

IMMO WEEK

NEWS & CONNEXIONS IMMOBILIÈRES _ JAN 2023

TROPHÉES LOGEMENT ET TERRITOIRES 2022

Anne-Sophie
Grave

Professionnelle
de l'Année

TROPHÉE DU JURY
Christophe Robert

TROPHÉE DU PATRIMOINE
Général d'Armée Benoît Puga

TERRITOIRE
Catherine Vautrin

PROMOTEUR
Julien Pemezec

CONSEIL
Sylvie Grand

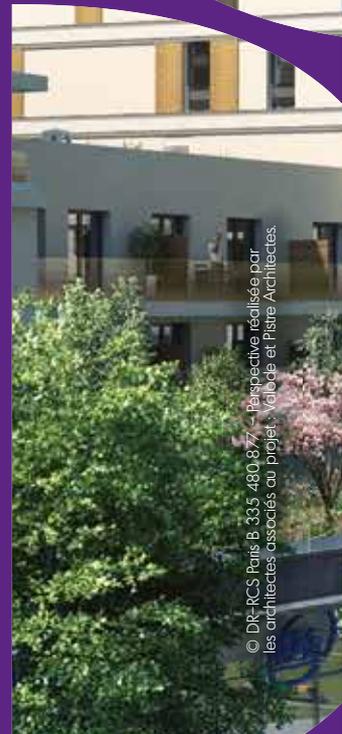
PROGRAMMES INNOVANTS
« Le Parc des Arts »
« Tour Silva »

PROGRAMMES SOLIDAIRES
« Artemisia »
« Pension de Famille »

JEUNE TALENT
Soraya Hamrioui



METTONS + DE VIE DANS LA VILLE.



© DR-RCS Paris B. 335 480 877 - Perspective réalisée par les architectes associés au projet : Valérie et Pierre Architectes.



altarea.com


ALTAREA



25^{Ann}

LES PIERRES D'OR
EXCELLENCE & RÉUSSITE

La Joie

de se retrouver,
de partager la soirée de Gala,
de saluer les meilleurs

rendez-vous

JEUDI 22 JUIN 2023

INTERCONTINENTAL PARIS LE GRAND

UN ÉVÈNEMENT

IMMO WEEK

CONTACT : SANDRINE DEBRAY AU 06 08 37 85 60 OU SDEBRAY@IMMOWEEK.FR

POUR UNE VILLE OÙ IL FAIT BON VIVRE, HABITER, TRAVAILLER



Concevoir, Construire, Gérer et Investir dans des villes, des quartiers, des immeubles qui soient des lieux innovants, des lieux de mixité, des lieux inclusifs, des lieux connectés et à l'empreinte carbone réduite. Des lieux où il fait bon vivre, habiter, travailler. Telle est notre ambition, tel est notre objectif.
Telle est notre Raison d'Être.

Parc des Arts - Marseille (13)



IMMOWEEK

Tour Maine Montparnasse
33, avenue du Maine - BP104
75755 Paris cedex 15
Tél : 01 42 33 32 12
www.immoweeek.fr
redaction@immoweeek.fr

Rédaction : PBo Initiatives Presse

Directeur de la publication
Pascal Bonnefille [01 42 33 32 12]
pbonnefille@immoweeek.fr

Directrice de la rédaction
Valérie Garnier
vgarnier@immoweeek.fr
06 07 91 45 31

Chef des informations
Anthony Denay
adenay@immoweeek.fr
06 08 10 57 76

Journaliste
Maxime Zivanovic
mzivanovic@immoweeek.fr

Avec le concours de
Bertrand Desjuzeur, Brice Lefranc,
Thierry Mouthiez et Pauline Riglet

Directeur artistique
David Dumand

Community manager/rédacteur
Franky Ekoume
fekoume@immoweeek.fr

**Directrice de la publicité
et des événements**
Sandrine Debray
sdebray@immoweeek.fr
06 08 37 85 60

Assistante événementiel
Carla Morice
cmorice@immoweeek.fr
06 07 81 43 04

**Gestion des abonnements/
suivi des événements**
01 42 33 32 12

Photo de couverture :
© Maya Angelsen

Photos : DR

Numéro double hors-série : 61 € TTC

Immoweeek événements Cercles :
Chargée du développement et déléguée
générale du Cercle Pierres d'Or/Cercle
Pierres d'Angle :
Caroline Albenque
calbenque@immoweeek.fr
06 07 91 08 40

**Dépôt légal à parution -
Numéro de commission paritaire :**
1112 I 87319

ISSN : 1252-1043
Imprimé par : Imprimerie Rochelaise

Immoweeek Magazine est une
publication de PBo Initiatives
Presse, SAS de presse au capital de
15 000 € constituée en janvier 1994
pour 99 ans.

Siège social :
Tour Maine Montparnasse
33, avenue du Maine - BP 104
75755 Paris cedex 15

Principaux Actionnaires :
Pascal Bonnefille, Valérie Garnier

Votre garantie :
Ce magazine est réalisé uniquement
par des journalistes titulaires de la
carte de presse professionnelle,
qui fait foi de leur engagement.

7 « TROPHÉES LOGEMENT ET TERRITOIRES » 2022

EDITO
Pascal Bonnefille
Le logement, c'est la vie

8 « TROPHÉE DU JURY » Christophe Robert (Fondation Abbé Pierre) Ne jamais s'habituer à la pauvreté



© SEB GODEFROY

10 « PATRIMOINE » Général Benoît Puga L'Honneur du Patrimoine



© FRANCK JUERY

12 « PROFESSIONNELLE DE L'ANNÉE » Anne-Sophie Grave (CDC Habitat) Ingénieure générale du logement



© MAYA ANGEISEN

18 « TERRITOIRE DE L'ANNÉE » Catherine Vautrin (Anru/Métropole du Grand Reims) La rénovation urbaine au cœur



DR

24 « PROMOTEUR DE L'ANNÉE » Julien Pemezec (Woodeum) Le pionnier devenu leader



DR

30 « CONSEIL DE L'ANNÉE » Sylvie Grand (Esset Valorisation) Valoriser est son métier



© JENNIFER BUCKLE

36 « PROGRAMMES INNOVANTS DE L'ANNÉE » Le « Parc des Arts » (Icade)



DR

Tour Silva (Kaufman & Broad)



DR

44 « PROGRAMMES SOLIDAIRES DE L'ANNÉE » « Artemisia » (Crédit Agricole Immobilier Promotion)



DR

« Pension de Famille » (Nexity Appolonia/Nexity Non Profit)



DR

50 « JEUNE TALENT DE L'ANNÉE » Soraya Hamrioui (Grand Paris Aménagement) Au pas de course



DR

Valoriser et commercialiser vos actifs résidentiels

Esset Valorisation, filiale d'Esset Group, pôle BtoB d'Emeria (n°1 mondial des services immobiliers résidentiels)

20 ans
D'EXPÉRIENCE



+DE
500
IMMEUBLES
VENDUS

+DE
7 000
LOGEMENTS
VENDUS

+DE
1,5 Mds€
D'ESTIMATION

■
Spécialiste de la vente
d'immeubles en bloc et
à la découpe

■
Acteur de référence
du conseil à l'acquisition

■
Accompagnement
sur mesure sur tout
le territoire national

Sylvie GRAND
Directrice générale
01 81 70 33 04 - 06 26 05 54 35
sylvie.grand@eset-valorisation.com

**eset**
Valorisation

51 bd de Courcelles, 75008 Paris
www.eset-valorisation.com



Le logement, c'est la vie

Même si les chiffres incitent à la morosité, voire au pessimisme, la cause du logement mérite mieux que le renoncement ou le « à quoi bon ? ». Car ce sujet dépasse de beaucoup les questions de spécialistes ou les préoccupations des professionnels de la profession. Il s'agit d'un sujet vital pour tous : comment se loger, dans quelles conditions, à quel prix, dans quels immeubles, dans quels lieux ? Ces interrogations sont universelles et concernent chacun, sans distinction. Il faut donc impérativement sortir le logement de son seul « pré carré » et élargir le plus possible le sujet.

Oui, le logement concerne l'urbanisme, la santé, le transport, le travail (surtout depuis l'explosion du télétravail), la famille, les villes, grandes et petites... et on en passe. Ouvrons donc le sujet vers tous ces aspects. C'est l'ambition des « Trophées » qui, dès leur création, ont eu pour objectif de réunir acteurs du logement social et du logement privé, professionnels de la promotion et élus des territoires, investisseurs institutionnels et monde HLM. Dès l'abord, nous avons voulu saluer l'action de celles et ceux qui agissent au quotidien pour les plus défavorisés : le « Trophée du Jury » 2022 attribué à Christophe Robert, délégué général de la Fondation Abbé Pierre, en est une nouvelle - et belle - illustration.

Mais nous avons voulu également saluer l'action exceptionnelle du Grand chancelier de la Légion d'Honneur, le Général Benoît Puga, qui a, en quelques années, réalisé un travail extraordinaire de rénovation et de réhabilitation d'un patrimoine historique de grande qualité.

C'est l'aspect fascinant de ces sujets : on peut saluer, en même temps, la réalisation d'une tour en bois à Bordeaux, la réalisation d'une restauration magnifique en Seine-Saint-Denis, une spécialiste reconnue de la vente par lots, un promoteur innovant, un acteur incontournable du logement des plus en difficulté de nos concitoyens, le talent d'une jeune spécialiste de l'aménagement, le parcours d'une grande « patronne » du secteur...

C'est parce que le logement est une chaîne qu'il faut saluer et couronner toutes les initiatives positives que les membres du Jury de ces « Trophées » (remercions, à nouveau, les co-présidents Emmanuelle Cosse et Philippe Pelletier pour leur engagement à cet égard) ont sélectionné. Et c'est quand la situation est plus complexe, voire parfois difficile, que cet effort est plus indispensable encore. Ces parcours, ces immeubles permettent à chacun de mieux vivre dans son logement et dans sa ville. Un bel objectif qui mérite bien ces « Trophées » !

PASCAL BONNEFILLE

Directeur de la publication
pbonnefille@immoweek.fr
@PBImmoweek

***Ne jamais s'habituer
à la pauvreté***

Christophe Robert

Président - Fondation Abbé Pierre



Incarner un combat que la figure charismatique – au sens fort et premier du mot – de l'Abbé Pierre avait admirablement réussi à imposer est un défi particulièrement complexe à relever. Et pourtant, depuis plusieurs années maintenant, Christophe Robert défend, avec talent et opiniâtreté, la cause du logement des défavorisés dans les médias, auprès des élus, dans les espaces de réflexion et de rencontre des acteurs du secteur (aux « Trophées Logement et Territoires », bien sûr...), rappelant inlassablement et avec conviction des réalités que chacun préfère trop souvent ignorer. Comment ce sociologue, plutôt analyste de situations et commentateur s'il en est, est-il devenu un acteur reconnu et aujourd'hui « incontournable » de ce secteur ? « Cela s'est fait insensiblement » explique-t-il avec sa voix posée et chaleureuse, « sans plan préalable ou volonté marquée ».

Pour mieux comprendre, parlons donc chronologie.

 PASCAL BONNEFILLE

D'un « milieu ouvert sur l'accueil des autres », le jeune Christophe choisit des études de sociologie à la faculté de Nanterre. Sa thèse porte (un signe ?) sur « l'habitat des gens du voyage ». « J'avais déjà, en licence, étudié la scolarisation des familles gitanes en Seine-Saint-Denis, qui constituait une première approche pour ma thèse ». Son diplôme en poche, il intègre, logiquement, le cabinet réputé FORS-recherche sociale où, pendant dix ans, il va « produire des études pour les collectivités territoriales, les ministères, les ONG, sur des sujets assez divers »..., mais souvent axés sur le... logement. On lui propose alors de créer le « service études » de la Fondation Abbé Pierre, qui avait vu le jour en 1992. « Après avoir hésité, j'ai accepté ce défi en 2004..., mais je passais d'une structure d'une bonne quinzaine de chercheurs à... ma seule personne. Il s'agissait, pour la Fondation, de produire de la connaissance, de rendre visibles les sujets en proposant de l'information statistique aux décideurs, aux médias. C'était passionnant et, peu à peu, le service études s'est étoffé ». En 2008, notre homme se voit confier également le développement de la présence régionale de la Fondation : d'observateur, il devient pleinement acteur et prend peu après le poste de directeur général adjoint auprès de Patrick Doutreligne. La présentation du rapport annuel de la Fondation, qui est devenu un événement essentiel du secteur (elle aura lieu le 1^{er} février 2023), lui donne l'occasion de comprendre la demande croissante de communication à cet égard. Et de tester ses capacités en cette matière...

Et disons-le (il n'est pas du genre à se hausser du col), il excelle dans l'exercice. Est-ce parce que « ce sujet [le] touche énormément » ? Évidemment, car on sent en lui une conscience et un engagement très fort, mais aussi car, tout simplement, il sait faire et a la capacité de faire passer des messages. Il constate d'ailleurs : « notre discours, nos arguments sont plus entendus qu'autrefois. C'est aussi car nous appuyons nos constatations et nos demandes sur notre action. Notre objectif premier reste de rendre visibles les souffrances qui ne le sont pas. Mais aussi, en corollaire, de dire, de prouver qu'il existe des solutions, qu'on peut faire autrement ».

Aujourd'hui chargé, dans le cadre du Conseil National de la Refondation, du rapport avec Véronique Bédague, la présidente de Nexity, Christophe Robert tient à préciser que « nous participons, bien sûr, au débat, mais cela ne retire rien à notre liberté de parole ». Et d'ajouter : « à l'évidence, il faut que le logement sorte d'une question de spécialistes et de techniciens, c'est un sujet transverse qui touche à la vie de tous, à la santé, aux transports, à l'urbanisme, à tout ce qui fait la vie ».

A la tête de la Fondation et de ses 160 salariés, Christophe Robert, heureux père de trois enfants, joue – quand il peut – de la guitare (c'est un fan de Georges Brassens) et regrette de n'avoir pas le temps d'écrire. Le jury des « Trophées Logement et Territoires », présidé par Emmanuelle Cosse et Philippe Pelletier, de son côté, a voulu saluer – on ajoutera que ce n'est que justice – cet homme qui aime à rappeler que « l'Abbé Pierre nous a laissés cette force de ne jamais s'habituer à la pauvreté »...

