

Le logement évolutif est un vrai levier pour valoriser son patrimoine

Fonctionnel, personnalisable, modifiable... Emmanuel Rolland, Directeur de la promotion de Crédit Agricole Immobilier, nous explique en quoi ce concept est une innovation dans l'immobilier neuf.

L'habitat évolutif révolutionne-t-il l'immobilier neuf ?

Je parlerai de réelle innovation plutôt que de révolution car cela reste du logement neuf. Cela représente une offre nouvelle par rapport à ce qui peut être proposé aujourd'hui, et qui est utile à nos clients, car elle répond aux attentes et aux évolutions sociétales des consommateurs.

L'innovation porte sur quoi exactement ?

Il y a un socle parfaitement classique et assumé comme tel. Tous les matériaux qui rentrent dans la construction de ces logements sont identiques à ceux utilisés pour les logements traditionnels : mêmes cloisons, mêmes portes, mêmes revêtements de sol... La différence tient, d'une part, à la conception de ces logements évolutifs qui ont été pensés pour offrir des surfaces de vie plus importantes à superficie égale, et d'autre part, à la conception de leur évolutivité dans le temps car ce sont des appartements modulables.

Cela répond donc au slogan de Homdyssée « Pensé pour être repensé ».

Tout à fait. La conception – « pensé » – permet l'évolutivité future du logement pour être « repensé ». L'évolution de la société entraîne celle des modes de vie des gens. Les logements doivent donc être conçus de telle sorte qu'ils puissent s'adapter à chaque étape de votre vie en fonction de vos besoins et de vos usages. Ce à quoi l'offre de logement de Crédit Agricole Immobilier (CAI) répond.

Très concrètement, c'est la capacité pour un client d'acquérir un logement avec des caractéristiques, une organisation et des attributs. Puis, avant ou après la livraison, soit parce qu'il a changé d'avis ou que sa situation personnelle a évolué, il va avoir la capacité de modifier son logement en transformant une salle de bain en *dressing*, en ayant un plus grand séjour...

Dans le cadre de scénarios préécrits de sorte qu'il est très facile pour l'occupant d'opérer quasiment seul et sans travaux lourds ces transformations.

Comment cela se matérialise ?

Il y a une conception très contrainte pour chaque typologie de logement proposée par CAI (du 3 pièces au 5 pièces), qui répond à un cahier des charges très précis. Ce cahier des charges est transmis au client qui sait exactement au moment de l'achat sur plan quelles modifications il peut réaliser et dans quelles conditions. Ce sont des aménagements de bon sens. L'initiative de CAI a été de les penser, de les synthétiser et de les formaliser. Les travaux n'entraînent aucune modification réglementaire, ni des réseaux (on ne touche pas l'électricité, les arrivées d'eau, les évacuations...). L'organisation et la réalisation des modifications sont faites en cohérence. Par exemple, votre logement comprend une pièce séparée en deux par une cloison. Le revêtement de sol est posé avant la cloison, de sorte que vous pouvez enlever la cloison sans reprise des sols. De la même manière, aucun réseau (électricité, eau, chauffage) ne circule dans ces cloisons prévues pour être modifiées ou supprimées.

En quoi l'achat d'un logement évolutif pérennise son patrimoine immobilier ?

De par son évolutivité, vous valorisez votre bien et augmentez sa valeur marchande. Dans une optique d'investissement locatif, c'est aussi très utile car l'appartement est évolutif et modifiable. Il répond plus facilement à la demande, ce qui réduit le taux de vacance. C'est un vrai levier pour valoriser son patrimoine. Par ailleurs, en tant que logement neuf, il est éligible au dispositif d'investissement locatif Pinel, au prêt à taux zéro et au crédit d'impôt pour la transition énergétique.

Depuis quand CAI propose cette offre ?

Ce projet est né il y a 3 / 4 ans ; il est intégré dans un grand nombre de résidences. Nous avons livré il y a six mois une résidence de 70 logements à Cergy (Val d'Oise), dont 15% sont des appartements Homdyssée qui ont rencontré un réel succès à la fois auprès d'investisseurs et d'accédants en résidence principale. D'autres logements évolutifs ont été livrés en Bretagne, en Occitanie, dans la région lyonnaise. Notre ambition est de généraliser cette offre sur l'ensemble du territoire.

Qu'en est-il du coût ?

Le coût de production d'un logement Homdyssée est quasi identique à celui d'un logement classique. Le but n'est pas de payer plus cher mais d'avoir mieux pour le même prix.

A terme, des programmes immobiliers 100% évolutifs sont-ils envisageables ?

Il faut être extrêmement exigeant sur la conception des plans de logements évolutifs. Or, un projet immobilier comprend de nombreuses contraintes (règlement de l'urbanisme, exposition du terrain...). Il n'est pas toujours possible de mettre en place un assemblage de typologies Homdyssée. Notre objectif est avant tout d'avoir une vraie proposition de valeur pour nos clients.

(En date du 22 décembre 2016)