

# CRESCENDO

Spécialiste de solutions innovantes



En créant Crescendo en 2011, ses fondateurs, Didier Boulin, président et Laurent Martin, directeur général, ont uni des savoir-faire complémentaires dans la construction-promotion et l'investissement. Avec l'audace d'une start-up, ils ont pris le cap d'approches innovantes sur les différents champs de l'immobilier : logement, hôtellerie, bureau...

Le concept « Flex » mis en pratique à Tours, les hôtels citizenM, Westinghouse et Terre d'Eaux à Sevran, comme le partenariat en cours avec Edge ou encore la plateforme mykornershop.com, attestent de cette énergie entrepreneuriale face aux défis de l'immobilier au XXI<sup>ème</sup> siècle.

## Tours accueillera le premier résidentiel « Flex ». Pouvez-vous revenir sur ce concept dont vous détenez le brevet ?

**Didier Boulin** : « Flex » apporte une réponse au plus près des besoins réels. Les habitations conçues selon ce procédé sont personnalisables et adaptables au gré de l'évolution de la vie des occupants. Cette solution est la seule qui permette une flexibilité interne radicale avec la possibilité de s'agrandir ou se réduire sans travaux importants. Le principe repose sur une structure en plateaux libres et sur l'association d'alvéoles de 20 à 30 m<sup>2</sup> contiguës horizontalement ou verticalement en fonction de la surface souhaitée par l'acquéreur. Ces alvéoles pré-équipées de tous les réseaux et ouvertures nécessaires accueillent indifféremment studio, bureau, salon, cuisine, salle de bains... Elles s'organisent autour d'un noyau central porteur. Cette flexibilité interne laisse toute liberté en matière d'expression architecturale en façade.

## Quelques mots sur le projet...

**D. Boulin** : Nous avons remporté, en septembre 2018, le concours lancé par la ville et l'aménageur, Tours Habitat, pour l'îlot C au sein du futur éco-quartier Monconseil au nord de la Loire. Le programme se déploiera sur trois bâtiments et 6 300 m<sup>2</sup>. Une centaine de logements en accession seront commercialisés au prix moyen de 3 200 € /m<sup>2</sup>, selon ce découpage alvéolaire personnalisé et adaptable par la suite. La livraison est prévue au second semestre 2020. Jeu de hauteurs des bâtiments, traitement des façades avec balcons et terrasses, toits aménagés pour l'agriculture urbaine, jardins ouvriers, espaces verts... contribuent à une bonne intégration dans l'environnement naturel.

Nous étudions plusieurs autres projets de cette nature en Ile-de-France et dans d'autres régions. Nous réfléchissons aussi à la flexibilité d'usage en bureaux, co-working, logements, résidences services, activités...

## Comment se poursuit votre mission aux côtés du groupe hôtelier citizenM ?

**D. Boulin** : En tant que mandataire exclusif de cet opérateur néerlandais, investisseur et exploitant, Crescendo continue la recherche de localisations appropriées à Paris. Nous accompagnons toutes les étapes nécessaires aux investissements, au développement et à la réalisation de chacun des nouveaux 4\* de la marque jusqu'à la livraison. La façade de chaque établissement donne place à une œuvre d'art commanditée par citizenM. La sélection des artistes s'opère en concertation avec la collectivité, l'aménageur, voire l'architecte des bâtiments de France. Présent dans plusieurs grandes métropoles mondiales, Citizen M est arrivé en France en 2014 à Paris-Charles de Gaulle avec un objectif à terme de 2000 chambres sur la Capitale. 1000 sont déjà réalisées ou programmées. citizenM La Défense et celui de Gare de Lyon ont, en 2017, ouvert

175 et 338 chambres. Nous travaillons actuellement en AMO sur l'unité des Champs-Élysées, sur le site de la galerie 66. Un chantier particulièrement complexe. Sa capacité sera de 150 chambres. Programmé à plus long terme, citizenM Pershing, en regroupera 250 au sein de « Mille Arbres », lauréat de « Réinventer Paris » avec La Compagnie de Phalsbourg et Ogic.