L'Honneur du Patrimoine

Général Benoît Puga

Grand chancelier de la Légion d'Honneur



Etes-vous déjà entrés dans l'Hôtel de Salm, superbe hôtel particulier du 18^{ème} siècle, situé sur les bords de Seine ? Avez-vous visité les salons, magnifiquement décorés et entretenus, dont le mobilier, essentiellement Empire, reflète l'excellence du savoir-faire français ? Ou vous êtes-vous rendus dans les très beaux locaux des maisons d'éducation de la Légion d'Honneur, à Saint-Denis, dont la réputation d'excellence n'est plus à faire ? Tout ce magnifique patrimoine, pour l'essentiel classé Monument historique, a été entretenu et, mieux encore, réhabilité sous la direction vigilante du Grand chancelier de la Légion d'Honneur. Le tout sans un centime de subvention de l'Etat... Grâce à la générosité, notamment, de SAS le Prince Albert II de Monaco, de la Compagnie de Phalsbourg, d'Européquipements ou de LVMH et de beaucoup d'autres, plus de 18 millions d'euros de travaux ont été entrepris sous la houlette du Général d'Armée Puga. « Immoweeek » a donc décidé de lui rendre un hommage ô combien mérité. Cela valait bien un « Trophée » ! Retour sur l'interview que le Grand chancelier nous avait accordé en mars dernier

✎ PASCAL BONNEFILLE

Mon général, pouvez-vous nous présenter le patrimoine de la Légion d'Honneur et ses spécificités ?

L'Ordre de la Légion d'Honneur est propriétaire de bâtiments prestigieux : l'Hôtel de Salm au cœur de Paris, palais qui abrite son siège et son musée ; l'ancienne Abbaye Royale de Saint-Denis et l'ancien Couvent des Loges qui accueillent les mille élèves des maisons d'éducation, ainsi que le château d'Ecouen. Ces lieux exceptionnels, classés monument historique, sont aussi des immeubles qui vivent et sont particulièrement utilisés : ils nécessitent donc des travaux permanents de rénovation, de modernisation et de mise aux normes. Nous ne pouvons pas nous contenter d'une gestion « au fil de l'eau », mais nous devons – cela a constitué une priorité de mon action dès ma nomination, en 2016 – établir un véritable plan d'action pour les décennies à venir. Nous le savons bien, ne pas entretenir et moderniser son patrimoine, c'est le condamner à le voir s'étioler et s'éteindre à terme.

Pour cela, vous ne faites pas appel au budget de l'Etat ?

Institution autonome, la Grande chancellerie de l'Ordre de la Légion d'Honneur, qui relève de l'autorité du Grand Maître, le Président de la République, bénéficie seulement d'un financement public pour assurer son fonctionnement normal et quotidien (payer les fonctionnaires qui y travaillent, les professeurs qui enseignent dans nos maisons...), ainsi que la stricte maintenance ou le renouvellement des équipements et des installations, notamment scolaires, qui y sont nécessaires.

Mais quand nous souhaitons effectuer une restauration d'envergure (rénover en profondeur la magnifique toiture de l'abbaye de Saint-Denis, par exemple) ou d'un projet exceptionnel (la réhabilitation d'un des somptueux salons du Palais), nous devons recourir au mécénat. Aujourd'hui, si nous souhaitons réaliser les projets majeurs qui sont les nôtres, nous avons donc besoin d'au moins 2,5 millions d'euros chaque année.

Pouvez-vous donner quelques exemples de projets qui ont ainsi pu voir le jour ?

Il faut, d'abord, rappeler que cette pratique du mécénat est ancienne dans l'institution : en 1871, après l'incendie qui a ravagé l'Hôtel de Salm, le palais de la Légion d'Honneur a été restauré grâce à la générosité de 50 000 décorés ; et en 1925, le musée de l'institution doit son ouverture à un mécène américain... Les généreux donateurs, français et étrangers, sont toujours frappés par la qualité exceptionnelle des lieux et des opérations qu'ils soutiennent. A l'Hôtel de Salm, hôtel particulier du 18^{ème} aux riches décors, les façades, les salons et les jardins ont retrouvé, depuis dix ans, un éclat digne de l'institution qu'ils représentent. Et chaque année, lors des Journées du Patrimoine, le public se presse pour les découvrir et les admirer. A Saint-Denis, les salons d'apparat ont pu retrouver leur splendeur ancienne, comme la magnifique grille du cloître. Et, tout récemment, la restauration de la toiture de l'aile de l'intendance a été possible grâce à un double mécénat financier et de compétences.

A close-up portrait of Anne-Sophie Grave, a woman with short, wavy brown hair and black-rimmed glasses. She is wearing a red blazer and a necklace with a blue cord and a gold-colored pendant. The background is a soft, out-of-focus blue and white.

*Ingénieure générale
du logement*

Anne-Sophie Grave

Présidente du directoire - CDC Habitat

Succéder à André Yché à la tête du géant CDC Habitat n'était pas un petit défi. Mais notre « Trophée » a réussi à s'imposer en peu de temps dans la maison comme à l'extérieur. Cette ingénieure diplômée de l'École des Mines de Paris, à l'élégance discrète, a connu un parcours professionnel... dominé par l'expérience logement. D'abord dans le secteur bancaire, Anne-Sophie Grave contracte le « virus » en 1998 : avec la rencontre d'un élu qui lui propose le poste de directrice de la maîtrise d'ouvrage du bailleur social Opievoy. Dont elle assure ensuite la direction générale jusqu'en 2006. Un bailleur qui gère – déjà – la bagatelle de 50 000 logements... Deuxième acte (qui la rapproche de la grande maison actuelle) : de 2007 à 2011, elle présidera le directoire d'Efidis, filiale de ce qui est alors le Groupe SNI. Juste le temps de faire une infidélité au secteur (mais pas au groupe Caisse des Dépôts), la voici directrice des retraites et de la solidarité (un poste qui compte) et membre du comité de direction de la Caisse. Mais six ans plus tard, notre « Trophée » revient à ses activités logement en devenant, en 2017, directrice générale du Groupe 3F (la plus importante SA d'HLM en France) où elle succède à un autre très grand « patron » du secteur, Yves Laffoucrière. Trois ans plus tard, en décembre 2020, la voici présidente du directoire de CDC Habitat. Un sacré parcours.

✎ PASCAL BONNEFILLE

Le mastodonte CDC Habitat pourrait avoir de quoi impressionner : premier bailleur de France (et de loin !) avec plus de 530 000 logements gérés, dont plus de 350 000 logements sociaux et 100 000 intermédiaires, sans oublier 80 000 « logements accompagnés » ou places d'hébergement ; 24 000 logements mis en chantier en 2022. Côté finances, quelques chiffres (2021) qui donnent le tournis : 2,7 milliards de produits nets, 5,2 milliards d'investissement, plus de 13 milliards de capacité d'investissement (via Ampère Gestion)... N'en jetez plus ! Face à ce mammoth, Anne-Sophie Grave n'est nullement impressionnée. Ce qu'elle préfère chez CDC Habitat, c'est... « son utilité sociale ». Car l'objectif « produire un habitat mixte, sobre, inclusif et durable » convient parfaitement à l'ingénieure qu'elle est restée. Elle est donc présente tous azimuts sur tous les champs du Logement. La transition énergétique ? Le groupe s'y attelle dare dare, même s'il n'y a plus qu'un petit pourcent du patrimoine classé en F ou en G et seulement 9 % en E. Et la complexité de la situation actuelle, qui impose de modifier la conception même et les modes de production des logements, les contraintes de la loi Climat et l'obligation de non artificialisation des sols... sans négliger, les coûts de l'énergie et des matériaux de construction et, bien sûr, l'augmentation des taux, semble constituer une raison de plus pour notre « Trophée 2022 » de mobiliser les équipes de l'avenue Pierre Mendès-France (le siège de la maison).

Parfaitement consciente que traiter la question du logement, c'est forcément s'intéresser aux problématiques de l'urbanisme, de la conception des quartiers, de leur accessibilité en matière de transports, d'emploi, d'éducation, de sport, de culture... Pour notre « Trophée », cette « question sociétale » impose de trouver des réponses concrètes... Et, d'abord, à celles des habitants. Chez CDC Habitat, on parle de « clients » et non d'usagers et c'est une différence qui n'est pas seulement symbolique.

Autre sujet traité, parmi beaucoup d'autres, par la présidente de CDC Habitat : l'Outre-mer. En se rendant sur place, elle a montré tout son attachement à cette question. Là aussi, tous azimuts : le groupe a ainsi repris en 2020 trois bailleurs réunionnais, avec la construction de pas moins de 1 300 nouveaux logements au programme. Idem à Mayotte, où le groupe et la Société Immobilière de Mayotte (SIM) se sont engagés à construire au moins 500 logements sociaux neufs par an au cours des cinq prochaines années. Même engagement aux Antilles qui font également l'objet d'un suivi « en direct » par notre « Trophée »...

Bref, pour cette manager de haut vol, rien de ce qui est logement ne lui est étranger. Un « Trophée » qui s'imposait pour celle qui est, aujourd'hui, la première bailleure de France. Et beaucoup plus...

OLIVIER BOKOBZA

Président des activités de promotion – BNP Paribas Real Estate



© CHRISTINE LEDROT-PERRIN

L'esprit d'entreprise

Olivier Bokobza était-il un enfant tête en l'air ? Il paraîtrait que oui, si l'on en croit l'intéressé. « Lorsque je marchais en ville, je gardais systématiquement les yeux rivés sur les immeubles qui m'entouraient, jugeant leur aspect, leur architecture, la cohérence de l'urbanisme » affirme-t-il. Plus atypique, le jeune homme s'intéresse également aux problématiques de copropriété, alors même que ses parents sont locataires. La vocation est là, bien présente, qui ne le quittera pas jusqu'à ses études supérieures.

À une époque où les formations post-baccalauréat spécialisées en immobilier ne sont pas légion, Olivier Bokobza opte pour une école de commerce, suivie d'un master en finances/immobilier à Kedge Bordeaux. Il parachèvera sa formation, quelques années plus tard, par un MBA en management international général passé à l'Essec.

Il démarre sa carrière professionnelle en tant que « broker » pour compte de tiers chez GFF Institutionnel (racheté depuis par Icade). En 2000, il est embauché par BNP Paribas Real Estate, toujours en qualité de commercialisateur en résidentiel pour le promoteur Meunier, devenu depuis BNP Paribas Immobilier.

Sept ans plus tard, en 2007, il est nommé directeur général de l'ensemble des activités commerciales résidentielles du groupe, avant de prendre, en 2011, la direction générale de la promotion en Ile-de-France. « En cinq ans, nous sommes passés d'une activité portant sur 800 logements à 1 500 » précise-t-il.

En 2016, il est finalement promu directeur général de l'activité résidentielle France, faisant passer l'activité de 1 800 logements à 3 000 en 2020. Depuis 2021, il est directeur général délégué de BNP Paribas Real Estate et président des activités promotions en France et à l'international. « J'ai la chance de faire partie d'un groupe qui possède une réelle culture d'entreprise et a fait le choix de promouvoir les talents en interne » se félicite l'intéressé. « Nous disposons d'un véritable ADN qui fait notre force ! ». Après les concours de plusieurs opérations d'envergure remportés en 2022, comme le futur quartier de la gare Arcueil-Cachan (la Société du Grand Paris en sera le maître d'ouvrage) ou encore la transformation du siège de l'AP-HP dans le 4^{ème} arrondissement parisien, Olivier Bokobza se veut optimiste pour 2023, malgré le climat d'incertitude entretenu par le conflit à l'Est de l'Europe.

 ANTHONY DENAY

VALÉRIE FOURNIER

Directrice générale – 3F



© B. BOUILLOT

En mission

A la direction générale du Groupe 3F depuis 2020, Valérie Fournier, grande professionnelle aguerrie du paritarisme, n'a pas tardé à marquer de son empreinte le géant du logement social. Aussi bien du côté des salariés que des locataires. Présidente de la Fédération ESH et vice-présidente de l'USG depuis 2016, on la savait capable de faire bouger les lignes du secteur règlementé du logement.

Valérie Fournier, juriste sociale formée à l'Université, s'est frottée très tôt au monde politique et à ses institutions (assistante parlementaire, cheffe de cabinet ministériel, responsable juridique d'un groupe parlementaire à l'Assemblée), puis au patronat (directrice adjointe du Medef pendant deux ans), enfin à un organisme d'Etat (Ubifrance), douze années préparatoires avant d'entrer – presque logiquement – dans l'univers du logement social, il y aura bientôt 20 ans. Comme on entre en mission.

En plein confinement, elle a pris à témoin ses collaborateurs comme les partenaires et fournisseurs habituels de sa nouvelle maison, de sa ferme et pragmatique volonté de « s'inspirer de ce qui marche sans jamais craindre le rapprochement public privé ». Les tenants de la continuité au sein de cette filiale bientôt centenaire d'Action Logement (le Foyer du

Fonctionnaire et de la Famille serait né en 1924 en Normandie) sont prévenus. Il est vrai que les dimensions mêmes de 3F, qui figurent au rapport de son dernier exercice, n'incitent pas aux révolutions : 290 000 logements, dont 150 000 en Ile-de-France, 4 600 salariés et près de 700 000 locataires. Ce dernier nombre en ferait le premier logeur en Europe. N'empêche, le mot de « synergie » est lâché dès son arrivée par la directrice générale, qui s'en va le répétant. Très souvent.

« Dans le logement social, on fait beaucoup de choses en interne, tous les métiers de l'immobilier sont intégrés depuis longtemps... Mais notre mission nous oblige à offrir toujours plus de services aux locataires... Ma conviction est que l'accompagnement des personnes est notre enjeu crucial ».

Quitte, pour cela, à sortir de la culture maison, admettre qu'on ne sait pas tout, aller voir ailleurs ce que les autres font.

On peut discerner là l'enseignement tiré du confinement Covid, de la connexion entre le professionnel et la vie privée, et les conséquences imprévues et qui durent. Ce que Valérie Fournier qualifie de « fragilités », qui touchent aussi bien les salariés de 3F que ses locataires. Et pour les mêmes raisons. Des fragilités auxquelles s'ajoutent aujourd'hui les effets de la crise énergétique.

 BRICE LEFRANC

STEPHANE IMOWICZ

Président – Ikory



DR

« Un attentisme qui m'oblige »

Ikory Asset Management qu'il a fondé en 2014 pour suivre le marché du résidentiel est un outil expert qu'il a créé à sa mesure. Stéphane Imowicz en est sûr : le résidentiel a de formidables années à vivre devant lui, assurément plus que le tertiaire. Alors pourquoi l'attentisme des investisseurs dans ce secteur que tous les professionnels dénoncent depuis quelques mois ? « Peut-être parce que nous ne sommes pas assez créatifs... ».

