#176 / Juin 2021 - 51 € TTC / businessimmo.com - businessimmo.eu

BIG
BUSINESS IMMO GLOBAL

S'INFORMER
Mix'news / Lèche-vitrines / Livrés et à venir / La stratégie

SE RENCONTRER
Interview² / Carte blanche / Jeune pousse / Divan

PENSER
La rétro / la relève / Engagés ! / Et si demain...

S'INSPIRER
Expositions / Festivals / Lectures / Conférences

APPROFONDIR

POUR UNE NOUVELLE MIX(C)ITÉ

Signé Manuelle Gautrand, le projet Bélaroïa (« bijou » en occitan), à Montpellier, intègre deux hôtels, un espace fitness, des logements, un programme de séminaires et de coworking, un spa et une brasserie.

– les toitures végétalisées ou les jardins partagés – favorise », pointe Alexandra Villegas. Ensuite, le mélange des fonctions entraîne la création de communautés, à condition de générer une alchimie dans sa conception. Une grande mixité d'usages peut même atténuer le sentiment de densification urbaine. *« Les quartiers mono-usages tels que les quartiers d'affaires renforcent l'aspect densité lorsque tout le monde arrive et part au même moment. Tokyo frappe par son aspect polycentrique : chaque quartier a sa propre atmosphère avec une grande mixité programmatique, ce qui confère une animation plus diluée dans le temps »*, précise Manuelle Gautrand. Charge en revanche aux architectes de garantir le bon équilibre entre la tranquillité requise pour l'implantation de logements et les autres activités. *« Notre travail est de donner une organisation spatiale qui garantisse l'alchimie entre le besoin communautaire et le besoin d'un cadre privé »*, relève l'architecte.

Un sujet exigeant

Bien que souhaitable et souhaitée par les utilisateurs, la mixité ne se contente pas d'une déclaration d'intentions. *« Dans l'hôtellerie, par exemple, elle nécessite une importante ingénierie en amont du projet. Il ne suffit pas de la décréter. C'est un sujet qui se pense au cas par cas : tous les actifs ne sont pas adaptés à tous les types d'usages »*, précise **Jean-Marc Palhon**, président d'Extendam. *« Il faut regarder les manques à l'échelle du quartier pour qu'un nouveau programme réponde à ses besoins »*, complète Manuelle Gautrand. Ce changement de paradigme n'est pas une mince affaire, car les réglementations évoluent moins vite que les tendances de fond en matière d'usages. Qu'ils s'agissent des documents d'urbanisme ou des contraintes constructives propres à chaque type d'usages, les obstacles réglementaires sont encore à l'œuvre. Sur le volet gestion, qui dit mixité fonctionnelle dit contraintes spécifiques des locataires en fonction de leurs activités, qui doivent être prises en compte et nécessitent d'établir plusieurs baux différents. Fabrice Dumartin s'est lui aussi déjà heurté aux limites réglementaires. Lorsque le patron des Arches Métropole réfléchissait à intégrer des logements sur son projet Actisud à Metz, il s'est trouvé dans l'impossibilité de le faire, car le plan local d'urbanisme (PLU) ne le permettait pas et ne pouvait pas changer avant plusieurs années. Nul doute que les normes devront, elles aussi, opérer leur révolution pour laisser le champ libre à la mixité fonctionnelle. •

sont resserrées. Pour tirer profit d'un espace limité de manière économiquement viable, il est nécessaire d'associer différentes fonctions », révélait une étude menée par l'équipe allemande de Christie & Co en 2017.

Côté commerce, les premiers pas vers la mixité ont été balbutiants. *« Les premières tentatives de mixité horizontale entre commerce et artisanat ou commerce et tertiaire ne fonctionnent pas »*, tranche **Fabrice Dumartin**, président des Arches Métropole. Le promoteur de commerce sait de quoi il parle : en 2011, à Rennes Chantepie, il tente le pari du mix bureau/commerce. *« En périurbain, on s'est rendu compte que lorsqu'un salarié vient travailler, il ne va pas faire ses achats dans la succursale d'une enseigne d'ameublement ou de jardinerie »*, constate-t-il. Ce dernier a donc plutôt fait le choix d'allier commerce et loisirs (bowling, karting, escape game, etc.) afin, dans un premier temps, de combler des surfaces vacantes. Par la suite, le promoteur réalise que ce duo génère du trafic. *« Nous sommes ainsi passés d'une mixité improvisée ou subie à une mixité choisie »*, synthétise Fabrice Dumartin. Allant dans le sens de la volonté politique de réduire l'utilisation du foncier, cette mixité devient verticale, disposant les usages de commerce de loisirs et de restauration sur plusieurs étages.

