

L'AVENIR DES VILLES PASSE PAR LA CO-CONCEPTION

Il faut réinventer la ville. Le groupe QUARTUS, acteur innovant de l'aménagement urbain, a ses idées sur la question. Exemples choisis.

À Marseille, QUARTUS expérimente le gîte urbain. De quoi s'agit-il ? Dans le cadre du programme 2^e Élément, au cœur d'Euromed, sa ligne « QUARTUS Résidentiel » a aménagé un co-appartement mis à disposition des habitants du quartier afin d'y héberger un proche de passage pendant quelques jours. Autre exemple, à Saint-Denis (93) où le groupe rassemble plus de 600 logements. Dans le quartier de Neaucité, entre Seine et canal, ce sont notamment plus de 200 logements pour étudiants, des commerces et surtout un équipement qui décoiffe : le « 6b ». Installé dans un ancien bâtiment industriel de 7 000 m², il héberge 170 ateliers privés ouverts aux artistes pour des loyers raisonnables, un espace de coworking

sur 1 200 m², un café panoramique, des boutiques et, en extérieur, des jardins et une plage donnant sur le canal.

La conciergerie, carrefour du quartier

Dernière vision, à Nantes, pour le projet Ilink. Ici, l'innovation est une conciergerie de quartier, mise en place avant même que les bâtiments ne sortent de terre, qui propose différents services : ménage privé, réception de colis, livraison de plateaux-repas... « Les expériences de conciergeries tentées jusqu'à présent ont échoué car les services ont été choisis sans consulter les usagers », analyse Franck Dondainas, Président-fondateur de QUARTUS.

« Avec nous, renversement des rôles, ce sont les usagers qui demandent quels services ils entendent trouver. » Ces trois exemples illustrent la conviction majeure des dirigeants de QUARTUS. C'est grâce à la co-conception et au co-aménagement que la ville réussira sa transformation urbaine pour s'adapter aux nouveaux usages, c'est-à-dire en passant par la concertation avec les usagers, mais aussi avec les élus. Contraintes par les restrictions budgétaires consécutives à la crise, les collectivités locales sont à la recherche de partenaires capables de réfléchir avec elles, en amont, à l'aménagement de leurs territoires. C'est toute la philosophie de QUARTUS.



FRANCK DONDAINAS
Président-fondateur de Quartus

TROIS QUESTIONS À FRANCK DONDAINAS, PRÉSIDENT-FONDATEUR DE QUARTUS

îlots de bureaux déserts dès 18h et le week-end ; inconcevable de bâtir des zones exclusivement commerciales ou des quartiers résidentiels sans services. Logements avec conciergerie, bureaux, petits entrepôts pour la desserte du dernier kilomètre, club résidences seniors, crèches, espaces de coworking, un quartier a besoin de tous ces produits, même si tous ne sont pas aussi rentables.

Dans votre métier, la relation avec les élus est essentielle.

Comment travaillez-vous ?

Nous n'allons pas voir un élu en lui proposant un bloc de logements, de bureaux, une zone commerciale ou des entrepôts à déposer sur une parcelle. Le regard que nous posons sur les opérations est plus macroéconomique. Chez nous, tout commence par une analyse prospective du territoire. C'est le sens d'enssembler urbain : nous réunissons toutes les métiers de l'immobilier, ainsi que des experts tels que des géographes, des sociologues ou encore des urbanistes afin de penser en amont les territoires. Et c'est grâce à nos implantations territoriales sur l'ensemble de la France que nous pouvons proposer aux élus des guichets uniques de nos savoir-faire. Au final, nous sommes des aménageurs, et nous intervenons très en amont dans les programmes.

En tant que promoteur immobilier, quelle est votre valeur ajoutée ?

Nous ne sommes pas un promoteur immobilier comme on l'entend. Plutôt un ensemblier urbain car nous intervenons sur l'ensemble d'un programme d'aménagement avec une idée en tête : y intégrer tous les usages indispensables à l'équilibre d'un quartier. On a trop pensé l'immobilier en termes de plus-values. Aujourd'hui c'est l'im-passe. Il est aberrant de construire des

Des services nécessaires, mais non rentables, dites-vous. Comment assurer leur viabilité ?

La seule solution est d'intégrer leur coût dans la facture globale du programme. Ensuite, il faut penser ces services à l'échelle du quartier et pas seulement d'une copropriété. C'est la condition de la viabilité économique et la garantie de la mixité sociale. Dans notre projet Ilink, à Nantes, nous avons, par exemple, créé un atelier de bricolage partagé pour tout un quartier.



2^e Élément / Marseille



Néaucité / Saint-Denis



Ilink / Nantes

QUARTUS aujourd'hui

210 collaborateurs
300 M€ de chiffre d'affaires
5 filiales métiers
 (Résidentiel, Tertiaire et logistique, Club seniors, Hôtellerie, Montage d'opérations)
600 à 700 logements construits en 2016

QUARTUS en 2020

350 personnes
700 à 800 M€ de CA
3 000 à 4 000 logements construits par an
10 à 15 résidences seniors construites par an
250 000 m² de plateformes logistiques par an
150 000 m² de bureaux construits par an
Une dizaine d'hôtels dans Paris