Il ne faut, sans doute, pas chercher ailleurs l'explication de l'accord de partenariat passé en fin d'année avec Catella Residential. Avant d'élargir concrètement la gamme de services proposée aux clients de leurs deux entreprises, il s'agit pour Stéphane Imowicz et Claude Cayla (le président de Catella Residential, ndlr) de se pencher sur la relative paralysie des acteurs traditionnels, de partager un diagnostic et d'innover pour repartir de l'avant. Si tout le monde s'entend sur la responsabilité des taux d'intérêt, d'une part et l'impact lourd de la prise en compte de l'aspect environnemental, de l'autre, pour expliquer l'attentisme, on peut compter sur la combinaison de leurs deux expériences et la perspicacité de leurs tempéraments respectifs. « Certes, beaucoup de fonds remettent en cause leur politique

sur le résidentiel. Or je constate que ce marché est toujours autant désiré... Il y a plein de choses à faire ». Stéphane Imowicz, ce tout juste sexagénaire à l'allure de jeune homme, se souvient comme si c'était hier de son entrée dans le métier par le social et des six mille logements dont il avait la charge en Seine-et-Marne. « Immobilière 3F m'a appris l'absolue nécessité de l'innovation, l'obligation d'être en avance, mais également à être attentif à chacun des locataires, tous différents, et aux travaux en cours ». Il créera sa première entreprise, Ad Valorem, en 1996, avec laquelle il procédera au fil de l'eau à la mise en copropriété de pas loin de trente mille appartements à la découpe, principalement à Paris et en Ile-de-France. Après la cession de son premier bébé au Crédit Foncier Immobilier, ce sera la création d'Ikory, en 2014, consacrée au seul résidentiel, avec une activité asset management. Un cabinet à son image, conseil expert, observatoire autant que créateur de solutions. « La contrainte bas carbone a un coût et si je ne doute pas que les « zinzins » vont continuer à acquérir des immeubles, il faut aujourd'hui se préoccuper des bailleurs individuels, sans doute les doter d'un statut. A ne verdir que le neuf, on risque d'obliger les propriétaires impécunieux à vendre et faire dégringoler le marché ». Le social ou l'obligation d'innover...

 BRICE LEFRANC



Ensemble,

CRÉONS UNE VILLE PLUS VERTUEUSE

La transition écologique est en marche et l'acte de construire, mais aussi l'usage des bâtiments que nous concevons et délivrons, doivent participer à accélérer la réduction globale des gaz à effet de serre.

L'implantation de nos projets, leur conception et les procédés constructifs que nous privilégions, visent également la préservation de la biodiversité, la désimperméabilisation des sols, la mise en place de nouvelles solutions de mobilités, la réduction des consommations d'eau et d'énergies, ainsi que le recyclage et le réemploi de matériaux.

Nos projets sont cadrés, contrôlés et labellisés de façon à répondre à ces exigences et à porter l'ambition, partagée par l'ensemble des collaborateurs du groupe, de contribuer à créer une ville plus vertueuse.

Nos expertises au service de vos projets : Habitat collectif et individuel - Bureaux neufs ou restructurés - Aménagement - Hôtels et commerces - Plateformes logistiques - Parcs d'activités - Investisseur / Exploitant.

Découvrez notre démarche sur
[kaufmanbroad.fr](https://www.kaufmanbroad.fr)

 **KAUFMAN
BROAD**



***La rénovation
urbaine au cœur***

Catherine Vautrin

Présidente - Anru
Présidente - Métropole du Grand Reims

La rénovation urbaine ? Dire que notre « Trophée Territoire » connaît (parfaitement) la question est un euphémisme. Car, depuis ses débuts en politique, alors qu'elle n'était qu'une étudiante et (jeune) conseillère municipale, jusqu'à aujourd'hui, où elle est présidente de l'Anru, mais aussi à la tête de la métropole du Grand Reims, les questions relatives à la politique du logement et de la ville ont toujours été une de ses préoccupations majeures. N'oublions pas qu'elle a été à bonne école avec Jean-Louis Borloo (notre « Trophée du Jury » 2021) et qu'elle était secrétaire d'Etat lors de la création de l'Agence... dont elle est aujourd'hui à la tête, succédant à un certain Etienne Klein... devenu ministre délégué au Logement et à la Ville.

✎ PASCAL BONNEFILLE

Cette femme d'expérience, mère d'une jeune fille, dont le sourire ne doit pas dissimuler les qualités d'autorité aime... le terrain. Depuis son fort ancrage territorial à Reims, sa ville de naissance – elle y est aujourd'hui adjointe au logement... au renouvellement urbain et à la tranquillité résidentielle –, et surtout, bien sûr, en tant que présidente de la communauté urbaine, elle a marqué profondément son territoire par une action qu'on peut qualifier d'exemplaire, sans risque de flagornerie excessive. Mais disons, tout d'abord, un mot de son parcours.

Engagée très tôt en politique, elle devient, à 23 ans, en 1983, conseillère municipale de sa chère ville de Reims. En 1999, elle quitte le privé pour se consacrer entièrement à la politique. D'abord au conseil régional de Champagne-Ardenne, où elle est directrice générale adjointe des services de 2000 à 2002. Mais l'élection va venir consacrer cet engagement : élue députée de la Marne en 2002, elle est appelée deux ans plus tard au gouvernement : d'abord, dans l'équipe de Jean-Pierre Raffarin, où elle est nommée secrétaire d'Etat à l'Intégration et à l'Egalité des Chances, puis aux Personnes Agées. Enfin, en 2005, avec Dominique de Villepin à Matignon, la voici ministre déléguée à la Cohésion Sociale et à la Parité. Après le départ du Président Chirac en 2007, Catherine Vautrin retourne siéger au Palais Bourbon pour dix ans (elle y sera vice-présidente de l'Assemblée), puis à partir de 2014, devient la « patronne » de la communauté d'agglomération Reims Métropole, puis de la Communauté urbaine du Grand Reims. Et, dans ces dernières fonctions, notre « Trophée » ne va pas chômer. Sur le seul sujet de l'urbanisme et

du logement, notons que le Nouveau programme de renouvellement urbain (NPRU) de Reims va littéralement métamorphoser quatre quartiers. Entre 2019 et 2024, la coquette somme de 370 millions d'euros sera, ainsi, investie dans quatre quartiers prioritaires. Au menu, après concertation poussée menée avec les habitants : démolitions de logements et de parkings devenus obsolètes ; constructions neuves de logements ouverts à l'accession sociale, équipements publics, requalifications de logements locatifs sociaux, résidentialisation ou aménagement des espaces extérieurs privés des immeubles, créations et réaménagements d'espaces publics avec végétalisation renforcée... et on en passe.

Logiquement donc, Catherine Vautrin est entrée de plain-pied dans ses fonctions de présidente de l'Anru. « Son » budget avoisine la bagatelle de 12 milliards d'euros de subventions financées (en majorité) par Action Logement, l'Union Sociale pour l'Habitat et l'Etat. Ces travaux ont vocation à générer pas moins de 50 milliards d'euros d'investissement... Mais les nouveaux sujets créés par l'augmentation du coût des matières premières, la hausse des tarifs de construction, l'augmentation rapide des prix de l'énergie, sans oublier les nouvelles réglementations thermiques et les exigences écologiques aggravent (beaucoup) la facture. La mission de notre présidente, qui est fan de gastronomie et d'œnologie, est rien moins que de parvenir à concilier, voire faire rimer, cohésion sociale et urbaine (objectif numéro un de l'agence) et transition écologique et énergétique, avec des moyens préservés. Un défi que notre « Trophée » semble, avec gourmandise, prête à relever...

ISABELLE LE CALLENNEC

Maire - Vitré



La passion du territoire

Attirée depuis toujours par la politique locale, Isabelle Le Callennec est aujourd'hui conseillère régionale de Bretagne, présidente de Vitré Communauté, mais aussi maire de Vitré (35). Trois casquettes qui lui permettent de faire le lien entre l'emploi, le logement et les mobilités.

Isabelle Le Callennec fait partie de celles dont on peut dire qu'elles sont bretonnes de bout en bout. Née à Nantes en 1966, l'actuelle maire de Vitré a grandi à Rennes avant de faire un détour par Sup de Co à Amiens, mais aussi à Paris pour obtenir un DESS en communication des collectivités locales au Celsa. En 1993, elle réalise son stage au sein du Conseil général d'Ile-et-Vilaine, présidé alors par Pierre Méhaignerie. « Cette expérience a vraiment confirmé ma passion pour le développement local de mon territoire » raconte-t-elle. Et l'histoire le montre, puisque quelques mois plus tard, Pierre Méhaignerie, qui est aussi député-maire de Vitré, l'embauche comme chef de cabinet, puis assistante parlementaire. Elle sera ainsi sa collaboratrice pendant dix-neuf ans. « Je me suis toujours intéressée à la question du logement, notamment à partir de 2008 lorsque je m'occupais du

secrétariat national du logement au sein de l'UMP » précise la maire de Vitré. Autre moment clé de son parcours professionnel : l'année 2017 où elle intègre Action Logement Immobilier comme directrice sécurité et cohésion sociale. Dans ce cadre, elle rencontre des bailleurs sociaux, des promoteurs et de nombreux habitants. Cette approche lui permet d'élaborer une méthode assurant la sécurité dans les quartiers prioritaires et la diminution des troubles du voisinage. En 2020, Isabelle Le Callennec se voit confirmer ses ambitions locales et devient maire de Vitré, commune de 20 000 habitants, mais aussi présidente de la communauté d'agglomérations de Vitré qui rassemble près de 83 000 habitants. « Avec 1 % d'habitants supplémentaire chaque année, il faut savoir s'adapter aux besoins des populations, mais aussi aux entreprises nouvellement installées » poursuit la maire de Vitré. Depuis, celle qui tient absolument à « faire le lien entre l'emploi, le logement et les mobilités », met toute son énergie à poursuivre la « densification douce » de son territoire, « tout en respectant l'ADN de la ville » conclut-elle.

PAULINE RIGLET

MATHIEU HANOTIN

Maire - Saint-Denis



DR

Un village sûr et confortable

Aujourd'hui maire de la ville de Saint-Denis et président de l'établissement public territorial de Plaine Commune, après avoir été député et conseiller de Seine-Saint-Denis, le département dont il assumait très jeune la vice-présidence, « en charge des sports et grands événements », Mathieu Hanotin fut responsable du Projet territorial pour la candidature française pour les Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024. En promettant à la terre entière devant le CIO, de construire chez lui « un village sûr et confortable ».

Le territoire, cette notion fourre-tout, semble pourtant être le vrai fil conducteur, unidimensionnel, de cet infatigable militant. Etudiant en droit et en histoire, formé au syndicalisme à l'Unef, il entre à 18 ans au Parti Socialiste, adopte définitivement le sérieux, le cheveu ras et le costume cravate de ses aînés, fouille les dossiers qu'on lui confie, aussi fort de ses convictions de gauche que peu disert, et se fait très vite repéré par les sabras de la génération Mitterrand. Bertrand Delanoé, Maire de Paris, l'intègre à son service ; il passera trois ans au cabinet de Pascal Cherki, adjoint aux sports de la Capitale, avant d'être attiré par Claude Bartolone, nouvellement élu à la présidence de la Seine-Saint-Denis. Il y affrontera le suffrage local, avec un succès qui ne se démentira plus, renversant par les urnes le candidat Front de Gauche et député sortant, l'instituteur et communiste natif

Patrick Braouzec. Ce qui lui vaudra, dans la foulée, d'être désigné par ses pairs en 2020 à la présidence de Plaine Commune, cette étrange collectivité de neuf communes et d'un demi-million d'habitants, novation juridique créée en 2016 avec la Métropole du Grand-Paris et affectée de compétences de plein droit. Notamment le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLU-i) et, incidemment, du Plan Climat-Energie... A l'Assemblée Nationale (de 2012 à 2017), « Hanotin-le-bosseur » intègre la Commission des affaires culturelles et de l'éducation, où il se veut l'interprète des « préoccupations des habitants de banlieue, l'éducation et le logement » : dans le cadre de la Loi Alur de Cécile Duflot, il aime à rappeler « avoir fait adopter plusieurs amendements pour lutter contre le logement insalubre ».

A 42 ans, Mathieu Hanotin est donc habité par le dossier de l'accueil pour un été des JO 2024 et de son équation : 10 000 sportifs olympiques, 4 500 athlètes paralympiques, et leurs staffs techniques, dans un village obligatoirement proche du stade olympique (déjà en place, lui, à 95 %). Il a imaginé avec l'architecte Dominique Perrault un écoquartier à cheval sur au moins trois communes, avec une desserte en transport déjà en place (A86, ligne 13 et, bientôt, le prolongement de la ligne 14). Reconverti après les JO, le quartier ne sera pas éphémère et offrira autant de nouveaux logements. Pour oublier les logements insalubres.

 BRICE LEFRANC

PATRICE VERGRIETE

Maire - Dunkerque



© PIERRE VOLOT

Au cœur du territoire

Maire de Dunkerque et président de la communauté urbaine, Patrice Vergriete se félicite des nombreux projets engagés pour sa ville. Ainsi, le projet Marina alliant extension du port de plaisance de 200 anneaux, commerces et construction de 250 logements va permettre de métamorphoser ce secteur entre le port et le canal exutoire. Ne jamais oublier que Dunkerque est aussi la ville du corsaire Jean Bart.

En cœur de ville, le projet des docks de la Marine, 10 000 m² de socle commercial en rez-de-chaussée comporte aussi 140 logements en accession. Alliant industrie du futur et préoccupation environnementale, le projet Euraénergie (parc d'innovation de 4 400 m² à livrer en 2024) a une vocation de démonstrateur sur la question de la décarbonation de l'industrie du futur. Mais Patrice Vergriete se réjouit aussi des nombreux autres projets : îlots du Grand Large (9 900 m² d'habitat durable), l'école du futur à Petite Synthe ou encore le futur pôle loisirs de la Gare, sur 19 000 m².

Le maire de Dunkerque y est né voici 54 ans et y a grandi. Il siège au conseil municipal depuis 2001 comme adjoint au maire, mais, en désaccord avec

les choix de l'édile de l'époque en faveur de grands projets sans retombées économiques, il quitte la majorité municipale pour créer un nouveau projet avec l'association Dunkerque en mouvement. Il a su convaincre puisqu' élu en 2014, il a été réélu en 2020 avec 64 % des suffrages.

Chevalier de l'Ordre National du Mérite, le maire se consacre uniquement à sa mission d' élu local et entend continuer à faire changer sa ville, se félicitant, par exemple, du succès de la démarche du bus gratuit.

Sa formation l'invite naturellement à se préoccuper des questions d'urbanisme et d'environnement puisque cet X-Ponts est aussi docteur en Aménagement de l'université Paris Est et titulaire d'un DEA d'Economie à Paris X.

Il a connu la vie de cabinet comme conseiller technique de 1997 à 2000, notamment auprès du ministre délégué à la Ville, puis les arcanes de l'organisation territoriale puisqu'il a été directeur général de l'Agence d'urbanisme et de développement de la région Flandre-Dunkerque et qu'il a aussi travaillé pour le Conseil général de l'environnement et du développement durable.

 BERTRAND DESJUZEUR

« ÇA CHANGE TOUT »



Renforcer l'isolation, installer de meilleurs équipements, améliorer la ventilation... Faire des travaux de rénovation énergétique, ça change tout pour le confort de nos locataires.

