 4 135 €. Le site atteindrait pratiquement 100 millions d'euros selon cette logique. Néanmoins, la vente a été conclue à 25 millions d'euros, eu égard notamment aux travaux de réhabilitation conséquents à engager. Ainsi, si la conservation des prisons représente un risque pour les investisseurs, elle n'en demeure pas moins une source de rendement supplémentaire lorsqu'elles présentent un intérêt architectural manifeste et permet de perpétuer la mémoire de lieux remarquables de surcroît. La prison Sainte-Anne en Avignon témoigne d'une reconversion des plus inattendues, située sur un site touristique, et vendue, très en dessous de son potentiel économique, au groupe hôtelier Marriott en 2009, celle-ci, apparaîtra bientôt sous la forme d'un hôtel de prestige, étonnant pour un endroit, à l'origine, si peu prisé.

En conclusion, un devenir en suspens

Face à un nœud de paradoxes indémêlable consubstantiel au bien lui-même et devant une succession de changements liés à un contexte très concurrentiel, force est de constater que nous assistons ici à une complexification croissante du système immobilier et plus encore de l'im-

1.Hormis la prison d'Avignon qui, cependant, fait l'objet d'une réhabilitation-reconversion.
2. Pour ce faire, l'Institut catholique s'appuiera sur les compétences du promoteur Ogic.

mobilier d'État, qui suffit à justifier l'apport d'éléments de réflexion aidant à sa compréhension. La prison apparaît, en effet, sous des formes radicalement opposées, à tel point qu'il est difficile de lui attribuer un sens. Conçue sur des principes contradictoires (punition et réhabilitation), gérée par de redoutables puissances du secteur public et privé et, enfin, « valorisée » au risque de choquer, cette prison est à chaque étape caractérisée par une grande schizophrénie malgré les velléités de chaque acteur de la rendre plus acceptable.

Concept moderne, certes, la prison est néanmoins basée sur des principes normatifs désormais en décalage avec notre société. Les réajustements de l'État pour l'inscrire dans son époque et, surtout, la mettre en conformité avec les réformes pénales ont notamment nécessité le recours à des acteurs privés de la construction qui se sont vu confier également la gestion des lieux. Cette dernière évolution représente un coût conséquent, un risque de démantèlement du service public ainsi qu'une tendance qui n'est pas prête de s'arrêter. Elle permet néanmoins, au regard des normes de détention inscrits aux programmes de construction, une nette amélioration des conditions de détention et une vitesse de renouvellement du parc propre à pallier le problème de surpopulation carcérale dont souffre la France par rapport à ses voisins.

Les institutions gouvernementales, enfin, s'inscrivent de cette manière dans un processus de montage et de suivi de projets PPP intensif qui favorise alors leur professionnalisation, les rapproche incontestablement de leur patrimoine, qui leur était inconnu avant la réforme de modernisation, et empêche ainsi de parler d'un désengagement total de l'État. Concernant la politique immobilière de l'État, à l'origine des premières valorisations de prison, elle permet de constater que la vieille pierre, quelle que soit son histoire, fait toujours des émules et plus encore lorsqu'il s'agit de sites urbains stratégiques. Il faudra un peu de temps pour juger de leur succès et pertinence en cas de conservation et également de démolition. Ce faisant, la prison s'ouvre de plus en plus à des acteurs prépondérants de la place immobilière sans jamais toutefois échapper au contrôle de l'État. C'est une gageure, de toute évidence, mais en perpétuelle évolution, engageant un regain d'intérêt, de précaution et, pourquoi pas, d'innovation.

Au regard de ces évolutions, jusqu'où cet équilibre, encore jeune, maintenu entre le secteur public et le secteur privé, persistera-t-il pour assurer un service à proprement dit public ? N'y verrait-on pas s'intégrer des outils spécifiquement financiers gérés par des entités privées comme c'est le cas aux États-Unis par exemple[1] ? Quels impacts aura le récent phénomène de financiarisation « publique » sur le développement de la ville ? N'y devrait-on pas voir, par ailleurs, à terme, une disparition progressive des monuments historiques non inscrits ? Ou, au contraire, une espèce de désincarnation des bâtiments en cas de reconversion autorisant de multiples usages ? Enfin, est-il saugrenu d'imaginer prendre corps, en réponse au basculement progressif du patrimoine de l'État dans le secteur privé, un immobilier dit « social » ? Autant de questions auxquelles il serait nécessaire de répondre. ■

1. La privatisation des prisons aux États-Unis date de 1990. Ce changement s'est accompagné d'une nette augmentation du nombre de détenus. Dans ces prisons, le travail des détenus y représente une source de revenus importante pour les gérants. Pour certains, c'est aussi une manière de pallier les défauts structurels qui sévissent dans le pays. À noter enfin que la législation pénale aux États-Unis est nettement plus répressive qu'en France.