

IMMO WEEK

NEWS & CONNEXIONS IMMOBILIÈRES _ JAN 2024

LES TROPHÉES LOGEMENT ET TERRITOIRES 2023

*Jacques
Ehrmann*

Professionnel
de l'Année

TROPHÉE DU JURY

David Lisnard

TERRITOIRE

Olivier Sichel

PROMOTEUR

Marc Verrecchia

CONSEIL

Souade Chtany

PROGRAMMES INNOVANTS

« Hosta »

« 22-26 »

PROGRAMMES SOLIDAIRES

« Résidence Jean-Paul Fontan »

« Solid'R Cité »

JEUNE TALENT

Elodie Benoît





**Permettre
à Maria et Maxence
d'écrire une nouvelle
page de leur histoire,**

ça nous rend fiers !

**SOLUTIONS
D'HABITAT
INCLUSIVES
& DURABLES**

C'est pour Maria, Maxence et toutes les personnes à qui nous permettons de trouver le logement dont elles ont besoin que nous nous engageons au quotidien.

Opérateur global de l'habitat d'intérêt public, nous apportons avec nos 545 000 logements une réponse adaptée à chacun, tout au long de sa vie, quelle que soit sa situation.

Droit fondamental et bien essentiel, nous croyons que l'habitat doit être un lieu de vie, d'épanouissement et de cohésion sociale.

Chez CDC Habitat, agir pour l'intérêt général c'est imaginer des solutions pour chacun.

Plus d'informations sur : groupe-cdc-habitat.com

mipim[®]



The Global Urban Festival*

Housing Matters! - Lundi 11 mars

12-15 mars 2024

Palais des Festivals, Cannes, France

Built by
RX In the business of
building businesses

mipim.com

*Le festival international de l'immobilier et de la ville

**“On ne
peut pas,
sous prétexte
qu’il est
impossible de
tout faire
en un jour,
ne rien faire
du tout.”**

Valérie, 2023

L’abbé Pierre, 1994

Tous héritiers de l’abbé Pierre!
Continuons le combat.



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
Mehdi Benmakhlouf
mbenmakhlouf@immoweeek.fr
07 85 68 25 53

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
Sophie Edouard
sedouard@immoweeek.fr
06 07 81 43 04

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

Photo de couverture :
© Alexandre ISARD / PASCO

Photos : DR

Numéro double hors-série : 61 € TTC

Immoweeek événements Cercles :
Contact :
01 42 33 32 12

**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

7

« TROPHÉES LOGEMENT ET TERRITOIRES » 2023

EDITO

Pascal Bonnefille
Oui, le logement
« quand même » !

8

« TROPHÉE DU JURY »
David Lisnard
Président de l'Association
des Maires de France (AMF),
Maire de Cannes
Iconoclaste



© MAIRIE DE CANNES

10

« PROFESSIONNEL DE L'ANNÉE »
Jacques Ehrmann
(Alteara)
Passionné



© ALEXANDRE ISARD / PASCO

16

« TERRITOIRE DE L'ANNÉE »
Olivier Sichel
(Banque des Territoires)
Optimiste



© JULIETTE JEM

22

« PROMOTEUR DE L'ANNÉE »
Marc Verrecchia
(Groupe Verrecchia)
Pierre de taille



DR

28

« CONSEIL DE L'ANNÉE »
Souade Chtany
(Enoma Partners)
En bloc...



DR

34

« PROGRAMMES INNOVANTS
DE L'ANNÉE »
« Hosta »
(Woodeum)
Au-dessus !



© WOODEUM

« 22-26 »
(Nexity)
Autonome



© BAUMSCHLAGER EBERLE

40

« PROGRAMMES SOLIDAIRES
DE L'ANNÉE »
« Résidence
Jean-Paul Fontan »
(Habitat et Humanisme)
Mixité



DR

« Solid'R Cité »
(Crédit Agricole
Immobilier)
Solidarité



DR

46

« JEUNE TALENT DE L'ANNÉE »
Elodie Benoit
(Nexity)
Médaille d'Or



DR

THE PLACE TO BE*



LES PIERRES D'OR

EXCELLENCE ET RÉUSSITE

Rendez-vous en

JUIN 2024



INTERCONTINENTAL.
PARIS LE GRAND

UN ÉVÉNEMENT

IMMO WEEK

*LA OÙ IL FAUT ÊTRE



Oui, le logement « quand même » !

Quand tout, ou presque, va mal – et le secteur du logement vit, en ce moment, une période de ce type – il faut se répéter comme un mantra la devise de la grande Sarah Bernhardt : « quand même »... et on peut y ajouter un point d'exclamation. On ne répétera donc pas ici ce que chacun peut observer, à commencer par les chiffres plus qu'inquiétants de la construction en France ; on ne commentera pas davantage l'absence (à l'heure où nous mettons sous presse) de ministre en charge du secteur (certains disent même qu'ils n'en voient plus guère la nécessité... sachant que toutes les décisions en la matière sont prises à... Bercy) ou ce qu'Emmanuelle Cosse, présidente de l'USH a justement qualifié d'« apesanteur ambiante ». Le tableau a été dressé : il est aujourd'hui connu par tous et le débat des « Trophées Logement et Territoires » auront pour objectif de proposer des solutions pour « en sortir ». Vous pourrez le retrouver sur notre site immoweeek.fr

En appliquant le principe de la grande Sarah, nous aurons à cœur de féliciter aussi tous les acteurs et actrices du secteur qui continuent, malgré toutes les difficultés de l'heure, à le faire vivre. D'abord, car c'est l'objectif premier des « Trophées Logement et Territoires ». Ensuite, car – nous en sommes persuadés – ce désamour pour le secteur ne pourra pas durer éternellement. Aussi, les « Trophées » vont-ils couronner de grands pros – vous trouverez leur portrait dans les pages qui suivent –, ils vont aussi saluer l'action des élus et élues des territoires : le choix par le Jury (dont je remercie à nouveau les membres pour leur disponibilité et le sérieux de leur délicat travail de sélection) du président de l'Association des Maires de France, David Lisnard, ne doit rien au hasard. Le rôle des magistrats municipaux est, en effet, essentiel pour permettre de construire et construire mieux. Mais ce que nous appellerons la « cause du logement » concerne tous les habitants de l'Hexagone, résidents des grandes villes ou des campagnes, primo-accédants ou investisseurs, familles ou personnes isolées : c'est pourquoi ces « Trophées » ont toujours voulu récompenser des programmes innovants et parfois luxueux, aussi bien que les initiatives les plus solidaires, comme des promoteurs de tout premier plan, aussi bien que des entreprises moins connues. C'est, en effet, en agissant à tous les niveaux de la chaîne du logement que l'on peut être efficace : les hommes et les femmes récompensés aujourd'hui sauront – faisons le pari ! – la faire vivre demain.

PASCAL BONNEFILLE

Directeur de la publication
pbonnefille@immoweeek.fr
 @PBImmoweeek

Iconoclaste

David Lisnard

Président de l'Association
des Maires de France (AMF),
Maire de Cannes



Le maire de Cannes, à défaut de mandat national, a fait de sa présidence à l'Association des Maires de France (AMF) une tribune en faveur de la réforme de l'Etat. David Lisnard dénonce, dans toutes les instances et à qui veut bien l'entendre, « l'usure de la décentralisation, un handicap pour la France de demain ». Le Jury des « Trophées Logement et Territoires » l'a élu à l'unanimité « Trophée du Jury » 2023...

 BRICE LEFRANC

Interrogé sur ses terres, en décembre, lors du dernier Simi, au micro d'« Immoweek », sur les « gigantesques » travaux de réaménagement - on parle de 17 hectares - qu'il conduit, il n'hésite pas à qualifier la Croisette de « plus prestigieuse avenue du monde ». Et d'afficher un milliard d'euros d'investissements privés dans le bâti, dont le plus gros investissement hôtelier d'Europe avec le Carlton et les 175 millions d'euros de subventions qui lui ont permis de démarrer le ré-ensablement des plages avec un système innovant d'endiguement sous-marin. Et de souligner « sa » politique de développement durable en faveur de la mer : « on va bientôt inaugurer une nurserie à poissons, une grande première, en lien avec le projet de thalassothérapie sur la Croisette. Il s'agit de protection, mais aussi de ressource... la mer va fournir frigos l'été, calories l'hiver, une énergie à 75 % décarbonée, à disposition des immeubles riverains, à un prix inférieur au prix du marché. Et cette fois, sans un euro d'argent public... C'est enthousiasmant et c'est aussi cela la ville de Cannes ! ».

Il faut alors entendre David Lisnard parler de la mer (podcast en ligne sur immoweek.fr), lui-même héritier d'une famille de pêcheurs dans la baie « depuis le 15^{ème} siècle », avec une émotion qu'il maîtrise très vite pour aborder les questions qui fâchent : « nous élus, nous sommes, par définition des généralistes. Il faut que les promoteurs en soient conscients, parce que l'espace est contraint et, de plus en plus, parce qu'on nous pond, tous les jours, des injonctions contradictoires... L'Etat organise la pénurie du foncier avec des procédures étouffantes de bureaucratie. On ne peut pas faire de procès aux maires, ils veulent tous faire beau, faire bien, défendre l'écologie autant que l'économie de leurs villes. Cela passera forcément

par une remise en cause de la façon conformiste dont on gère la France ».

Cannes, c'est aussi, loin des « sunlights » et du front de mer, une politique remarquée depuis vingt ans en faveur du logement et, particulièrement, du logement social. Conseiller municipal et adjoint au maire depuis 2001, David Lisnard succède à Bernard Brochand en 2014 et s'enorgueillit d'avoir considérablement fait chuter le nombre de logements vacants, pour atteindre le taux de 17,63 % de logements sociaux, le plus fort de toutes les Alpes-Martimes, loin devant Nice (12 %). « Vouloir plus, c'est risquer de détruire les équilibres de la ville, et c'est un vrai débat avec l'Etat ».

Il n'a pas hésité, il y a quelques semaines, à relancer le clivage droite/gauche à ce sujet, « à s'écharper » ont dit certains avec Emmanuelle Cosse, la présidente de l'USH (Union Sociale pour l'Habitat), par micros interposés, entre la tribune du Congrès de l'AMF et France Info. Le premier accuse : « ce qui devait être l'exception est devenu la règle, 68 % des Français sont éligibles au logement social ». La seconde lui réplique : « à chaque fois qu'un élu refuse de faire du logement social pour la France telle qu'elle est, il refuse de loger des aides-soignantes, des policiers ou des instituteurs ! ».

« Avec le retrait de la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises et de la taxe d'habitation, on nous met un peu plus sous la dépendance de l'Etat... Il est temps de mettre de la démocratie locale là où il y a de la bureaucratie ! » : David Lisnard attend une réponse des pouvoirs publics. Plus iconoclaste que partisan d'une ligne politique, il est le représentant de la dernière génération des « bébés Chirac ». Il a pris la suite, à la présidence de l'AMF, de François Baroin qui ne voulait pas d'autre successeur...

Passionné

Jacques Ehrmann

Directeur général - Altarea



Sacrée année pour Jacques Ehrmann : après une – méritée – « Pierre d'Or Manager », voici que les lecteurs d'« Immoweek » lui décernent le titre non moins envié de « Professionnel de l'Année », cette fois aux « Trophées Logement et Territoires ». Et pour ce grand spécialiste des centres commerciaux, ce « coup de chapeau » de la profession est une vraie reconnaissance. « Mon arrivée chez Altarea a été, en partie, liée à la découverte, pour moi, de ce monde passionnant du logement » dit-il d'entrée de jeu. Et, plongé dans le secteur, il s'est, comme toujours, donné à fond. Aujourd'hui, il en connaît tous les enjeux... et toutes les difficultés. Portrait d'un très grand pro qui est devenu, en quelques années, un vrai spécialiste du secteur.

📍 PASCAL BONNEFILLE

Un petit rappel, avant tout, de son parcours qui va lui permettre de connaître toutes les facettes du métier. D'abord recruté par la société des hôtels Méridien dont il deviendra secrétaire général, il s'illustrera ensuite chez Disney, puis au Club Med, où il est chargé du développement et des nouvelles activités. En 2003, nouvelle découverte : l'immobilier commercial ; le voici chez Casino, où il créera notamment la foncière Mercialis. Dix ans plus tard, une autre grande enseigne l'appelle : Carrefour, dont il devient le directeur exécutif et où il va créer Carmila. 2019, étape importante avec son arrivée chez Altarea sous la houlette du « grand » du secteur, Alain Taravella. « Jusque-là », explique-t-il avec beaucoup de franchise, « j'avais abordé l'immobilier commercial, l'hôtellerie, la logistique, un peu les bureaux, mais jamais le résidentiel ». Et il ne regrette pas car, dit-il, « j'ai découvert tout l'intérêt de ce secteur, sa composante sociétale, qui touche la vie quotidienne de millions de personnes. Il existe, bien sûr, des points communs avec les autres secteurs de l'immobilier. Mais ce qui me frappe dans le résidentiel, c'est son caractère industriel. Chez Altarea, nous construisons 12 000 à 13 000 logements par an, nous fabriquons donc près de 200 immeubles en même temps, c'est dire l'ampleur et la complexité des sujets ». Et notre « Trophée » de préciser : « il faut plutôt parler, d'ailleurs, des logements et non du logement en général. Car nous proposons l'ensemble des produits possibles : du logement social à celui de luxe. Et nous ne devons jamais oublier qu'il s'agit de lieux de vie, où des familles vont pouvoir s'épanouir. Cela nécessite donc une capacité d'adaptation aux attentes des différents publics ». Et quand on l'interroge sur les changements en cours, son visage s'éclaire : « soyons francs, nous sommes passés d'une phase où le sujet numéro 1 pour le promoteur était de trouver du foncier, car les clients étaient toujours là et en demande... à un moment où la fin du crédit abondant et pas cher a changé profondément la donne. Notre secteur est confronté à l'inflation des prix du foncier, à celle des coûts de construction, à l'inflation incroyable des normes... le tout se conjuguant avec les demandes liées au télétravail (bureau, mais aussi lumière, espaces

extérieurs...). Bref, le secteur est confronté à un vrai problème d'offre »...