Thierry - Directeur de programmes chez CDC Habitat

CDC Habitat place la transition énergétique et écologique au cœur de ses considérations avec un programme d'adaptation de ses logements au réchauffement climatique. Ce dispositif complet et innovant vise à identifier les bâtiments les plus vulnérables et à les adapter en conséquence, afin de garantir le confort des locataires.
Plus d'informations sur <https://groupe-cdc-habitat.com/>

Le pionnier devenu leader

Julien Pemezec

Président du directoire
Woodeum



« Non mais, vous vous rendez compte ? Woodeum en compétition avec Vinci, Icade, Kaufman & Broad pour le « Trophée » du Promoteur de l'année ! Trois entreprises cotées, des gros navires, à côté desquels nous ne sommes qu'un petit animal agile... ou plutôt un cata de sport... ». L'ingénuité de celui que nous avons qualifié, il y a tout juste un an dans un précédent portrait, de « candide » au pays des géants n'est pas feinte. Désormais, un « Trophée » atteste de sa réussite !

 BRICE LEFRANC

Le jeune centralien avait 33 ans lorsque Guillaume Poitrinal et Philippe Zivkovic (associés à 50/50, ce que déconseillent toutes les écoles supérieures de management) sont venus le débaucher chez Linkcity pour lancer Woodeum. C'était en 2014. Depuis, l'entreprise est devenue un groupe de 70 personnes, un pionnier du bâtiment en bois massif, devenu leader français de sa spécialité. Avec une année 2022 « au cours de laquelle on a continué d'accélérer, doublé le chiffre d'affaires, doublé le volume des ventes et plus que doublé les résultats financiers ! ». Le logement bas carbone ne connaît pas la crise. L'année qui démarre sera celle du dixième exercice. Vous aurez noté qu'après la promesse initiale du « tout bois », Woodeum s'affiche désormais comme un « promoteur immobilier bas carbone ». Ce léger glissement sémantique témoigne de l'évolution des mentalités au cours de cette décennie prodigieuse. Il aura fallu ce temps pour qu'en plus du potentiel, de l'emplacement ou encore des commodités, la valeur constructible intègre dans ses fondamentaux la valeur environnementale. Un temps que Julien Pemezec a vécu intensément ; il décrit avec précision le cheminement de la profession immobilière autant que celui des pouvoirs publics. « On a découvert, quand on s'est lancé en 2014, que la réglementation était un frein ; puis la Cop 21 nous a montré en 2015 que l'immobilier n'était pas dans le coup de la décarbonation, que les petits labels verts dont on se satisfaisait ne suffisaient grandement pas ; l'adoption du premier label Bâtiment Bas Carbone (BBCA, une initiative de quelques professionnels) a remis les choses dans le bon sens et montré qu'un immeuble pas cher à exploiter n'était pas forcément écolo. Il a fallu engager un énorme effort intellectuel pour arriver à la RE 2020, qui considère enfin que la question première est désormais celle de l'empreinte carbone. Une grande victoire ! La prochaine aura lieu en 2025, année qui devrait enregistrer une vraie rupture industrielle, forte : plus de promotion immobilière possible sans matériaux bio-sourcés ».

S'il localise l'origine du mouvement de cette conversion en Ile-de-France, Julien Pemezec constate que la dynamique est désormais nationale. Partout en France, « archis », ingénieurs et constructeurs sont devenus « bas carbone minded ». Le récent Simi a fait du bas carbone une priorité partagée.

A la question : quelles sont, parmi toutes les réalisations de Woodeum, les trois opus qui lui semblent les plus emblématiques ?, la réponse fuse (une rapidité qui serait sa « marque de fabrique ») : « Melia », à Taverny, la première résidence à obtenir d'emblée le seuil carbone 2031, le plus contraignant de la RE 2020, une colocation pour jeunes handicapés, chef d'œuvre de mixité sociale et solidaire. « On a montré que c'était techniquement atteignable, ce dont la profession doutait ». Sous la stature du président du directoire, la passion de l'ingénieur est toujours aussi vive... Il cite également « La Porte de Brancion », du premier concours d'Inventons la Métropole du Grand Paris en 2016. « Nous avons été les seuls à répondre, à concevoir une dalle au-dessus du périphérique et poser dessus un foyer de jeunes travailleurs, pour le compte de la RIVP, et une résidence étudiante, cédée à Gecina. Les travaux ont commencé, sept ans après le concours, sept années d'un parcours du combattant, où la complexité n'avait d'égale que la ténacité des équipes ». Ou encore, la tour Albizia, à Lyon Confluence, première tour en structure bois en France, un bâtiment qui mixte logement social, en accession, bureaux, artisanat. « Une prouesse technique » qui s'ajoute aux autres, commente fièrement l'ingénieur-président, précisant au passage que la R&D mobilise, à plein temps, le quart des effectifs de Woodeum. Un savoir-innover qui a décidé Alain Taravella à acquérir la moitié du capital en 2019. Et sceller une « alliance stratégique » entre Altarea Cogedim et WO2 (la société faitière du groupe Woodeum), une alliance à 50/50 : on ne change pas une formule qui gagne.

KRYSTEL BRIANT-TAISNES

Directrice régionale - Kaufman & Broad



© NATHALIE COURAU

« Toujours avoir un coup d'avance ! »

Après trente ans dans l'immobilier, Krystel Briant-Taisnes évolue aujourd'hui en tant que directrice régionale de Kaufman & Broad. Un poste qui lui permet d'avancer autour de deux notions qui lui sont essentielles : la conception de projets visionnaires et le travail en équipe.

Avec une maman dans l'immobilier qui lui donne très tôt « le goût du métier », Krystel Briant-Taisnes se prédestine, sans surprise, à une carrière dans le secteur. Diplômée de l'École Supérieure des Professions Immobilières (Espî), elle entame son parcours professionnel à Paris au sein de l'administrateur de biens Foncia. Et c'est six ans plus tard, en 1998, que l'aventure Kaufman & Broad commence. Les ambitions du promoteur, combinées aux compétences de Krystel Briant-Taisnes, la verront évoluer sur différentes missions : d'abord au sein de la vente réseau où elle développe le service de la « vente debout », puis en tant que directrice d'agence adjointe aux programmes dans la Région Ile-de-France. En 2017, forte de son expérience, Krystel Briant-Taisnes devient directrice d'agence sur une,

puis deux agences. La voilà, désormais, directrice régionale de Kaufman & Broad depuis janvier 2022. Parmi les projets dont elle est particulièrement fière : le quartier Camille Claudel réalisé en 2012 à Palaiseau ou encore les opérations qui viennent de démarrer à Franconville et à Cormeilles-en-Parisis, qui donneront lieu à des résidences seniors et à du résidentiel. « Il faut toujours avoir un coup d'avance car nous construisons des logements qui mettront au moins deux ans avant d'être achevés » explique-t-elle. Mais au-delà de cette vision du métier, c'est aussi et surtout le volet humain qui anime Krystel Briant-Taisnes au quotidien. « Le management est très important pour moi » indique celle pour qui la notion de travail en équipe est primordiale. Et lorsqu'on l'interroge sur les défis du secteur de l'immobilier, Krystel Briant-Taisnes répond avec enthousiasme : « aujourd'hui, il faut concevoir plus intelligemment, plus économe, plus écologique, plus confort, plus cohérent... Ce sont de vrais beaux enjeux ! ». Des défis qui n'effraient pas la directrice régionale de Kaufman & Broad, bien au contraire !

✍️ PAULINE RIGLET

OLIVIER DE LA ROUSSIÈRE

Président - Vinci Immobilier



DR

Objectifs maintenus contre vents et marées

Ingénieur des travaux publics de formation, le président de Vinci Immobilier, Olivier de La Roussière, a démarré sa carrière au sein du groupe Bouygues en 1981, où il reste trois ans. En 1984, il intègre Sorif, ancêtre de Vinci Immobilier, où il troque sa casquette d'ingénieur commercial revêtue chez Bouygues pour se plonger corps et âme dans le secteur de l'immobilier.

Chez Sorif, il gravit tous les échelons, occupant successivement les postes de directeur des programmes, directeur de l'international, directeur général, puis enfin président.

De fait, depuis 2005, il est président du comité exécutif de Vinci Immobilier, faisant profiter ses équipes de sa longue expérience acquise dans le cadre d'opérations partout en France, mais aussi à l'étranger, notamment en Europe de l'Est (République Tchèque, Pologne), mais également en Afrique du Sud ou en Malaisie. « Pour le marché français, il était important de répondre aux spécificités locales des territoires, ce qui passait par la création d'agences décentralisées, de directions départementales et régionales » explique Olivier de La Roussière.

En 2014, Vinci Immobilier rachète Ovelia, une entreprise qui développe des résidences gérées seniors ; aujourd'hui, cette filiale de Vinci Immobilier détient 30 résidences en exploitation, alors qu'elle n'en possédait qu'une seule lors de son rachat. Vinci a également créé deux autres marques : Student Factory, qui détient dix résidences étudiantes à date, et Bikube, vouée à développer des résidences en coliving. « Nous comptons inaugurer une cinquantaine de résidences de ce type entre 2023 et 2025 » informe le président de Vinci Immobilier.

Concernant l'année 2022, Olivier de La Roussière déplore, à l'instar de l'ensemble de ses confrères, le climat international qui a particulièrement pesé sur les activités immobilières. « Entre la hausse du prix des matériaux et celui des travaux, plus l'augmentation des prix du foncier, sans oublier les difficultés constantes à obtenir des permis de construire et les recours quasi systématiques pour les nouveaux chantiers de construction lancés, le contexte n'est pas des plus favorables » admet le président de Vinci. « Néanmoins, nous restons optimistes pour l'année 2023 et maintenons l'ensemble des objectifs que nous nous sommes fixés ».

 ANTHONY DENAY

EMMANUEL DESMAIZIÈRES

Directeur général - Icade



© PAVIOT TRISTAN

Saisir l'air du temps

C'est le désir de concret, de tangible, qui a poussé Emmanuel Desmaizères à s'orienter vers les métiers de l'immobilier. Après des études d'ingénieur, il entre dans la profession par l'intermédiaire de la construction, en intégrant Bouygues Construction en 1998. « Durant les quatre premières années de ma vie professionnelle, j'ai occupé les fonctions d'ingénieur travaux sur des chantiers parisiens » resitue l'intéressé.

De 1998 à 2019, date de son départ du groupe, il est nommé à plusieurs postes, dont ceux de directeur régional et directeur général immobilier logement France Ouest. Il s'occupe également du logement en Ile-de-France, mais aussi à l'international, et diversifie ses domaines d'intervention, afin de ne pas rester cantonner à la seule construction. « L'immobilier embrasse un spectre bien plus large que le seul fait de bâtir » explique-t-il. « Il existe une pluralité d'intervenants qui permettent de concrétiser un projet : des concepteurs et les élus, en amont ; les entreprises de construction, en aval ».

En 2019, il est embauché par Icade en tant que directeur général de la promotion. Dès le départ, les lignes directrices du projet sont définies : respect des engagements, du développement urbain et aménagement du territoire. « L'ambition d'Icade, sa raison d'être, reposent sur deux piliers essentiels : transformer la ville dans le cadre de la transition écologique en misant sur la construction décarbonée et la végétalisation de nos projets, et mesurer l'impact carbone desdits projets afin de réduire nos émissions de gaz à effet de serre de façon quantifiée et labellisée » définit Emmanuel Desmaizères.

Chez Icade, l'actuel directeur général souhaite favoriser le logement pour tous, de la primo-accession au haut de gamme. Et ce, pour toutes les générations, avec des classes d'actifs allant de la résidence étudiante à son pendant à destination des seniors, en passant par le coliving pour les jeunes actifs. « Nous souhaitons balayer l'ensemble du produit résidentiel » affirme-t-il, volontariste. Avec plus de 600 000 m² de conception, construction et livraison d'opérations à structure en bois, Icade démontre sa volonté d'avoir recours à des matériaux éco-responsables et de penser l'immobilier de demain.

 ANTHONY DENAY

Quitter la rue,
c'est retrouver
la confiance.

Quitter la rue,
c'est retrouver **la vie.**
Aidez-nous à agir !



FONDATION
Abbé Pierre

Valoriser est son métier

Sylvie Grand

Directrice générale - Esset Valorisation



En près de trente ans d'expérience professionnelle dans l'immobilier (et le visage de Sylvie Grand ne laisse pas présager un aussi long parcours), notre « Trophée » n'aura jamais perdu son enthousiasme et sa foi dans son métier. « Je voulais changer le regard, parfois complexe, sur les agents immobiliers » assume-t-elle en souriant. Et elle a aimé exercer des métiers différents dans cette galaxie de profils recherchés. Mais au fil des ans, sa réputation s'est affirmée. « Je passe toujours beaucoup de temps à écouter « mes » clients : il faut de l'empathie et être bienveillante » aime-t-elle à répéter. Et, manifestement, cela marche : à sa première nomination aux « Trophées », la directrice générale d'Esset Valorisation (le nouveau nom, depuis la fin 2022, de Foncia Valorisation) l'emporte devant trois autres professionnels dont elle ne manque pas de saluer « le haut niveau ». Bienveillance toujours...

✎ PASCAL BONNEFILLE

La galaxie Foncia, notre « Trophée » connaît par cœur... puisqu'elle est entrée en 1996 chez Foncia Transaction. Quatre ans plus tard, elle suit de près le management et le développement des agences (de 3... à 23 !); « j'aime fédérer les équipes » commente-t-elle... et prend la tête du pôle transaction de la (déjà) grande maison en 2002. En 2003, changement d'orientation : Sylvie Grand rejoint Foncia Valorisation, avec un objectif affiché de professionnaliser la vente et fidéliser le lien avec les grands institutionnels. A cette place, il y a déjà quelques poids lourds bien installés (elle n'oublie, d'ailleurs, pas de saluer leur professionnalisme), mais le défi ne fait pas peur (au contraire, semble-t-il) à notre lauréate qui se met sans tarder à la tâche. Et vingt ans plus tard... la voici sur le podium. Ce parcours chez Foncia, Sylvie Grand en fait une description... heureuse. « J'aime profondément cette maison et j'ai eu l'immense chance de travailler avec deux patrons charismatiques : Jacky Lorenzetti [fondateur en 1996 qui céda l'entreprise en 2007, ndlr] et Philippe Salle [devenu président fin 2017 et qui a mené une profonde réorganisation du groupe devenu Emeria, ndlr] ».

Aujourd'hui, Esset Valorisation bénéficie à l'évidence de son appartenance au mastodonte Emeria, « numéro un mondial des services immobiliers », mais aussi, complète-t-elle, « grâce à des marques fortes, telles que Foncia en France ou FirstPort en Grande-Bretagne et Esset en Europe ».

