

LE FIGARO magazine

MÉDITERRANÉE

SPÉCIAL IMMOBILIER

- LES TENDANCES DE L'HABITAT DE DEMAIN
- LE BON TIMING POUR ACHETER SUR PLAN
- FLÂNERIES DANS LES JARDINS DE LA RIVIERA



Avec 1 265 logements neufs, Les Docks-Libres est la plus grande opération immobilière de Marseille.

ILS IMAGINENT L'HABITAT DE DEMAIN

Étroitement associés, aménageurs, promoteurs et architectes inventent et réalisent de nouveaux lieux pour vivre en ville. Ils adaptent leurs programmes aux besoins de notre société et anticipent les aspirations des futurs résidents. **PAR ALEXIE VALOIS**

Nos habitations abritent nos paradoxes : toujours plus d'indépendance et le besoin de partager des moments de vie ensemble. L'organisation même des pièces dans nos logements suit cette évolution : une cuisine ouverte pour discuter tout en préparant les repas, un grand salon pour se réunir et, pour chacun, une chambre où vivre « son monde à soi ». Les duplex, triplex, suite parentale, ou le studio intégré à l'appartement familial, répondent à ces nouvelles exigences.

Entre aspirations individuelle et collective, les habitations de demain nécessitent des espaces pour chacun et d'autres où se rencontrer. « *Nous vivons dans une société individualiste, mais nous avons besoin de vivre avec les autres*, explique le sociologue Guy Tapie, auteur de *Sociologie de l'habitat contemporain. Vivre l'architecture* (Éd. Parenthèses). *Aujourd'hui, les concepteurs d'opérations immobilières travaillent à redonner de la qualité de vie entre les espaces urbains et privés. Ils créent des cours,*

des allées piétonnes, qui rappellent les formes villageoises. Cela peut susciter un sentiment d'appartenance, et recréer de la sociabilité. »

Si les résidences fermées, où l'on vit entre soi, ont répondu à un besoin très actuel de plus de sécurité, ces havres de paix ont isolé leurs résidents. Des programmes ouverts sur la ville voient désormais le jour. Ils sont traversants et traversés, connectés aux rues adjacentes. « *On imagine que les gens pourront s'y rencontrer et se parler* », parle l'architecte marseillais Roland Carta, selon qui, l'invention récente de la loggia favorise une vision individualiste de la vie à l'extérieur. « *Si on crée des espaces de transit, de rencontre, on peut inciter les personnes à se voir, à renouer le contact et pacifier les relations.* » Il prend pour image les béguinages flamands, ces lieux de vie communautaires dont les bâtiments sont construits autour d'une cour arborée et d'espaces de vie commune.

Mutation de l'habitat. Les nouvelles résidences seniors qui s'implantent dans les centres urbains répondent ➔

elles aussi à ce désir mêlé d'autonomie et de rencontres. Des appartements avec services sont associés à des espaces collectifs, comme dans la résidence Montana d'Avignon, ou à Marseille et bientôt à Nice, dans les résidences Victoria Palazzo. « *Dans la perspective d'une société plus inclusive, des modèles innovants d'habitat participatif ou d'habitat pour les séniors sont aménagés avec des espaces communs, des chambres pour les invités, et des potagers partagés* », note la sociologue Laurence Costes⁽¹⁾.

« *Nous sommes en pleine mutation de l'habitat, poursuit-elle. Aujourd'hui, « habiter » n'est plus perçu comme seulement « se loger », mais fait référence à un cadre de vie, des valeurs communes, une appropriation du territoire. Il est essentiel de penser l'habitat de concert avec les habitants. Certains ont la volonté d'intervenir dans la*

conception même de leur logement mus par une forte intention de recréer du lien social. »

À ce questionnement perpétuel sur « comment vivre ensemble ? » s'ajoutent des préoccupations environnementales et économiques. Ceux qui conçoivent les habitations de demain s'efforcent de répondre à notre désir profond d'être dans un contact plus proche et plus respectueux avec la nature. Certains promoteurs consacrent de plus vastes espaces à la végétation et anticipent les indispensables économies d'énergie. Les résidences détaillées ci-après, en cours de construction dans nos régions, sont représentatives de ces nouvelles tendances. **A.V.**

(1) Laurence Costes est maître de conférences en sociologie à l'université Évy Val d'Essonne Paris Saclay. Elle a dirigé la publication *Habiter. Ou vivre autrement ?* (Revue socio-anthropologie, décembre 2015).