Cette lucidité de notre « Trophée » s'accompagne d'un langage souvent franc et direct : « nous sommes bien conscients que l'Etat ne peut pas tout régler car les sources de la crise sont multiples : les terrains de plus en plus rares (et le Zan, évidemment, n'y est pas pour rien), les permis de construire accordés presque toujours à des densités inférieures à celles prescrites par le PLU, les questions de solvabilité de la demande qui touchent toutes les catégories (locataires, investisseurs, accédants...) ». Alors quelles solutions ? La réponse fuse : « il n'existe pas de remèdes miracles, mais un grand nombre de leviers qu'on peut faire agir en même temps. Et il faut choisir le pragmatisme, essayer des solutions et retenir celles qui fonctionnent, et retoquer celles qui ne marchent pas. Ne nous cachons pas la réalité : le parcours sera difficile et laborieux. Mais, de grâce, n'ajoutons pas des difficultés à celles déjà existantes. Nous proposons ainsi d'enjamber la RE 2020 version 22... pour aller directement à l'échelon 2028/31. Nous pourrions ainsi construire moins cher et donc vendre moins cher ! ». Et côté financement ? « Il y a de bons exemples à suivre, en Suisse et en Scandinavie, par exemple ; il est possible de retrouver une offre abondante de prêts à coûts maîtrisés ». Bref, notre « Trophée » déborde d'idées ! Et la maison Altarea, qui a l'immense avantage d'être (beaucoup) moins contrainte que d'autres en termes de trésorerie, se lance tous azimuts dans « d'autres marchés ». Et d'expliquer : « avec Jouvence, filiale d'Histoire et Patrimoine, nous proposons ainsi, de donner une nouvelle vie à des immeubles obsolètes : nous avons testé le concept tout au long de 2023 et nous souhaitons aller plus loin et plus fort désormais ». Mais de préciser : « il est trop tôt pour claironner, nous faisons comme nos confrères, le « ménage » dans nos structures pour les adapter à ces temps difficiles, en créant beaucoup d'activités nouvelles. C'est dans ces solutions nombreuses, diverses, que nous faisons preuve d'inventivité et que nous nous réaffirmons comme un généraliste du secteur... mais multi sachant ! ». Un multi sachant : le qualificatif va fort bien à notre « Trophée »...

VERONIQUE BEDAGUE

Présidente-directrice générale - Nexity



© E. LEGOUHY

Premier rang

Il y a quatre ou cinq ans, son nom – reconnaissons-le – était parfaitement inconnu des professionnels du secteur. Certains aficionados connaissaient peut-être la secrétaire générale de la Ville de Paris, d'autres l'avaient aperçu comme directrice du cabinet du Premier ministre Manuel Valls, mais pour tous les autres, elle était « l'énarque trouvée par Alain Dinin ». Le moins que l'on puisse dire, c'est qu'aujourd'hui, notre nommée s'est fait un nom. Et au tout premier rang.

Et, pourtant, succéder au très regretté Jean-Philippe Ruggieri n'était pas chose facile. Pas plus que d'endosser, ensuite, la présidence effective de la maison Nexity après le départ de son président « historique » : mais très vite, Véronique Bédague s'est imposée. Dans un contexte difficile – c'est une litote –, elle choisit une politique de communication offensive et tous azimuts : la voici co-animatrice du Conseil national de la refondation (CNR) « logement », en tandem avec le délégué général de la Fondation Abbé Pierre, Christophe Robert (le « Trophée Logement » du Jury de l'année dernière). Intervenant sur tous

les fronts (interviews, tribunes, tables-rondes), Véronique Bédague dit « tout haut » ce que beaucoup de promoteurs pensent... mais sans que le sommet de l'Etat (lex-Première ministre, Elisabeth Borne, venant clore les travaux du CNR avec un discours... super-techno et sans annonce aucune) n'en soit manifestement ébranlé. Cette implication dans l'activité « militante » du secteur a entraîné, logiquement, le retour de Nexity dans le giron de la Fédération des Promoteurs Immobiliers. Mais notre bouillante présidente ne se contente pas de communiquer. Elle restructure, fait face à une chute inédite des ventes dans le neuf, remodèle ses équipes et organise les départs de beaucoup de pros connus... sans oublier de recruter de nouvelles pousses. Et, face à la tempête, se décide – c'est désormais acté après avoir été annoncé – à vendre l'activité de gestion à Bridgepoint pour une somme (400 millions d'euros) qui donnera, sans conteste, « de l'air » à ce qui reste la première maison de promotion en France. Et qui, avec ce joli souffle de trésorerie, peut envisager l'avenir beaucoup plus sereinement. Une raison de plus de saluer notre nommée, déjà titulaire d'une « Pierre d'Or ». En attendant d'autres ?

✍ PASCAL BONNEFILLE

VALÉRIE FOURNIER

Directrice générale – Immobilière 3F



© B. BOUILLOT

Promouvoir les synergies

« 3F 2030 » : c'est le nom qu'a donné la direction générale de 3F à son nouveau projet d'entreprise. Un horizon ambitieux pour faire face à deux grands enjeux, en rien contradictoires : répondre à la forte demande de logements tout en respectant l'aspect environnemental.

Valérie Fournier, la directrice générale, compte bien prouver qu'urgence sociale et urgence climatique n'ont rien d'antinomique. « En 2023, nous avons également défini notre raison d'être : une adresse pour chacun, un avenir pour tous » décrit Valérie Fournier. « Elle viendra guider nos actions et nous rappeler, au quotidien, notre mission sociale et républicaine ».

Juriste sociale de formation, Valérie Fournier a occupé plusieurs fonctions, dont celles d'assistante parlementaire, cheffe de cabinet ministériel, responsable juridique d'un groupe parlementaire à l'Assemblée nationale ou encore directrice adjointe du Medef. Elle devient directrice générale de 3F en juillet 2020, parallèlement à ses fonctions de vice-présidente de l'USH (Union Sociale pour l'Habitat) et de présidente de la FESH (Fédération

des Entreprises Sociales pour l'Habitat). Dès son arrivée chez 3F, un mot est lâché par la directrice générale : synergie. Un mot loin d'être anodin et qui témoigne de son désir de faire interagir au maximum les équipes entre elles. « Notre mission est d'offrir toujours plus de services aux locataires » poursuit Valérie Fournier. « Ma conviction est que l'accompagnement des personnes est notre enjeu crucial ». Pour rappel : 3F, ce sont 290 000 logements, dont 150 000 en Ile-de-France ; 4 600 salariés et près de 700 000 locataires. 3F serait même le premier logeur d'Europe. À l'issue de sa nomination, Valérie Fournier avait eu cette déclaration : « 3F a un rôle important à jouer au sein du groupe Action Logement pour contribuer à la relance de l'économie et à la solidarité nationale après la crise sanitaire majeure traversée ». La solidarité, cela semble être le maître-mot de son action, elle pour qui donner une chance à tout le monde d'avoir un toit au-dessus de la tête fait partie de l'ADN de l'entreprise. Dans le contexte particulièrement difficile que nous connaissons, cette profession de foi a des allures de sacerdoce...

 ANTHONY DENAY

STEPHANE IMOWICZ

Président – Ikory



DR

Passion pierre

Nommé dans la catégorie « Professionnel de l'Année » aux « Trophées Logement et Territoires » 2023, Stéphane Imowicz continue de forger sa longue et riche carrière dans le monde de l'immobilier, acquérant une expertise qui n'est plus à démontrer. Aujourd'hui à la tête de la société de conseil Ikory, ce jeune sexagénaire a toujours su faire preuve de résilience, pour toujours rebondir sans craindre de prendre des risques.

Stéphane Imowicz débute sa carrière professionnelle dans l'immobilier à la Caisse Centrale de Réassurance, puis dans le groupe Immobilière 3F. Il rejoint, en 1988, le groupe Bourdais comme expert immobilier, puis devient associé et membre du directoire de Bourdais Expertises. En 1996, il crée Ad Valorem autour des métiers de l'expertise immobilière, de l'arbitrage par lot ou en bloc d'immeubles et de la gestion locative. Par la suite, il devient directeur général de Crédit Foncier Immobilier, jusqu'en 2014. Notre nommé crée également, en 2007, Belvédère Valorisation Immobilière, puis, il y a (déjà) sept ans, Ikory, structure dédiée à l'investissement et à la conduite de projets de valorisation immobilière. « J'ai toujours fait du conseil pour les autres et je voulais apporter ma pierre à l'édifice » confie-t-il à propos de la création d'Ikory.

Stéphane Imowicz fait montre d'une vraie passion pour l'immobilier, au sens large du terme, qu'il continue d'entretenir. « Chez Ikory, nous intervenons dans une grande diversité de typologies de produits que l'on peut vendre, mais le point commun est le résidentiel, partout en France » souligne-t-il. De fait, la dynamique d'Ikory s'illustre aujourd'hui par ces multiples activités. Ikory Service Immobilier réalise des transactions immobilières au travers d'Ikory Capital Market, du conseil à l'acquisition et du conseil à la vente sur des immeubles en toute propriété. Ikory accompagne les investisseurs et les propriétaires dans leurs projets d'acquisition, de transformation, de valorisation ou d'arbitrage et dans la gestion de leurs actifs. Eternel optimiste, Stéphane Imowicz continue de s'épanouir et souhaite porter des projets nouveaux : « je vais continuer d'apprendre auprès des autres et c'est un réel plaisir, car le logement est un élément constitutif de la vie de chacun » conclut Stéphane Imowicz. En décembre dernier, ce grand pro était nommé président de Fiabci France, la Fédération Internationale de l'Immobilier...

 MEHDI BENMAKHOULOUF

CONSTRUISONS UN AVENIR DURABLE POUR TOUS

Crédit Agricole Immobilier Corporate et Promotion,
partenaire innovant et responsable, nommé dans deux
catégories aux Trophées Logement et Territoires 2023

Tiers de confiance reconnu, Crédit Agricole Immobilier Corporate et Promotion est partenaire des projets immobiliers les plus ambitieux.

Grâce à notre expertise multimétier, nous conseillons nos clients pour créer avec eux de la valeur tout au long de leurs projets immobiliers.



Programme solidaire Solid'R Cité (Menecy)



Programme innovant Be Fine (Melun)

Notre offre

Construction neuve,
réhabilitation,
aménagement de bureaux,
Property Management ou
exploitation : nous proposons
une offre immobilière globale
et innovante qui concilie
bien-être des occupants,
identité architecturale forte
et intégration durable.

www.ca-immobilier.fr



**IMMOBILIER CORPORATE
ET PROMOTION**



Optimiste

Olivier Sichel

Directeur - Banque des Territoires

Un parcours exemplaire... et original ! Notre « Trophée Territoires » 2023 a pourtant commencé sa vie par un « cursus honorum » des plus classiques et prestigieux. Après l'Essec (en 1989), Sciences-Po Paris et un peu de droit, pour faire bonne mesure, le voici à l'Ena dont il sort, dans un excellent classement, puisqu'il intègre l'Inspection des finances. On pourrait dire alors que le chemin était tout tracé. Mais notre homme n'est manifestement pas du genre à s'endormir sur ses lauriers...

