



Immobilier

HABITER AUTREMENT

Espaces et services collectifs, mutualisation des équipements, ancrage environnemental affirmé et gestes architecturaux forts... En matière d'habitat, les attentes des Rhônalpins évoluent, obligeant les promoteurs à s'adapter.

Par Françoise Sigot

Autres temps, autres mœurs. Le monde se transforme, les besoins et les envies aussi et ces changements influent considérablement sur le secteur immobilier, où l'inventivité bat son plein. Les promoteurs, et même désormais les gestionnaires de copropriétés anciennes, proposent ainsi des habitats qui tiennent compte des attentes des familles recomposées ou monoparentales, du fort désir de partager de plus en plus de services et d'équipements, mais aussi de l'allongement de l'espérance de vie et des temps d'études. Sans compter la préoccupation environnementale qui gagne aujourd'hui toutes les strates de la population.

Au-delà des acteurs de la promotion immobilière, nombre de collectivités participent à ce changement, qui s'incarne désormais dans la plupart des villes du territoire, en commençant par la capitale régionale.

L'ÉVOLUTIF GAGNE DU TERRAIN

À Lyon, le quartier de la Confluence concentre la majeure partie des projets innovants. La créativité des acteurs locaux s'exerce notamment dans le domaine de l'adaptabilité. Un programme en cours incarne cette tendance où rien ne doit plus être figé. Niché au cœur d'un ensemble porté par le promoteur Linkcity et placé sous le signe du bien-être et de la santé avec moult espaces dédiés aux acteurs du secteur, cet îlot intègre un immeuble réversible ; lequel abritera dans un premier temps des bureaux, capables de se transformer, à moindre frais et en peu de temps, en logements. « *Ce bâtiment sera réversible, sans avoir à réaliser de travaux de structure ou de façade* », décrit Lucie Paquet De Aldama, directrice pôle Grands Projets chez Linkcity. Dans ce quartier ou ailleurs, d'autres promoteurs misent de plus en plus sur

l'évolutif. Icade, avec son concept désormais breveté Bihome, lancé à Lyon en 2012, a ouvert la voie et aujourd'hui, la plupart de ses programmes incluent une part de Bihome. A savoir des appartements dont une chambre, pouvant être équipée comme un studio, bénéficie à la fois d'une entrée indépendante et d'une porte de communication intérieure avec la cellule d'habitation principale. De quoi garantir, selon les besoins et les envies, indépendance, mais aussi partage avec un étudiant, une nurse ou une personne âgée.

TOUJOURS PLUS D'ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS

Pensés pour suivre l'évolution de la vie, les nouveaux logements font aussi la part belle au vivre ensemble. Dès que le foncier est assez important, rares sont les promoteurs et les gestionnaires qui n'envisagent pas des potagers partagés. À l'intérieur des immeubles, on mutualise les équipements, y compris au sein des bâtiments anciens où les syndics, poussés par les copropriétaires, inventent des solutions de mobilité verte et, encore mieux, partagées.



Immobilier



À Crolles, un programme de vingt et un logements propose des jardins partagés et un accès indépendant pour chaque appartement.

DES FUTURS PROPRIÉTAIRES ASSOCIÉS À LA CONCEPTION DE L'IMMEUBLE

À Crolles, aux portes de Grenoble, Neoxia Group et Isère Habitat lancent un programme prenant en compte ces tendances. «Le projet inclut notamment une flotte de véhicules électriques mis à disposition des résidents ainsi que des bornes de recharge pour les vélos électriques», décrit Déborah Dubourgeat, responsable marketing de Neoxia Group. Implanté au cœur d'un site ouvert sur les paysages préalpins, ce programme de vingt et un logements disposera aussi de jardins partagés et d'un accès indépendant pour chaque appartement. Dans le quartier de la Confluence, à Lyon, l'ancrage «collectif» va encore plus loin. Bouygues Immobilier, aux commandes d'un programme «d'habitat collaboratif» de onze logements, associe les futurs propriétaires à la conception du rez-de-chaussée et de la toiture de l'immeuble. «L'idée est de créer les espaces communs en collaboration avec les futurs habitants



Le programme Utei et Woodcum dans le quartier de la Confluence à Lyon.

de cet immeuble», résume Véronique Grojean, directrice de la coordination du projet Sollys chez Bouygues Immobilier.