L'objectif de l'équipe de Sylvie Grand ? « Faciliter, simplifier la vie de nos clients ». Avec, comme il se doit, un pôle expertise, un pôle vente à la découpe et

un département vente en bloc. « Du conseil-audit jusqu'à la commercialisation des actifs, nous sommes vraiment en mesure de délivrer un service global, tout en respectant la stratégie déterminée avec notre client ». Le point fort de la maison ? « Notre connaissance du marché » répond-elle sans hésiter : « face à un marché immobilier en constante évolution, en ce moment plus que jamais, nous maîtrisons les marchés locaux et nationaux afin de révéler tout le potentiel de valeur d'un actif ». Et d'ajouter : « nous nous trouvons dans un marché en très profonde mutation.

De nouveaux phénomènes sont à prendre en compte, tels que la transformation du travail, (avec l'apparition fracassante du télétravail), la diversification des modes de déplacement ou encore l'apparition de l'économie du partage. Qui aurait parlé de coliving il y a une dizaine d'années ? Une de nos forces et spécificités, dans ce contexte souvent confus et complexe, c'est qu'Esset Valorisation s'appuie sur la force d'un réseau national et international qui a fait du numérique sa priorité pour moderniser l'activité immobilière et, surtout, pour rendre l'information encore plus accessible à nos clients. Nous combinons notre savoir-faire reconnu et cette exploitation des nouvelles technologie... ». Et tout cela fonctionne à merveille. A preuve, les chiffres : plus de 110 immeubles vendus en bloc, la bagatelle de 250 immeubles vendus à la découpe... et des milliers (6 000 ?) logements vendus aux locataires, investisseurs et clients. Bref, le parcours immobilier de notre « Trophée » est très proche du sans faute : un beau palmarès que le jury des « Trophées » et les lecteurs d'« Immoweek », ont tenu à saluer !

THIERRY BIEVRE

Président - Elithis Groupe



Energie positive

Ce qui motive Thierry Bièvre, à la tête d'Elithis, ce n'est pas tant la présidence du groupe que la mission de fédérer des talents variés, de l'ingénieur au sociologue. Il invite ceux qui le rejoignent à être des explorateurs ; il leur fait confiance, attendant qu'ils révèlent leurs talents cachés.

Si la formation de ce dijonnais de 62 ans fut à dominante technique et qu'il aurait rêvé être architecte, il cherche à savoir pour qui on bâtit, bien plus que comment.

Sa conviction de l'urgence à lutter contre le réchauffement climatique l'a incité de longue date à oeuvrer pour des bâtiments performants. Il a créé la première tour à énergie positive, une première mondiale en tertiaire. Elithis a son siège social dans cette tour de 5 000 m², à Dijon, dessinée par Jean-Marie Carpentier et livrée en 2009. Notre nommé a démontré qu'il est possible de produire des bâtiments pour répondre aux objectifs climatiques de 2050 à coût standard de construction.

Avec 150 collaborateurs en France et en Asie, Elithis a réalisé un chiffre d'affaires de 35 millions d'euros en 2022, mais prévoit 250 millions à l'horizon 2026.

Si Thierry Bièvre a gardé son siège à Dijon pour sa qualité de vie, il s'est implanté au Vietnam dès 2013. Et les succès s'enchaînent. Première mondiale à Strasbourg : un immeuble de 63 logements fait d'« Elithis Danube », la première tour résidentielle à énergie positive. Livrée en 2018, elle donne à l'occupant d'un appartement de 69 m² une facture annuelle de... -1 euro. Fort de cette réussite, le manager a créé avec Catella une filiale commune, qui ambitionne de construire 100 tours d'ici 2030. Depuis 2020, le groupe est structuré en deux filiales, Elithis Immobilier (développement immobilier) et Elithis Solutions (ingénierie).

Thierry Bièvre ne critique pas les exigences normatives qui s'imposent aux constructeurs, il en anticipe l'édiction. Il propose systématiquement à ses clients un projet sans énergie fossile.

L'actuelle crise de l'énergie ne peut que conforter les choix judicieux faits par Thierry Bièvre.

Nouvelle étape : le groupe s'installera à Dijon en mars dans une nouvelle tour, haute de 57 mètres, « Elithis Arsenal », qui associe bureaux et logements et qui sera, bien sûr, ... à énergie positive.

 BERTRAND DESJUZEUR

SOUADE CHTANY

Fondatrice associée - Enoma Investment



DR

L'audacieuse

L'année 2020 a marqué les esprits de tout un chacun. Ce lieu commun prend, cependant, tout son sens pour la carrière professionnelle et la vie de Souade Chtany. « Il s'agit de la période où j'ai quitté mon job ! Si certains ont décidé de changer de vie, pour ma part, j'ai pris la décision de démissionner » lâche, non sans un brin d'humour, la pétillante jeune femme.

Après 14 années de bons et loyaux services au sein du cabinet de conseil Catella, elle se sent les épaules assez solides pour créer sa propre entreprise indépendante : Enoma Investment. « Je suis partie car l'histoire était terminée, mais cela restera une super expérience ». Elle n'oublie pas, d'ailleurs, de remercier celui qui fut son « mentor », Claude Cayla (président de Catella Residential, ndlr). L'un des premiers à lui faire confiance, notamment en 2008, lorsqu'ils lancent ensemble un nouveau service qui consiste à accompagner les promoteurs en vente par lot. Il n'est jamais facile de quitter son confort, une sorte de cocon où tout semble acquis, pour s'engager dans un nouveau projet sans certitudes.

Celle qui évoluait comme directrice associée a pu compter sur le soutien de ses « trois impulsions » comme elle aime les nommer afin de trouver les ressources de prendre un tel pari : « Yann Doublier (Brownfields), Franck le Bozec (Groupe Le Bozec) et Marc de la Bardonnie (Groupe Arcange) sont les trois personnes qui m'ont poussé à me faire confiance ». En 2022, Enoma Investment a bouclé trois des quatre plus importantes transactions en logement, notamment l'acquisition en Vefa par Aberdeen d'un ensemble de plus de 22 000 m² auprès de Cardinal, à Cergy-Pontoise.

Si aujourd'hui la petite structure de 13 personnes semble être sur la bonne voie, il s'agit du fruit d'un dur labeur. « C'est un travail de longue haleine, surtout lorsque l'on est une toute jeune entreprise », indique cette maman de deux enfants (11 et 7 ans). Rejointe en 2021 par Julien Brunet pour monter le pôle tertiaire et, plus récemment, par Delphine Mutterer, les associés entendent bien poursuivre en 2023 le développement d'Enoma et se faire une belle place dans le monde du conseil, tant en logement qu'en tertiaire.

 MAXIME ZIVANOVIC

JEAN-FRANÇOIS MORINEAU

Directeur général délégué - BNP Paribas Real Estate



Un optimisme sans faille

Les débuts professionnels de Jean-François Morineau n'ont pas vraiment coïncidé avec l'immobilier : en effet, c'est en tant que prothésiste dentaire, spécialisé en orthodontie, qu'il entre dans la vie active. « Je suis allé jusqu'au bout de mon cursus, j'ai obtenu mon diplôme, mais je me suis vite aperçu que les journées passées dans un cabinet médical ne me convenaient pas » affirme l'intéressé.

À l'inverse, la pierre l'attire, tout comme le contact humain et la relation client. Il passe ainsi la porte d'une agence Orpi située dans les Hauts-de-Seine, demande si la direction est à la recherche d'un commercial. Il est embauché et démarre sa carrière en parfait autodidacte, se forgeant sa propre expérience sur le terrain. Avec succès. Il développe, en effet, plusieurs autres agences pour Orpi et se retrouve rapidement à la tête de cinq agences dans le 92.

Sa réussite attire l'attention de Foncia, société avec laquelle il s'engage en 1998 ; à partir de là et jusqu'en 2001, il accompagne le développement d'une vingtaine d'agences en Ile-de-France en tant que directeur commercial.

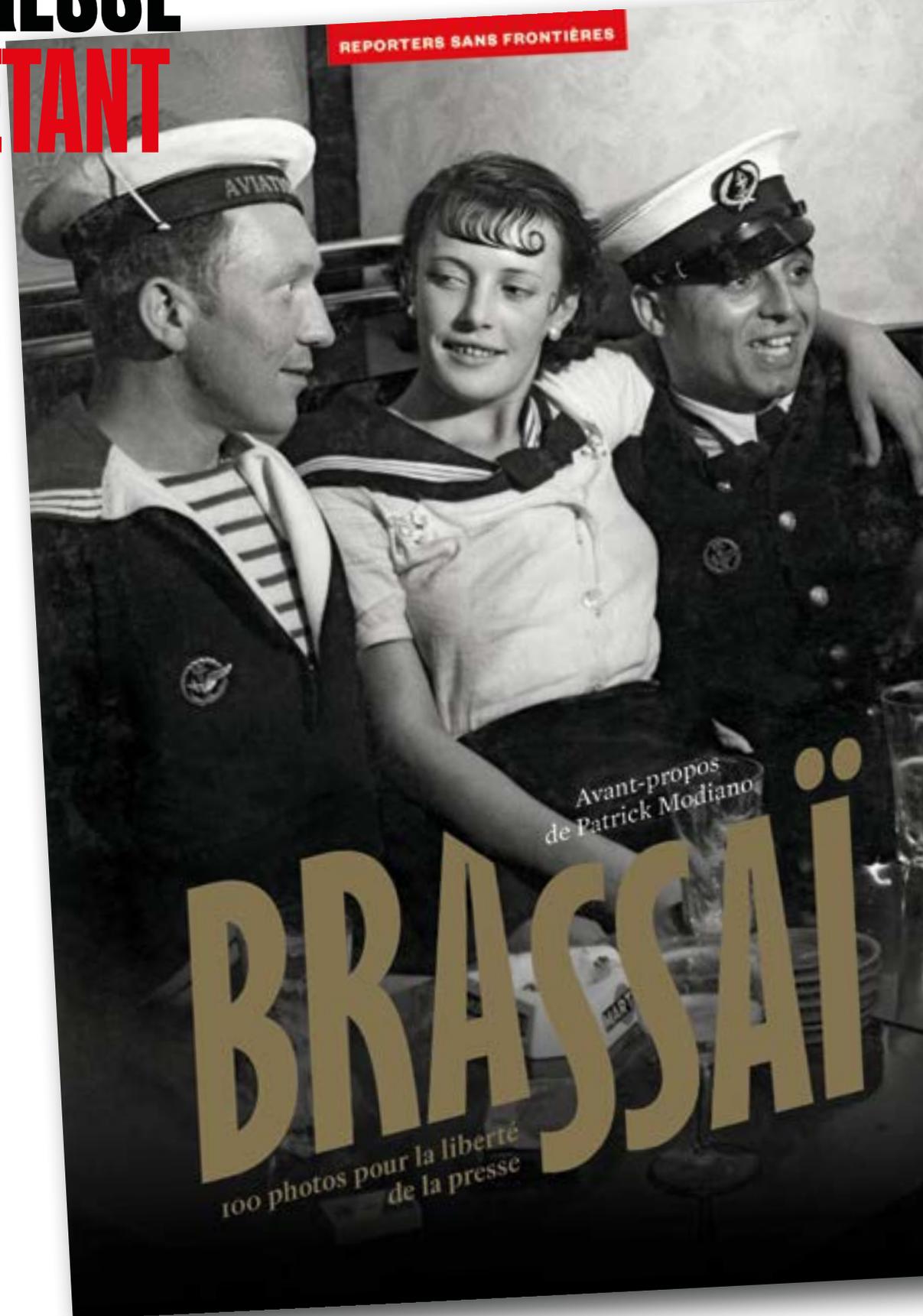
Il rejoint ensuite Gestrim, aujourd'hui Groupe Nexity, où il occupe les fonctions de directeur du développement de 2001 à 2002. BNP Paribas Immobilier Résidentiel le contacte en 2003 afin qu'il développe un nouveau service créé par le groupe. « Ils souhaitaient travailler en partenariat avec les clients de la banque en développant des agences immobilières, sous le pavillon Espaces Immobiliers » resitue Jean-François Morineau. « L'idée m'a séduit, j'ai trouvé cela très novateur ».

Il reprend, dans la foulée, la vente en blocs et par lots, et développe également l'activité d'immobilier de prestige. La crise de 2008 change la donne et conduit à une réorientation des activités vers le développement des services auprès des grands institutionnels et « family offices » en y intégrant aussi l'activité hospitality (hôtels et résidences gérées). Bien qu'il dresse un bilan très positif de l'année 2022, avec 1,1 milliard d'euros en valeur d'immeubles lancés, ce qui représente 80 immeubles résidentiels et résidences services (dont 40 % en régions), Jean-François Morineau aborde 2023 avec plus de prudence, mais non sans optimisme. « Je suis convaincu que les taux ne vont pas grimper indéfiniment et que le marché sera plus serein lorsqu'ils se stabiliseront » conclut-il.

 ANTHONY DENAY

SOUTENEZ LA LIBERTÉ DE LA PRESSE

EN ACHETANT
NOTRE
ALBUM
12,50 €



RSF

REPORTERS
SANS FRONTIÈRES

Transformation vertueuse

Le « Parc des Arts »
Icade



A Marseille, le vaste ensemble « Buropolis » (le nom constituait à lui seul un programme) trahissait sa date de conception (les années 1970...) et peinait beaucoup à trouver de nouveaux locataires : c'est le sort de bien des immeubles tertiaires de plus de cinquante ans d'âge qui ne correspondent plus aux attentes des utilisateurs d'aujourd'hui.

Que faire de ce « gros morceau » immobilier pourtant bien situé ?

La ville de Marseille, après réflexion, a décidé de donner son feu vert à la belle proposition portée par Icade (sous la houlette locale d'Aymeric de Alexandris, directeur régional de la promotion) et l'agence Architectes Singuliers, dirigée par Guillaume Dujon.

✎ PASCAL BONNEFILLE

Il s'agit de détruire ce lourd et vieilli bâtiment « tout d'une pièce » de 16 000 m², uniquement dédié au bureau, très peu ouvert sur le quartier, le 9^{ème} arrondissement de la cité phocéenne, en un projet de 173 logements « qui fait la part belle au paysage et à la convivialité ». Mais une destruction comme on sait les réaliser aujourd'hui en réemployant au maximum les matériaux, le bâti : on ira même jusqu'à récupérer le terrazzo, aujourd'hui très à la mode, présent notamment dans les escaliers, pour le réutiliser dans plusieurs halls des immeubles... Adieu aussi (on ne la regrettera pas) la façade tout « d'un bloc » et bonjour à des petits immeubles, entourés de verdure (pins, restanques végétalisées), avec la création d'un îlot de fraîcheur. Ce quartier de Sainte-Marguerite est proche de la ligne 2 du métro avec une accessibilité aisée aux principaux axes routiers (c'est, évidemment, un point clé pour un ensemble de logements dans une métropole aussi étendue que Marseille). Le projet intègre aussi une bibliothèque, une crèche, une résidence d'artistes et une salle d'exposition.