✎ PASCAL BONNEFILLE

Le voici dès 1998 chez France Télécom (Michel Bon en est alors le président) : « j'ai commencé à la base pour découvrir l'entreprise de l'intérieur » précise-t-il. Notre jeune inspecteur des finances est « directeur d'agence » (celle des Hauts-de-Seine) : « dans ces années de démarrage d'internet, le défi était passionnant » indique-t-il. Il restera une décennie dans le giron de France Télécom, en remarquant « combien l'innovation dans le secteur venait des startups » ; devient président d'Alapage.com, puis de Wanadoo. France Télécom passe, sous son égide, de la 9^{ème} place dans l'ADSL à la deuxième, grâce à la création de la fameuse livebox. Joli bilan. Quittant la maison en 2006, il tente l'aventure du capital-risque et rejoint Sofinnova Partners, puis devient le président de LeGuide.com... Il s'attaquera au tout puissant Google, non sans courage ! Quelques années plus tard, Nicolas Dufourcq lui propose de rencontrer Eric Lombard, qui vient d'être nommé à la tête de la Caisse des Dépôts. « J'ai besoin de gérer les participations stratégiques de la Caisse des Dépôts » lui explique le nouveau directeur général... Voici donc Olivier Sichel, directeur général délégué de la Caisse... mais aussi patron de la Banque des Territoires, un nouvel outil qu'il crée et met en place « avec des équipes formidables » explique-t-il. Et, conformément à sa nature, notre homme ne chôme pas. « Nous sommes partis du client » résume-t-il. Et de commenter : « ceux-ci nous faisaient trois reproches majeurs. D'abord, d'être trop parisiens. Aujourd'hui, 98 % des décisions de prêts et 50 % des décisions d'investissement sont prises dans nos directions régionales sans « l'aval » de la direction générale. Deuxième reproche : nous étions trop lents. La digitalisation accélérée a permis un service beaucoup plus rapide tout en conservant la même proximité, qui est l'une de nos valeurs. Enfin, troisième grief : la complexité des procédures et des process. « Avec la Banque des Territoires, nous proposons à nos clients une marque unique et un interlocuteur unique (le directeur régional ou territorial) ». Le patron de la Banque des Territoires met en avant, fièrement, les profils « extrêmement intéressants et diversifiés des directeurs régionaux de la maison ». Et de citer notamment : Alexis Rouque, ancien des douanes, passé un temps à la FPI (Fédération des Promoteurs Immobiliers, ndlr), aujourd'hui à la tête de la direction

régionale Provence Alpes Cote-d'Azur, en passant par la directrice régionale Auvergne, Barbara Falk, ancienne DGS de Metz Métropole ou encore Magali Debatte, ancienne préfète de la Creuse et de la Charente, aujourd'hui directrice régionale Grand Est. Le bilan du « quinquennat » de notre « Trophée » à la tête de la Banque des Territoires parle de lui-même. Voulez-vous quelques chiffres ? 2,4 milliards d'euros d'investissements en 2023 (c'était 600 millions en 2018), ou uniquement pour la filiale CDC Habitat : les 17 000 logements acquis en 2023 auprès de 120 promoteurs, sur tout le territoire, ce qui a mis un peu de baume sur les plaies de beaucoup d'acteurs du secteur. On pourrait évidemment y ajouter les plus de 4 600 projets « Action cœur de ville », les près de 150 000 rénovations thermiques de logements sociaux. On en passe ! Avec des objectifs clairement affirmés par notre « Trophée » : favoriser la transition écologique sans oublier, naturellement, la cohésion sociale. Et notre lauréat de mettre en valeur certaines réalisations « particulièrement intéressantes ». Parmi beaucoup (vraiment beaucoup d'autres !), citons en vrac, Tours où d'anciens bâtiments de La Poste ont été recyclés en logements sociaux inclusifs ; plusieurs projets à Lille, avec Lille Métropole Habitat ou une très belle opération à Senlis : la restructuration de l'ancienne caserne Ordener...

Au-delà de ce bilan, le patron de la Banque des Territoires aime à rappeler : « notre grande force, à la Caisse des Dépôts, c'est le temps long. Nous pouvons investir à long terme, c'est notre force cachée, mais bien réelle ». Et, face à la crise actuelle, il estime que le « système financier doit évoluer dans son ensemble : pour les prêts à la rénovation énergétique, qui sont indispensables pour faire bouger les choses, il ne faut plus, comme on le fait actuellement, considérer les seules capacités de rémunération, et donc de remboursement, des ménages. La valeur du bien ainsi rénové doit absolument être prise en considération. Il faut nécessairement un tel changement de paradigme si l'on veut faire avancer les choses ». Faire avancer les choses ? Un bon slogan pour notre « Trophée » qui explique, en souriant, que « l'optimisme est également une valeur forte de la Banque des Territoires ». En le rencontrant dans son beau bureau donnant sur la Seine, on se dit d'ailleurs qu'on continuera à entendre (beaucoup) parler de lui dans les années à venir...

NATHALIE APPÉRÉ

Maire - Rennes



© JULIEN MIGNOT / RENNES VILLE ET MÉTROPOLE

Conviction logement

Droit au but, Nathalie Appéré cite d'emblée les deux réalisations marquantes de l'année. D'abord, réagir à la crise immobilière, dont elle souligne l'ampleur. Concrètement, la métropole a décidé d'aider les bailleurs sociaux à racheter 315 logements qui ne parvenaient pas être vendus par leurs promoteurs. Ce faisant, elle complète l'engagement pris par Action Logement et CDC Habitat, pour le rachat de logements intermédiaires, et vient soulager la forte demande de logements sociaux (28 500 demandes en attente) de l'agglomération.

Ensuite, l'adoption par le conseil métropolitain, le 21 décembre dernier, du nouveau PLH (programme local de l'habitat, ndlr). Face à un logement trop cher et en nombre insuffisant, l'édile entend réguler. Le PLH maintient un objectif élevé de construction de 5 000 logements par an, dont 1 250 logements sociaux. Nathalie Appéré insiste sur sa volonté de conserver la maîtrise du foncier public et de systématiser le recours à la dissociation du foncier et du bâti avec recours à des offices fonciers solidaires et des baux réels solidaires.

Notre nommée connaît le logement de longue date pour avoir présidé l'Anah (Agence Nationale de

l'Habitat, ndlr) après Claude Dilain, mais aussi été adjointe au maire de Rennes chargée de l'urbanisme. Elue maire depuis 2014, elle préside la métropole depuis 2020. Bien qu'ayant été députée, elle ne regrette pas le cumul des mandats – elle a voté pour sa suppression – et conserve des liens étroits avec d'autres élus grâce, par exemple, à sa mission de secrétaire générale de France Urbaine.

Sa conviction pour le logement, « lieu intime et si essentiel à la vie », l'incite à déployer des moyens conséquents, tout en déplorant que l'Etat fasse le choix inverse. Alors que celui-ci ne consacre pas plus de 5 000 euros par logement PLAI, la métropole y investit 30 000 euros.

Apprécierait-elle de voir l'Etat confier davantage de responsabilité aux collectivités ? En tout cas, pas sans moyens financiers car elle ne voit pas dans la décentralisation une réponse à la crise. « L'Etat critique les 38 milliards que lui coûte le logement, mais refuse de voir les 90 milliards qu'il lui rapporte »...

Originaire de Lorient, elle aime à se ressourcer face à l'océan, mais apprécie plus encore, tant cela la dynamise, de se promener dans sa ville de Rennes et pouvoir y constater les progrès et les transformations qui s'y vivent.

BERTRAND DESJUZEUR

KARIM BOUAMRANE

Maire - Saint-Ouen



© JÉRÔME PANGONI

Le progrès partagé

Elu (PS) en 2020 à la tête de la mairie de Saint-Ouen (93) et président du conseil de surveillance de la Société du Grand Paris depuis 2022, Karim Bouamrane mène une politique urbaine axée notamment sur l'égalité territoriale.

D'abord chef d'entreprise dans le domaine de la sécurité informatique, puis homme politique, Karim Bouamrane tient aujourd'hui les rênes de la mairie de Saint-Ouen, en Seine-Saint-Denis, mais aussi celles du conseil de surveillance de la Société du Grand Paris. Dans les deux cas, les enjeux sont considérables. Avec près de 55 000 habitants, la ville de Saint-Ouen, mitoyenne de Paris, s'organise stratégiquement autour de la Seine et de certaines des gares du Grand Paris Express. « A travers la filiale Société du Grand Paris Immobilier, nous visons à valoriser tout le foncier autour des 68 nouvelles gares (...) mais aussi de leurs quartiers que nous aménageons » explique Karim Bouamrane. Autre dossier incontournable, celui des Jeux Olympiques 2024. « L'enjeu majeur des JO de Paris a toujours été leur héritage » insiste le maire, avant d'ajouter que c'est dans cette dynamique que la

commune a enclenché « un grand plan de rénovation de l'Ile-des-Vannes grâce à la Tony Parker Academy et au Stade Bauer dont l'achèvement, prévu en 2025, va redynamiser le cœur de ville ».

Parmi les autres projets menés à Saint-Ouen : l'ouverture en 2024 de la Communale, future halle gourmande et culturelle de 13 000 m² ; l'installation en 2028 du siège de la Direction Générale de la Sécurité Intérieure (DGSI) ou encore la récente résidence Dauphine, « qui allie qualité du bâti, excellence environnementale et démocratisation de l'excellence puisqu'elle permet à des étudiants boursiers d'étudier à Dauphine tout en se logeant dignement » précise-t-il. Car le maire de Saint-Ouen fait aussi du logement une de ses priorités via son programme 100 % de logements dignes. « Nous menons une politique d'aménagement intelligente dans laquelle la construction immobilière, la rénovation urbaine et le doublement de la surface végétalisée se complètent pour dessiner une ville où chacune et chacun vit chaque jour un peu mieux » conclut celui qui s'appuie, depuis toujours, sur la notion de progrès partagé.

 PAULINE RIGLET

JEAN-PHILIPPE DUGOIN-CLÉMENT

Président - EPF Ile-de-France



DR

Au cœur du logement

Le logement lui tient à cœur, au point qu'il a écrit un ouvrage sur le sujet, « L'habitat fait le citoyen », dont le sous-titre, « Le logement entre crise sociale et crise environnementale », affiche d'emblée l'acuité du propos. Convaincu de l'urgence de traiter la crise du logement, le président de l'Établissement public foncier d'Ile-de-France déplore l'absence de mesures tant conjoncturelles que structurelles pour y remédier.

Ses points de vue multiples que lui offrent ses divers mandats le confirment.

Maire d'abord, il préside aux destinées de Mennecy. Attaché depuis longtemps à ce territoire, il fit ses études à Etampes et croit au caractère irremplaçable du mandat de maire. Il se félicite d'y avoir porté, en douze ans, le taux de logements sociaux de 15 à 23 % et regrette la faute politique que fut la prohibition du cumul des mandats, affaiblissant les députés.

Il connaît bien la fonction publique aussi pour l'avoir pratiquée de l'intérieur : après des études de droit, suivies un peu par défaut, il a été technicien de collectivité, directeur de cabinet et directeur général des services.

Comme président (« non exécutif », souligne-t-il, confiant dans l'efficacité du travail de son directeur général, Gilles Bouvelot), il verrait positivement l'élargissement des missions des EPF, qui ont le mérite d'assurer le portage du foncier sans recherche de profit, par exemple pour assurer ce portage sur une plus longue durée. Mais il redoute que les projets de loi annoncés ne soient pas à la hauteur des enjeux de la crise...

En tant que vice-président de la Région Ile-de-France, il est désormais chargé, outre du logement et de l'aménagement durable, du SDRIF environnemental, et il se félicite de son avancement qui doit donner lieu à un vote en juillet prochain.

Il est aussi président de Grand Paris Aménagement et, depuis peu, président délégué de la FNAU (Fédération Nationale des Agences d'Urbanisme, ndlr).

Quand il peut s'extraire du rythme soutenu – 7 jours sur 7 – de ses missions d'élu, le calme apaisé du mois d'août ou de la trêve des confiseurs lui permet de goûter un peu de repos et il se plaît à emmener ses trois enfants prendre l'air de la montagne et faire du ski.

Il joue donc sur toute la gamme des fonctions électives, expression que devrait confirmer ce grand amateur de musique.

✎ BERTRAND DESJUZEUR



© Crédits photos : Arekiba pour Novaxia / Gettyimages

Immeuble Boréales à Clichy
Architecture : Jean-Michel Wilmotte
et IKA Architectes

Faire du recyclage urbain le moteur de la transformation de nos villes.

Pionnier du recyclage urbain, première entreprise à mission de l'immobilier, Novaxia met l'impact au cœur de son action. Inventeur d'un business modèle unique alliant finance et immobilier, nous faisons de chaque projet urbain un levier de création de valeur pour tous. Convaincus qu'il est possible d'allier sens et performance, nous donnons à chacun, élus, promoteurs, épargnants, investisseurs et citoyens, les moyens de transformer durablement la ville. **Novaxia, mettre le sens à profit.**



***Pierre
de taille***

Marc Verrecchia

Président - Groupe Verrecchia

Le nom sonne napolitain, terre de ses grands-parents. Mais c'est d'Aubervilliers que Marc Verrecchia réussit, à vingt ans, quittant la faculté de droit d'Assas, et hypothéquant le pavillon de ses parents, sa première opération : construire deux maisons. En 1990, il reprend l'entreprise familiale, créée en 1958, et le voici aujourd'hui avec 100 collaborateurs à la tête de 200 millions d'euros de chiffre d'affaires. Quel parcours ! Un « Trophée » amplement mérité dans la catégorie « Promoteur ».

 **BERTRAND DESJUZEUR**

La crise ? En 35 ans de métier, il en a connu trois. Celle d'aujourd'hui, dont il ne se hasarde pas à prédire la durée, ne l'a pas empêché de conclure l'été dernier le rachat de trente carrières en France ! Avec la reprise de Rocamat et le concours du canadien Polycor, numéro un mondial de la pierre naturelle, il change d'échelle, dépasse le métier de promoteur et passe au cap industriel pour la pierre de taille. Tout en lui permettant de rester compétitif par rapport aux autres matériaux.

