

CRESCENDO : une approche innovante du logement

Créé en 2011 par deux associés issus de la construction-promotion et de l'investissement immobilier, Crescendo se positionne comme un acteur multi-spécialiste, actif sur Paris et la région parisienne. Didier Boulin, président associé, présente «Flex», un concept innovant en matière de logement, le développement à Paris des hôtels citizenM ainsi qu'une opération de 60 000 m² à Sevran.

M² Pouvez-vous, tout d'abord, revenir sur votre parcours ?

Didier Boulin : Ingénieur de l'école Centrale et diplômé d'un master HEC Entrepreneur, j'ai forgé, pendant une vingtaine d'années, mon expérience immobilière, habitat comme tertiaire, au sein d'entités du groupe Bouygues. J'ai notamment dirigé la filiale Elan, puis contribué à la création et la croissance de Sodéarif aujourd'hui LinkCity. A la tête de Crescendo depuis cinq ans, nous menons, avec mon associé Laurent Martin ancien directeur investissement de Siemens KAG puis UBS Global Real Estate et cinq collaborateurs, une large palette d'interventions. Grâce à des fonds de family offices, nous développons en promotion des programmes résidentiels.

M² Quelle est la teneur de votre mission auprès de citizenM ?

D. Boulin : Crescendo est le mandataire exclusif pour le développement de citizenM sur Paris. Nous accompagnons, au fil de toutes les étapes nécessaires à la création d'un établissement, ce très dynamique groupe néerlandais qui propose un nouveau type d'hôtellerie 4* sur le thème du «luxe abordable». Notre mission couvre l'identification des opportunités foncières, en location ou à l'achat, le scénario de valorisation sur la base duquel citizenM élabore ses simulations financières et articule ses propositions. Notre rôle passe aussi par le suivi des diligences, le dépôt du permis, la maîtrise d'ouvrage déléguée jusqu'à la livraison. La force de citizenM est d'être opérateur et investisseur, ainsi nous privilégions les scénarios d'acquisition.



LAURENT MARTIN

DIDIER BOULIN

JEAN GOILAV

M² Quels sont les citizenM sur lesquels vous travaillez ?

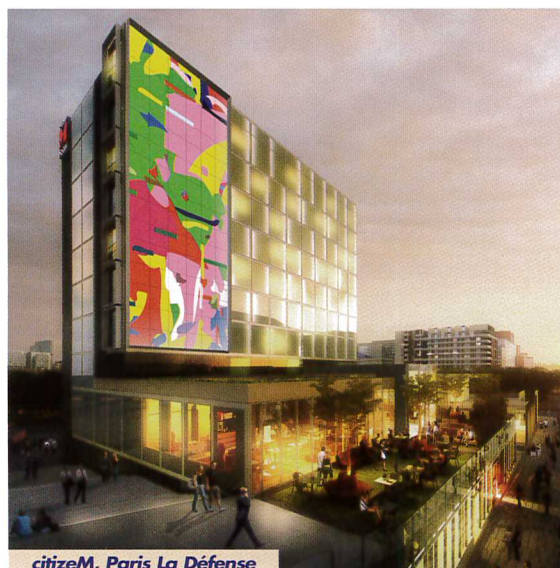
D. Boulin : Présent à Amsterdam, New York, Londres, Los Angeles et Shanghai, citizenM a effectué sa première implantation en France en 2014 sur le site de l'aéroport Charles de Gaulle. La marque vise un objectif de 2000 chambres sur la Capitale. Un projet de 175 chambres à La Défense sera livré au printemps 2017. La Gare de Lyon, première adresse intramuros, ouvrira à l'automne de la même année. Ses 350 chambres prendront place dans la tour Gamma entièrement restructurée soit 10 500 m² en r+15. Les chambres allient confort luxueux, design contemporain et nouvelles technologies dans une

recherche de grande efficacité au plan des dimensions. Le hall et les espaces communs généreux seront «designés» selon les codes institués pour séduire «les citoyens mobiles du monde». Une autre localisation au cœur de Paris est en cours de développement pour 80 chambres. Programmé à plus longue échéance, le

citizenM Pershing, Porte Maillot, disposera de 280 chambres au sein du projet «Mille Arbres», lauréat de l'appel à candidature de «Réinventer Paris». Nous accompagnons la marque dans sa relation contractuelle avec les opérateurs La Compagnie de Phalsbourg et Ogic.

M² Crescendo va démarrer une opération de promotion importante à Sevran...

D. Boulin : Nous développons ce projet, en copromotion avec Altaréa Cogedim. Ce programme de 60 000 m², réalisé dans le cadre d'un Projet Urbain Partenarial (PUP) présentera une large mixité de formules : accession, résidence pour étudiants, seniors, jeunes actifs, locatif intermédiaire... et 5 000 m² de commerces. Le chantier d'une première tranche de 30 000 m² démarrera à l'automne 2016. Les travaux de dépollution de l'ancienne friche industrielle sont en voie de finition. L'Atelier Lin - Finn Geipel, architecte urbaniste du nouveau quartier, est également en charge des premiers bâtiments : une création contemporaine forte, parfaitement intégrée au site, pour un produit qualitatif qui est commercialisé à des prix très compétitifs. D'autres équipes d'architectes Hardel & Le Bihan, et Bourbouze & Graindorge prendront ensuite le relais sur les deux tranches suivantes. ●●●



citizenM, Paris La Défense

A Saint-Germain-en-Laye, nous instruisons une demande de permis d'un programme d'une trentaine d'appartements, à Boulogne-Billancourt, nous étudions une transformation-surélévation d'un bâtiment existant...

