

IMMOBILIER | PARTICULIER

"Des logements INCLUSIFS"

Le promoteur lyonnais em2c a décidé d'afficher sa diversification dans le logement en lançant sa propre marque: ôm2c. Avec une première opération phare à Villefranche-sur-Saône dans le Beaujolais. Entretien avec Serge Masson, directeur de la filiale Promotion Aménagement du groupe. *Propos recueillis par Lionel Favrot.*



© ERIC SODJAN / ALPICA
 Serge Masson

Est-ce la volonté de certains Lyonnais d'aller habiter en périphérie suite aux confinements qui vous ont poussé à cette diversification?

Serge Masson: Cela n'a strictement rien à voir! On savait déjà faire des bureaux, des locaux d'activités, des hôtels et des équipements médico-sociaux. En tant que partenaire des collectivités locales pour développer de nouveaux quartiers, il était naturel qu'on aille également vers le logement. On livre du collectif depuis 2007, notamment dans des opérations mixtes comme à Décines en 2020. Mais on les a vendues à des investisseurs ou à des bailleurs sociaux. Avec ôm2c, on a voulu franchir

une nouvelle étape en proposant des ventes à la découpe, directement aux particuliers.

Pourquoi cette nouvelle marque vous a paru nécessaire?

Parce qu'em2c travaille avec les professionnels et les institutionnels. C'est le BtoB, business to business. Il faut afficher notre savoir-faire, nos valeurs... La communication vis-à-vis des particuliers ne peut pas être identique. C'est indispensable de rappeler qu'on est un acteur local, présent depuis plus de 30 ans, et qu'ils peuvent avoir confiance. On doit répondre à leurs attentes avec une offre ciblée pour se loger eux-mêmes ou pour investir. Avec toute une

démarche d'accompagnement. Même si on n'a pas vocation à construire du logement avec une récurrence industrielle, on devait s'adapter.

Avez-vous rejoint le groupe em2c pour le lancement d'ôm2c?

J'ai rencontré Yvan Patet, le président d'em2c et son fils Yohann, car j'ai travaillé, pendant plus de cinq ans, au développement du programme immobilier qui accompagne le Groupama Stadium. J'étais chez Vinci et on a fait en association avec em2c les premières opérations: le Kopster Hôtel vendu au Groupe Lavoirel et l'immeuble de bureaux Les Loges, cédé à un pool d'investisseurs dont la Banque des Territoires et Groupama. On s'est mutuellement appréciés et compte-tenu de leurs aspirations non seulement à se structurer pour développer em2c, mais aussi à devenir un acteur du logement, je les ai rejoints il y a trois ans.

Quelles sont vos premières réalisations sous cette nouvelle marque?

On a renommé deux opérations lancées sous la marque em2c: le Carré Lison, 11 logements avec une pharmacie dans le coeur de Charbonnières-les-Bains mais aussi Esprit Village, une autre opération en copromotion avec le groupe Edouard Denis à Saint-Laurent-de-Mure. Le premier chantier 100% ôm2c, à l'origine de la réflexion qui nous a menés à lancer cette nouvelle marque BtoC, c'est Art de Ville à Villefranche-sur-Saône avec 50 logements et des locaux commerciaux. Une taille conséquente.



Carré Lison à Charbonnières-les-Bains



Art de Ville à Villefranche-sur-Saône

“On nous impose des calculs réglementaires. On aurait préféré des calculs en valeur d’usage. Le risque, c’est d’avoir du mal à préserver le pilotage individuel du chauffage et de la production d’eau chaude.”

Qu’est-ce qui distingue cette opération caladoise ?

Située vers le parking des Ursulines, à proximité de la rue Nationale, la principale artère commerçante du centre de Villefranche-sur-Saône, Art de Ville amorce la recomposition urbaine d’un nouveau quartier. On vient de déposer un deuxième permis de construire près de Thonon-les-Bains en Haute-Savoie. On a aussi plusieurs pistes en cours, notamment dans le prolongement de notre opération mixte à Décines. On réfléchit aussi à des réhabilitations de bâtiments obsolètes à Lyon intra-muros.

