

DEMATHIEU BARD IMMOBILIER

Décloisonne la vie



Philippe Jung



Jean-François Léopold

Promoteur de dimension nationale (140 collaborateurs, 300 M€ de CA), Demathieu Bard Immobilier est aussi un opérateur innovant. Il déploie actuellement son concept Evoluvi[®] de cloisonnement-décloisonnement rapide des appartements. Une innovation technique, juridique et sociétale que détaillent Philippe Jung, directeur général, et Jean-François Léopold, directeur délégué région Ile-de-France.

Un mot sur l'actualité économique de Demathieu Bard Immobilier : comment traversez-vous la crise actuelle ?

Philippe Jung : Demathieu Bard Immobilier produit plus de 1.300 logements par an, à quoi s'ajoutent des opérations tertiaires et de rénovation. Nous sommes présents dans toute l'Ile-de-France, le Grand Est, le Nord, Le Sud-Ouest, le Sud-Est (Lyon, Grenoble, Marseille...), ainsi que dans tout l'ouest de la France au travers de notre participation dans la société Aethica. Nous prônons également un grand intérêt aux villes moyennes, notamment en lien avec les programmes Action Cœur de Ville, comme l'illustre notre premier projet réalisé dans ce cadre à Dieppe. Notre modèle composé d'une grande diversité d'opérations et de stratégies de marché nous permet d'être très résilients.

Quels sont vos chantiers emblématiques en cours ?

P. Jung : Ils correspondent à une grande variété de produits. Cela va de « L'Exception », un programme de 55 logements de standing en accession et 25 logements locatifs à Boulogne-Billancourt (livraison au 3^{ème} trimestre 2022), jusqu'au lancement du grand projet « Prestations d'Accueil et de Confort » au CHU de Toulouse Purpan. Nous avons également lancé il y a quelques mois la première résidence de coliving de taille importante réalisée en bois, sur la ZAC du quartier de l'Ecole Polytechnique à Palaiseau, symbole de notre ouverture au biosourcé en général.

Et puis nous venons de déposer les permis de construire des 430 premiers logements du Village des Médias des JO de 2024, à Dugny, que nous avons remporté en partenariat avec Sogeprom.

Jean-François Léopold : En phase avec l'engouement actuel pour la reconversion d'immeubles existants, nous venons de transformer un complexe de bureaux à Suresnes (Hauts-de-Seine) en une résidence seniors d'une certaine d'appartements pour le compte de BNP Paribas Real Estate avec Korian « Les Essentielles » comme gestionnaire. A Cergy-Pontoise, nous transformons des bureaux en logements, en commerces et en espaces de co-living.

En quoi consiste le nouveau concept Evoluvi[®] sur lequel repose une partie de votre stratégie dans le logement ?

P. Jung : Pour le comprendre, il faut partir de la priorité que nous donnons à la qualité d'habiter et à la possibilité de faire évoluer son logement. Le Covid et la montée du télétravail ont fait surgir un discours récurrent et légitime sur la nécessité d'avoir de l'espace pour bien vivre et travailler dans son logement. Au-delà des mots génériques, il s'agit d'une tendance de fond qui correspond aux attentes de la société. Evoluvi[®] est un produit de logement modulable au gré des envies et des besoins de l'occupant. Il s'agit d'un concept ingénieux et breveté qui permet de bénéficier d'un grand appartement divisible en deux et réversible sans travaux majeurs et sans accord de copropriété nécessaire.

Qu'est-ce qui est breveté concrètement ?

J.-F. Léopold : C'est le concept et le procédé de mise en œuvre technique permettant de faire d'un quatre-pièces, par exemple, un trois-pièces plus un studio. Grâce à notre système de cloisonnement en filière sèche (donc sans maçonnerie), vous isolez ces deux entités de façon très performante sur le plan acoustique, thermique et feu.

Cela se réalise en une journée grâce à l'intervention d'un artisan pour un montant modique de l'ordre de 1.000 à 1.500 €. C'est infiniment moins contraignant que de faire sauter une cloison dans un appartement construit selon un système poteaux-poutres, ce qui suppose des travaux beaucoup plus lourds et de refaire les finitions sol-plafond ensuite.

Pour qu'un appartement devienne deux habitations distinctes, il faut qu'il dispose de deux portes palières, de deux salles-de-bains...

J.-F. Léopold : Effectivement, les appartements Evoluvi[®] disposent de deux portes d'entrées et de deux salles d'eau dès leur conception, même s'ils ne font que trois-pièces. Pour ce qui est de la deuxième cuisine, les attentes sont déjà positionnées.

Comment s'opère le montage juridique de la solution ?