Elément biosourcé, naturel, bas carbone, local, patrimonial, durable, ce matériau est sa pierre d'angle. Si Marc Verrecchia a le verbe facile, il devient intarissable lorsqu'il décrit les atouts de la pierre. Un matériau par ailleurs idéal pour ses qualités d'isolation. Engagé dans la mutation vers une ville bas carbone, le groupe Verrecchia soutient donc le recours à la pierre, et s'est donné pour emblème le bon matériau au bon endroit.

Si, bien sûr, le président du groupe Verrecchia reconnaît que les ventes baissent, il ajoute que son groupe est bien moins fragilisé que d'autres par le retrait des investisseurs car il peut s'appuyer sur une clientèle composée à 80 % d'accédants.

Bien conscient de la crise du secteur, il sait que la période qui s'ouvre va être compliquée, mais il ajoute que « personne ne peut en prédire la durée ». Peut-être est-ce l'occasion de revoir le modèle du logement car il est convaincu qu'il « faut redéfinir le parcours résidentiel et revoir le modèle hérité des années soixante ». Alors que la majorité des Français sont éligibles au logement social, Marc Verrecchia estime « qu'il devrait y avoir davantage de ménages éligibles à l'accession sociale ». Mais revoir le parcours résidentiel doit être mené tant avec des acteurs publics que privés et doit tenir compte de la culture spécifique des Français, attachés à l'acquisition d'une maison individuelle et qui souhaitent pouvoir en disposer sans être contraints de parcourir 50 kilomètres pour se rendre à leur lieu de travail.

Plus que promoteur, Marc Verrecchia est avant tout entrepreneur. Il n'est pas homme à se plaindre. « Quand on se plaint on n'avance pas » déclare-t-il. Il a une vision qu'il incarne au-delà de la promotion, avec la maîtrise d'œuvre ou une cellule de recherche sur les matériaux, dénommée la Façonnerie, ou encore avec le financement des compagnons du devoir, via son fonds de dotation créé en 2020. Ce fonds vise à prolonger le rayonnement de la pierre de taille par des actions sociales, culturelles et pédagogiques.

Ses convictions pour 2024 ? « Redonner de la profondeur au temps, au lieu de rêver à l'irréalisable, chercher le réalisme qui fait rêver. Prendre de la hauteur, rechercher du sens. Au lieu du court terme, faire des choses durables et belles pour que les générations futures puissent réutiliser nos décisions. Quoi de plus noble que la pierre de taille pour tendre vers la durée ? Evitons de refaire des constructions des années soixante ou soixante-dix de piètre qualité, qui vieillissent mal et qui sont impossibles à transformer ». Le rachat en pleine crise de trente carrières démontre sa détermination, sa capacité à prendre un risque et son optimisme à long terme. N'est-ce pas dans les périodes difficiles que l'on voit les plus audacieux ?

Marc Verrecchia est donc un optimiste, mais un optimiste inquiet. Cette deuxième facette a aussi son versant positif car elle l'incite à la recherche de solutions.

Parti de l'entreprise familiale née en Seine-Saint-Denis, Marc Verrecchia, originaire de Rosny-sous-Bois, pérennise la tradition de sa famille tout en lui donnant une nouvelle dimension industrielle, ce qui permet de mieux maîtriser la chaîne de la production des logements.

Passionné d'architecture, il croit à l'addition des forces, dont celles des architectes de son équipe.

Notre entretien se termine, le voici parti. Peut-être cette-fois-ci vers le Nord, car après Paris, Bordeaux et Nice, la société Verrecchia y ouvrira une agence en 2024.

RODOLPHE ALBERT

Président - Histoire & Patrimoine



DR

L'alchimiste du patrimoine

La petite histoire dans la grande ou comment Histoire & Patrimoine (H&P), entreprise aux modestes débuts provinciaux, est devenue, trente ans plus tard, le leader dans son domaine : la réhabilitation de monuments « historiques » ou autres bâtiments de France, sous la forme de logements en copropriété.

Au départ de la saga, quatre copains de Louviers, dans l'Eure, unissent leurs talents à ceux des artisans locaux et entreprennent de restaurer les bâtisses de leur enfance, riches d'histoire plus que d'entretien. Avec un succès qui ne se démentira pas. En 2003, Richard Hennessy, jeune héritier du cognac, les rejoint et leur donne les moyens – et l'ambition – du développement. En entrant au capital, mais surtout en allant chercher, en 2011, son camarade de promotion HEC 97, Rodolphe Albert. Lequel vient parfaire la formule gagnante, en trois temps : « nous identifions des bâtiments historiques, ce peut être des bâtiments militaires, religieux, industriels, souvent classés monuments historiques ou dans des secteurs Malraux. Puis nous concevons un projet de réhabilitation avec les architectes des bâtiments de France et la direction régionale des affaires

culturelles, ce qui nous permet d'inscrire les travaux dans une enveloppe défiscalisable. Enfin, nous revendons, appartement par appartement ». Le public visé ? « Des cadres à partir de 50 000 euros d'impôts, pour des programmes allant de 170 000 à 5 millions d'euros ».

Une offre qui parle à beaucoup de maires, qui ont sur les bras des bâtiments à réhabiliter et des difficultés à faire venir de nouveaux habitants. Un argument de séduction qu'intéresse alors Alain Taravella ; Altarea prend 50 % d'H&P en 2014, puis acquiert la totalité en 2018, à condition de pouvoir garder le directeur Rodolphe Albert... nommé président. De quoi nous parle ce dernier à quelques jours des « Trophées Logement et Territoires » ? De la livraison récente de la brasserie d'Armentières et de ses 90 logements, de la rénovation du célèbre Collège de Juilly, consacré par Louis XIII aux orphelins de sa noblesse d'épée, ou bien encore de la commercialisation d'un ancien couvent à La Flèche. Notre alchimiste promoteur, né il y aura bientôt 50 ans à Nice d'un père footballeur à l'OGC, court désormais d'un siècle à l'autre, d'une province à l'autre, et se repose avec ses quatre fils – « ma famille, mon barycentre » – à Cabourg, derrière son piano à queue.

 BRICE LEFRANC

FRANÇOIS DUCHAINE

Président – Les Constructeurs du Bois



DR

La preuve par le bois

Tous les promoteurs semblent lui vouer aujourd’hui un culte : le bois est sur toutes les lèvres, dans toutes les déclarations d’intention. Plus qu’une adhésion, un authentique acte de foi. Pourtant, fût un temps pas si lointain où rares étaient ceux à l’ériger en nec plus ultra de leur politique constructive. François Duchaine, lui, y a toujours cru, même quand pas grand monde y croyait. C’est ce qui fait la force de son entreprise, Les Constructeurs du Bois (LCB).

Ingénieur formé à l’école du bois d’Epinal, au cœur des Vosges et de leurs massifs forestiers à la renommée incontestée, l’actuel patron de LCB intègre une entreprise de scierie de résineux dès 1994, puis une scierie de feuillus. Au début des années 2000, il quitte la scierie pour se tourner vers la construction. « J’ai créé ma propre société de charpente, que j’ai conservée jusqu’en 2009, date à laquelle je me suis décidé à m’orienter définitivement vers la promotion » resitue l’intéressé. LCB est créé dans la foulée, en 2010.

A l’époque, il en est déjà persuadé, « le bois concerne tout le monde et peut être appliqué à tous

types de chantiers ! ». Le bois, dont l’utilisation est balbutiante, est alors surtout un matériau « élitiste », onéreux, dont le recours massif, voire exclusif, est circonscrit à une minorité d’acteurs précurseurs. « Le bois avait une connotation quelque peu luxueuse, il n’attirait pas les donneurs d’ordres » se souvient François Duchaine. « Il a fallu démontrer que des programmes entiers pouvaient être réalisés en bois et que son utilisation pouvait être massifiée ». L’introduction de la RE2020 va durablement faire évoluer les mentalités. LCB bénéficie d’une longueur d’avance eu égard à son positionnement d’origine, ce qui séduit et sécurise les investisseurs. De plus, LCB se met à développer des programmes complets, les « Eco’City », et projette d’élargir son périmètre de constructions en-dehors de la Lorraine. « Nous ne travaillons qu’en circuits courts en utilisant du bois des forêts vosgiennes » explique François Duchaine. Deux projets patientent en haut de la pile pour 2024 : la réhabilitation d’un château, ainsi que la déconstruction/reconstruction d’un Ehpad de centre-ville en un bâtiment (en bois évidemment) accueillant 30 logements.

 ANTHONY DENAY

ANNE FRAISSE

Directrice générale - Urbain des Bois



Territoriale un jour...

L'aménagement du territoire est bien souvent le sujet d'une administration très centralisée. Cadre territoriale depuis bientôt trente ans, devenue « promoteur de A à Z », Anne Fraisse exerce des responsabilités nationales... depuis son Occitanie natale. Top Down et subsidiarité...

Diplômée de Sc Po Bordeaux et titulaire d'un 3^{ème} cycle d'Administration et gestion des collectivités, Anne Fraisse entre en « Territoriale » en 1994, à 22 ans, à la direction financière de la ville de Blagnac, en banlieue toulousaine, siège de la société Airbus, où elle accompagne une forte augmentation de la population générée par l'industrie aéronautique ; elle apprend à administrer les chiffres autant que l'urbanisme. Le pli est pris. Elle ne tarde pas à rejoindre et diriger la Sem Blagnac Constellation, puis la direction générale des services du Sivom (Syndicat intercommunal à vocation multiple, ndlr) de cette grosse commune de 26 000 habitants. En 2011, elle est nommée directrice de projet, puis directrice du développement, enfin directrice-adjointe d'Europalia, la SPLA de Toulouse Métropole et de la région Occitanie, une des premières sociétés publiques locales d'aménagement depuis leur inscription dans le Code

de l'urbanisme par une loi du 28 mai 2010. Elle y restera dix ans. Le premier avril 2021, Icade la nomme - sérieusement - directrice générale de Urbain des Bois, sa filiale en cours de création, dédiée à la construction bas carbone, en bois et autres matériaux biosourcés, filiale de filiale de la Caisse des Dépôts, la Banque des Territoires. Anne Fraisse a négocié avec Olivier Wigniolle et Emmanuel Desmaizières, alors DG respectifs d'Icade et Icade Promotion, de pouvoir diriger depuis Toulouse le promoteur-pilote du réseau national, voire international, de son groupe et non « pas une direction régionale bis ». Depuis, Urbain des Bois gagne des appels d'offres dans toute la France, pour 48 logements à La Riche/Tours, 68 à Pessac/Bordeaux, et même en Suisse pour 140 logements à Ferney-Voltaire, près de Genève.

En avril 2022, elle a accepté la proposition du ministère de la Transition écologique et du Logement d'être la pilote officielle, avec l'appui de la DGALN (Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature, ndlr), de la feuille de route nationale de la décarbonation de la filière de l'aménagement et de la ville. Pas de quoi couper le souffle de cette sportive, adepte de trail et de ski de fond. « J'aime monter, pas descendre ! ».

 BRICE LEFRANC



Carrière Massangis, Massangis



Villa Garnier, Rosny-sous-Bois

Verrecchia, de la carrière à l'habitat

Découvrez l'univers Verrecchia sur :
groupeverrecchia.com

A close-up portrait of a woman with long, dark brown hair, smiling warmly. She is wearing a dark, high-necked top. The background is a solid, dark color, making her face the central focus of the image.

En bloc...

Souade Chtany

Associée – Enoma Partners

Depuis trois ans qu'elle est à la tête d'Enoma Partners, sa propre structure de conseil en immobilier, Souade Chtany convainc progressivement de nouveaux clients. Une démarche dont le succès était loin d'être garanti pour cette ancienne directrice associée chez Catella Residential, entreprise à laquelle elle a consacré seize années de sa vie professionnelle. Dorénavant, de nouveaux défis l'attendent, un « Trophée en poche » !

 ANTHONY DENAY

Pour de nombreux salariés, la période Covid a fait office de déclic, d'élément déclencheur à une profonde refonte de leur vie professionnelle, le grand virage, le saut dans l'inconnu d'une nouvelle aventure, parfois entrepreneuriale. Souade Chtany fait partie de cette minorité ; la quarantaine atteinte, après seize années chez Catella Residential, l'heure était venue pour elle de se réinventer. « Les clients dont j'étais les plus proches au cours de ma longue expérience chez Catella m'ont donné la confiance nécessaire pour lancer seule mon entreprise, sans être adossée à une marque » contextualise l'intéressée. Après son départ de Catella, en septembre 2020, elle crée Enoma Investment en décembre. Un rebond rapide qui intervient dans un moment incertain, la parenthèse Covid n'étant alors pas totalement et définitivement refermée. Les débuts sont balbutiants au sein d'un milieu, celui du conseil, particulièrement fourni en acteurs installés. « Il existe des marques prédominantes, qui font autorité » resitue Souade Chtany. « Enoma manquait alors de visibilité, de références facilement identifiables pour les clients. Il a fallu se faire un nom, ce qui prend toujours un peu de temps. Il ne fallait pas attendre grand-chose au départ, tout en apportant aux clients afin de capitaliser sur leur confiance future ».

