

Créa-Dôme

Créativité, expérience et rigueur

Un entretien avec M. Jean-Yves BERTHOLON,
Architecte et Gérant de la société Créa-Dôme

Créée en février 1998, la SARL Créa-Dôme était initialement dotée d'un capital de 50 000 francs. Preuve de bonne santé, elle a récemment augmenté son capital à 100 000 euros, le 30 juin 2005.

Votre mode de fonctionnement est hors du commun. Pouvez-vous nous l'expliquer ?

Créa-Dôme est une SARL qui crée et gère des SCI pour chaque opération immobilière. Au travers de ces SCI, nous réalisons entre 90 et 100 logements par an pour un chiffre d'affaires moyen, toutes sociétés confondues, de 10 M€ chaque année. Une fois l'opération totalement achevée, la SCI est fermée. Nous avons donc aujourd'hui 8 de ces sociétés pour la gestion des projets en cours.

Créa-Dôme est une SARL qui se positionne sur différents fonciers et qui vérifie la faisabilité d'une affaire en fonction de ses contraintes. Elle fait les investissements nécessaires à une pré-commercialisation de ces opérations et monte ensuite la SCI, afin que l'opération fonctionne de manière autonome.

Vous êtes architecte de métier. Comment retrouve-t-on votre patte et votre démarche architecturale dans les projets de Créa-Dôme ?

La démarche architecturale est au centre de nos préoccupations. Elle l'est d'autant plus que 75 % de nos opérations sont initiées sur des terrains qui appartiennent à des municipalités, par voie de concours, appels d'offre... Ce travail en partenariat nous amène à avoir une démarche plus globale, une vision plus générale du site de construction : les opérations se déroulant dans le cadre d'une réflexion locale menée par les municipalités, nous devons envisager pour l'avenir un espace cohérent. Il nous arrive également de participer à la définition urbanistique d'une zone, pour l'inclure dans un cadre de développement pérenne, maîtrisé et responsable. Nous nous efforçons donc d'intégrer nos bâtiments dans la démarche des collectivités locales, de leur politique urbaniste et dans l'environnement.



Chaque duplex du Domaine des cristaux dispose de son jardin privatif

C'est cet engagement dans l'aménagement des villes qui nous a amenés à diversifier notre offre. Dans le cadre du développement d'un quartier, nous sommes donc en mesure de proposer des locaux commerciaux, du bureau ou du logement. Toujours dans cette optique, les logements que nous produisons répondent à une exigence de diversité visuelle et de mode d'habitat : les typologies vont ainsi de l'immeuble urbain à la maison accolée, avec tous les intermédiaires possibles. Ce qui nous amène à avoir une approche commerciale plus saine, dans la mesure où nos clients, représentant un panel très large, disposent d'une offre variée qui peut plus facilement s'adapter à leurs besoins. Les collectivités locales y trouvent également leur compte puisqu'elles sont avant tout à la recherche d'une offre la moins possible monoproduit, pour densifier harmonieusement leurs communes.

Dans ce cadre cohérent, comment incluez-vous la démarche de développement durable, en dépit des coûts qu'elle peut engendrer ?

Depuis la fin de l'année 2004, nous étions en démarche pour obtenir le label « NF Logement », que nous avons obtenu en juillet 2005. Nous sommes d'ailleurs un des rares promoteurs en Rhône-Alpes à disposer de cet atout. Cette norme correspond à un référentiel à la fois d'organisation, de management interne et de production que nous avons mis en place. Les exigences peuvent



La résidence Villa Hélios, à Valence

être adaptées à chaque opération selon sa configuration, en termes de gestion de la lumière, gestion phonique, sécurité, accessibilité, durabilité des matériaux utilisés...

Au niveau de la gestion des coûts, notre travail consiste dans un premier temps à gérer au mieux le prix du foncier. L'acquisition du foncier est d'ordinaire l'une des raisons pour lesquelles le prix de vente d'une opération augmente, et nous évitons ainsi cet écueil. La seconde raison, le coût du gros œuvre, ne nous pose pas non plus de problèmes : nous avons opté pour un travail en partenariat régulier avec les entreprises locales. Le facteur confiance nous favorise dans la gestion de nos coûts de revient.

Comment ressentez-vous la crise de l'immobilier, entre demande d'individuel et foncier rare ?

Il n'y a pas de crise, seulement une adaptation des produits que nous proposons. Nous devons trouver des palliatifs à la demande de logement individuel, désormais difficilement conciliable avec les nouveaux Plans Locaux d'Urbanisme et la raréfaction du foncier, grâce à des solutions architecturales. Les produits sont d'ailleurs réajustés par rapport à la demande, dès la phase de pré-commercialisation. Nous avons notamment développé une offre urbaine d'appartements tous dotés de grands balcons, de façon à disposer d'espaces intérieurs et extérieurs pour un meilleur cadre de vie, ainsi que du produit intermédiaire, comme c'est le cas sur le « **Domaine des Cristaux** » à **Roche-La-Molière**. Dans ces petits immeubles, tous les appartements sont des duplex-jardins : on retrouve la sensation de vie en maison, les habitants disposent tous d'un accès à un jardin privatif,



Le Domaine des Cristaux, Commerces, Immeubles et Duplex Jardins à Roche-La-Molière (plan de masse)

lui-même donnant sur un jardin commun. Cette opération, qui a débuté en septembre 2005, verra ainsi se construire 90 logements sur cette configuration, sur 25 000 m² de terrain, avec également des commerces et des bureaux, toujours dans notre perspective globale d'urbanisme cohérent.

Dans une optique d'insertion dans l'environnement, nous avons également réalisé dans le quartier des Poètes, à **Valence**, la **Résidence Villa Hélios**, qui comporte 23 logements et des garages. Son concept est celui d'un immeuble bas et étalé qui affiche à la fois, un caractère urbain et laisse une place importante à la végétation. L'orientation

et les entrées de celui-ci sont organisées pour permettre la création d'une surface végétale de transition avec l'espace public et la voirie. Cet espace participe à la mise en valeur de l'immeuble.

Comment envisagez-vous les années à venir pour Créa-Dôme ?

Nous voudrions parvenir à développer la collaboration avec d'autres structures de promotion, pour répondre mieux à la complexification de notre métier. Des opérations en partenariat avec d'autres promoteurs ou institutionnels seront nécessaires pour répondre à la demande croissante des municipalités. Ce nouveau mode de fonctionnement nous permettrait de diversifier les montages des opérations, et la nature même des produits au final. Nous parviendrions ainsi à plus de mixité : plus de formes d'accèsion à la propriété, construction de logement social... sur des zones que nous aiderions ainsi à se développer. Nous voulons être encore plus présents dans l'aménagement des villes de demain.



Dans le cadre du développement durable, mise en place du système de chauffage eau chaude solaire



CRÉA-DÔME

26, rue Bergson - BP 28 - 42000 Saint-Étienne
Tél. : 04 77 92 01 01 • Fax : 04 77 74 95 38
E-mail : jyb@creadome.com
<http://www.creadome.com>