

Convertium : prêt pour l'avenir



En 2015, Emmanuel Pavy, fondateur de la société immobilière Urban Links, rend visite à Brice Piechaczyk, architecte associé du cabinet parisien Enia. De fil en aiguille, la conversation des deux amis s'oriente vers les enjeux du logement de demain. Impactée par l'évolution de la cellule familiale, la transformation des usages et la perpétuelle mutation des villes, la résidence devra, pensent le promoteur et l'architecte, être capable de se réinventer : « A plus ou moins long terme, on peut avoir besoin d'une pièce supplémentaire pour accueillir un parent vieillissant, ou d'un espace mutualisé pour travailler ou partager des moments conviviaux avec ses voisins. On peut aussi se retrouver confronté à la mutation complète d'un quartier, qui nécessite de transformer des logements en bureaux, et inversement. Les promoteurs sont les co-construteurs des villes, ils se doivent d'intégrer cette plasticité à leurs projets afin de prévenir l'obsolescence du bâti » explique Emmanuel Pavy.

« Prévenir l'obsolescence du bâti »

De cet échange fondateur naîtra bientôt un programme immobilier à la Cabucelle, dans le 15^e arrondissement de Marseille, en co-promotion avec le groupe Immaliance, présidé par Joel Briot, qui partage avec les deux initiateurs le goût de l'innovation. Baptisé Convertium, il offrira une grande liberté de « partition horizontale » pour les besoins de court terme : sur le modèle des

immeubles de bureaux, l'on pourra passer du T2 au T4 sans que de lourds travaux ne soient nécessaires. « Nous nous sommes projetés à un temps intermédiaire, en laissant des failles architecturales dans le bâtiment : des pièces supplémentaires pourront y être directement pluggées, qu'il s'agisse de bureaux, d'un atelier ou d'une chambre à louer ». Pour le long terme, Convertium anticipe le devenir citadin : « Les parkings en rez-de-chaussée pourront devenir des locaux d'activité, les appartements des bureaux, grâce notamment à des façades faciles à démonter. Nous ne révolutionnons pas la technique, mais rendons cela possible grâce à une approche adaptée, dès la conception. Cette évolutivité offre un excellent outil de gestion aux bailleurs et aux investisseurs, à qui Convertium est destiné ».

L'opération a été plébiscitée par la Ville et la mairie de secteur : moins de trois mois ont été nécessaires à l'obtention de son permis de construire. « Dans les quartiers en devenir, la principale épreuve est de trouver des investisseurs. Cependant, l'Agence nationale pour la Rénovation Urbaine (Anru) accompagne le projet depuis ses débuts. Elle intervient dans les quartiers prioritaires de politique de la ville, et s'intéresse aux programmes duplicables et innovants. Elle investira par l'intermédiaire de son fond de co-investissement dans Convertium à hauteur de 49% maximum. Des accords sont en cours de finalisation pour qu'elle soit rejointe cet été par la filiale locale d'une banque, qui co-investira sur la partie restante au travers de sa foncière ».

Transaction

Ce week-end, interrogez un notaire

Projet de transaction immobilière, gestion ou transmission de patrimoine... quelle que soit la question que vous vous posez, il y a de fortes chances qu'un notaire y ait réponse. Demain, vendredi 7 juin et après-demain, samedi 8 juin, la Chambre des notaires des Bouches-du-Rhône organise son premier rendez-vous public d'information au Palais du Pharo, à Marseille. De 10 h à 17 h, les conseils relatifs à la famille, à l'entreprise, au patrimoine ou à l'immobilier, seront dispensés gratuitement. Alors, pourquoi se priver ?

Location

Pas de climatiseur sans l'aval de la copropriété !

L'été est enfin de retour et avec lui, les températures élevées. Face à cette chaleur, l'on pourrait être tenté d'installer chez soi un climatiseur. Doit-on en informer son bailleur ? Aucune démarche n'est nécessaire pour l'usage d'un appareil mobile, qui n'implique pas de travaux, mais dont l'efficacité laisse souvent à désirer. Si l'on envisage d'installer un équipement pérenne, impliquant des percements et l'implantation d'unités extérieures en façade, l'aval du propriétaire est impératif, d'autant plus en copropriété, et ce, même si vous financez l'installation sur vos deniers : les travaux ou la modification de l'aspect des parties communes sont en effet soumis à l'autorisation de la copropriété.

Promotion