Un défi de taille que doit relever cette ancienne étudiante d'école de commerce internationale, qui a traversé l'Atlantique pendant son cursus pour intégrer, en stage, une « business angel » spécialisée en immobilier. Revenue en France, elle enchaîne les expériences professionnelles, dans les assurances, le courtage, les cabinets de CGPI (conseil en gestion de patrimoine indépendant). Elle acquiert une connaissance des montages financiers et des prêts, de même que des ventes par lots. Lorsqu'elle intègre Catella, en février 2007, elle dispose déjà d'un CV étoffé. « Mon profil était assez généraliste, justement grâce à ces postes successifs que j'ai occupés » se souvient-elle. « J'étais vraiment spécialisée sur le marché des ventes par lots aux particuliers. Puis, j'ai appris à maîtriser la vente en bloc, pour finalement

endosser les deux casquettes chez Catella ». Cette double expertise va lui permettre d'accéder au poste de directrice associée en mars 2018. Puis arrive la grande bascule et la naissance, deux ans plus tard, d'Enoma. Aujourd'hui, l'entreprise compte quatre associés pour treize collaborateurs. Spécialisé dans le résidentiel et le tertiaire, le « broker » travaille avec des promoteurs de renom tels que Brownfields ou Sequoia, des acteurs nationaux ou régionaux. En 2023, 250 logements ont été commercialisés en lot par lot.

« Chez Enoma, nous démarrons l'accompagnement de l'étude de marché jusqu'à la livraison » précise Souade Chtany. « Nous ne nous arrêtons pas à l'acte authentique ». Quatre grosses opérations, pour des surfaces supérieures à 20 000 m², sont finalisées en 2021 et définitivement actées en 2022 ; des opérations « complexes, importantes en volume et surface » dicit notre lauréate. « Cela nous a permis de gagner en visibilité, ainsi qu'en crédibilité ». Enoma semble, dès lors, bel et bien lancé. La vente en bloc est développée partout en France, tandis que la vente par lots reste circonscrite à l'Île-de-France. En 2023, l'activité logement a naturellement été plus compliquée eu égard au contexte, mais l'activité tertiaire s'en est plutôt bien sortie. Tout comme le coliving, avec une opération à Nanterre sur un immeuble de bureaux anciens de 16 000 m², transformé en un site de coliving abritant 674 chambres. « Le PLU n'autorisait pas la construction de logements à cet endroit, mais nous avons contourné la réglementation en faisant de l'habitat partagé » explique Souade Chtany. En 2024, cette dernière souhaite développer la vente lot par lot (en Vefa et en existant) et poursuivre son objectif de croissance, ainsi que le développement d'autres activités : expertise, logistique, locaux commerciaux... « Nous voulons procéder étape par étape, diversifier notre activité sur d'autres segments et nous développer petit à petit sur l'ensemble du territoire » conclut Souade Chtany. En trois ans, Enoma est parvenu à se frayer un chemin et à se faire un nom dans l'univers du conseil, et ne compte pas s'arrêter là...

PAUL CAYLA

Associé directeur de l'investissement - Catella Residential



La valeur n'attend pas...

Piqué par la passion familiale autour de l'immobilier neuf, Paul Cayla est aujourd'hui associé et directeur de l'investissement de Catella Residential. Un poste qui lui permet d'avancer avec agilité, mais aussi avec créativité.

« J'ai toujours baigné dans l'immobilier » raconte Paul Cayla dont le père, Claude, a fondé Catella Residential il y a plus de vingt ans. Après un diplôme en business management obtenu en Australie, à la Bond University, notre jeune nommé découvre officiellement le monde de l'immobilier au sein de la Reef Deutsche Bank. « Ce fut une expérience forte et passionnante » se rappelle-t-il, en ajoutant avoir beaucoup aimé travailler aux côtés de Maximilien de Wailly, le responsable du bureau français de l'époque.

La suite se déroule au sein de Catella Residential. En douze années, Paul Cayla a fait ses armes « en découvrant les différentes facettes du métier ». Entre « l'opérationnel marketing » de Catella Property, la vente en bloc, en lot par lot, en Vefa, en ancien et en neuf, il a su emmagasiner de l'expérience pour assurer aujourd'hui les missions d'associé et

de directeur de l'investissement. Ce qu'il aime dans le conseil ? « Mixer les solutions ! » répond avec enthousiasme celui qui aime « jouer d'inventivité en proposant plusieurs façons de vendre à nos mandants ». Animé par « l'adrénaline du deal, le travail d'équipe et l'envie de donner satisfaction aux acquéreurs comme aux vendeurs », Paul Cayla est aussi convaincu qu'il faut renforcer le rôle du conseil. « Pour être plus qu'un commercialisateur, il est nécessaire de muscler son conseil » assure-t-il. Et pour cela, Catella Residential s'efforce de « proposer différents canaux de distribution pour en tirer la quintessence » poursuit le directeur de l'investissement. Parmi les projets d'envergure dont il est particulièrement fier : la commercialisation de l'immeuble et lieu d'exception « Beau-passage », dans le 7^{ème} arrondissement de Paris ou encore, plus récemment, le 102, avenue Aristide Briand, au Blanc-Mesnil (93), avec les équipes d'Emerige notamment. Et si ces projets ont pu voir le jour, c'est aussi « grâce à l'intelligence collective et à l'esprit d'initiative des équipes de Catella Residential » conclut-il.

 PAULINE RIGLET

AURÉLIE REBAUDO-ZULBERTY

Dirigeante associée - NC'O Conseil



© MARYLOU MAURICIO

A votre santé !

Créé en 2020 pendant le premier confinement par Aurélie Rebaudo-Zulberty et son associé Stéphane Carpier, le cabinet NC'O Conseil a invité le monde immobilier à imaginer le monde d'après, loin du coronavirus, où « les bâtiments pourraient favoriser la santé de leurs occupants ». Moins de trois ans plus tard, et plus de 50 clients déjà facturés, la petite entreprise à mission de huit salariés a inscrit dans ses statuts « la transformation des pratiques immobilières pour un impact positif sur les hommes et leur environnement ». Ni plus, ni moins.

Elle avait toujours voulu être ingénieure, elle sera chimiste, très tôt, puis complètera sa formation avec un 3^{ème} cycle HEC « achats, logistique et supply chain ». Ce qui donne à Aurélie Rebaudo-Zulberty un vrai métier, en même temps qu'un profil singulier. Démarré dans le « brokerage » des achats logistiques, « une activité amont très formatrice », il s'agit bien-sûr de faire des économies, mais on commence déjà à parler développement durable. « La démarche des achats responsables devient très vite déterminante dans le soin que je m'efforce d'apporter dans la relation client. Je ne dirai pas qu'on partage une vision, mais un ressenti ». Un parcours qui la mène en dix ans de chez Cofathec, à Eiffage, puis Veolia, pour atterrir chez Gecina en 2003, comme chef de projet, puis

directrice de la RSE, « la responsabilité sociale et environnementale dit enfin son nom ! ». Dans la grande foncière, elle rencontrera l'ingénieur génie civil Stéphane Carpier, avec lequel elle ne tardera pas à fonctionner en binôme. Elle comme directrice stratégie et RSE, lui comme directeur conseil et technique. « Gecina, j'y ai beaucoup appris » dit-elle aujourd'hui, « appris à sortir du bâtiment pour parler de service à la ville, de temps long... des années magnifiques ».

Au sein de NC'O Conseil, le duo fonctionne, la stratégie et l'opérationnel ont appris ensemble à écouter l'intégralité des parties prenantes de la chaîne immobilière, investisseurs, propriétaires, promoteurs et tous ceux qui travaillent avec eux, architectes, bureaux d'étude, industriels et constructeurs, mais également ceux qui vont occuper les immeubles et ceux qui vont les entretenir... « On aide chacun à se positionner pour transformer les pratiques immobilières... et très vite à sortir de l'incantation... Il faut que chacun entre dans la démarche, carbone, biodiversité, le transport, « twiste » ses habitudes... mais il faut prendre soin d'embarquer tout le monde, avec des conseils réalistes, sans jugement de notre part ». Cinq cent mille euros de conseils facturés dès la première année en conseil et en mission opérationnelle, le double en 2022, l'année dernière s'est achevée sur le même rythme. Le twist est bien parti.

 BRICE LEFRANC

CHRISTOPHE VOLLE

Partner - Capital Markets Résidentiel - Bridge Real Estate



© MAURINE TRIC

Saisir les opportunités

Il n'a pas la cinquantaine, pas encore, et déjà plus de vingt ans d'expertise à traiter les missions de vente et de conseil à l'acquisition pour tous les types d'investisseurs. Christophe Volle est d'abord un homme d'étude, une base de données à lui tout seul, et d'analyse, sachant repérer les évolutions, les anticiper, quels que soient les segments du « capital markets résidentiel ». Sa spécialité.

Lauréat des « Trophées Logement & Territoires » en 2018, dans la catégorie « Conseil », ses pairs le nomment à nouveau cette année, et pour de bonnes raisons. L'homme que le milieu dit plutôt discret, laisse les beaux « deals » parler pour lui. En 2018, la profession lui attribuait une bonne part de la réussite de la foncière Vesta, une opération réalisée par JLL, son employeur d'alors : 4 000 logements issus du patrimoine de la SNCF et acquis par un consortium d'investisseurs qu'il avait su convaincre de déboursier 1,4 milliard d'euros. Cette année, le Jury retenait la transaction tout juste signée d'une opération mixte à Champs-sur-Marne, à dominante résidentielle (un « coliving » de 347 chambres réparties sur un ensemble de 10 000 m², mais aussi des bureaux pour 3 750 m² et des locaux commerciaux pour 2 000 m²). Christophe Volle se plaît à souligner l'appétit de ses clients pour « le verdissement des

actifs, la mutabilité au service de la mixité, comme c'est le cas à Champs-sur-Marne avec des labels BBKA performance, E3C2 et Effnergie ».

Et d'ajouter que le marché du résidentiel qui se contracte, se complexifie, devient très technique. « Pour pouvoir donner toute l'information disponible, il nous faut pouvoir la traiter en amont, ce qui nous fait gagner du temps pour analyser les opportunités quand elles se présentent ». Il sait pouvoir compter sur « le collectif », comme il le qualifie, des cinq partenaires de Bridge Real Estate, cet encore nouvel acteur du conseil dédié au résidentiel et au tertiaire, créé fin 2020 à l'initiative d'Olivier Boussard avec, Christophe Volle, mais également Antoine Davy, Daniel Erith, tous les quatre anciens d'Ad Valorem (devenu Crédit Foncier Immobilier) et Jocelyn Garcia, venu de chez Arthur Loyd. « Nos expériences cumulées, nos approches différenciantes, les outils que nous développons en interne - nos bases de données - nous rendent très agiles. J'observe qu'il nous arrive de formuler des avis à peine la première visite effectuée (...) Le conseil est un petit milieu et le logement devient stratégique, politique, avec une image parfois écornée (...) Avec Bridge, on participe au débat, à notre échelle, avec une déontologie que l'on sait partagée par les cinq partenaires ». Le collectif !

 BRICE LEFRANC

**SOUTENEZ LA LIBERTÉ
DE LA PRESSE
EN ACHETANT
NOTRE
ALBUM
12,50 €**

REPORTERS SANS FRONTIÈRES



**ELLIOTT
ERWITT**

100 photos pour la liberté de la presse

RSF

**REPORTERS
SANS FRONTIÈRES**

« *Au-dessus !* »

« Hosta », Paris 15^{ème}
Woodeum



Le visuel 3D du bâtiment R+8 de 114 logements a beaucoup et très tôt circulé, et soulevé autant d'admiration que de scepticisme, avant que les récentes visites du chantier nous permettent de qualifier les choses, pour de vrai : « Hosta », « véritable prouesse architecturale en surélévation du boulevard périphérique, à la jonction entre les villes de Vanves et de Paris », comme l'annonçait son promoteur, est bien, pour les lecteurs d'« Immoweek », le programme le plus innovant du moment et, sans doute, pour longtemps.

✎ BRICE LEFRANC

En 2016, l'année du lancement du concours Inventons la Métropole du Grand Paris, Woodeum n'a que trois ans d'existence, a fait de la construction tout bois sa raison d'être et a déjà la prétention de jouer dans la cour des grands. Autant les sites offerts à cette gigantesque compétition sont alors l'objet de visites très nombreuses des compétiteurs, autant les mille mètres carrés de dalle de la porte Brancion, dans le 15^{ème} arrondissement, grimpée sur ses maigres piliers au-dessus du trafic automobile et qui sert de débarras aux encombrants des services techniques de la Ville de Paris effraient les rares candidats. Mais pas l'équipe ad hoc formée du promoteur-constructeur Woodeum, de l'architecte Cyrille Le Bihan, à laquelle se joindra assez vite l'utilisateur, la RIVP. Ils seront, finalement, les seuls à soumettre le projet qui sera retenu lauréat, en 2017. « Il fallait être fou pour imaginer construire sur un ouvrage civil à la portance proche de zéro » : c'est Julien Pemezec, le directeur de Woodeum devenu président du directoire depuis l'absorption par Altarea, qui nous l'avoue, in situ, accompagné de Fabien Cossenet, son directeur technique.