J.-F. Léopold : Un logement Evoluvi[®], c'est un seul logement composé de deux lots de copropriété. A la livraison, l'acquéreur a la faculté de demander que ces deux lots soient réunis ou divisés. S'il achète un trois-pièces « réuni » et qu'il veut ensuite le diviser pour en faire un deux-pièces et un studio, il n'a pas besoin de percement puisque la



Logements - Coliving - Commerces - Cergy

circulation existe déjà, et donc pas d'autorisation de la copropriété. S'agissant des fluides si l'appartement est réuni, il n'y a qu'un seul contrat d'électricité. Si les lots sont séparés par notre système de cloisons à mettre en œuvre, les mesures conservatoires sont prises pour avoir deux abonnements, deux contrats, deux utilisateurs différents. Techniquement, juridiquement, notarialement, tout est clair.

A quels besoins répond ce produit ?

P. Jung : D'abord au besoin des ménages qui souhaitent rester dans leur appartement où ils se sentent bien, sans avoir à déménager pour acheter plus grand, ou plus petit selon le cas. Ensuite à ceux qui ont un besoin d'intimité pour leur activité professionnelle ou pour l'accueil d'un proche sur une durée moyenne. Enfin Evolvie répond parfaitement à la diversité d'offre attendue par les Collectivités et les Aménageurs, tout en apportant une innovation concrète et durable. En outre, Evolvie® présente un gros avantage qui est de rendre solvables les ménages. Le concept permet à une famille naissante ou à une personne seule de vivre dans un logement correspondant à son budget initial, tout en achetant une pièce supplémentaire. Celle-ci est financée par la mise en location et pourra être récupérée quand les moyens financiers s'amélioreront, et donc en général quand la famille s'agrandira. Cela permet de pérenniser l'implantation d'un ménage et d'éviter la multiplication des déménagements. C'est aussi un argument pour les villes qui souhaitent fidéliser leurs habitants.

J.-F. Léopold : Un autre atout de la réversibilité est de permettre de régler un problème dans une durée relativement brève : accueillir un jeune qui vient faire ses études dans la ville, héberger temporairement un



Résidence Etudiants – Coliving – Construction bois - Palaiseau

proche qui a subi un accident de la vie ou une personne âgée... Dans un appartement classique, ce n'est pas toujours facile. Grâce à Evolvie®, on isole le studio pendant un moment avant de le récupérer ensuite. Cela procure une souplesse d'adaptation à la problématique de vie d'une famille.

A quel stade de développement en êtes-vous ?

P. Jung : Nous passons à la phase de déploiement volontariste en intégrant Evolvie® dans quasiment tous nos programmes de logement à hauteur de 15 à 30 %. C'est le cas dans « Le Cristal », un ensemble de 86 logements situé à Serris (Seine-et-Marne), mais également dans des programmes par exemple à Moissy-Cramayel et à Mitry Mory dans le même département, ou en région à Thionville, Metz, Toulouse... Sachant que nous avons déjà du recul sur ce brevet puisque 600 logements ont été réalisés à partir de celui-ci. Quand on présente ce produit dans les bureaux de vente, l'adhésion des acquéreurs est forte. Clairement, ce sont souvent les logements Evolvie® qui partent en premier. Lorsqu'un jeune couple arrive dans nos espaces de vente avec le budget pour un deux-pièces et qu'on lui propose une manière de pouvoir acquérir un trois-pièces, il est évident qu'il est à l'écoute.

Peut-on en déduire qu'il s'agit d'un concept dédié aux ménages à budget modeste ?

P. Jung : Pas forcément. C'est un concept qui s'applique à tout type de logement. A Serris, nous sommes sur un marché de bon niveau. Et si nous avons l'opportunité de faire une opération de taille relativement importante dans Paris intramuros, nous y mettrons des logements Evolvie®. Cette solution ne se résume pas à une question de budget.

Quels sont vos objectifs de production pour Evolvie® ?

J.-F. Léopold : En fait, la limitation se fait par nature puisque le concept ne concerne que les grandes typologies à partir de trois-pièces et qu'il ne s'agit pas de ne produire que des logements Evolvie® : l'idée est de toujours proposer une offre diversifiée avec des T4 Evolvie® et d'autres qui ne le sont pas. Cela reste une offre commerciale complémentaire et non exclusive. Notre but est d'ouvrir au maximum l'expérience client. Demathieu Bard Immobilier présente cette caractéristique de s'intéresser à tous les marchés : nous ne sommes jamais mono-produit, ni mono-marché et nous souhaitons garder cette diversité commerciale.

P. Jung : Nous sommes aussi adaptables que nos logements !



Boulogne-Billancourt - L'Exception



50 avenue de la République
94550 Chevilly-Larue
Tél : 01 41 76 09 42
www.demathieu-bard-immobilier.com