NOS PRIORITÉS D'AUJOURD'HUI ET DU FUTUR

À Marseille, Montpellier, Nice et Toulon, des promoteurs audacieux créent de nouvelles résidences conformes aux priorités actuelles et futures. Tour d'horizon. **PAR ALEXIE VALOIS**



La résidence Pléiade (Nice) s'attache aux usages et aux vrais besoins des futurs habitants.

ÉCONOMISER LES ÉNERGIES

À Nice, au cœur de l'opération Éco-Vallée Plaine du Var, le promoteur Ideom et l'architecte Jean Nouvel ont conçu la résidence Pléiade. Ce bâtiment, labellisé Habitat et Environnement et Bâtiment Durable Méditerranéen, sera livré fin 2018.

Sur 17 niveaux, les appartements traversants ouvrent d'un côté sur une terrasse panoramique, de l'autre sur un patio végétal et une coursive aérienne. Les larges baies vitrées apportent de la lumière naturelle et un confort thermique été comme hiver. Une installation géothermique couplée à un système de thermo-frigo-pompes assure la production de chaleur, de froid et d'eau chaude sanitaire. Le réseau de chaleur urbain vient en complément. Sur le toit, une centaine de panneaux photovoltaïques alimentent en électricité les parties communes, pour éclairer les promenades extérieures, arroser les jardins suspendus, faire fonctionner l'ascenseur à récupération d'énergie ou encore alimenter les bornes de recharge des véhicules électriques. L'utilisation optimisée de ces énergies primaires devrait permettre de diviser par trois les dépenses énergétiques de l'ensemble de la résidence. L'objectif des concepteurs de Pléiade, en plaçant leur bâtiment 20% en dessous de la réglementation thermique RT2012, est

de réduire les charges de copropriété mais surtout les consommations individuelles des résidents. Dans ce but, les appartements sont équipés d'un système Smart Grid de contrôle en temps réel. « On peut concevoir le bâtiment le plus performant qui soit, cela n'a pas de sens si ses occupants n'ont pas d'outil de suivi pour se responsabiliser et contrôler leurs utilisations quotidiennes », explique Johann Lotz, directeur d'Ideom Paca. Visualiser les bénéfices directs de leurs efforts peut être très incitatif. « Tout en participant à un plus grand respect de la planète, maîtriser les charges d'une résidence doit redonner du pouvoir d'achat à ses habitants », poursuit-il.

FAVORISER LA CONVIVIALITÉ

À Montpellier, les abords du boulevard Clémenceau sont en pleine mutation. Sur trois hectares, une vaste opération immobilière implique trois promoteurs, Pitch Promotion, M&A Promotion et Kaufman&Broad.



À Montpellier, une résidence conçue comme un village au cœur de la ville.

Ce dernier termine de construire la résidence Cœur Clémenceau, qui sera livrée fin 2017. Les architectes de l'agence Cusy-Maraval l'ont conçue comme un village au cœur de la ville, avec une grande variété d'habitations, des petites places et une venelle piétonne. Des maisons de ville de plain-pied, avec jardins privés, jouxtent des immeubles de différentes hauteurs, dotés de terrasses singulières, des lofts, des duplex aux derniers étages, etc. L'architecture, comme l'aménagement des espaces extérieurs, s'inspirent du mode de vie méditerranéen où l'extérieur est un élément central