La première prouesse technique de ce bâtiment à la volumétrie relativement simple, mais néanmoins hors norme, futur Foyer de Jeunes Travailleurs et qui ouvrira bientôt ses logements et ses deux commerces en rez-de-chaussée (« Pour les JO, c'est promis » ! Promesse faite à l'attribution du permis de construire en avril 2021), réside d'abord dans la consolidation de la dalle : les tabliers du pont ont été arasés, le poids du bâtiment reposant sur les seules piles du pont et non sur la partie évidée. Un ouvrage en permanence monitoré par des capteurs de vibrations. On ne sait jamais.

La seconde prouesse réside dans la partie visible, celle des huit niveaux en bois massif, poutres et poteaux en lamellé-collé, parois et planchers en CLT (« Cross laminated timber »). Concession faite aux

pompiers, une cage d'acier enferme ascenseurs et escaliers. Il faudra beaucoup d'itération, entre Woodeum et les hommes du feu, en pleine période de révision de la réglementation incendie, pour faire valoir bas carbone et légèreté. Le bâtiment sera moins lourd (400 kg/m²) que s'il avait été construit en béton (1 500 kg/m²) et les pompiers finiront par se dire – en privé – plutôt rassurés par le bois. Cinq ans après sa conception, « Hosta » affiche des performances encore supérieures à toutes les normes techniques exigées par la réglementation. Le couple d'ingénieurs Pemezec/Cossenet – ils se sont connus chez Bouygues, leur précédent employeur –, deux « fous » (c'est eux qui le disent) de technologie et d'innovations, personnalisent la singularité de Woodeum, un constructeur qui affecte jusqu'au tiers de ses effectifs à la recherche et au développement. Mais comment rendre vivable un tel ovni, aussi singulier qu'« Hosta », perché au-dessus du bruit et de la pollution ? Il a fallu concevoir une façade épaisse, une double peau métallique sur trois des côtés. La quatrième façade est, elle, munie de vitres renforcées qui ne s'ouvrent pas, pour des raisons évidentes de sécurité, mais éclairent jardins d'hiver et espaces de vie communs, avec vue plongeante sur le « périph » en contrebas : un effet de transparence dedans-dehors étonnant, dans un confort qu'assure la méthode E.C.R.A.I.N.S., tout juste développée avec l'Ademe, et portant sur la qualité de l'air intérieur QAI.

Il fallait voir, ces derniers jours, avec quelle gourmandise Alain Taravella et Jacques Ehrmann, les président et directeur général du groupe Altarea, enregistraient l'impatience des futurs occupants et quelque chose comme de la fierté complice des riverains de Vanves et de Paris, pour saisir ce que le qualificatif d'« immeuble démonstrateur » veut dire. Et donc reproductible. En ligne de mire, ils en parlent, les voies ferrées et les gares qui coupent bien souvent les métropoles en deux...



Autonome
« 22-26 »,
Lyon-Confluence (69)
Nexity

Autonome et innovant, l'immeuble « 22-26 », dans le quartier de la Confluence, à Lyon (69) remporte cette année le « Trophée », et pour cause... Le programme reposera sur trois principes, qui, couplés entre eux, permettront d'atteindre une consommation de l'ordre de seulement 2 kWh/m²/an et de maintenir une température entre 22 et 26 degrés dans les logements. La recette comprend une construction innovante utilisant des matériaux au fort pouvoir d'inertie, l'automatisation du bâtiment grâce à un logiciel pour la régulation de la température et du CO₂ via l'ouverture automatique des fenêtres et le recours à la ventilation naturelle, et enfin l'utilisation maximale de la lumière du jour. Réalisé par l'agence Baumschlager Eberle Architectes, qui a déjà expérimenté le concept de construction « 22-26 » en Suisse, en Allemagne et en Autriche, celui de Lyon-Confluence, baptisé « Host », ambitionne d'être l'immeuble le plus propre de France.

 MEHDI BENMAKHOUF

Après concertation avec le cabinet autrichien, les équipes de Nexity choisissent de concourir à une consultation de promoteurs pour 33 000 m², dont 20 000 m² de logements et 13 000 m² d'enseignement supérieur à Lyon. Nexity décide alors de démarrer, en France, ce test opérationnel qui permettrait d'adapter le concept au climat et aux pratiques hexagonales : « ce bâtiment servira de prototype en vue de faire évoluer la réglementation » explique Frédéric Marchal, directeur général adjoint pour l'immobilier résidentiel au sein du groupe Nexity. De fait, la réglementation française n'autorise actuellement pas la construction de bâtiments dotés d'une simple ventilation naturelle, ni sans installation d'équipements de chauffage. Nexity s'engage donc à monitorer pendant trois ans la vie du bâtiment expérimental pour démontrer les bienfaits et la viabilité de ce mode de construction. « Nous ambitionnons de faire évoluer la réglementation vers un système plus ouvert à ces innovations et nous avons de grands espoirs de dupliquer ce premier essai et de voir comment les habitants s'y adaptent aussi » confie Frédéric Marchal. L'orientation et la localisation de « 22-26 » n'ont pas été choisies au hasard ; le principe fondateur de cet immeuble réside dans l'utilisation de sa propre inertie thermique. Pendant les journées d'hiver, il se charge de chaleur pour la retransmettre la nuit et inversement l'été. Tout a donc été pensé pour que l'ensemble profite des apports solaires. Tout a été calculé et cette inertie est garantie grâce à l'utilisation de certains matériaux pour stocker la chaleur lorsqu'il fait froid. « Cette

technique ressemble à celle des murs en pisé » poursuit Frédéric Marchal, pour qui « c'est un retour aux fondamentaux avec des principes de bon sens ». Le bâtiment accueillera 23 logements familiaux en bail réel solidaire, pour des familles qui projettent d'acheter un logement principal, sans investisseur. « Il nous a semblé cohérent de proposer ces logements à une clientèle aux revenus modestes, ces clients qui ont besoin de réaliser des économies de charges. En bail réel solidaire, le prix du mètre carré s'élève à 3 000 euros là où le prix du marché s'approche actuellement du double » affirme Frédéric Marchal. En hiver, les déperditions énergétiques seront compensées par les habitants et leurs appareils électriques, tels que les ordinateurs et l'électroménager, qui sont des sources de chaleur. Tout ce qui est emmagasiné sera restitué tout au long de la journée, de même pour le frais en aérant la nuit en période estivale.

Dans sa conception, « 22-26 » n'a rien inventé, au contraire. L'immeuble sera construit en murs épais en brique creuse de 60 cm au total, recouvert d'enduit à la chaux, pour avoir la meilleure conception thermique possible. L'extérieure profitera d'un enduit en chaux, qui contribuera au stockage de la chaleur et de la fraîcheur, et le reste de la structure en béton bas carbone. Les toitures, en plus d'abriter des panneaux photovoltaïques, posséderont des qualités bioclimatiques. En plus de l'énergie produite, une très forte épaisseur de terre végétalisée permettra d'accueillir de la biodiversité, de créer un îlot de fraîcheur et constituera une couche isolante supplémentaire.

« BE FINE »

Melun (77) - Crédit Agricole Immobilier



Ça chanvre tout !

« Be Fine » se démarque aujourd’hui comme étant le plus grand projet immobilier de construction hors site en matériau bas carbone en France. Au sein de l’écoquartier Woodi, à Melun, en Seine-et-Marne, le projet « Be Fine » se situe dans un environnement qui rassemble tous les commerces et services d’un cœur de ville : groupe scolaire, crèche, équipements sportifs, conciergerie, à trente minutes de Paris.

L’ensemble résidentiel « Be Fine » verra le jour en 2025 et hébergera 94 familles réparties entre trois immeubles de quatre étages représentant 80 logements, dont une partie en accession et une autre en logements sociaux, et 14 maisons à proximité du centre-ville de Melun, le tout dans un environnement végétalisé, proche d’une forêt de 13 hectares. Un projet réalisé en circuit court dans le cadre d’un partenariat initié en 2021 avec la société Wall’Up Préfa, première usine de France de panneaux préfabriqués isolés en béton de chanvre sur base ossature bois, également située en Seine-et-Marne, à Aulnoy. « Pour ce projet, nous avons voulu retravailler avec la filière locale de béton de chanvre » assure Franck Hélyary, directeur général de Crédit Agricole Immobilier Promotion. « 160 000 kg de béton

de chanvre devraient être utilisés pour des murs de façade du programme, ce qui représente 10 000 kg de CO₂ émis, alors qu’en béton classique, cela aurait représenté l’émission de 188 000 kg de CO₂, soit une économie de 178 000 kg de CO₂ » poursuit Franck Hélyary. Concrètement, il s’agit de préfabriquer en usine les façades des habitations qui seront ensuite assemblées sur le chantier. Le choix de ce mode de construction a plusieurs avantages : réduire la durée des chantiers de manière significative, s’affranchir des aléas climatiques, lutter contre la pénibilité des chantiers et, enfin, limiter les nuisances pour les riverains du chantier. L’empreinte carbone de la construction hors site est moindre de l’ordre de 40 % par rapport à un chantier traditionnel via la diminution du nombre de trajets, celle des déchets, additionnées avec l’utilisation des matériaux biosourcés.

« Be Fine » proposera des maisons individuelles de cinq pièces et des appartements, du studio aux cinq pièces, tous prolongés par de grandes surfaces extérieures et organisés autour d’un cœur d’îlot. Les futurs habitants bénéficieront d’un confort optimal et d’une maîtrise de leurs consommations d’énergie grâce au label RT 2012 et au raccordement au chauffage collectif urbain en géothermie.

 MEHDI BENMAKHOUF

« RÉSIDENCE PURE »

La Grande Motte (34) - Kaufman & Broad



© RAYNAUD PHOTO

Ville permanente

La première innovation du programme « Résidence Pure » de 43 appartements est de proposer des logements à occuper toute l'année, dans une commune initialement conçue comme une station touristique. Le programme « Pure » répond ainsi au souhait du maire de la Grande Motte, Stéphane Rossignol, de faire de sa commune une ville permanente.

La seconde innovation est d'ordre architectural. Sa structure « champignon », en reportant le poids des planchers sur des poteaux en retrait des façades, permet de les dégager en donnant de la luminosité grâce à de larges façades vitrées. De plus, les espaces extérieurs des appartements sont protégés d'ombrières qui suivent la courbe du bâtiment et sont agrémentés de miroirs qui donnent des effets de lumière sans nuire à l'intimité des logements.

Le programme comprend 13 logements sociaux et 7 logements vendus en accession abordable. Le directeur régional Languedoc-Roussillon de Kaufman & Broad, Julien Eybalin, souligne qu'ainsi, près de la moitié du programme est en prix accessible. De plus, les deux tiers des futurs résidents sont des actifs ou des retraités, répondant au souhait de la mairie de diversifier les types d'occupation des logements.

La résidence est située non loin de la plage et à proximité tant des espaces de loisir, comme l'Espace Grand Bleu, que des commerces. Composé de deux bâtiments, la « Résidence Pure » est située face à la presque île du Ponant.

Bien que résolument contemporain, cet ensemble s'inscrit harmonieusement dans le site de la première commune labellisée « Ville patrimoine du 20^{ème} siècle ». Les bâtiments si caractéristiques de la Grande Motte, de forme pyramidale, dus à Jean Balladur, accueillent avec « Pure » une forme nouvelle qui poursuit l'œuvre architecturale commencée cinquante ans plus tôt. Inséré dans un paysage boisé, il poursuit la tradition de la ville-jardin dont 70 % de l'emprise urbaine est dédiée aux espaces verts.

La résidence est agrémentée à proximité d'une sphère en acier thermolaqué blanc, réalisée par le plasticien montpelliérain Jordi. Cette œuvre d'art fait partie de la série des sphères du créateur.

Le programme a été inauguré en juin dernier par Julien Eybalin, Stéphane Rossignol avec François Fontès, architecte du projet et président des Ateliers Jean Nouvel.

 BERTRAND DESJUZEUR



Mixité

**Résidence intergénérationnelle
Jean-Paul Fontan - Toulouse (31)
Habitat et Humanisme**

C'est un projet ambitieux : à Toulouse (31), la résidence intergénérationnelle Jean-Paul Fontan, développée par Habitat et Humanisme, propose à différents types de population en situation de précarité d'intégrer ses murs en vue d'une réinsertion sociale future. Officiellement inaugurée en septembre dernier, la résidence a tout pour voir son modèle copié et dupliqué, et encore plus après avoir reçu le « Trophée Logement et Territoires » dans la catégorie « Programme Solidaire »...

