

La flexibilité, nouveau standard de construction

Sur le front du logement, peu d'améliorations. Une pénurie due en grande partie aux freins politiques et administratifs auxquels se heurtent les promoteurs, et des prix soutenus par ce même manque d'offres. Pas de quoi décourager Crescendo, qui mise sur l'innovation, la flexibilité et la qualité architecturale. Rencontre avec Didier Boulin, son PDG.

Bio-express

Didier Boulin

- 1988 : Mastère HEC Entrepreneurs
- 1989 - 1991 : VSNE dans l'industrie en Australie
- 1991 - 1996 : BOUYGUES Construction, ingénieur travaux à directeur commercial
- 1996 - 1997 : ELAN (services immobiliers et construction), directeur général
- 1998 - 1999 : BOUYGUES Construction, directeur commercial Grands Projets Tertiaires
- 1999 - 2010 : LINKCITY Île-de-France, directeur général adjoint
- 2011 : Fondation de Crescendo avec Laurent Martin



Didier Boulin, ancien de la construction et de la promotion immobilière, et Laurent Martin, issu du monde de la banque et de l'investissement, se lancent en 2011 dans la promotion et la valorisation immobilière, en Île-de-France principalement. Leur activité se déploie sur trois domaines : d'abord les opérations de logements, logements d'accession pour l'essentiel ou combinant logements d'accession et sociaux. La création d'hôtels ensuite, pour le compte exclusif de citizenM, opérateur hôtelier hollandais qui a lancé un produit novateur en matière d'hôtellerie et que Crescendo accompagne dans son déploiement parisien. La valorisation immobilière enfin, à Paris ou en première couronne : rénovation de bureaux ou transformation en logements. Depuis sa création, Crescendo comme ses confrères a traversé plusieurs cycles. La crise de l'immobilier de fin 2012 à 2014 a entraîné une baisse des prix. Il aura fallu attendre 2016 pour connaître une embellie et voir l'activité redémarrer. Malgré tout, les taux d'intérêt restent très bas depuis quelques années maintenant, le marché largement sous-offreur, avec une qualité de production de logements en dessous des capacités d'absorption en dépit des déclarations politiques et des tentatives de libération de la construction. « Les principaux freins que nous rencontrons sont d'ordre politiques et locaux, en décalage avec les déclarations

d'intention faites au niveau national. En pratique, au plan local, les collectivités n'ont pas tellement intérêt à être des maires constructeurs. Toute la profession s'attend d'ailleurs à un ralentissement de la construction de logements à l'approche des élections municipales de 2020. Cela a toujours existé, mais nous avons espéré qu'un certain nombre de décisions puissent nous libérer de cette contrainte. Celles prises semblent plutôt aller dans le sens contraire, avec notamment les PLU qui ne sont plus de la compétence des villes mais des territoires, alors que les permis de construction restent, eux, au niveau local », regrette Didier Boulin.

Grand Paris Express

Saluons toutefois d'autres initiatives qui vont dans le bon sens et créent une dynamique intéressante, à commencer par celles liées aux appels à projets immobiliers en lien avec les futures gares du Grand Paris Express. « La création de ce réseau de transport est une chance pour l'Île-de-France. Cela va permettre de désenclaver nombre de banlieues et de territoires périphériques et créer une formidable dynamique de construction. Une offre de qualité par ailleurs puisque



connectée à la création des nouvelles gares. La Ville de Paris avait d'ailleurs été précurseur en la matière avec le concours « Réinventer Paris », sur le même principe autour de sites identifiés de la capitale », se souvient Didier Boulin. Ces grands défis urbanistiques et immobiliers ont le mérite d'inciter une profession plutôt traditionnelle à innover, et à favoriser la prise en compte des nouvelles technologies dans l'immobilier. Cela a ainsi inspiré Flex à Crescendo, un concept d'immeubles flexibles pour lequel la société vient de se voir délivrer par l'INPI (Institut National de la Propriété Intellectuelle) un brevet d'invention. Le principe ? « Nous proposons une conception alvéolaire d'immeubles. Dès la commercialisation, les acquéreurs imaginent et dessinent leur logement avec l'architecte. L'immeuble n'est ainsi pas prédéfini mais se détermine en fonction de la demande des futurs occupants. Dans la même logique, il pourra évoluer rapidement et facilement par de simples travaux de cloisonnement ou de décroisonnement pour s'adapter aux nouveaux besoins. La famille qui s'agrandit par exemple et nécessite une chambre supplémentaire. » Si la profession semble s'aventurer un peu plus sur la voie de l'innovation, elle doit le faire avec en ligne de mire les enjeux sociaux et environnementaux qui prédominent actuellement et devront se retrouver dans le paysage de nos villes demain. En priorité : construire de manière durable et plus respectueuse de l'environnement. « On voit s'élever des projets de construction en bois ou en terre. Le chantier du Grand Paris Express, avec les grands tunneliers, génère d'importantes quantités de remblais. Pourquoi ne pas les réutiliser ? C'est l'objet du projet Cycleterre porté par la Ville de Sevrans, et dont l'ambition est de créer une usine de production de « béton de terre » éligible à la construction au sortir d'un tunnelier. Quant aux zones denses comme l'Île-de-France, le défi est là de faire évoluer la construction vers beaucoup plus de qualité thermique.» Autre tendance qui de plus en plus s'impose comme un besoin impératif à satisfaire : recréer des espaces verts, d'eau et d'agriculture dans les grandes métropoles, pour reconnecter les habitants avec la nature en ville. Messieurs les constructeurs...

Ce qu'il en pense...

Pour un élu local, trouver un promoteur en mesure de remettre en question sa pratique n'est pas aisé et pourtant c'est crucial si l'on souhaite transformer un territoire. D'expérience, Crescendo c'est l'accès direct à la direction, le débat contradictoire possible, la capacité et la volonté de se remettre en question pour innover, inventer, bousculer, construire la ville de demain. Crescendo fait partie de ces nouveaux promoteurs, rares, capables de transformer nos villes face aux défis urbain, climatique, humain.

Stéphane Gatignon - Ancien maire de Sevrans (2001 - 2018)

