

# Sogeprom

## Sogeprom Rhône-Alpes : stratégie claire et objectifs ambitieux



Christine Cornet

Directrice régionale de Sogeprom Rhône-Alpes depuis mai 2019, Christine Cornet pilote deux business units, Sogeprom Lyon et Sogeprom Alpes, qui s'inscrivent dans le dispositif national du Groupe dirigé par Caroline Fortier. Stratégie, réalisations, projets, problématiques du logement à Lyon et dans le sillon alpin : elle se confie en exclusivité à la Lettre M<sup>2</sup>.

### Quel historique de Sogeprom avez-vous trouvé quand vous avez pris les rênes de la direction lyonnaise ?

**Christine Cornet :** Sogeprom avait pris une participation il y a une dizaine d'années chez un promoteur local qui a été le vecteur de nos activités durant cette période. Quand son fondateur a souhaité de nouveau voler de ses propres ailes, nous nous sommes redéployés sous le nom de Sogeprom, en phase avec la stratégie de visibilité nationale impulsée par la directrice générale de Sogeprom, Caroline Fortier. J'ai tenu à assurer la continuité en conservant l'équipe existante, soit 35 personnes dont 27 dans la business unit Lyon que je manage directement, et 8 réparties sur le sillon alpin, entre Annecy et Grenoble, au sein de la BU Alpes que dirige Laurence Leconte. Nous avons à notre crédit un certain nombre d'opérations emblématiques passées, en cours et en projet.

### Quelles sont les principales réalisations actées ?

**C. Cornet :** Parmi les grosses opérations qui me viennent à l'esprit, on peut citer le programme « Marus/Blend » à Lyon 8<sup>ème</sup>, livré en 2019, qui a consisté en 160 logements et 4.000 m<sup>2</sup> de bureaux autour de la rénovation de la Halle Marius Berliet. Dans le 7<sup>ème</sup> arrondissement, le programme « La Fabric' », gagné sur concours en co-promotion avec Pitch Promotion, est en cours de travaux. Il développera quelque 150 logements en primo-accession, en accession, intermédiaire et sociale, qui seront livrés à l'automne 2021, avec une enseigne commerciale alimentaire de 3.000 m<sup>2</sup> en RDC. Ensuite, il y a eu un certain nombre de sujets à Saint-Priest, la Mulatière, Vaulx-en-Velin, Vénissieux, Givors... Le savoir-faire de Sogeprom s'exerce sur le

bassin lyonnais depuis plus de dix ans, de la primo-accession à l'accession haut-de-gamme, sachant aussi qu'avant 2009 nous étions déjà actifs sur du tertiaire via la marque Europarc (parcs technologiques d'activité).

### Quelles analyses faites-vous du marché lyonnais ainsi que de celui de la Métropole et des zones environnantes ?

**C. Cornet :** Si on se penche sur Lyon et sa Métropole, il s'agit d'un marché tendu et sous-offreur en termes de logements, ce qui peut s'illustrer par un chiffre : 3.000 réservations en 2020 dans la Métropole contre une moyenne décennale de plus de 4.000. On peut donc parler de pénurie, sachant qu'il y a 10 à 15.000 nouveaux arrivants par an dans la Métropole... Les extérieurs de celle-ci, en revanche, c'est-à-dire toute cette zone qui descend jusqu'à Vienne, monte jusqu'à Villefranche et passe par L'Isle-d'Abeau et Bourgoin-Jallieu, affichent un niveau de progression de +13 % de production de logements en 2020 par rapport à 2019.

### Comment s'explique cette différence de rythme importante ?

**C. Cornet :** Objectivement, sur Lyon et sa Métropole, le marché a pu apparaître un peu grippé du fait du retard pris par le plan local d'urbanisme et de l'habitat (PLUH), à quoi se sont ajoutées la tenue des élections municipales puis l'arrivée de la crise sanitaire. Les extérieurs de la Métropole n'ont pas été concernés par la modification du PLUH. On y trouve également moins de concurrence sur les fonciers. Ces environnements développent une qualité d'usage et une qualité de vie qui les rendent attractifs pour les habitants et qui en font selon nos analyses un vrai relai de croissance. D'autant plus que dans le contexte actuel de la montée du télétravail, chacun voit bien l'intérêt qu'il y a d'avoir une maison avec de l'espace et un jardin à quelque distance du centre de Lyon, si on n'est pas obligé d'y aller tous les jours.



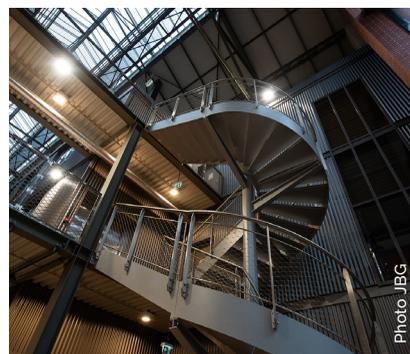
Les Hauts de Bon Accueil - Vienne

## Vous parliez de foncier : quelle est la réalité sur le terrain ?

**C. Cornet :** La recherche d'un foncier de qualité est toujours une affaire exigeante. Nous nous positionnons sur du foncier pour réaliser des bâtiments neufs, logement ou tertiaire, mais je souhaite aussi mettre en avant la rénovation et la transformation de bureaux en logements. Par exemple à proximité de Lyon, nous avons à l'étude la transformation d'une ancienne usine de la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle, située au coeur du village en une quinzaine de lofts. Outre qu'il permet de limiter notre empreinte carbone, ce type d'opération contribue à résoudre la problématique du foncier ainsi que celle des bureaux qui ne sont plus adaptés aux modes de travail actuels. Au regard du fort besoin de logements constaté, la rénovation ouvre des opportunités que nous sommes en train d'étudier. J'ajoute que, dans nos opérations actuelles, il y a presque toujours une part de rénovation. Nous sommes déjà dans cette dynamique de préservation d'une partie du patrimoine.