Avez-vous une approche particulière pour vous différencier sur le marché du logement ?

Une exigence de qualité architecturale qui est déjà la marque de fabrique d’em2c, avec une grande vigilance sur le moindre détail. Exemple : on sollicitera les compétences de CoDesign qui travaille déjà avec nous sur l’immobilier tertiaire et artisanal pour les parties communes. On veut aussi travailler sur l’accessibilité des logements, en particulier à Villefranche. Parmi nos clients, on a des seniors qui revendent leur maison dans le Beaujolais, pour revenir en centre-ville et profiter de différents services. On a donc livré des logements inclusifs.

Comment cette exigence d’accessibilité se traduit-elle concrètement ?

On ne peut plus se permettre d’avoir des différences de niveau de 15 à 20 cm pour accéder à un balcon ou à une terrasse. C’est la solution technique traditionnelle pour éviter l’entrée de l’eau de pluie dans les logements. Si on veut résoudre ce problème d’étanchéité différemment et prolonger le carrelage sans ressaut entre l’intérieur et l’extérieur, il faut accepter d’investir davantage dans les dalles et les faux plafonds. Chaque étage fait donc 20 cm de plus en hauteur. Ce surcoût est compliqué à répercuter car on ne peut pas se retrouver hors des prix du marché. Il faut donc trouver des astuces de construction pour l’amortir.

Et votre opération près de Thonon ?

Au départ, il s’agissait d’un projet de maison d’accueil pour personnes âgées d’un de nos partenaires habituels. L’approche s’est avérée plus complexe que prévu et il fallait élargir cette opération. Au final, on va construire 40 logements avec un architecte local Yohann Forel et Chablais Habitat.

D’autres priorités dans vos immeubles de logements ?

On ne va pas lésiner sur l’isolation, les protections solaires, la qualité des matériaux... Des exigences incontournables pour tous les constructeurs.

Arrivez-vous à des logements économes en énergie sans imposer trop de contraintes à leurs occupants ?

Oui, un logement, comme un bureau, doit donner du plaisir à ses occupants. On se retrouve avec Yvan Patet, le président du groupe, sur ce côté épicurien. Moins c’est complexe, plus c’est efficace ! On ne construit pas que pour des technophiles. Less is more comme disait l’architecte Mies van der Rohe. On doit avoir une réflexion poussée en amont pour livrer des bâtiments performants mais au final, l’usage doit être simple. Si vous avez envie d’ouvrir vos volets pour profiter de la lumière, il ne faut pas qu’un système de pilotage intelligent vous les ferme d’autorité ! Ce qui fait dériver la consommation énergétique, ce n’est pas qu’un logement soit chauffé à 1° ou 2° de plus que son voisin, mais principalement une mauvaise qualité d’isolation du bâtiment.

Comment sont chauffés vos logements ?

En individuel gaz, c’est aujourd’hui le meilleur rapport qualité-prix.

Mais la réglementation énergétique risque de bientôt interdire le gaz...

Non, c’est une légende. Cela va devenir effectivement compliqué d’atteindre les nouvelles normes en chauffant une maison individuelle avec du gaz. Mais pour le logement collectif, cela me paraît possible.

Où se situe le problème ?

On nous impose des calculs réglementaires de plus en plus complexes. On aurait préféré des calculs en valeur d’usage. Sinon, on va constater des écarts entre ce qui est annoncé et la réalité, tout comme on le voit entre les consommations officielles d’une voiture et le quotidien. On va chercher des solutions alternatives comme le captage sur nappe ou la production d’eau chaude sanitaire avec du solaire. Mais le risque avec les nouvelles normes, c’est d’avoir du mal à préserver le pilotage individuel du chauffage et de la production d’eau chaude. Or, chacun tient à conserver cette liberté. ♦