 ANTHONY DENAY

A proximité du CHU de Toulouse et du complexe scientifique de Rangueil, au 75, chemin des Clotasses, se dresse une bâtisse nouvellement érigée. Elle y héberge un projet à la dimension sociale ambitieuse, celle de faire cohabiter en un même et unique lieu des populations précaires aux profils variés, aussi bien générationnels que sociaux-économiques : familles mono-parentales, jeunes travailleurs indépendants, étudiants, ménages pauvres, mais aussi personnes en voie de réinsertion après des situations d'exclusion sociale ou des cures de désintoxication. « La résidence totalise 36 logements, alors même que la plupart des résidences développées par Habitat et Humanisme n'en comptent que 20 à 25 » explique Henry Forgeot d'Arc, directeur de la maîtrise d'ouvrage chez Habitat et Humanisme. « La pension de famille, offrant 15 logements, s'adresse aux populations frappées par la précarité la plus extrême, le plus souvent issues de la rue. Elle propose aux résidents un accompagnement pérenne et étroit sur la durée, sans échéance des baux, pour aider à leur réinsertion et à leur accession au parc HLM ». Des chambres de 25 m² louées 475 euros par mois, et dont une majeure partie est prise en charge par les APL. La résidence sociale, elle, accueille 12 logements, pour des baux allant de 18 mois à trois ans maximum, et dont le montant des loyers va de 475 à 566 euros pour un T3. Neuf logements dits « classiques », en libre accession, complètent l'ensemble.

« Le site accueillait auparavant une autre résidence plus petite, de seulement 12 logements » resitue Agnès Harter, responsable du pôle habitat d'Habitat et Humanisme Midi-Pyrénées. « L'outil ne convenait plus aux réalités sociales locales, avec un accompagnement des locataires réduit et une extension du site impossible ; de plus, il ne disposait pas d'espaces collectifs ». Le bâtiment existant est démoli pour faire place à un nouveau complexe plus grand, d'une surface de 1 200 m² de logements et 200 m² d'espaces collectifs. « Les institutions locales nous ont soutenu pour ce projet, et nous avons pu créer la mini-société que nous souhaitions concevoir depuis le début » précise Agnès Harter. L'accent est mis sur les espaces communs favorisant

les rencontres et les échanges : salle d'activités, lieux de vie et de partage des repas, espaces de jeux pour les enfants, jardin... « Tout a été pensé afin de limiter les phénomènes d'isolement. De plus, des baies vitrées ont été installées pour contrer la sensation de cloisonnement pouvant être induite par les espaces repliés sur eux-mêmes ». Une équipe de salariés et de bénévoles est également présente pour faire vivre le lieu et procéder à un accompagnement individualisé et personnalisé des résidents.

D'un point de vue environnemental, la résidence, bien que soumise à la réglementation RT 2012, a été conçue en intégrant un certain nombre d'innovations à même de la distinguer. « Nous avons mis en place un système de géothermie assorti de charges de chauffage très faibles, voire inexistantes pour les pensionnaires » détaille Henry Forgeot d'Arc. « De plus, des planchers chauffants ont été installés, munis d'un système de refroidissement l'été. Enfin, des panneaux photovoltaïques ont également été intégrés ». « L'idée était vraiment de tenter d'innover au maximum sur le volet du développement durable » insiste Agnès Harter. « Nous avons voulu tester des innovations, comme ce plancher dont la température est modulable en fonction des températures extérieures. Le confort d'été étant devenu un sujet majeur, le système de refroidissement des sols est une réelle plus-value dans le rendu final ». Les premières mises en location de logements au sein de la résidence ont eu lieu au mois de novembre 2022, environ un an avant l'inauguration officielle, différée à plusieurs reprises. Les premiers retours sont positifs, malgré les réticences émises en amont du projet par les acteurs publics. « Cette mixité des populations a pu effrayer, mais la première année d'exploitation a démontré que les pensionnaires étaient satisfaits de cette convivialité favorisée par l'agencement intérieur et le personnel présent sur place » conclut Agnès Harter. « Il y a peu de résidences en France proposant un modèle de mixité aussi abouti, c'est une vraie fierté pour Habitat et Humanisme d'avoir montré la voie. Nous espérons faire des émules et permettre à davantage de projets de cette dimension de voir le jour »...



Solidarité

« Solid'R Cité » - Mennecy (91)
Crédit Agricole Immobilier

Dès le début des discussions entourant le projet « Solid'R Cité », une programmation sociale, solidaire et axée développement durable se dessine. Cette opération originale de près de 2 000 m² de logements inclusifs n'avait jamais encore été réalisée en France et servira de test pour d'autres projets immobiliers qui pourront s'en inspirer. Pour l'heure, ce programme élu par nos lecteurs est toujours en construction...

 MEHDI BENMAKHOUF

« Solid'R Cité » verra le jour sur la commune de Mennecey, dans le département de l'Essonne, et aura pour principale mission de créer du lien entre différentes générations et de participer à l'inclusion sociale des personnes les plus en difficulté. « Nous voulions répondre aux besoins du territoire en partenariat avec la ville de Mennecey et avec l'association AAPISE » explique Franck Hélyary, directeur général de Crédit Agricole Immobilier Promotion. Le projet comprend 32 logements sociaux, ainsi qu'une résidence d'accueil de 32 logements achetés par Essonne Habitat pour personnes porteuses de handicap, dans un but d'acquisition d'autonomie. De plus, une crèche inclusive de 20 berceaux, dont sept dédiés à des enfants porteurs de handicap, notamment de trouble de l'autisme, permettra la détection et une prise en charge précoce du handicap. « Nous avons essayé de trouver des activités qui rendent encore plus social notre projet, en créant des liens avec des publics différents les uns des autres » assure Franck Hélyary. Pour les enfants non-porteurs de troubles, la crèche sera gérée par l'AAPISE, association sous compétence ARS. « Nous avons voulu pousser les murs pour intégrer un public typique et un autre, plus atypique » poursuit Franck Hélyary. Pour les adultes et les personnes âgées, une salle de sport « santé » sera à disposition. Cet espace, encadré par des professionnels du secteur médico-social, proposera aux habitants du territoire en fragilité la pratique de l'activité physique adaptée afin d'améliorer leur qualité de vie. Solid'R Cité hébergera également une résidence pour personnes âgées atteintes

de maladies neurodégénératives, et notamment de la maladie d'Alzheimer, qui constituera une alternative innovante à l'Ehpad étant donné sa taille humaine, ses espaces privatifs sécurisés et ses projets thérapeutiques adaptés sur-mesure. « La présence de professionnels 24h/24h et 7J/7 et des activités visant à retarder les effets de la maladie, le maintien du lien avec les familles... permettront aux résidents un accompagnement de qualité » explique Franck Hélyary.

« Solid'R Cité » rassemble à la fois un projet sociétal, mais aussi un fort aspect environnemental puisque l'une des innovations majeures repose sur l'emploi du béton de chanvre dans le cadre de murs préfabriqués au sein de l'usine Wall'Up Préfa. Celle-ci, en Seine-et-Marne et qui utilise du chanvre, travaille une fois de plus avec le Crédit Agricole. « Nous avons voulu continuer notre collaboration avec l'usine Wall'Up Préfa pour les bienfaits qu'apporte ce chanvre cultivé en Ile-de-France » précise Franck Hélyary. Les panneaux de chanvre transportés sur le chantier seront ensuite assemblés, un par un, autour d'une structure en ossature bois. Les atouts de ce procédé constructif sont majeurs puisque les matériaux biosourcés permettent une construction hors site et un chantier propre. Concernant les performances du bâtiment, ce matériau apporte un confort thermique au logement et est bénéfique. L'ensemble sera complété par des pompes à chaleurs. Sur le rooftop, une toiture végétalisée favorisera une agriculture urbaine. « Le jardin en rooftop permettra d'accentuer l'aspect intergénérationnel du programme, au service des futurs habitants » conclut Franck Hélyary.

« LA RUCHE »

Le Mans (72) - Eiffage Construction



Les internes logés

Le projet de « Maison des internes » pour le centre hospitalier du Mans est devenu « La Ruche ». Le permis de construire obtenu, sans recours, en mars 2021 a donné lieu, en quinze mois de chantier, à l'édification d'un bâtiment de huit niveaux comprenant 117 logements pour les internes de l'hôpital.

Les jeunes médecins étaient logés jusqu'à présent dans le secteur diffus, parfois loin de leur lieu de travail et le centre hospitalier souhaitait leur offrir un lieu de vie plus proche, alliant un logement personnel confortable et des espaces communs propices à la convivialité.

Résultat : « La Ruche » comprend des logements allant du studio à des trois pièces, dont certains sont adaptés aux personnes en mobilité réduite, avec à chaque étage des espaces de détente et des cuisines partagées.

Au rez-de-chaussée, laverie et local à vélo voisinent avec un commerce de boulangerie-pâtisserie qui assure une animation au pied de l'immeuble.

A proximité immédiate de l'hôpital, le bâtiment est bien relié au centre-ville en quelques minutes de tram ou de vélo et est également proche de l'autoroute. Souhaitant redonner vie à cette ancienne friche, la ville a également contribué à

la réhabilitation du secteur par le réaménagement d'un parvis au voisinage du nouveau bâtiment.

Le projet est né d'un effort conjoint de l'hôpital, de la municipalité du Mans, qui a fourni le terrain et souhaitait repenser l'ensemble du secteur et d'Eiffage Développement Grand Ouest comme promoteur, ainsi que de CDC Habitat comme financeur et bailleur.

Adrien Wolff, responsable du programme pour Eiffage Construction, souligne que le bâtiment, RT 2012 -20 %, « comporte au dernier étage une ossature bois » et que la façade donnant sur l'hôpital « est également en bardage bois ». La toiture a été concédée à EDF en bail emphytéotique pour la pose de panneaux photovoltaïques.

Plus de 80 % des entreprises intervenues sur le chantier sont sarthoises. Afin de limiter les nuisances sur le voisinage, Adrien Wolff explique que « des éléments, les salles d'eau notamment, ont été fabriqués à l'avance et posés en même temps que le gros-œuvre ». De plus, le colisage de matériaux permet de livrer l'ensemble des éléments nécessaires à l'équipement d'un appartement, acheminés conjointement sur le bon endroit du chantier.

Depuis début novembre 2023, « La Ruche » bourdonne d'internes !

✎ BERTRAND DESJUZEUR

« LE CLAIREFONTAINE »

Blois (41) - Mobicap



Inclusion et bien-être

Située non loin du centre historique de Blois, la résidence Mobicap « Le Clairefontaine » a ouvert ses portes aux occupants en mars dernier. Un programme qui confirme l'ambition du promoteur de valoriser un habitat inclusif et confortable.

« Mieux vivre chez soi » : telle pourrait être la devise du promoteur Mobicap, société d'investissement et de gestion immobilière fondée en 2018. Conçue autour du bien-être et de l'inclusion, sa résidence de Blois, baptisée « Le Clairefontaine », compte trente-deux appartements modernes et adaptés aux personnes à mobilité réduite, ainsi que des espaces verts collectifs et un parking partagé. Situés au cœur du nouvel écoquartier Laplace, ces logements locatifs meublés, répartis en vingt-trois T2 et neuf T3, sont entièrement connectés grâce à une installation domotique, l'une des signatures du promoteur. Plus précisément, ce système permet de centraliser et de contrôler à distance, via un bouton ou une télécommande, certains éléments de la vie quotidienne comme les volets, les portes ou encore l'éclairage.

Autre point fort de la résidence : son système de chauffage centralisé urbain, sans énergie fossile, assurant un confort aux résidents. Cet équipement participe d'ailleurs à la démarche éco-responsable clairement affichée par Mobicap.

« Le Clairefontaine » se distingue également par ses services dédiés inclus tels que la téléassistance 24h/24h en cas de détection de chute, deux heures de ménage par mois, une permanence physique, une conciergerie digitale ou encore, en supplément, la livraison de repas du magasin Biocoop voisin. Objectif : permettre aux résidents de vivre en milieu ordinaire dans un logement adapté et sécurisé. Constituant ainsi une véritable alternative aux institutions spécialisées et aux Ehpad, ce programme à visée solidaire s'inscrit dans l'accélération par Mobicap de son déploiement en région Centre-Val-de-Loire. Celui-ci a commencé avec l'ouverture en 2023 des résidences de Luisant, près de Chartres (28) et de Bourges (18) et qui devraient être suivies, en 2024, par de nouveaux programmes, notamment à Saran, près d'Orléans (45). A suivre donc...

 PAULINE RIGLET

Médaille d'Or

Elodie Benoît

Directrice générale de
Villes & Projets - Nexity



S'enrichir professionnellement, mais aussi humainement grâce à la conduite de projets ambitieux et stimulants : telle est la vision de ce que doit être sa carrière pour Elodie Benoît. Une aspiration qu'elle a concrétisée dans le cadre de ses récentes fonctions de directrice de projets du Village des Athlètes en vue des JO 2024. Et qu'elle compte poursuivre dans la foulée de sa nouvelle promotion...