### Envisagez-vous d'autres missions de ce type pour le compte de nouveaux partenaires ?

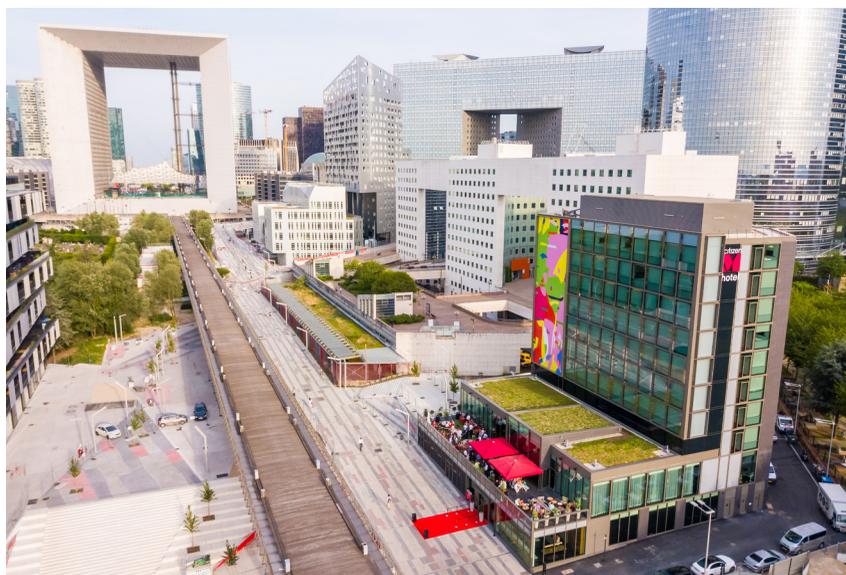
**D. Boulin :** Nous sommes sur le point de finaliser un accord avec un autre acteur innovant hollandais, Edge OVG Real Estate. Cet investisseur « green » a mis au point une nouvelle génération de « smart buildings » à l'instar d'Edge Olympic à Amsterdam. Ce concept privilégie l'interaction fertile entre utilisateurs dans des espaces différenciés en fonction des besoins et des profils des personnes ou structures, avec plus de qualité des espaces, plus de confort, plus de technologies au service à la fois de l'efficacité, du bien-être et du respect de l'environnement. Edge a déjà essaimé en Allemagne et aux États-Unis. La société souhaite se développer à Paris et première couronne. Les formats visés vont de 7 000 à 30 000 m<sup>2</sup>. Le projet proposé par Edge assisté de Crescendo, conçu par les architectes Fresh Architectures et MVRDV a été sélectionné pour le deuxième tour, sur le site IMGP2 de quai d'Issy.

### Déjà présents à Sevran sur l'opération Westinghouse, vous êtes aussi lauréat du site de Montcelleux. Pouvez-vous en rappeler les grandes lignes ?

**D. Boulin :** Terre d'Eaux d'une étendue de 35 ha est un des projets retenus par « Inventons la Métropole du Grand Paris ».



Immeuble Flex, Tours Monconseil



Citizen M Paris-La Défense

Sa vocation est de créer un écosystème unique habitat, nature et sports pour tous. Nous intervenons en copromotion avec Linkcity, mandataire du groupement.

Organisé autour de plusieurs plans d'eau, respectueux des ressources naturelles et de la biodiversité, Terre d'Eaux accueillera près de 570 logements en accession libre, LLI et locatif social, des maisons en bois, des habitations en terre crue, une résidence senior de 75 appartements, une résidence jeunes actifs de 100 logements, une auberge de jeunesse de 120 lits, une crèche, 5 500 m<sup>2</sup> de commerces et restaurants.

Côté loisirs, l'innovation majeure est le bassin central dédié aux sports de glisse avec un générateur de vagues que pourront chevaucher simultanément 80 surfeurs. L'inauguration de cet équipement, une première en Europe, est programmée pour les J.O. de Paris 2024. Le lac supérieur sera dédié aux plages, à la baignade, au ski nautique, au paddle ou au canoë, mais aussi à des jardins flottants. Le bâtiment de La Pirogue conçue par l'architecte Jacques Rougerie, abritera du surf indoor, une piscine, du fitness, un skate park situé en extérieur...

Le projet assurera une continuité écologique entre deux espaces naturels, les parcs du Sausset au Nord et de la Poudrière au Sud. L'omniprésence de l'eau a nécessité l'intégration dans l'équipe d'experts très pointus comme Thierry Huau de l'agence Interscène, paysagiste DPLG, urbaniste et ethnobotaniste ou Nouredine Fkihi, directeur de Confluences, ingénieur agronome-Génie Rural, spécialiste en hydrologie, en techniques alternatives de l'assainissement, ainsi que des écologues urbains.

Pour sa part, l'opération Westinghouse, en copromotion avec Altarea-Cogedim, s'est vu décerner la Pyramide d'argent de la mixité urbaine. La commercialisation des 300 logements des premières tranches est quasiment achevée. Les acquéreurs ont d'emblée apprécié l'adéquation du produit ainsi que la qualité globale du projet. Le prix moyen est de 3 200 €/m<sup>2</sup>.

### Au registre de l'innovation, vous venez d'annoncer une nouvelle initiative « différente » qui concerne, cette fois, l'appareil commercial de centre-ville...

**D. Boulin :** Comme vous l'avez compris, nous cherchons constamment à innover hors des schémas stéréotypés dans lesquels l'immobilier se laisse trop souvent enfermer.

Nous œuvrons, depuis deux ans, sur la mise au point d'une plateforme de financement participatif de murs de commerces de proximité pour redonner de la vie dans les quartiers de villes à partir de 10 000 habitants. La plateforme [www.mykornershop.com](http://www.mykornershop.com) est, depuis le 31 août 2018, la première à être autorisée par l'AMF dans le domaine de l'immobilier locatif !

# Crescendo

8 rue Jean Girardoux  
75116 PARIS  
09 72 47 32 60  
[info@crescendo-re.fr](mailto:info@crescendo-re.fr)  
[www.crescendo-re.fr](http://www.crescendo-re.fr)

Publi-rédactionnel