Les concepts verticaux semblent gagner du terrain dans d'autres classes d'actifs. Avec l'urbanisation croissante et la compétition pour des surfaces constructibles qui se raréfient dans les grandes agglomérations, le processus est favorisé par la tendance actuelle qui permet dans de nombreux cas d'inclure, par exemple, un hôtel dans un bâtiment polyvalent. *« Étant donné que les emplacements en rez-de-chaussée sont hautement concurrentiels et chers, de plus en plus d'hôteliers se tournent vers des modes d'utilisation alternatifs,* expliquait **Constanze Maas** dans l'étude Christie & Co. *De plus, les hôtels connotés* "lifestyle", *comme le Flushing Meadows Hotel & Bar à Munich ou le 25hours Bikini Berlin, utilisent ce concept comme un argument marketing exclusif pour proposer des restaurants panoramiques avec vues urbaines. À l'avenir, cette approche sera cruciale »*, ajoutait celle qui était Associate Director – Advisory & Valuation à l'époque.

Question d'échelle

En s'invitant dans l'équation des projets immobiliers, la mixité permet de penser à l'échelle du quartier… ou nécessite de le faire. *« La conception d'un immeuble mixte impose de réfléchir à son intégration à l'échelle de son quartier pour avoir un premier niveau de lecture de la programmation en fonction des paysages et du devenir du quartier »*, souligne Ludovic Tallon. *« Ces dernières années, il y a eu une forte accélération de la réflexion sur la mixité à l'échelle de la ville. Post-Covid, se dessine la possibilité de voir des espaces de services ouverts sur la ville, tels que les restaurants d'entreprises ou les halls d'accueil des immeubles tertiaires. Ces derniers s'agrémentent de cafés pour générer des rencontres informelles en leur sein »*, ajoute Alexandra Villegas.

La mixité à l'échelle d'un bâtiment permet d'enrichir l'expérience des habitants, et d'insérer de nouveaux usages, de mutualiser certaines fonctions et ainsi d'offrir aux habitants des espaces et des programmes qu'ils n'auraient pas pu s'offrir autrement : un immeuble ne doit plus être uniquement un ensemble tertiaire, un hôtel ou un centre commercial. *« L'espace public doit également reprendre de la valeur. Un projet mixte peut permettre de donner une dimension plus publique à un bâtiment, en ouvrant par exemple aux habitants du quartier certains de ses usages, ce qui peut être très riche à l'échelle d'un quartier »*, remarque **Manuelle Gautrand**. L'architecte donne vie à cette idée sur son projet Bélaroïa, à Montpellier. L'actif comporte notamment deux hôtels, un espace fitness, un spa, un programme de coworking et de séminaires, une douzaine de logements et une brasserie en rez-de-chaussée. Son belvédère avec vue sur la ville a vocation à ne pas être réservé aux seuls usagers de l'immeuble, mais à s'ouvrir sur le quartier. *« Nous le définissons comme un salon urbain ouvert sur la vue et sur la ville, ouvert aux usagers du bâtiment, mais aussi à tous les Montpelliérains »*, note Manuelle Gautrand.

Penser la mixité à l'échelle de l'îlot ou du quartier est aussi vecteur de vertus. D'abord, dans bon nombre de cas, elle peut limiter l'artificialisation des sols. *« On observe une très forte montée de la conscience écologique qui pousse à optimiser les ressources, ce qui devrait sonner le glas de l'expansion du tissu pavillonnaire. En parallèle de la limitation de l'étalement, il existe une volonté de revitalisation des centres urbains et des quartiers d'affaires que l'incorporation de certaines fonctions*

> **« La conception d'un immeuble mixte impose de réfléchir à l'intégration à l'échelle de son quartier pour avoir un premier niveau de lecture de la programmation en fonction des besoins »**
>
> Ludovic Tallon, Colliers