 ANTHONY DENAY

Un nouveau poste pour une nouvelle année : au mois de novembre 2023, Elodie Benoît a été nommée directrice générale de la filiale de Nexity Villes & Projets. « J'espère y trouver du sens, ainsi qu'un enrichissement personnel comparables à ceux que m'a apporté la responsabilité de directrice de projets du Village des Athlètes depuis fin 2019 » projette l'intéressée. À l'entendre, cette expérience de « chef d'orchestre » expérimentée en amont des Jeux reste la plus significative, la plus marquante et la plus gratifiante de sa carrière. « Il a fallu s'adapter aux contraintes, maîtriser les tenants et les aboutissants de ce projet unique, inédit, difficile, mais aussi tellement enrichissant » poursuit-elle. « En tant que coordinatrice, il m'a fallu gérer les aspects juridiques, administratifs et assurantiels de ce projet. Cela a constitué un vrai challenge, très complexe d'un point de vue opérationnel, mais très instructif professionnellement parlant ».

Ingénieure de formation, Elodie Benoît a fréquenté l'UTC (Université de technologie de Compiègne), suivant également un cursus en urbanisme, avant de parfaire sa formation à l'étranger, à Lausanne (Suisse) et Göteborg (Suède). Après une expérience en maîtrise d'œuvre pendant trois ans, elle rejoint Nexity en mars 2017 en qualité de directrice de projets urbains, à l'échelle de la ville. Puis intervient l'appel à projets pour les Jeux remporté par le promoteur en mars 2017 ; en compagnie de Vinci, Icade, Eiffage et CDC Habitat, le groupe Nexity est chargé de mettre sur pied, en un temps record, un village pensé en amont pour être entièrement réversible à l'issue de la compétition, passant de l'accueil des délégations d'athlètes venus du monde entier aux habitants permanents d'un espace urbain pérenne. L'ensemble sous le haut patronage de l'Etat et de la Solideo (établissement public chargé des infrastructures olympiques et paralympiques). « Nicolas Ferrand, le directeur général exécutif de la Solideo, n'a eu de cesse de nous répéter que ce qui comptait prioritairement, c'était bien la phase héritage, l'après JO, et que tout devait être conçu à travers ce prisme » détaille Elodie Benoît. En attendant la phase réversibilité, la dimension du projet est dantesque : 50 000 m² d'un quartier

amené à accueillir en son sein 14 500 athlètes pour la compétition. « Il fallait penser 'temps court', intensité des usages, confort des sportifs et accent mis sur la cohabitation des délégations » rembobine la nouvelle directrice générale de Villes & Projets. « Tout l'inverse de la phase héritage post-JO, où le temps long constituera l'élément central ».

Un temps très long même, puisque le futur quartier a été pensé en fonction des prévisions climatiques à horizon 2050, soit une augmentation des températures moyenne de plus de deux degrés et des épisodes caniculaires récurrents, rappelant le record de 2003. « Nous avons procédé à une conception bioclimatique des lieux, avec des façades performantes et l'aménagement d'îlots de fraîcheur » décrit Elodie Benoît. Après l'appel à projets remporté en 2019, survient la période Covid quelques mois plus tard, en mars 2020. Heureusement, les chantiers n'ont pas encore démarré, le projet en étant à ses balbutiements et à la préparation des dépôts des premiers permis de construire. Elodie Benoît échange avec ses équipes et les différents partenaires, architectes et maîtres d'œuvre, par visioconférences. Malgré la multiplication des parties prenantes sur le projet, la collaboration se révèle limpide et fructueuse. « Nous avons tous travaillé avec un objectif commun, ce qui a soudé tous les acteurs et occulté les différences d'approches, voire d'intérêts, que nous aurions pu avoir » explique l'intéressée. « Pendant quatre ans, nous avons repoussé les limites de tout ce que nous savions faire, aussi bien sur les aspects techniques qu'environnementaux, ou encore les considérations de prise en charge des usagers ». Enthousiaste, Elodie Benoît affirme sortir grandie de cette expérience : « je me suis challengée sur beaucoup de sujets, ce qui a été intellectuellement très épanouissant ! Cela m'a obligée à sortir de ma zone de confort pour répondre à des objectifs très ambitieux, à dépasser les moyens conventionnels habituels ». De cette expérience, elle compte désormais tirer profit du « savoir-faire technique et humain acquis » pour les futurs projets qu'elle aura à développer. Avec, vissée sur la tête, sa nouvelle casquette de directrice générale de Villes & Projets.

VINCENT AUREZ

Directeur de l'innovation et du développement durable - Novaxia



Leader positif

« Allier la recherche de rentabilité tout en donnant du sens », voici la formule résumant la jeune, mais fructueuse carrière professionnelle de Vincent Aurez, directeur de l'innovation et du développement durable chez Novaxia.

Ce trentenaire, ancien élève de Sciences Po, possède déjà un parcours professionnel varié géographiquement et thématiquement, mais a toujours suivi sa ligne directrice, celle de l'inclusion sociale au développement des activités économiques de Novaxia tout en intégrant le développement durable au cœur de ses projets.

Notre nommé débute en 2013, alors âgé 18 ans, un stage au sein du ministère des Affaires étrangères et du Développement international et un an plus tard, il est nommé premier rapporteur d'une mission ministérielle à propos de l'économie circulaire en Chine. « C'était la première fois qu'une mission sur ce thème était lancée ; je voulais vraiment faire dialoguer des secteurs et des cultures qui ne se parlaient pas » explique-t-il. Cette expérience sera pour lui l'occasion de poser sur papier le fruit de son travail dans deux livres à propos de l'économie circulaire. En 2016, il intègre l'entreprise EY, mais choisit ensuite de se

lancer seul dans l'entrepreneuriat. Fort de toutes ces expériences, Vincent Aurez lance son propre cabinet de conseil et son premier client ne sera nul autre que Novaxia en 2015, avec qui il collaborera jusqu'à ce que Joachim Azan, président-fondateur de Novaxia, lui propose d'intégrer la société en 2019.

Désormais, Noxavia s'engage sur des sujets environnementaux et sociétaux : l'entreprise travaille avec de nombreuses associations et dispose d'un réseau de plus de 500 structures dans toute la France. Vincent Aurez participe à la mise à disposition gratuite du siège social de Novaxia à des associations qui ont un impact dans notre société : « ce sont, en moyenne, cinq événements par semaine qui ont lieu tous les week-ends » précise-t-il. En 2023, Vincent Aurez se voit sélectionné par le quotidien « Les Echos » comme l'un des 35 leaders positifs de moins de 35 ans. Pour notre nommé, cette « recherche de sens » ne se cantonne pas à sa carrière professionnelle, puisqu'il est, entre autres, membre du conseil d'administration de HOP (Halte à l'Obsolescence Programmée) et bénévole au Secours Populaire, tout en continuant d'écrire son parcours engagé... Pour longtemps encore, n'en doutons pas...

 MEHDI BENMAKHOULOUF

QUENTIN BRIÈRE

Maire - Saint-Dizier (52)



DR

Maire courage

Quand le jeune avocat lyonnais s'installe en 2017 dans la ville d'origine de son épouse, Saint-Dizier n'a rien d'une dot. Longtemps industrielle (les fonderies de nos fontaines Wallace), cet archétype de ville moyenne à qui tout semble désormais tourner le dos, ne cesse de perdre ses habitants (40 000 il y a 50 ans, 24 000 aujourd'hui), et ne peut guère s'enorgueillir d'avoir été championne des gilets jaunes, symbole de la pauvreté qui gagne.

Elu maire en 2020, à 31 ans, après trois ans comme directeur de cabinet de son prédécesseur, Quentin Brière « promet », dans tous les sens du terme. Sa jeunesse et sa fougue impressionnent une population vieillissante et son programme séduit. Il se fait fort d'attirer l'investissement de l'Etat, à l'exemple de ce que fût le creusement du lac artificiel du Der, un des plus grands d'Europe, et réclame le TGV « que cela prenne trois, cinq ou dix ans, nous l'aurons ! ». Il promet également que le territoire fera parler de lui (le plan « Révéler Saint-Dizier ») en en faisant « un laboratoire des villes moyennes », avec des « concrétisations duplicables à l'échelle des 100 villes qui nous ressemblent ». Un discours inauguré dès juillet 2021, lors du sommet fondateur de l'Université de la ville de demain. Réaffirmé en septembre 2022, lors de la Réunion nationale des villes moyennes.

Entretiens, il a convaincu la Réunion des Musées Nationaux et le Grand Palais d'installer chez lui le premier projet immersif MUSE. Dans la foulée, Paris 2024 et l'Agence Nationale de Cohésion des Territoires (ANCT) choisissent Saint-Dizier pour devenir Ville pilote du Design Actif. A l'instar de son savoir-faire mondialement reconnu dans le mobilier urbain (l'école Guimard), l'ambition de laboratoire de l'innovation ne doit pas avoir de limite, pourvu qu'elle relocalise les emplois et profite aux territoires. En mars dernier, Quentin Brière inaugurerait les nouvelles halles gourmandes. « Tout comme les aliments, la pierre vient du coin et le bois des Vosges ».

Sa ville disposant de quatre hectares, après deux décennies de gré à gré et de préemptions, il imagine un programme inédit de « jumelage foncier », notamment avec Stephan de Faye et la Métropole du Grand Paris : la ville d'accueil y est en partie financée par la métropole qui cherche à se « désintensifier » (sic). Le départ en province est ainsi facilité par un accord-cadre entre deux collectivités. Ou comment faire de la contrainte « zéro artificialisation nette des sols » définie par la loi Climat et Résilience, un avantage compétitif...

 BRICE LEFRANC

ERIC FINTZ

Directeur général adjoint en charge des opérations et du développement - Ikory



© STÉPHANE DURIEU

Aimer le résidentiel

Eric Fintz assure les missions de directeur général adjoint d'Ikory, en charge des opérations et du développement. Un poste qu'il doit à ses compétences, mais aussi à ses rencontres professionnelles.

Encouragé par ses parents d'origine turque, Eric Fintz a très tôt suivi des enseignements en anglais tournés vers l'international. Après un cursus au sein de l'école d'ingénieur CY Tech, dont un an à Montréal, il obtient un double diplôme en finances et mathématiques appliquées à Paris Dauphine. Il choisit ensuite d'intégrer l'Essec en finances d'entreprises et suit un apprentissage de deux ans en audit interne chez Allianz. Mais c'est son premier job en tant qu'analyste dans l'équipe immobilière de Tikehau Capital qui fera bifurquer notre jeune talent. « En plus de participer à des acquisitions diverses, j'ai eu la chance de développer des relations exceptionnelles avec l'équipe et mon responsable » raconte celui qui confie avoir aussi été piqué par « l'adrénaline du deal et la compétition pour être le plus ingénieux ».

La suite est encore une histoire de rencontre. Après quatre ans au sein de Tikehau, Eric Fintz rejoint

Ikory et prend la tête d'Ikory Asset Management, structure spécialisée dans l'investissement et la gestion pour compte de tiers. Une expérience « riche et très impliquante » qui lui vaudra d'être nommé, en mars dernier, directeur général adjoint d'Ikory, en charge des opérations et du développement. « J'ai toujours été bien entouré dans ma carrière et, cette fois-ci, c'est Stéphane Imowicz qui m'a fait confiance » poursuit le jeune talent, très satisfait de chapeauter désormais les différentes entités du groupe spécialiste du résidentiel. Entre le « capital markets », l'asset management, les « project services » et les « properties », Eric Fintz tient à faire en sorte qu'Ikory « se distingue grâce à son approche financière ». Le jeune directeur général adjoint s'impose aussi dans son métier « le souci d'instaurer un environnement sain et exigeant pour garantir des projets impeccables ». Et pour ce faire, il sait qu'il peut compter sur l'expertise de ses équipes qu'il prend soin « d'accompagner le plus possible » et « qui ont l'avantage d'aimer le résidentiel ». Encore une histoire d'humains donc.

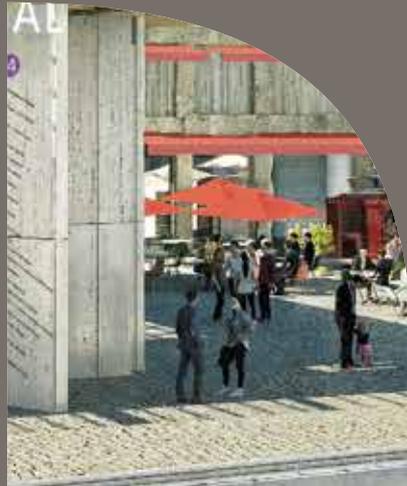
 PAULINE RIGLET



METTONS + DE VERT DANS LE GRIS.



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



altarea.com



**ÊTRE LE LEADER ET LE PIONNIER
DE LA DÉCARBONATION DANS L'IMMOBILIER,**
*C'est notre engagement
quotidien*

Nexity est en tête de combat pour un avenir bas-carbone. Chaque collaborateur, dans chaque région, s'engage pleinement à produire des logements et bureaux à faible impact environnemental, tout en aménageant des quartiers où il fait bon vivre et travailler.

Notre engagement envers l'innovation et l'utilisation des matériaux bas-carbone est une preuve de notre détermination à accélérer la décarbonation de l'immobilier, une priorité pour des villes durables et abordables.

Découvrez nos initiatives pour vous, votre entreprise ou votre ville sur notre site internet :

→ nexity.group



nexity