Le programme comporte, d'ailleurs, 50 logements sociaux, dont 80 % en financement PLUS ou PLAI, destinés à CDC Habitat. Pour laisser libre court à la circulation des piétons, les voitures seront bannies de la surface et renvoyées dans un parking souterrain de 300 places. Les « archis », manifestement doués, ont planché sur des orientations multiples pour les 173 logements ainsi construits et n'ont pas négligé les « extérieurs » (comme on dit dans le sud), en privilégiant balcons et terrasses. La désimperméabilisation des sols est aussi à l'ordre du jour. Ils se sont également inspirés d'une des autres originalités du projet : l'occupation temporaire de l'immeuble pendant deux ans qui, avec l'association Yes We Camp, a permis à 330 artistes

d'y être accueillis, organisant une quarantaine d'expositions et recevant des milliers de visiteurs pendant 18 mois. Un « label » de plus pour ce projet innovant.

Des bureaux transformés en logements, de la fraîcheur et de la verdure à la place d'un grand bloc de béton, des appartements adaptés au climat du sud de la France, une occupation temporaire réussie et inspirante... on comprend pourquoi la ville de Marseille a retenu – avec quatre autres – ce projet, désormais intitulé plus gaiement « Le Parc des Arts », pour illustrer la première année d'application de la nouvelle charte de la construction durable adoptée par le conseil municipal présidé par Benoit Payan. Celle-ci prévoit dix points clés parmi lesquels on peut noter : « respecter le contexte ; développer la mixité ; fabriquer une densité adaptée ; favoriser la végétalisation et la biodiversité ; proposer des espaces communs à partager ; concevoir un urbanisme et une architecture bio-climatiques méditerranéens ; construire des projets évolutifs et flexibles). Des demandes – voire des injonctions – qui n'ont rien de révolutionnaires en elles-mêmes (même si elles ont suscité, comme il est d'usage, pas mal de réactions négatives au départ), mais qui, appliqués à la cité phocéenne, constituent une belle évolution des mentalités. Et rappelons qu'une telle charte n'a qu'une valeur incitative et non réglementaire.

L'adjointe au maire, chargée de l'urbanisme et du développement harmonieux de la ville (là aussi, tout un programme...), Mathilde Chaboche, ne déclarait-elle pas : « Marseille, de ville honteuse de son urbanisme, doit pouvoir devenir le laboratoire à ciel ouvert de ce qu'est faire la ville aujourd'hui » ? Le jury des « Trophées », et les lecteurs d'« Immoweek » ont voulu, en tout cas, saluer ce projet dont on peut souhaiter qu'il en inspire d'autres.

L'adresse montante de Bordeaux !

**Tour Silva
Kaufman & Broad**



Située dans le secteur Saint-Jean Belcier, à Bordeaux (33), la tour Silva proposera 125 logements et un espace de commerce, le tout sur seize niveaux. Un projet à prédominance bois qui mêle architecture innovante et haute performance environnementale, et qui a convaincu les lecteurs d'« Immoweek ».

 PAULINE RIGLET

A bordée sous l'angle de la recherche et du développement, la tour Silva relève un double défi : celui d'une conception à prédominance bois et de très grande hauteur (56 mètres). « Après une longue phase d'étude, de conception et de consultation, nous sommes vraiment fiers de pouvoir démarrer les travaux de cette tour emblématique » confie Georges Lopez, le directeur de l'agence bordelaise de Kaufmann & Broad, promoteur du projet. Attendue au premier trimestre 2025, la tour Silva détonne notamment par sa conception originale : les cinq premiers niveaux sont en structure plancher béton, stabilisant ainsi le socle de la tour, et les onze étages suivants sont en structure mixte répartie entre 70 % de bois et 30 % de béton. « Ce système permet une amélioration de 36 % du bilan carbone par rapport à une tour en béton » détaille Georges Lopez, en ajoutant que « les façades seront complétées par une structure en ossature bois, assorties de châssis vitrés ». L'intégralité des balcons sera, par ailleurs, préfabriquée en béton bas carbone. Imaginée par Art & Build et le studio Bellecour, cette opération d'usage mixte sera composée de 125 logements, dont 86 lots en accès libre et 39 logements sociaux, mais également d'un espace de commerces en rez-de-chaussée. En précisant que la tour Silva, d'une surface de plancher de 9 014 m², s'inscrit dans une opération immobilière plus large, dont la construction de deux bâtiments a déjà commencé. Avec la tour Silva, les équipes de Kaufman & Broad participent ainsi à dessiner, dans le secteur de la Zac Saint-Jean Belcier, une sorte de « skyline » panoramique et harmonieuse depuis les quais de la Garonne.

Autre point fort de ce programme lauréat : sa performance environnementale avec l'idée d'associer le bois à des matériaux géo localisés et biosourcés. « La tour Silva utilise les bons matériaux au bon endroit » explique le directeur de l'agence Kaufman & Broad de Bordeaux. Une vraie démarche

en faveur de l'environnement qui a d'ailleurs été confirmée par l'obtention du score E3C2, du label Biosourcé niveau trois ou encore de la certification NFHQE 9*. Et prouve que le bois est au cœur de ce programme innovant, l'agence Kaufman & Broad a participé de manière active, en 2017, au WoodRise, le premier congrès mondial dédié aux immeubles bois de moyenne et grande hauteur. La prochaine édition de cet événement phare, prévu en septembre 2023 à Bordeaux, proposera d'ailleurs des visites du chantier de la tour Silva.

« Parmi les grands enjeux du projet : réussir à lever les obstacles réglementaires et les risques incendies » souligne Georges Lopez, en précisant que la tour Silva résulte de nombreuses phases d'études et de tests avec, par exemple, la réalisation d'essais sismiques pour simuler la prise au vent. À propos de cette longue phase de recherche et développement, le directeur de l'agence bordelaise Kaufman & Broad insiste, d'ailleurs, sur l'importance du partenariat avec FCBA, l'Institut Technologique des Filières Forêt-Bois et Ameublement, dont les compétences en ingénierie ont été essentielles pour mener à bien le projet. Autre partenaire de taille : Bordeaux Euratlantique qui s'occupe de concevoir le fameux quartier stratégique de la Zac Saint-Jean Belcier de Bordeaux. Un bel et grand espace qui accueillera, à terme, un centre d'affaires, des équipements culturels, divers commerces et de nombreux services. Situés face au Jardin de l'Ars, les résidents de la tour Silva et du quartier Saint-Jean Belcier bénéficieront d'une adresse idéale, desservie par le tram et les bus, mais aussi à proximité immédiate de la gare Saint-Jean. « La tour Silva s'inscrit parfaitement dans le dynamisme de ce quartier en pleine rénovation urbaine » se réjouit Georges Lopez. Une vraie consécration pour les équipes de Kaufman & Broad qui travaillent depuis longtemps sur les sujets de la performance environnementale. « Preuve que le foncier aussi peut être écoresponsable ! » conclut-il.

« LA COLLOC »

Epinal - Les Constructeurs du Bois



© VINCENT THIERY

Une colloc... en bois

A l'origine du projet, en 2017, le terrain est une friche industrielle de 10 000 m² d'une ancienne usine textile typique de la région des Vosges. C'est alors que François Duchaine, président du promoteur Les Constructeurs du Bois (LCB), entre en scène.

En concertation avec le maire d'Epinal, il se penche sur la question de la réhabilitation de cet emplacement situé dans le centre de la commune. Lui-même ancien ingénieur de l'Ecole Nationale Supérieure des Technologies et Industrie du Bois (ENSTIB), il lance avec les professeurs de l'école un projet basé sur la création d'un écoquartier en lieu et place de cette friche industrielle. De là émergent une demi-douzaine de propositions des étudiants de l'école d'ingénieurs, avec la participation des élèves de l'école d'architecture de Nancy.

Les Constructeurs du Bois, en tant que chef d'orchestre de l'opération, arbitrent le développement d'une « éco city » avec des logements sociaux, un autre bâtiment en accession privée et cette colocation étudiante. « Cette résidence est innovante sur plusieurs aspects : architecturalement, juridiquement, mais aussi territorialement » se félicite

Jacques-Alexandre Vignon, directeur du développement des Constructeurs du Bois. Cette résidence étudiante, destinée à accueillir les élèves de l'ENSTIB et les internes de l'hôpital d'Epinal, a vu le jour grâce à la mobilisation de la communauté des anciens élèves de l'école qui ont réussi à lever 4,5 millions d'euros pour réaliser ce projet. La SAS des anciens étudiants de l'ENSTIB, qui exploite le bâtiment, compte 98 actionnaires pour un apport en capital de 760 000 euros. Construit en 12 mois, « La Colloc » abrite 55 logements pour une surface de 2 180 m². Développé sur quatre niveaux, le bâtiment présente du béton (1 700 m³) uniquement en rez-de-chaussée pour les fondations et la colonne d'ascenseur. Les murs porteurs, les planchers et les plafonds sont, quant à eux, en bois (900 m³). Pour ces deux derniers éléments, LCB utilise un procédé suisse nommé « Techwood » : il s'agit de lamelles de bois chevillées avec des chevilles en hêtre sans utiliser de colle, permettant de réduire encore un peu plus l'impact environnemental. Le bilan carbone est de 392 tonnes de CO₂ au lieu de 545 tonnes si le bâtiment avait été réalisé intégralement en béton, soit moins 45 % d'émission de CO₂...

✎ MAXIME ZIVANOVIC



PODCAST

IMMO WEEK



COMME **IMMOBILIER**
COMME **INTELLIGENT**
COMME **INNOVANT**

Portraits de pros, thématiques innovantes,
mises en perspectives, visions d'avenir...

RESIDENCE HENRI KRASUCKI

Noisiel - Seqens Solidarités



© FRÉDÉRIC ACHDOU

Un symbole de transformation

Inaugurée le 25 novembre 2022 par Seqens Solidarités et la Foncière de Transformation Immobilière, cette résidence accueille 235 étudiants à Noisiel depuis la rentrée scolaire 2022.

Le projet offre 220 logements de type T1 (environ 19 m²) et 15 T1' allant de 24 à 27 m². L'immeuble de cinq étages qui remplace un ensemble de bureaux obsolètes, développe une surface habitable totale de 4 581 m². « Cette opération est le fruit d'un partenariat entre Seqens Solidarités et la Foncière de Transformation Immobilière (FTI), filiale d'Action Logement, qui s'est substituée à Seqens pour porter le terrain et qui a participé, grâce au mécanisme du bail à construction, à la réalisation de cette résidence » explique Elisabeth Novelli, directrice générale du bailleur social Seqens Solidarités. « L'opération a été traitée en conception-réalisation et nous avons été accompagnés par l'aménageur Epamarne » ajoute-t-elle. Imaginé par l'atelier BW Architecte, le site accueille également un large panel d'espaces partagés. Parmi ceux-ci, une salle de sport de 40 m², une laverie, une salle d'étude, ainsi qu'un local à vélos de 176 m², pouvant accueillir jusqu'à 96 véhicules. Le coût global du projet s'élève à 12,8 millions d'euros et s'inscrit dans une démarche d'ensemble de

revalorisation de ce quartier de Seine-et-Marne. A ce titre, il répond à diverses normes environnementales, notamment NF Habitat HQE niveau RT 2012-10 % ou encore Bâtiment Bas Carbone. La résidence Henri Krasucki associe les savoir-faire propres aux deux filiales d'Action Logement : l'utilisation de l'ingénierie financière de la Foncière de Transformation Immobilière et l'expérience de Seqens dans la réalisation d'opérations complexes de transformation d'un bâti existant en logements abordables. C'est l'Association de résidences pour étudiants et jeunes (Arpej) qui en assure la gestion et propose des événements, des repas pour permettre aux jeunes de créer du lien. Lancée en 2020, « cette opération d'envergure s'inscrit pleinement dans la stratégie de Seqens Solidarités : proposer des solutions adaptées en matière d'habitat spécifique, notamment destinées aux étudiants, en nouant des partenariats avec des associations gestionnaires professionnelles comme l'Arpej » témoigne Elisabeth Novelli, avant de conclure : « la résidence Henri Krasucki est l'illustration concrète que la transformation de bureaux en logements peut apporter des solutions rapides et résilientes aux besoins de logements dans les territoires ».

 MAXIME ZIVANOVIC

Le résidentiel : un actif résilient aux perspectives dynamiques

Crédit photo : Adobe Stock

Le résidentiel a été ces dernières années l'un des segments les plus solides et résilients du marché immobilier français. Et si l'année 2022 a été marquée par un volume annuel plus conforme à la moyenne décennale, une demande pénalisée par le resserrement de l'offre bancaire et la hausse du coût des crédits, le marché a pour autant bien résisté avec 1,13 million de logements vendus selon l'IGEDD⁽¹⁾.

Il aura toutefois pivoté à l'été 2022 pour voir le nombre de ventes diminuer fortement. Certains segments semblent cependant tirer leur épingle du jeu parmi lesquels les résidences gérées et le coliving⁽²⁾.

Prévisions et évolutions du marché immobilier résidentiel français en 2023

VERS UNE STABILISATION ANNONCÉE DES PRIX ?

La hausse des prix se poursuit selon les dernières estimations du baromètre LPI d'Octobre 2022⁽³⁾ qui relève une progression de +5,1% en glissement annuel sur le marché des appartements. Cependant, la baisse du prix des logements a été constatée sur plusieurs grandes villes telles que Strasbourg, Poitiers, Amiens ou encore Bordeaux. A Paris intramuros, les prix se contractent également légèrement (-0,7%), et ce, depuis déjà plusieurs trimestres, ce qui présage à terme d'un recul salvateur. Une tendance qui s'envisage aussi pour tous les biens anciens présentant un Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) faible. Les acheteurs négocient en effet davantage le prix des immeubles anciens à la mauvaise classification énergétique.

« Si l'on veut accompagner ce virage par un choc de l'offre, il faut donner confiance aux opérateurs. Sur le plan administratif, cela veut dire fluidifier les permis de construire, faciliter la réversibilité, lutter contre les recours qui bloquent encore près de 30 000 à 40 000 logements en France.

La nouvelle réglementation environnementale RE2020 va dans le sens de l'histoire. Nous créons des objets, des bâtiments pour loger. Nous devons en être fiers » analyse Jean-François Morineau, Directeur Général Délégué de BNP Paribas Real Estate Conseil Habitation et Hospitality, et Président du Baromètre Les Prix Immobiliers.

