

LES HAUT CÉZEUX » - CLERMONT-FERRAND

# Michelin réhabilité... c'est gonflé !

C'ÉTAIENT DES CITÉS OUVRIÈRES CRÉÉES PAR MICHELIN, BORDÉES PAR UN ÉTABLISSEMENT HOSPITALIER QUI A FERMÉ SES PORTES EN 2011 : SUR CE VASTE SITE, ITINÉRIS BUILDING A RÉALISÉ UNE RÉSIDENCE ÉTUDIANTE, BIENTÔT SUIVIE DE 4 IMMEUBLES COMPOSÉS DE 137 LOGEMENTS ET DE LOCAUX PROFESSIONNELS. RIEN NE SE PERD... MAIS TOUT SE TRANSFORME !

« **C**e projet démontre bien que les sites sont en évolution permanente, que rien n'est figé ni sclérosé dans l'utilisation des sols et la destination des locaux », remarque Philippe Vigneron, président d'Itinériss Building.

## SIX ANS DE TRAVAIL DE PROMOTION

Onze mois de travaux, 21 entreprises, une dizaine de cabinets d'ingénierie : c'est ce qu'a nécessité la première transformation, celle de la Clinique des Cézeaux, dont Itinériss Building s'est porté acquéreur en septembre 2011. « Malgré des délais contraints, nous avons respecté nos engagements envers nos clients et envers l'exploitant « Résidence Etudes », souligne Philippe Vigneron : 107 logements de qualité ont été livrés dès le 31 juillet 2015, afin de permettre la mise en location des appartements et des équipements de la résidence étudiante dès la rentrée de septembre 2015. » Il a fallu pour cela procéder à une démolition partielle des locaux médicaux existants et créer un étage supplémentaire totalement en ossature bois sur le bâtiment principal.

## UNE OPÉRATION MIXTE

Baptisée « Les Estudines-les-Cézeaux », elle s'élève donc en lieu et place de l'ancienne clinique, tandis que le site des ex cités Michelin attenantes continue à se transformer en 137 logements neufs et 650 m<sup>2</sup> de locaux professionnels, qui devraient être livrés entre mars 2016 et mars 2017. L'ensemble, situé en périmètre zone ANRU, intègre une résidence de 23 logements en accession sociale à la propriété

(PSLA), une résidence de 35 logements locatifs sociaux, deux résidences de 44 et 35 logements destinés à la clientèle d'Itinériss Building, qui se répartissent pour environ 25% en accession sociale à la propriété, 25% en accession à la propriété classique et 50% en investissement locatif.

## PERPÉTUELLE TRANSFORMATION

« Cette opération exemplaire de reconstruction de la ville sur la ville, mixant constructions neuves et requalification de bâti existant, apporte la preuve que nombre de constructions du 20<sup>ème</sup> siècle n'ont fait qu'emprunter, pour un temps, pour une destination ou pour un usage donné, un espace qui sera probablement reconverti au cours du siècle prochain. Il en est de même aujourd'hui », se félicite Philippe Vigneron. « Avant la guerre de 14/18, sur ce site, nous étions dans la campagne clermontoise. En 1920, sont arrivées les « Habitations à bon marché Michelin ». Aujourd'hui, ces logements et locaux professionnels de qualité vont contribuer à redonner à ce quartier situé à proximité de la voie du tramway, une nouvelle destination et une nouvelle dynamique. Et demain ? »

## LES 3 CHIFFRES CLÉS DU CHANTIER

13 220 m<sup>2</sup> DE SURFACE DE PLANCHER CONSTRUITE

244 LOGEMENTS NEUFS SUR L'ENSEMBLE DU SITE.

31 MdCIT D'OPÉRATION.



## ITINÉRIS BUILDING, PROMOTEUR AUVERGNAT

« Je suis le créateur de la société il y a vingt-trois ans », explique PHILIPPE VIGNERON. Ce Clermontois de 62 ans, passionné par son métier, actuellement vice-président de la



fédération des promoteurs immobiliers de l'ex-région Auvergne - qu'il a présidée pendant 13 ans - a toujours... un projet sur le feu : « Je travaille en ce moment sur des montages d'opérations pour 2018, 2019. » Parmi ses plus récentes réussites, la

résidence Côté Parc (70 logements) terminés en milieu d'année dernière ou la résidence Hélytys (en cours de travaux), toutes deux dans Clermont - zonage Pinel oblige, l'activité du promoteur se concentre dans la ville et son agglomération. Le groupe a aussi une branche consacrée à l'activité d'agence immobilière, et emploie au total neuf personnes. « Je suis exigeant, mais je fais en sorte qu'ils soient heureux d'exercer leur métier et de travailler avec moi », plaisante leur patron, pour qui l'âge de la retraite ne semble pas encore d'actualité... même si !