

Promoteur immobilier lyonnais, youse veut proposer une nouvelle façon de construire et d'expérimenter la ville. Avec une approche collaborative et inclusive, youse place les usagers au cœur de la conception de ses immeubles qui mixent les usages et s'intègrent parfaitement dans la Living City d'aujourd'hui et de demain. Rencontre avec ses deux co-fondateurs : Sébastien Lapendry et Alain Barbier



Quelle est votre définition d'une ville durable ?

SL : À nos yeux, une ville durable est essentiellement une ville désirable, une ville où chacun prend plaisir à habiter, à travailler et à s'épanouir dans ses loisirs. Le vivre-ensemble est l'une des composantes qui nous intéresse beaucoup, et par là nous entendons surtout la lutte contre l'exclusion. Le « droit à la ville » pour tous est un vrai sujet : chacun doit pouvoir trouver sa place dans la ville que ce soit pour habiter ou exercer ses activités.

Évidemment bien d'autres éléments entrent en ligne de compte dans la ville désirable. La mobilité joue un rôle essentiel dans la qualité de vie en ville. C'est la clé pour désenclaver le territoire urbain et le rendre plus agréable à vivre. La congestion des réseaux de circulation, les nuisances sonores et de pollution qui l'accompagnent constituent l'un des premiers facteurs du refus de la ville.

Les dimensions paysagère et environnementale de la ville doivent également être prises en compte. Nous avons tout à y gagner, que ce soit au niveau de la lutte contre les îlots de chaleur ou tout simplement de la convivialité du territoire. Et cela ne se joue pas uniquement au niveau de la performance énergétique des bâtiments, que les professionnels de l'immobilier ont pour la très grande majorité bien intégrée, mais également sur la végétalisation de nos projets, l'intégration de la biodiversité quand la possibilité de développer des espaces paysagers nous est donnée... C'est en agissant sur l'ensemble de ces sujets que nous construisons une ville non seulement désirable mais aussi résiliente.

Comment, avec youse, pouvez-vous contribuer à l'émergence de cette ville durable et désirable ?

SL : En tant que promoteurs immobiliers, nous avons un impact conséquent sur plusieurs des thématiques que nous avons évoquées précédemment. Chez youse, nous

mettons vraiment l'accent sur le vivre-ensemble et la portée inclusive que peut avoir, ou non, l'immobilier. AB : Nous attachons effectivement une grande importance à l'utilité de nos projets pour le quartier ou le territoire dans lequel ils s'insèrent. Pour parler plus concrètement, la plupart de nos projets sont des programmes mixtes associant, en fonction des besoins que nous identifions, tertiaire, logement, services et commerce... L'idée étant d'une part de désenclaver les usages dans la ville (ce qui par ailleurs aura un impact sur la mobilité) et d'autre part d'apporter des services véritablement utiles aux usagers et au voisinage de nos programmes. Notre opération Epure, par exemple, associe en plein cœur du 7^e arrondissement de Lyon des logements, des bureaux et un groupe scolaire en mixité verticale. Il vient ainsi apporter de la vie et animer tout au long de la journée ce quartier naissant. Il apporte aussi un service (l'école maternelle et élémentaire) aux habitants. Youse porte vraiment cette ambition que chacun de ses projets soit positivement contributif pour son environnement.

En quoi youse tend à se positionner sur la construction d'une ville dite inclusive ?

AB : L'inclusivité concerne, pour nous, aussi bien les populations que les activités humaines. La mixité de programme nous apparaît être un outil pour y remédier. Prenons l'exemple de notre opération « People Connect » à Grenoble. Nous y faisons cohabiter des activités très variées. On y trouve, entre autres, un hôtel et des bureaux plutôt haut de gamme, mais également une salle de sport et une salle polyvalente pouvant accueillir des événements variés culturels, festifs et d'entreprises. Dans le montage, la présence des premiers éléments de programme aide financièrement l'existence de la deuxième catégorie. Intégrer une programmation très contributive économiquement rend possible la présence d'activités qui ne pourraient pas supporter

toutes seules les prix du foncier. Et, en contrepartie, ces activités contribuent à l'émergence d'un environnement dynamique, éclectique et donc inclusif.

SL : Il existe en effet pour les entreprises une véritable « éligibilité » à la ville qui n'est ni plus ni moins que leur capacité à en payer le prix. Or si l'on veut que la ville reste une terre de culture, d'artisanat et de diversité, il faut veiller à ce que le prix du foncier ne soit pas le grand critère discriminant. Le système de péréquation entre les activités évoqué par Alain est une piste, il y a également un vrai compromis à trouver entre inclusivité, densité, paysage et qualité de vie en ville. Pour y parvenir, il est nécessaire de mettre en place un véritable travail de concertation avec les propriétaires fonciers, la collectivité et les aménageurs. C'est le travail que nous menons sur la Villa Monoyer, un projet réalisé en partenariat avec Récipro-Cité. Situé dans le 3^e arrondissement de Lyon, il comprend un tiers-lieu, des espaces de travail et d'habitation partagés. En la matière, ce projet est quasi expérimental et par conséquent le chemin est très ardu ! Là où nous aurions pu partir sur un projet très haut de gamme et donc très exclusif, nous avons à cœur d'essayer de faire profiter au plus grand nombre de ce site architectural et paysager exceptionnel. Le tout en concevant évidemment un projet économiquement viable et écologiquement exemplaire ! Ses facteurs clés de réussite reposent donc sur la capacité de toutes les parties prenantes à comprendre tous les enjeux et les points d'équilibre entre eux et à travailler dans la concertation à sa réussite.

Découvrez l'ensemble des projets de youse sur son site internet : youse-dev.com