LES RÉSIDENCES GÉRÉES DE PLUS EN PLUS PRISÉES

Les résidences gérées poursuivent leur développement avec des transactions qui portent principalement sur du neuf. Les actifs dits « alternatifs » ont représenté plus d'un milliard d'euros investis au cours des 9 premiers mois de l'année 2022, **soit presque le double qu'à la même période un an plus tôt**. Ce sont les **résidences seniors** (561 millions d'euros engagés) et les **résidences étudiantes** (298 millions d'euros) qui ont tiré le marché.⁽⁴⁾

LE COLIVING POURSUIT SON ASCENSION

Le marché français du coliving dénombreait près de 8 300 espaces à fin 2021⁽⁵⁾ répartis sur une trentaine de villes. Un chiffre qui devrait tripler d'ici 2025 selon une étude Xerfi pour atteindre jusqu'à 24 000 unités. La forte demande pour ce mode d'habitat partagé apparaît comme une réponse claire dans les villes où l'offre est insuffisante, puisqu'il y est plus complexe d'y trouver un appartement à louer. C'est aussi pour beaucoup une façon de rompre l'isolement, et un moyen de répondre aux besoins des personnes en transition. Le coliving en pleine croissance devrait occuper une place de plus en plus importante sur les différents segments de l'immobilier géré.

Gage que le segment du résidentiel aura encore de beaux jours en 2023 puisque malgré le contexte, l'année 2022 s'est affichée comme la deuxième meilleure année depuis 20 ans en nombre de transactions réalisées selon la FNAIM.⁽⁶⁾ De quoi interroger sur le futur de l'investissement immobilier.

residentiel-ancien.bnpparibas.com



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

**L'immobilier
d'un monde
qui change**

(1) Inspection Générale de l'Environnement et du Développement Durable, 22 août 2022 IGEDD (developpement-durable.gouv.fr). (2) Coliving = Habitat partagé. (3) Baromètre Les Prix de l'Immobilier (LPI), <https://lespriximmobiliers.com>. (4) Source BNP Paribas Real Estate. (5) Source Les Echos, 7 août 2022 Le coliving poursuit son expansion rapide - <https://www.lesechos.fr/> (6) Source Les Echos, 4 janvier 2023, Immobilier le marché a basculé dans une autre ère - <https://www.lesechos.fr/>

Le présent document a pour but de procéder à une information générale. Les informations contenues dans ce document ont un caractère strictement informatif, elles n'emportent aucun avis ni accord contractuel de la part de BNP Paribas Real Estate. En outre, ces informations doivent être prises en considération au moment de la date de publication du document et non au moment de sa consultation. BNP PARIBAS REAL ESTATE CONSEIL HABITATION & HOSPITALITY, Société par Actions Simplifiée au capital de 1 065 000 euros - 429 167 075 RCS Nanterre - Code APE 6831Z, 50 cours de l'Île Seguin 92100 Boulogne - Billancourt. Société du groupe BNP Paribas (art. 4-1 de la loi 70-9 du 02/01/70). Document et illustration non contractuels. N° ADEME : FR200182_03KLIL

« Artemisia » : le bon projet au bon endroit !

Crédit Agricole Immobilier Promotion



Basé à Joinville-le-Pont, « Artemisia » est un lieu de 2 600 m² à destination d'un public « fragile » comme les femmes en difficulté, les enfants, les personnes en situation de handicap mental, les étudiants ou encore... les artistes. Un programme mixte qui propose un véritable éco système autour d'une économie sociale et solidaire.

 PAULINE RIGLET

« **N**ous sommes fiers de porter ce projet car nous répondons à un vrai besoin » confie Franck Héлары, directeur général de Crédit Agricole Corporate et Promotion, le promoteur et chef d'orchestre de ce programme. Voulu, pensé et conçu avec l'Association d'Appui à la Participation, à l'Inclusion Sociale et Environnementale (AAPISE) et la ville de Joinville-le-Pont, « Artemisia » ambitionne de pallier le manque de structures adaptées aux publics fragiles tout en créant un nouveau lieu de vie basé sur un accès libre à la culture. De grandes ambitions pour un défi en passe d'être relevé ! Après deux années de concertation et de co-conception, les premiers travaux devraient pouvoir commencer au deuxième trimestre 2023.

Afin de convenir à tous les publics concernés, le site d'« Artemisia » a été pensé autour de la notion du vivre-ensemble. Prévu sur le quai de la Marne, la structure solidaire se composera au rez-de-chaussée d'une crèche inclusive, d'un tiers-lieu intégrant un fab lab, d'un lieu d'expression artistique, mais aussi d'un café associatif et solidaire. Aux étages se déploieront une pension de famille de trente-huit appartements accueillant des femmes victimes de violence avec leurs enfants, ainsi que des personnes en situation de handicap. « Artemisia » offrira, par ailleurs, un espace de coliving, mais aussi une résidence d'étudiants en art composée de vingt-huit logements. « Ce projet est né d'une rencontre avec les élus de Joinville-le-Pont, une ville très avant-gardiste sur toutes ces thématiques sociétales » commente Franck Héлары. Toujours selon le directeur général de Crédit Agricole Corporate et Promotion, le projet « Artemisia » a été « un vrai sujet d'écoute et d'échanges pour créer le bon projet au bon endroit ». Grâce à une large concertation qui a pris en compte les Joinvillais, mais également les associations locales, les métiers du social ou encore

ceux de la sécurité, « Artemisia » va donc pouvoir sortir de terre et devenir ce lieu d'innovation sociale qui vise, comme l'explique Franck Héлары, « la mise en sécurité et l'accompagnement des publics fragiles, le tout autour de l'art et de la culture ». Car le nom même de ce programme, « Artemisia », fait référence à Artemisia Gentileschi, une artiste peintre italienne de l'école caravagesque. Précisons que ce nom a été choisi sur une idée originale de Séverine Dos Santos, conseillère municipale déléguée à l'égalité hommes/femmes et responsable du projet fab lab de Joinville-le-Pont.

La force du projet « Artemisia » tient également au fait qu'il cible des publics fragilisés très différents. Les femmes victimes de violence et leurs enfants seront ainsi pris en charge à travers une pension de famille, tandis que des personnes en situation de handicap mental pourront bénéficier de logements sécurisés. Dans la même perspective de solidarité, « Artemisia » proposera une école Montessori et une crèche inclusive qui accueillera des enfants porteurs des troubles autistiques et des enfants atteints de surdité. Autre public concerné : les étudiants et les artistes. « La crise sanitaire a mis en lumière leur précarité. « Artemisia » répond à cette problématique avec la création d'un espace de coliving meublé composé d'un étage dédié aux artistes émergents et d'un autre pour les étudiants d'écoles d'art des environs » précise Franck Héлары. Enfin, autre point fort du programme : les ambitions environnementales de l'ensemble des acteurs du projet. « En concertation avec tous les partenaires, nous avons décidé d'utiliser des matériaux écoresponsables comme le béton bas-carbone, le bois et peut-être même le chanvre » précise Franck Héлары qui rappelle au passage les labels obtenus tels que « E+C- », « NF Habitat HQE » et « Biossource niveau 1 ». Très attendu et entre de bonnes mains donc, le site « Artemisia » devrait être livré courant 2025.

Quand la réinsertion sociale se fait par le logement

Pension de Famille

Nexity Appolonia/Nexity Non Profit



Baptisée « Les Marjoberts », la nouvelle maison relais de Cergy a ouvert ses portes en octobre dernier. Avec vingt-huit logements, cette pension a pour vocation d'accueillir des personnes en situation d'exclusion sociale, le tout en plein cœur d'un tout nouveau quartier mixte de 1 300 logements.

 PAULINE RIGLET

« L'enjeu était de créer du lien social avec les autres habitants pour permettre une meilleure réinsertion des résidents » indique Jocelyne Honvo, directrice opérationnelle de la filiale Nexity Apollonia, promoteur de cette opération avec Nexity Non Profit. Un pari réussi et qui s'explique, sans aucun doute, par une ambition sociale partagée par l'ensemble des acteurs du projet, que ce soit le bailleur social 3F, la Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise, la ville de Cergy ou encore le département du Val-d'Oise. « Il a fallu convaincre les habitants, mais tous les associés de ce programme ont fait corps, et cela a fonctionné ! » raconte, non sans fierté, Jocelyne Honvo. Précisons que cette pension a vu le jour dans un cadre plus large, celui du développement du quartier Grand Centre de la ville de Cergy, au niveau de l'ancien siège social de 3M France, dans un vaste parc arboré. Et c'est Nexity Apollonia qui est en charge de ce projet d'envergure comprenant plus de 1 300 logements en multi-produits : accession, social, intermédiaire, résidence service senior, résidence pour étudiants, crèche et groupe scolaire. « Selon nous, l'insertion se fait par le logement et il nous semblait important d'intégrer le public fragile de la maison relais en créant ce quartier mixte, sans pour autant négliger la qualité des logements ni l'architecture des bâtiments » précise la directrice opérationnelle pour la filiale Nexity Apollonia. Et dans le cas de la pension de famille « Les Marjoberts », l'idée était de permettre l'accès à un logement agréable aux personnes les plus vulnérables afin de faciliter leur réinsertion. Située à dix minutes à pied du centre-ville et de la gare de Cergy-Préfecture, la pension, aujourd'hui gérée par l'association « Espérer 95 », comprend vingt-huit logements, entre 19 et 21 m², pour un loyer mensuel très modéré (entre 380 et 420 euros charges comprises), ainsi que

des espaces collectifs partagés. Au-delà du public visé, ce projet s'inscrit dans une véritable démarche solidaire, comme l'explique Jocelyne Honvo : « la construction de la pension de famille des « Marjoberts » intervient dans le cadre de Nexity Non Profit qui mène des actions pour répondre aux besoins résidentiels des populations les plus précaires ». Autrement dit, la vente de cette pension de famille 3F Résidences a été réalisée sans profit, c'est-à-dire sans marge promoteur. Autre aspect solidaire du projet : la participation des futurs habitants qui, en investissant dans le programme plus large des 1300 logements, ont, eux-aussi, permis à la maison relais de voir le jour.

Aujourd'hui, la précieuse pension de famille des « Marjoberts » affiche complet. Elle permet déjà à des personnes isolées et à faibles revenus de rompre l'isolement ou encore d'éviter l'hébergement d'urgence ou même la rue. Un projet solidaire de bout en bout puisque la maison relais est gérée par une équipe composée d'un technicien d'intervention sociale et familiale, d'une monitrice-éducatrice, ainsi que d'un travailleur social. Un vrai plus pour une telle structure. Par ailleurs, outre leurs appartements respectifs, les résidents bénéficient également d'une salle commune qui fait office de lieu de vie. Enfin, l'association Espérer 95 organise également des activités et des sorties régulières qui invitent les locataires à sortir de leurs logements et à tisser des liens au niveau local. Une formule qui semble fonctionner comme en témoigne Jocelyne Honvo de Nexity Apollonia qui se rend souvent sur place pour voir l'avancée des travaux en cours du grand quartier mixte. « Copropriétaires, résidents seniors, étudiants, locataires, pensionnaires... tout le monde se mélange ! Nous n'avons pas voulu codifier les bâtiments pour éviter toute stigmatisation, et le résultat est là : personne ne sait qui est qui ! » conclut-elle.

« L'ENVOL »

Toulouse - Altarea Cogedim Régions



Briser les barrières du handicap

La résidence intergénérationnelle « L'envol » sera livrée au mois d'avril 2023. L'idée naît lors d'ateliers de travail réalisés dans le cadre d'une concertation publique entre riverains et diverses associations.

« Le sujet de l'inclusion est rapidement apparu comme prioritaire » se remémore Emmanuelle Brassier, directrice grands projets au sein du promoteur Cogedim. La résidence de 82 logements a été pensée pour accueillir des publics variés et pour les aider à bien vivre ensemble. Elle se compose, ainsi, de 32 logements pour le public fragilisé « pension de famille et résidence sociale », 10 logements à destination du public en situation de handicap portés par l'association Esperluette et 38 logements portés par le bailleur social Languedocienne Patrimoine. Elle accueillera notamment des seniors en perte d'autonomie, des jeunes en situation de handicap, des personnes isolées ou fragiles, mais aussi des familles qui adhèrent à l'ambition de ce projet de vie. Situé en cœur de ville de Toulouse, ce programme « répond à la fois à la loi Elan et au plan quinquennal pour le logement d'abord et la lutte contre le sans-abrisme ». Imaginé pendant deux ans par le cabinet d'architecture Devillers & Associés, la conception respecte les attentes du public visé pour cette résidence. Chaque

appartement est ainsi personnalisé et adapté au profil du locataire : à titre d'exemple, un T5 en colocation pour des seniors, avec une chambre intégrée pour les personnels accompagnants. Le programme inclut également un grand nombre d'espaces partagés tels un salon détente, une salle de convivialité, des espaces de jeux, un jardin ou encore une salle de réunion.

« Cette résidence a pour ambition de devenir une référence nationale en terme d'inclusion sociale » indique Emmanuelle Brassier. Cogedim est aussi aménageur de la Zac Guillaumet et participe à l'inclusion des espaces publics à l'extérieur de la résidence. Toujours dans une quête de bien-être pour les habitants du quartier, notamment avec l'ajout d'équipements sportifs adaptés aux personnes en situation de handicap ou l'accompagnement dans des projets d'insertion à l'emploi. Le montant de l'investissement de la résidence, qui sera gérée et animée par Habitat et Humanisme, atteint les 10 millions d'euros. « Beaucoup de préjugés et de peurs existent à l'égard des personnes handicapées. Seules les rencontres et le vivre-ensemble peuvent permettre de faire évoluer les mentalités » ambitionne la dirigeante chez Cogedim.

 MAXIME ZIVANOVIC

« PALMIRA »

Les Sorinières - Groupe Gambetta



DR

L'esprit des béguinages

L'esprit des béguinages a inspiré le projet : des logements indépendants communiants avec de vastes espaces communs permettant d'allier autonomie et espaces de vie partagée. Les lieux s'y prêtaient : un vaste parc de 5 800 m² autour d'un manoir 18^{ème} et d'une chapelle en ruine ; des bâtiments occupés par l'institut médico-éducatif de l'Adapei 44, à la recherche de modernisation.

Fort du succès de son partenariat précédent avec Habitat et Humanisme à Nantes, le groupe Gambetta a renouvelé l'expérience aux Sorinières pour le projet de résidence inclusive « Palmira », explique Julien Boillaud, directeur de l'agence de Nantes du groupe Gambetta, en charge de l'opération.

Au propriétaire initial des lieux, l'Adapei 44, s'est joint Habitat et Humanisme qui, via sa foncière, restera propriétaire des logements inclusifs.

Le mélange de logements, sept pour seniors, sept pour des personnes handicapées et trois pour étudiants qui auront une mission de « sentinelle » en relation avec l'Adapei et Habitat et Humanisme, assurera une mixité d'occupation. Mixité de statut également : outre ces 17 logements, 43 autres seront

réservés à des propriétaires occupants ou investisseurs. La répartition des divers types de logements, du T2 au T4, dans l'ensemble, quel que soit leur type d'occupation, confortera le caractère inclusif du programme.

