



# Apporter de la MIXITÉ D'USAGE

**Fondé par Alain Barbier et Sébastien Lapendry, deux anciens de chez Duval, Youse est un nouvel acteur de l'immobilier lyonnais. Il s'est distingué par un premier bâtiment mixant école et bureaux à Gerland, déjà remarqué par les professionnels.** Propos recueillis par Lionel Favrot

## Quelles formations avez-vous suivies avant de vous lancer ?

**Alain Barbier :** L'école Centrale de Paris pour devenir ingénieur. Après cinq ans sur des chantiers pour Bouygues, j'ai évolué vers le montage d'opérations puis j'ai pris la direction du développement de la partie promotion de Duval. J'ai ensuite créé et développé la filiale de promotion de ce groupe immobilier à Lyon. J'ai notamment réalisé l'immeuble de bureaux Helio 7 mais aussi initié la rénovation de l'îlot Duvivier dans le 7<sup>e</sup> arrondissement.

**Sébastien Lapendry :** Après des études de communication des entreprises à l'université Lyon 3, je suis entré chez Adéquation, une société spécialisée dans la stratégie et les études de marché immobilières avant de rejoindre le groupe Duval pour assurer sa promotion.

## Pourquoi avoir quitté le Groupe Duval ?

**Alain Barbier :** Parce que la structure lyonnaise fonctionnait bien ! J'avais donc envie de me trouver un nouveau

challenge et Sébastien partageait la même envie d'entreprendre. Le marché immobilier dynamique et même exceptionnel de la région lyonnaise offre de nouvelles opportunités.

**Sébastien Lapendry :** On était heureux dans le groupe Duval et on avait un champ d'action très large. Mais on voulait aller encore plus loin. On a par exemple réfléchi ensemble à un concept d'équipement sportif nouvelle génération. C'est ce qu'on vient de proposer pour l'aménagement de la Presqu'île scientifique de Grenoble à l'occasion d'un concours lancé par la ville et la SEM Innovia. Ils attendent un élément d'animation fort pour un terrain situé face à Minatech.

## Qu'avez-vous proposé ?

Un lieu de vie, de sport et de loisirs de 6000 m<sup>2</sup>. On s'est adapté à la déclivité

du terrain pour proposer d'un côté, un premier accès à un espace restauration et de l'autre côté, en rez-de-jardin, un plateau multisport pour des activités raquettes ou ballon avec une grande façade qui ouvre sur la montagne. Ce complexe intégrera aussi d'autres activités d'entertainment, une piscine et un spa mais aussi des bureaux, un espace de coworking sans oublier un hôtel Radisson. Avec ce projet, on veut aller plus loin en ayant une vision intégrée de promoteur, investisseur et exploitant.

### Quelle est la première réalisation de Youse à Lyon ?

**Alain Barbier:** L'opération Epure sur la ZAC des Girondins dans le 7<sup>e</sup> arrondissement avec l'architecte Marc Favaro d'AFAA. Le diocèse voulait reconstruire l'école Notre-Dame-des-Anges située à côté de l'église du même nom. Elle va occuper les deux premiers étages d'un immeuble de 8500 m<sup>2</sup> qui intégrera également 4500 m<sup>2</sup> de bureaux et 20 logements conservés en patrimoine par le diocèse. On a réalisé cette opération en co-promotion avec Redman, qui vient d'ouvrir sa direction régionale à Lyon.

### Quelles sont les particularités de cette opération ?

Le procédé de construction est particulier puisque c'est un ensemble de béton brut avec un ciment blanc très qualitatif. Rien n'est préfabriqué. Tout est réalisé sur place, béton et isolant, grâce au procédé GBE. Cette opération est certifiée NF HQE excellent mais aussi Effinergie c'est-à-dire que ce bâtiment va consommer 40 % de moins que la RT2012. C'est ambitieux ! Avec un système de chauffage et de rafraîchissant branché sur la nappe phréatique.

**Sébastien Lapendry:** Ce projet illustre bien notre conception de l'immobilier. On est reconnu pour notre savoir-faire dans la gestion d'opérations complexes et ce qui nous intéresse, c'est la mixité d'usage pour apporter de nouveaux services dans les quartiers.

**Alain Barbier:** On constate une tendance de fond: les élus ne veulent plus seulement qu'un promoteur construise seulement un immeuble. Ils veulent un projet avec un impact à l'échelle du quartier. Et c'est bien dans ce sens qu'on veut faire évoluer l'activité d'Youse avec des concepts innovants.

L'intérieur de l'immeuble Epure



© ARCHITECTE AFAA

**"Pour l'instant, on rassemble des compétences projet par projet mais ces premières opérations vont nous permettre de grandir et on souhaite rapidement constituer une équipe de 15 à 20 personnes"**

### Avez-vous d'autres projets ?

Oui, essentiellement des opérations mixtes dans l'agglomération lyonnaise mais elles sont encore au stade des études. Ce sera dans la même veine que notre première opération. On va par exemple agréger une résidence, du logement social et des équipements publics pour une opération, et mélanger une petite résidence senior avec des appartements et du coworking dans une autre. Des projets atypiques et sur mesure ! On a développé notre réflexion sur des résidences seniors intergénérationnelles avec des spécialistes de l'ingénierie du lien social pour être très différent de ce qui existe déjà sur le marché.

### Quels développements visez-vous ?

Pour l'instant, on rassemble des compétences projet par projet mais ces premières opérations vont nous permettre de grandir et on souhaite rapidement constituer une équipe de 15 à 20 personnes qu'on va recruter entre fin 2019 et 2020 pour permettre notre développement à plus long terme. Si on remporte ce concours à Grenoble, le métier de Youse va encore évoluer. On ambitionne ensuite de développer ce nouveau concept d'équipement sportif dans d'autres métropoles comme Nantes, Lille ou Strasbourg qu'on a déjà rencontrées. On souhaite également être présent sur le marché de la montagne. ♦



Alain Barbier et Sébastien Lapendry

© HELOÏSE PEYRE