de la vie des résidents. Place à la convivialité. Cœur Clémenceau est ouverte sur la ville, un lieu de passage piéton public en liaison avec les rues de son quartier. Sur la place principale, un emplacement est réservé à l'installation de food trucks pour des repas improvisés. Des bancs et des jeux pour les enfants invitent à se poser et jouer dehors. Mieux encore, une salle commune est dédiée à l'animation de ce nouveau quartier. Les copropriétaires pourront s'y réunir et y organiser des activités communes. La présence rassurante d'un couple d'animateurs-régisseurs permettra aussi de dynamiser et de faciliter les échanges. Un coin de la résidence est même consacré à des jardins potagers partagés, où les résidents pourront choisir de faire pousser des fruits et légumes. « Les espaces communs représentent 20% de la surface totale de l'ensemble du terrain, assure Jacques Rubio, directeur général Grand Sud-Ouest chez Kaufman&Broad. Cela a été rendu possible par un prix très raisonnable de la charge foncière, décidé par la Société d'équipement de la région de Montpellier. » Ce passage Clémenceau où l'on se pose pour discuter, où

l'on circule à pied et à vélo, se veut un lieu de vie sous le signe du partage.

DONNER TOUTE SA PLACE AU VÉGÉTAL

À l'est de Toulon, en direction de La Valette-du-Var, l'écoquartier de Font-Pré accueille, depuis quelques mois, ses premiers habitants. D'autres emménageront cette année, tandis que la troisième et dernière tranche des travaux débute en ce mois de mars. Ce vaste programme résidentiel, mené par le promoteur Bouygues Immobilier, comprend une dizaine de bâtiments de haute qualité environnementale, et une résidence seniors. Conçu pour favoriser une vraie qualité de vie, ce quartier résidentiel laisse la part belle à la végétation. 10 000 m² sont consacrés aux espaces verts, ordonnancés par le cabinet de paysagistes aixois Paul-Pierre Petel. Avec leur « savoir-manier » la végétation méditerranéenne, ils ont créé une succession de jardins, de bosquets, d'allées boisées, de pelouses et de carrés de lavande. Ils ont planté, en alignement ou en pots, 250 arbres (oliviers, chênes verts, pins parasols, micocouliers, orangers amers, magnoliers, mimosas, cerisiers, tilleuls, etc.). L'arrosage intègre un système d'irrigation par récupération des eaux pluviales. Des passerelles en bois, un bassin et une fontaine d'agrément prennent place au centre de cet écoquartier où des perspectives

À Font-Pré (Toulon), 10 000 m² sont consacrés à la végétation.



BOUYGUES IMMOBILIER

petits-enfants. Cet environnement naturel est un argument de poids pour décider les clients dans leur acquisition. » C'est aussi en pensant à la vie de demain que le promoteur a souhaité réintroduire de la biodiversité à Font-Pré. Un partenariat avec la Ligue de Protection des Oiseaux Paca prévoit l'installation de nichoirs sur les bâtiments et dans les arbres. L'écoquartier de Font-Pré a reçu le label BiodiverCity.

ENCOURAGER LA MIXITÉ INTER-GÉNÉRATIONNELLE

Près de la place Castellane, le 6^e arrondissement de Marseille se distingue par sa densité. En lieu et place de l'ancien hôpital Ambroise-Paré, La

City est en cours de construction. Le promoteur Nexity s'est associé à Primosud pour concevoir ce nouveau lieu de vie urbain où se côtoient des immeubles d'habitation, une résidence seniors et une pour étudiants. Le tout sera livré courant 2018. En cœur de ville, dans l'hypercentre, une telle résidence peut s'adresser à toutes ces populations dont les modes de vie diffèrent. Cette mixité, voulue par les promoteurs, répond

→ sont ouvertes sur les collines toulonnaises. « Sur cet emplacement autrefois entièrement bétonné (l'opération utilise le site de l'ancien hôpital Font-Pré, ndlr), notre objectif était de réduire de 50% l'imperméabilisation des sols, explique Pascal Pignon, directeur de l'agence Var Ouest de Bouygues Immobilier. Les acquéreurs souhaitent vivre en ville, mais dans un quartier qui respire, où il fait bon se promener à pied avec leurs enfants ou



La City renouvelle l'offre de logements dans le 6^e arrondissement de Marseille.