M² Avec le procédé «Flex», vous remettez en question la conception même d'un collectif résidentiel. Quelles sont les caractéristiques de ce concept ?

D. Boulin : L'appel à projets Réinventer Paris a été l'occasion pour Crescendo d'une réflexion en marge des habitudes, somme toute très normées, des acteurs du logement. Nous avons mené ce pas de côté en collaboration avec l'atelier d'architecture Bidard & Raissi. Notre recherche de flexibilité a pour vocation de permettre l'adaptation d'un logement au fil du temps, en fonction des besoins de ses occupants. Le projet Flex Edison a concrétisé cette innovation dont nous avons, depuis, déposé le brevet. Le principe repose sur l'aménagement d'alvéoles de 20 à 30 m² pouvant être associées soit sur un même étage, soit en duplex. Ces alvéoles s'organisent autour d'un noyau central porteur, selon une conception voisine de celle d'un immeuble de bureaux aux

plateaux libres. Aménagés à la demande, les appartements pouvant rassembler jusqu'à cinq alvéoles, sont ainsi personnalisables et évolutifs. Chaque alvéole peut accueillir n'importe quelle fonction : studio, bureau, salon, cuisine, salle de bains... Pré-équipée d'une porte palière, l'alvéole dispose d'une gaine technique, d'une armoire électrique, d'au moins une fenêtre «universelle»... mais pas de mur porteur.

M² Quels sont vos objectifs de développement concernant ce concept ?

D. Boulin : Ces projets ainsi que les innovations présentées illustrent la capacité de Crescendo à élaborer et mettre en œuvre des solutions extrêmement diverses. Plusieurs municipalités sont intéressées par Flex dont la flexibilité interne se double d'une flexibilité en matière d'expres-



Flex, Paris Edison

sion architecturale. Celle-ci s'adapte ainsi à un environnement ou à l'esprit d'un quartier. La façade du bâtiment peut être revêtue d'une résille de bois comme dans notre cahier des charges sur le site Edison de «Réinventer Paris» ou d'un mur végétalisé accompagné d'un concept de ferme organique comme nous l'avons présenté lors d'un concours sur Nanterre avec l'atelier Bidard & Raissi et l'agence Tryptique Architecture. Crescendo est retenue, avec la même équipe, dans le cadre de l'appel à projets Play Groues mené par l'Epadesa sur le secteur des Groues à Nanterre, pour lequel nous proposons, sur un projet de 10 000 m², d'étendre le concept Flex à la flexibilité d'usages : bureaux type start-



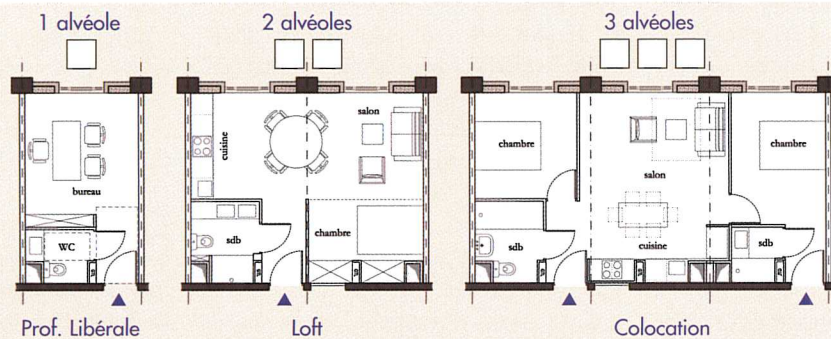
Westing Plaza, Sevran



Ferme-Flex, Nanterre Mansart

tion est limitée à cinq unités afin d'éviter toute spéculation. Dans la durée, un occupant «Flex» peut réduire ou agrandir son appartement, en cédant ou en achetant une ou plusieurs alvéoles. Une approche juridique adaptée garantit la faisabilité de cette promesse technique : règlement de copropriété ad hoc, droit de réunir et de disjoindre les lots sans autorisation de la copropriété, interdiction de supprimer les éléments de pré-équipement, possibilité d'usages variables, droit de préférence réciproque entre alvéoles contigües verticalement ou horizontalement avec ordre de priorité en fonction de l'ancienneté...

Le concept Flex est une proposition globale, faite d'innovations techniques, juridiques et commerciales, qui permet de répondre à l'évolution des modes de vies et de construire une ville plus durable. ■



Des alvéoles associées librement pour répondre aux besoins des habitants

up, logements, résidences services. Flex est aussi parfaitement adapté pour des programmes d'habitat social. Il permet de retarder la définition du nombre de logements et de répondre au plus près des besoins réels. Le procédé facilite une transformation ultérieure du bâtiment à moindre coût. Jean Goilav, responsable du développement de Crescendo, a notamment pour mission de présenter Flex à de grands propriétaires fonciers, des opérateurs, des aménageurs, des Sem...

M² Comment ce concept se commercialise au lancement du programme et dans le temps ?

D. Boulin : L'occupation du bâtiment et son cloisonnement se dessinent au fur et à mesure de la commercialisation. Le prix est dégressif selon le nombre d'alvéoles acheté, toutefois la possibilité d'acqui-



18 rue Jean Giraudoux - 75116 Paris
Tél : +33 (0)9 72 47 32 60
Fax : +33 (0)9 72 48 00 38
www.crescendo-re.fr