La rénovation de la grande salle du rez-de-chaussée du manoir, prise en charge par Gambetta, permettra d'accueillir sur 100 m² un espace d'échanges et de rencontre.

La restauration du manoir aux façades en pierre de tuffeau, identifié comme bâtiment remarquable par la ville, a contribué au soutien de la commune des Sorinières.

Conçu avec le cabinet d'architectes DLW de Nantes, ce projet de 5,5 millions d'euros (HT) de travaux, a séduit : 95 % des logements sont déjà commercialisés et les occupants attendent leur nouveau cadre de vie, qui sera livré début 2024.

De l'ancienne chapelle subsisteront le beau porche d'entrée restauré et le plan de l'édifice marqué par des murets. Afin de respecter la particularité du lieu, la parcelle ne sera pas densifiée au maximum, les distances par rapport aux constructions riveraines ont été soignées et la hauteur du bâti nouveau n'excèdera pas un étage plus des combles.

 BERTRAND DESJUZEUR

Au pas de course

Soraya Hamrioui

Directrice générale adjointe à l'aménagement
Grand Paris Aménagement



Un arrêt forcé pour cause de cheville cassée à l'aube de ses 35 ans aura peut-être permis à Soraya Hamrioui de répondre plus posément à nos questions car son rythme est impressionnant. Aux côtés de Stephan de Faÿ, comme directrice adjointe à l'aménagement de Grand Paris Aménagement (GPA), elle pilote six directions territoriales, dont une consacrée notamment aux copropriétés dégradées, sans compter la direction du foncier et du patrimoine et celle consacrée aux études et développement. Une pro qui a remporté les suffrages des lecteurs d'« Immoweek »...

 BERTRAND DESJUZEUR

La voici depuis deux ans à ce poste après avoir d'abord animé chez GPA la direction territoriale Nord, autour des aéroports de Roissy et du Bourget. Avec sa volonté de contribuer concrètement à des opérations de rénovation urbaine de grande ampleur qui améliorent la qualité de vie, elle s'y est sentie à sa place. Une mission qui l'a mise au cœur de la question : comment proposer une ville mixte, qui permette le développement économique tout en évitant l'étalement urbain.

Ce travail coïncide avec sa volonté profonde : être au service du public. Une volonté issue d'abord de sa formation juridique, un Master 2 de droit public à Assas, puis d'une première expérience professionnelle à Bercy. Ce stage lui permit de découvrir le monde ministériel pour une mission d'appui aux partenariats public-privé.

En intégrant ensuite la direction financière du Conseil départemental de Seine-Saint-Denis, alors qu'elle avait grandi dans le Val-de-Marne, notre lauréate découvre à Bobigny un urbanisme de dalle, minéral, dur. Et s'attelle à des questions financières à l'époque où le département était confronté à une situation de surendettement.

En 2010, elle postule à l'Association des Maires de France (AMF) et comme conseiller technique pour le droit des collectivités locales, la voici chargée d'un dossier très technique sur... les emprunts toxiques. Ce fut, reconnaît-elle, une grande chance. D'abord, car la volonté de l'AMF de retrouver des manœuvres financières lui permit de participer à la création d'une banque et d'apprendre les rouages de la négociation. Ensuite, car l'Etat voulait à l'époque négocier les conditions de défaisance des dettes toxiques des collectivités locales et qu'elle se trouvait pour l'AMF en négociation directe avec les services du ministre de l'Economie et du Premier ministre ou avec les grands parlementaires.

De cette expérience fondatrice, Soraya Hamrioui franchit une nouvelle étape dans les cabinets

ministériels. Elle intègre celui d'André Vallini en charge, avec Marylise Lebranchu, des collectivités locales à l'époque intense pour ce secteur des lois Matpam et Notre. A la suite d'un remaniement, elle rejoint en 2016 un nouveau ministre poursuivant le travail sur l'aménagement territorial aux côtés de Jean-Michel Baylet et d'Estelle Grellier.

Mais l'intention de se trouver au plus près de l'opérationnel tout en restant dans le secteur public et une rencontre avec Thierry Lajoie alors à la tête de GPA lui font intégrer cet établissement pour s'occuper de la réorganisation des EPA franciliens. Toutefois, la nouvelle étape politique ouverte en 2017 la fait revenir en cabinet, cette fois-ci auprès de Julien Denormandie et Jacqueline Mézard. On croit sans peine que la tâche y fut aussi passionnante qu'ardue pour s'atteler aux réformes du logement social et de l'hébergement d'urgence.

Après cinq ans de vie en cabinet, le temps fut venu de revenir à l'opérationnel... en retournant chez GPA. Une mission toujours au service du public, alliant management des équipes et définition des stratégies opérationnelles, sur des territoires très divers pour construire des projets avec les élus. C'est là que s'exprime le doigté de l'aménageur, féru de sa compétence technique : accompagner sans décider à la place. Au service d'un projet de territoire, Soraya Hamrioui entend bien être au service du public, répondant à sa vocation profonde. Un exemple : l'aménagement de la Halle Mandela, à Sevran, n'arrivait pas à se conclure. Soraya Hamrioui se réjouit en dépit des très nombreuses contraintes du lieu d'avoir pu enfin contribuer à la faire émerger.

Notre lauréate repartira bientôt courir, par exemple pour Cergy, afin de conjuguer exercice physique et regard sur un quartier de ville ou plus loin, pour une course au long cours dans le Morvan... Un « Trophée » en poche !

YACINE L'KASSIMI

Directeur de missions - Nexity



Capacité d'adaptation

Le cursus académique de Yacine L'Kassimi n'est pas des plus typiques parmi les grands décideurs de l'immobilier. Diplômé en 2014 de l'Efap Lille, l'école de formation en communication, il multiplie les stages avant d'intégrer, lors de son arrivée à Paris en 2015, différents cabinets de lobbying au sein desquels il fait des connaissances et tisse des liens.

Il intègre ensuite le Medef en qualité de chargé de mission à la direction du logement, puis comme responsable. A ce titre, il a été, entre autres, membre du conseil d'administration d'Action Logement Services, ainsi que du Conseil National de l'Habitat. Il participe à une réflexion sur la politique du logement du Medef et supervise certains rapprochements entre les différentes filiales du groupe Action Logement. À la suite de cette expérience, il intègre Action Logement Services au sein de la région des Hauts-de-France ; il conçoit toute la stratégie d'accueil (logement et

mobilité) des salariés du grand chantier Canal Seine-Nord Europe, en partenariat avec l'Etat et les collectivités locales.

En juillet 2022, Yacine L'Kassimi est nommé directeur de missions de Nexity Immobilier Résidentiel, un véritable rôle de transformation et d'aide stratégique. Depuis lors, celui dont Stéphane Daillet, le directeur général de l'immobilier résidentiel de Nexity, loue la « capacité d'adaptation intéressante doublée d'une bonne connaissance du secteur de l'immobilier au sens large », continue de gagner en expérience.

Ce passionné d'histoire aime à rappeler la citation du Général de Gaulle : « la véritable école du commandement est la culture générale. Au fond des victoires d'Alexandre, on retrouve toujours Aristote ».

Ce jeune pro, qui est aussi un admirateur de Winston Churchill, apprécie la « solitude choisie », la marche et la randonnée. Il est également l'auteur de plusieurs articles sur la politique du logement.

 ANTHONY DENAY

CLAIRE SANTOS

Responsable de programmes - Immobilier d'entreprise - Kaufman & Broad



© KAUFMAN & BROAD - MYPHOTOAGENCY / ARTHUR MINOT

A fond dans la promotion

La Corrézienne Claire Santos est issue d'un IUT Génie Civil qui lui permet d'intégrer l'école d'ingénieur du réseau Polytech à Clermont-Ferrand. Elle y étudie en double cursus ingénieur-architecte. Elle entre ensuite à l'ESTP Paris pour un Mastère spécialisé en maîtrise d'ouvrage et gestion immobilière.

C'est ainsi qu'elle découvre la promotion. Une dernière année d'étude qui s'avère fondatrice dans le parcours de Claire Santos. Elle est prise en stage au Crédit Agricole Immobilier sous la tutelle de Julien Sudour qui rejoindra par la suite Kaufman & Broad. Elle assiste les responsables de programmes dans tous les aspects de suivi des opérations aussi bien technique, juridique que financier, en compagnie d'un autre stagiaire Robin Mollicone. Ce dernier intégrera également Kaufman & Broad à l'issue de son stage. « Un jour, Robin me téléphone pour me mettre en contact avec Xavier Barbe et je me retrouve cooptée chez Kaufman » explique Claire Santos. « C'était un véritable coup de chance d'avoir l'opportunité d'évoluer dans un milieu qui me plaît : cela fait désormais six ans que j'y suis. Fin

2016, j'ai pu travailler sur l'une des premières opérations du groupe en mixte bois-béton, en plus de la tour Silva (voir page 38). Le fait de suivre les projets de la conception à la construction, m'intéresse beaucoup ». L'année 2021 a été marquée par la livraison de l'opération emblématique bois-béton « Green Oak », développant 10 700 m² de bureaux à Arcueil (94). Grande passionnée de sport, notre nommée évolue au club d'athlétisme du Stade Français où elle pratique la course à pied au rythme de quatre fois par semaine. « Cela m'aide aussi professionnellement en développant des qualités essentielles comme la régularité, la rigueur et la persévérance ». Celle qui n'a pas pu participer au marathon de Valence (Espagne) pour cause de blessure fin 2022 compte bien atteindre ses objectifs cette année. « Je travaille actuellement sur un nouveau projet de 28 000 m² » indique cette jeune pro qui loue l'esprit d'équipe régnant au sein de Kaufman & Broad. Passionnée de voyages, Claire Santos a vécu six mois au Chili. Séjour durant lequel, entre deux cours magistraux, elle a exploré l'île de Pâques, la Patagonie ou encore le désert d'Atacama...

 MAXIME ZIVANOVIC

MARION WALLER

Urbaniste et philosophe de l'environnement - Conseillère de la Maire de Paris



© PETER ALLAN

Ne dites pas à ses amis que c'est une influenceuse, ils la prennent pour une femme d'action. Cette tout juste trentenaire, aujourd'hui au cabinet de la Maire de Paris, ne fait pas les choses à moitié, mais en double. Double Master en philosophie contemporaine et en études urbaines à Sciences Po, conseillère en amont des projets de la Ville (« pour leur donner de la cohérence ») et, en même temps, chargée deancements d'opérations à forte visibilité (choix des sites, écriture des descriptifs). Sans oublier la politique, l'enseignement, l'écriture.

Marion Waller est une championne de l'Institut d'Etudes Politiques de Paris, de cette génération qui s'ait choisi feu leur professeur Bruno Latour comme maître à penser ou plutôt comme maître à répondre à la question « de quoi je dépends pour vivre ? ». Conférencière très sollicitée, à la question pourquoi construire en bois ?, elle a répondu sur l'estrade TED-X, à Berlin : « il suffit de penser au bâtiment comme à un aliment. Le bois est bon pour la santé, pour soi-même et pour la planète ».

Elle avait rejoint l'équipe d'Anne Hidalgo dès la campagne pour l'Hôtel de Ville de 2014, puis œuvré auprès de Jean-Louis Missika, adjoint à l'urbanisme de Paris, comme directrice adjointe de cabinet. Des années « intenses » à l'issue desquelles l'impact de son travail est mesurable.

« La grande majorité des projets de Réinventer Paris ressemblent strictement aux images du concours... Regardez ce que devient « La Ferme du Rail », dans le 19^{ème} arrondissement, un projet inédit, intégralement associatif, sans promoteur.

On a eu raison de faire confiance, ce qui n'allait pas de soi... Ou bien encore « Morland Mixité Capitale », un immeuble jamais imaginé, affecté de 10 usages différents, avec des familles, des commerces, une crèche au milieu de l'ancienne cité administrative, mais également une auberge de jeunesse ouverte au monde entier, on y dort pour 23 euros, à Paris ! Regardez « Edison Lite », dans le 13^{ème}, le vert colorié sur les images d'architectes a fait place à une végétation luxuriante qui n'a rien d'artificiel. Ou encore « Le Relais d'Italie », dans le 13^{ème} toujours, surélévation en bois, au-dessus de l'ancien conservatoire Maurice Ravel. De même « Stream Building », en face du nouveau TGI : on peut voir, en ce moment, sa structure en bois qui se dresse au-dessus du périphérique Nord... Oui, quelle immense satisfaction de constater que la réalisation de ces projets d'urbanisme innovants respectent les engagements ». Un constat qui donne manifestement de l'assurance à celle qui est devenue conseillère directe de la Maire, et qui ajoute, sans filtre : « au lancement de Réinventer Paris, nous connaissions peu le domaine de l'urbanisme, on avait un regard neuf, voire peut-être naïf... Ce qui nous a permis d'innover ».

Son avenir ? « J'ai appris à aider au bon niveau, je veux faire avancer la place donnée aux citoyens dans la fabrique de la ville ». On parle d'elle pour succéder à Alexandre Labasse à la direction du Pavillon de l'Arsenal, ce lieu unique en Europe qui donne à voir l'aménagement et l'architecture d'une métropole. Ce n'est pas fait, mais le conseil d'administration devrait en décider prochainement...

 BRICE LEFRANC

Lyon 2^e - Confluence

HOST*

* Hors des Standards

HABITONS DEMAIN



RÉSIDENCE ESSENTIEL,
CONCEPTION 2226, UNE PREMIÈRE EN FRANCE

Il est temps de vivre autrement

host.nexity.fr



La vie ensemble

QUARTUS

LA VILLE
AVEC VUE
SUR DEMAIN

PENSER LA VILLE DIFFÉREMMENT, C'EST L'ADN DE QUARTUS.

La ville est essentielle.

Pour apprendre, travailler, se soigner, découvrir et s'épanouir. Pourtant la vie en ville est trop souvent source de tensions, comme si les inconvénients inhérents à la vie urbaine prenaient le pas sur ses avantages : l'urbanité se fait alors étouffante, la pollution préoccupante et l'isolement menaçant.

Chez QUARTUS nous voulons donner aux gens le goût d'habiter la ville et qu'ils aient plaisir à y vivre ensemble. C'est notre vocation d'ensemblier urbain. C'est pour cela que nous construisons des logements pensés pour tous et que chacun puisse personnaliser et faire évoluer.

C'est pour cela que nous travaillons avec des architectes qui ont à cœur de combiner l'esthétique, l'habitabilité et la durabilité. C'est pour cela que nous utilisons des matériaux qui puisent leur force de l'intelligence et de la beauté de la nature. Pour fabriquer des quartiers plus ouverts, plus verts et aérés. Pour fabriquer des lieux de vie et de partage, à la fois connectés, créateurs de liens et respectueux de l'histoire de leur quartier.

Réaliser l'avenir de la ville n'est pas chose facile. C'est pour cela que nous en avons fait notre métier.

QUARTUS. LA VILLE AVEC VUE SUR DEMAIN.