→ aux besoins des Marseillais, mais aussi à une logique commerciale. « Un chantier en ville est toujours trop long pour les riverains. Afin d'accélérer le processus, nous avons travaillé le montage de cette opération importante avec différentes sorties commerciales. Nous nous sommes occupés des logements classiques et le groupe Réside Etudes, notre partenaire, a pris en charge les résidences seniors et étudiants. Cette répartition permet de réduire les délais et de grouper les livraisons. », explique Christian Dubois, qui préside les régions sud-est de Nexity Immobilier résidentiel. Le cabinet Carta associés architectes a conçu La City comme un élément vivant du quartier avec des commerces en rez-de-chaussée, et un cœur d'îlot piéton arboré où les résidents de tous les âges se croiseront au quotidien. Aux Docks Libres, son autre opération marseillaise d'envergure, Nexity a également choisi la mixité intergénérationnelle. Outre des logements classiques destinés à l'accession, à la primo-accession, ou à la location, ce quartier tout neuf du 3^e arrondissement abrite une résidence étudiante, un foyer de jeunes travailleurs et une résidence hôtelière à loyer maîtrisé. La livraison de la première tranche de 650 appartements s'est achevée cet été. La fin des travaux est prévue courant 2018. Une clientèle mixte, familiale et jeune rassure les commerçants qui s'installent en pied d'immeubles, et vont eux aussi contribuer à animer ce quartier de demain. ■ A.V.

Grâce à des outils de réalité virtuelle, l'acquéreur potentiel peut évoluer dans un bien comme s'il était vraiment à l'intérieur.



PHOTOF

ACHETER SUR PLAN

Acheter neuve son habitation principale est très tentant, mais beaucoup hésitent. Pour les aider à franchir ce pas, l'appartement témoin est désormais détrôné par des outils numériques permettant de s'imaginer dans son futur logement. PAR ALEXIE VALOIS

En immobilier, la patience est de mise. Pour ceux qui bâtissent une résidence comme pour ceux qui y vivront, le processus peut prendre plusieurs années. Le promoteur commence par rechercher un terrain sur les marchés privés et publics. Il vérifie l'adéquation de son projet avec le Plan local d'urbanisme (PLU) ainsi qu'avec les besoins des habitants dans ce quartier. Si son enquête est concluante, il peut alors, aidé d'un cabinet d'architectes et de bureaux d'études, concevoir un projet immobilier. Pour fixer son prix de lancement, le promoteur étudie dans ce même quartier la valeur des biens dans l'ancien, et les prix à la revente des logements récents, construits il y a moins de deux ans. Puis il module. Et il adapte sa politique tarifaire à l'aune de ces critères.

« Le promoteur s'engage dans un programme immobilier avec une épée de Damoclès : la garantie de parfait achèvement des travaux, explique Frédéric Pelard, directeur général associé de l'agence de commercialisation immobilière Novanée. Pour protéger les acquéreurs de logements neufs, une banque, ou un autre organisme financier, garantit que le projet sera bien réalisé jusqu'au bout. Aussi, avant d'entériner l'achat du terrain, le promoteur a-t-il l'obliga-

tion d'avoir signé un minimum de 40% de réservations par des clients solvables. Selon les fonds propres dont dispose le promoteur, cette exigence peut monter jusqu'à 60%. » Cette phase de précommercialisation s'apparente à une gestation. Elle est indispensable pour faire naître la future résidence. Mais elle peut aussi ne pas aboutir. C'est pourquoi la phase de lancement de l'opération est aussi le moment où le promoteur sera le plus enclin à accorder des remises, ou à proposer des bonus à ses premiers réservataires. « Comme le premier jour des soldes, les premiers arrivés sont les mieux servis !, poursuit Frédéric Pelard. Le promoteur peut offrir les frais de notaire, une cuisine équipée, proposer une remise allant de 2 000 à 3 000 € par pièce. » Les premiers clients bénéficient surtout du choix du meilleur emplacement, notamment les appartements les plus convoités : en étage élevé, sur jardin, etc. À ce stade, les prix pratiqués se situent généralement en dessous de ceux des programmes livrés alentours les années précédentes.