L'ANCRAGE ENVIRONNEMENTAL, POINT D'AMARRE

Autant d'initiatives conduites dans l'objectif de s'adapter aux nouveaux modes de vie, mais surtout d'être plus respectueux de l'environnement : le point sur lequel aucun acheteur ne transige aujourd'hui. Bien évidemment en mutualisant les équipe-

ments et en favorisant la mobilité verte, l'objectif se rapproche. Mais les évolutions technologiques permettent d'aller bien plus loin encore. Dans l'ancien, les rénovations énergétiques amènent des résultats probants sur les consommations d'énergie. Dans le neuf, les bâtiments passifs se multiplient et désormais, même les chantiers passent au vert. Les initiatives les plus abouties émergent encore dans le quartier de la Confluence où les promoteurs Utei et Woodcum démarrent la construction d'un programme

Immobilier

JADIS BANNIS, LES IMMEUBLES DE « BELLE HAUTEUR » FONT AUJOURD'HUI FUREUR

mixte de quatre immeubles en ossature bois, d'ici quelques semaines. Un matériau bio-sourcé qui réduit considérablement l'impact carbone et permet d'optimiser les délais de chantier grâce à la préfabrication des éléments. Non contents de parier sur la structure bois – une première à Lyon –, des promoteurs innovent aussi sur le plan de la mixité, avec trois bâtiments abritant des activités en rez-de-chaussée, des bureaux sur les deux premiers étages et du logement à partir du troisième. « Cela permet d'éviter les logements en étages bas », précise Christophe Castelain, directeur du développement d'Utei. Et donc de bénéficier d'un habitat mieux éclairé et plus confortable ; objectif ultime de toutes ces nouvelles tendances, car même si l'on partage de plus en plus, intimité et confort restent évidemment très prisés.

TOUJOURS PLUS HAUT

Au-delà des intérieurs et équipements collectifs, les nouveaux modes d'habitat impactent également les gestes architecturaux. Et en la matière, la tendance va clairement vers les tours. À Lyon, pas moins de cinq immeubles de plus de 50 mètres de haut sont déjà sortis de terre à la Confluence et à la Part-Dieu et d'autres devraient suivre d'ici la fin de l'année. L'engouement pour ces tours, tant décriées ces dernières années, s'explique par la rareté et le prix du foncier qui obligent à tutoyer les sommets, mais aussi par l'évolution des techniques architecturales qui permettent aujourd'hui de réaliser des objets à la fois hauts, esthétiques et fonctionnels. « Le bâtiment est léger, gracieux, ouvert sur le paysage et abrite des logements lumineux, confortables et évolutifs », soulignait Stéphane Reymond, directeur régional Auvergne-Rhône-Alpes de Vinci Immobilier en présentant la tour Ycone, dessinée par Jean Nouvel et culminant à près de 64 mètres, dans le quartier de la Confluence. Jadis bannis, les immeubles de « belle hauteur » font aujourd'hui fureur et les logements qu'ils abritent se vendent à vitesse grand V dans la capitale régionale. Pour l'heure, dans la région, le boom des tours reste circonscrit à Lyon, mais la tendance étant bien marquée à l'échelle nationale, nul doute que d'autres villes



La tour Ycone, dessinée par Jean Nouvel et culminant à près de 64 mètres, dans le quartier de la Confluence.

suivront. D'autant que désormais, les charges, réputées prohibitives dans ce type d'habitat, sont de mieux en mieux maîtrisées.

Des cellules d'habitat aux enveloppes extérieures, attentes et contraintes ont rarement autant évolué et surtout sur des temporalités aussi courtes. Les cartes se trouvent donc nécessairement rebattues, mais de gré ou de force, les acteurs de l'immobilier font preuve d'innovation. Une belle surprise dans un univers connu pour son peu d'appétence au changement ! ■ E.S.

DE NOUVELLES ATTENTES PARFOIS CONTRADICTOIRES

Selon une étude réalisée par le Lab'Orpi, croisant un sondage récent et l'analyse du sociologue Jean-Paul Kaufmann, quatre grandes tendances du nouvel habitat se dessinent. La première reste l'attachement à la propriété, près de huit sondés sur dix rêvant de devenir propriétaires de leur

logement. Mais ils n'en sont pas à un paradoxe près. Ainsi, la quête de propriété se double d'un fort désir d'échanger maisons et appartements durant les vacances. Il en va de même pour la colocation qui fait toujours plus d'adeptes. Enfin, partage et mutualisation deviennent des éléments phares des nouveaux

modes de vie. « L'explosion de l'économie collaborative a eu un impact très fort sur la relation au logement », expliquait Bernard Cadeau, président du réseau immobilier Orpi en commentant cette étude. Autant d'éléments que gestionnaires et constructeurs ne peuvent plus ignorer. E.S.