comme un promoteur multi-produits, certes dépendant d'un Groupe national mais porteur d'une vision régionale. En termes de chiffres, réaliser 300-400 logements et 4.000-5.000 m<sup>2</sup> de bureaux par an sur la Métropole nous semble envisageable à court terme. Tout en orientant notre métier vers un engagement environnemental irréversible. On ne peut plus aujourd'hui imaginer produire sans s'adapter à tous les critères environnementaux et à tous les enjeux climatiques.



Marius/Blend - Lyon 8

réinvestir le secteur tertiaire en capitalisant sur toute la légitimité de Sogeprom nationale sur ce secteur. Quant au léger piège que semble receler votre question, que la ville de Lyon soit désormais conduite par un maire écologiste ne change pas notre stratégie. Nous avons anticipé sur ce qui concerne la dépense énergétique, la préservation du patrimoine, le potentiel de la verticalité qui permet de créer du logement tout en dégageant des espaces verts, limiter les îlots de chaleur, etc.

Nous sommes en train d'apprendre à nous connaître et je crois que nous sommes tous conscients qu'il faut travailler ensemble pour produire du logement et du logement social, aller vers davantage de confort, d'habitabilité et de bâtiment frugaux en consommation, tout en maintenant des prix abordables.

## « Sogeprom Rhône-Alpes est reconnu et entend l'être comme un promoteur multi-produits »

### Quelle stratégie conduisez-vous pour Sogeprom Lyon et Alpes ?

**C. Cornet :** Toute mon action s'inscrit dans la stratégie du Groupe. Nous nous positionnons en conseil et en accompagnement de nos clients, que ce soient les collectivités et leur élus ou les clients acquéreurs. Nous nous sommes calés, jour après jour, sur une politique RSE. Et nous avons une volonté de mixité programmatique et de création de valeur d'usage. Dit autrement, cela signifie réaliser des logements et des bureaux agréables. Nous sommes très attentifs à ce qui pouvait sembler il y a encore quelque temps des petites choses : créer du lien entre les habitants, ajouter éventuellement des usages communs comme des jardins potagers partagés, des terrasses communes, des petites bibliothèques collectives. Dans la ZAC du Grand-Parilly à Vénissieux, notre programme de 70 logements qui sera livré à la rentrée 2021 inclut une bricothèque (atelier d'outils partagés), un terrain de pétanque et un jardin doté d'équipements de sport. Nous essayons aussi de mixer logements, bureaux et commerces en rez-de-chaussée quand c'est possible pour construire des immeubles qui vivent le jour, la semaine et le week-end.

### Quels sont vos objectifs économiques ?

**C. Cornet :** Sogeprom Rhône-Alpes est reconnu et entend l'être, de plus en plus,

### Comment êtes-vous positionnés dans les villes moyennes autour de Lyon ?

**C. Cornet :** Notre territoire comprend une multitude de villes moyennes de toutes tailles : Grenoble, Chambéry, Aix-les-Bains, le pays de Gex, Bourg-en-Bresse, Villefranche-sur-Saône, Vienne, Bourgoin... Nous sommes partie prenante de leurs enjeux via des réflexions communes avec leurs élus. Nous travaillons pour combiner l'attrait de leur cadre de vie, qui est indéniable et majeur, avec l'attractivité économique et avec la nécessité de « sortir » des prix abordables. A Vienne, nous avons lancé en novembre 2020 avec Nexity une opération d'une centaine de logements en copropriété, « Les Hauts de Bon Accueil », dont les travaux vont commencer cet été et dont le prix de vente moyen sera de 3.200 €/m<sup>2</sup>. C'est un exemple type de combinaison gagnante.

### Comment votre stratégie s'harmonise-t-elle avec les évolutions politiques récentes ?

**C. Cornet :** Il y a un certain nombre de facteurs de continuité, à commencer par l'existence de tous nos partenariats avec des investisseurs, bureaux d'études, architectes, etc... S'agissant du politique, nous continuons à travailler avec bon nombre d'élus qui n'ont pas changé. Peut-être après une dizaine d'années d'activité principale sur le logement, nous avons aujourd'hui la volonté de



Espace Milliat - Bourg en Bresse

**SOGE PROM**  
GROUPE SOCIETE GENERALE

Park Affaires Cite Park, Bat. D  
23 avenue de Poumeyrol  
69300 Caluire-et-Cuire  
Tél. : 04 78 30 33 90  
www.sogeprom.fr