Visites virtuelles en immersion

Mais choisir son futur logement sur plan est compliqué pour beaucoup d'acquéreurs qui ont besoin de se ➔



HABITEO

Pour convaincre les acheteurs, les promoteurs font désormais appel à la modélisation 3D.

- projeter. L'appartement témoin, très onéreux et les schémas ou maquettes ne suffisant plus, les commercialisateurs font désormais appel à l'imagerie virtuelle. Depuis 2014, Habiteo présente les projets des promo-

teurs grâce à la modélisation 3D. « Nous proposons des outils pour accélérer la vente, assure Jeanne Massa, cofondatrice de l'entreprise. Sur notre site Internet, ceux qui recherchent un logement neuf en régions Languedoc-Roussillon et Paca peuvent visiter virtuellement une centaine de programmes immobiliers. » Cette découverte s'effectue devant un ordinateur, en cliquant à droite ou à gauche, en haut ou en bas, pour visiter sur 360° chaque pièce meublée. À ces images de synthèse en trois dimensions sont ajoutées des vues véritables, prises en photo par drone, sont intégrées aux baies vitrées. Surprenant. Utile dans les espaces de vente, cet outil est accessible depuis son domicile et sur smartphone pour permettre aux conjoints ou à la famille de décider ensemble. Habiteo propose également aux futurs acquéreurs d'enfiler un casque HTC VIVE, habituellement utilisé pour les jeux vidéo. Pendant dix minutes, ils se déplacent en temps réel dans l'appartement. « Le visiteur peut interagir. En cliquant sur sa manette, il choisit un sol carrelé ou recouvert de parquet, la couleur des murs, il peut sortir sur la terrasse pour contempler le paysage... », s'enthousiasme Jeanne Massa.

La 3D deviendra-t-elle incontournable ? Vivien Poujade, fondateur de Synthés'3D, tempère. « Ces casques très immersifs sont peu accessibles aux →

« personnes sensibles, et les promoteurs semblent encore frileux devant l'investissement. » Cette entreprise aixoise crée également des plans en 3D, consultables sur smartphone et tablette, permettant d'entrer dans les pièces, de survoler le salon, de passer à travers les cloisons, etc. Elle a développé une maquette sous forme d'hologramme pour présenter les futurs immeubles en bulles de vente.

Des images rassurantes

Chez Ideom, promoteur à Montpellier, l'espace commercial n'est pas un simple bureau mais une « maison du projet », aux surfaces extérieures habillées de perspectives et de paysages. « Nos clients ont besoin de voir ce qu'ils achètent. Systématiquement, nous faisons faire des images par drone, étage par étage », explique Johann Lotz, directeur d'Ideom Paca. Avoir une vision précise du panorama de son futur logement est un point décisif de la réservation. « Quand une personne achète pour la première fois son logement neuf, elle a besoin d'être rassurée », poursuit-il. Pour communiquer sur ses programmes, Ideom utilise beaucoup Internet, et les réseaux sociaux. Sur son site, des vues modélisées nous font survoler « Nouvelle Nature », sa résidence conçue à Marseille par l'architecte Jean Nouvel, et inspirée des paysages du Parc national des Calanques.

Ainsi, quand le promoteur a atteint son taux de réser-



vation, et obtenu sa garantie bancaire et son permis de construire, la construction débute. C'est durant cette phase de la commercialisation, qu'il fait réellement sa marge. Les prix sont donc plus élevés que lors du lancement. Après la livraison de la résidence, quand certains appartements restent à vendre, il peut proposer une remise pour déstocker. Retenez que le recours d'un tiers peut ralentir le démarrage des travaux. Négociez dès la réservation les éventuelles indemnités de retard, et prévoyez de souscrire une assurance-protection juridique, indispensable en cas de souci. ■ A. V.