

IMMO WEEK

NEWS & CONNEXIONS IMMOBILIÈRES _ JUIN-JUILLET 2024



PIERRES D'OR

*Professionnel
de l'Année*

**Christophe
Kullmann**

Covivio

PIERRE D'OR DU JURY

Eric Lombard

PROMOTEUR

Patrice Pichet

MANAGER

Marlène Dolveck

INNOVATION FINANCIÈRE

Olivier Colonna d'Istria

ASSET MANAGER

ET INVESTISSEUR

Aude Grant

CONSEIL

Ludovic Delaisse

UTILISATEUR

Pascal Jahan

INNOVATION VERTE/RSE

Virginie Wallut

AVENIR

Almudena Garcia

Chloé Laurent

PROGRAMMES INNOVANTS

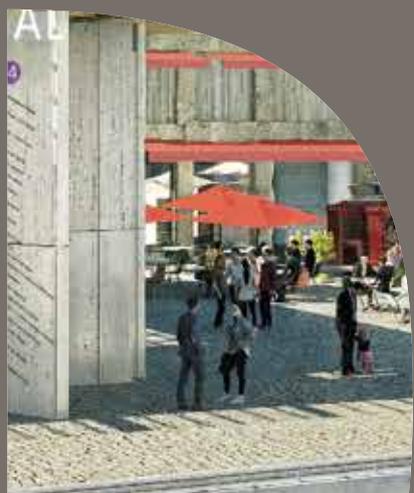
Campus Alphabet, Bois-Colombes

« Iconic », Nice



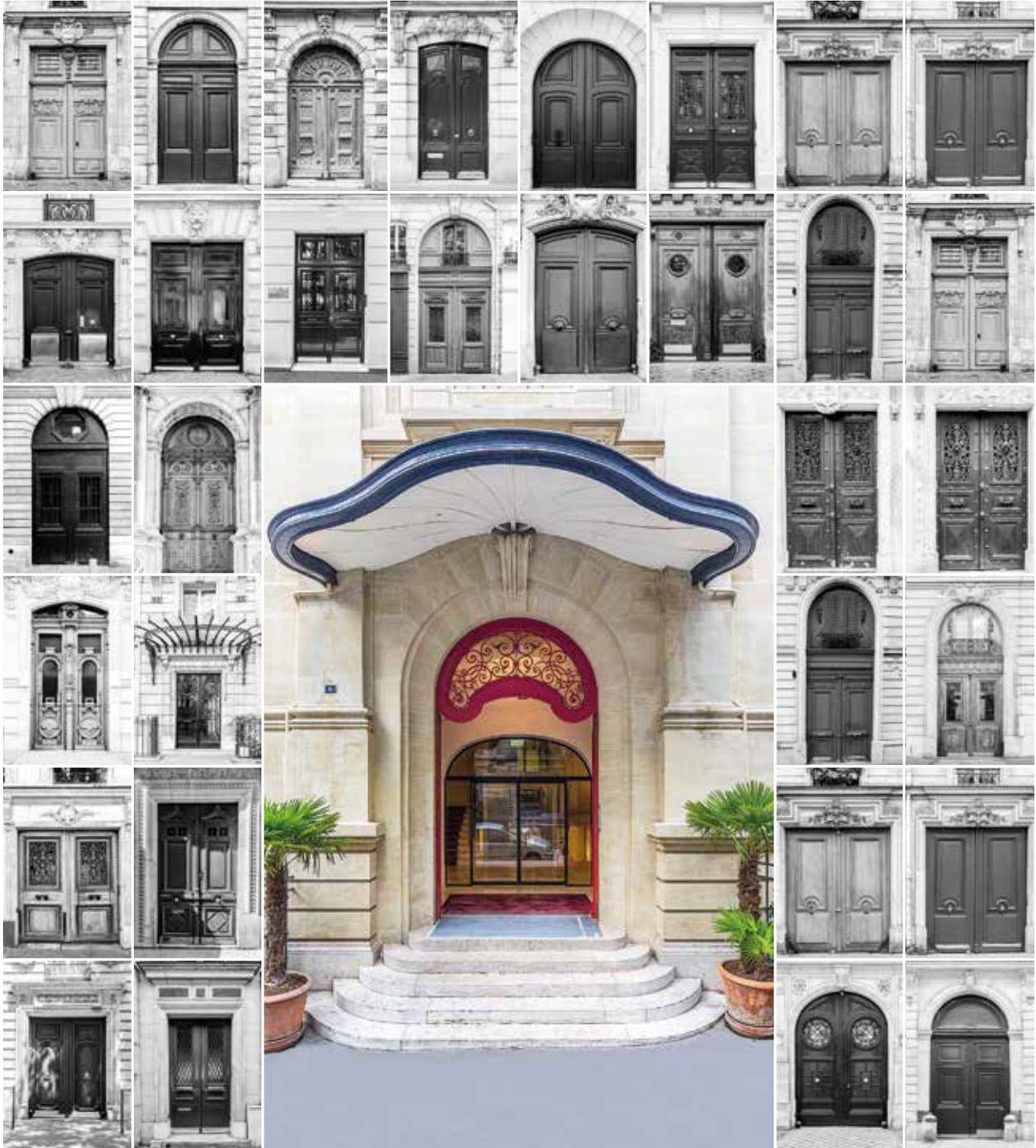
© DR-RCS Paris B 835 480 877 - Perspective réalisée par les architectes associés au projet : Valode et Pistre Architectes.

METTONS + DE VERT DANS LE GRIS.



altarea.com





NATURELLEMENT **DIFFÉRENT**





Accelerating success.

Faire de l'immobilier un levier de création de valeur

Colliers,
**leader mondial du conseil
en immobilier d'entreprise**



www.colliers.com

IMMOWEEK

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

Rédaction : PBo Initiatives Presse

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

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

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

Journaliste
Mehdi Benmakhlouf
mbenmakhlouf@immoweek.fr
07 85 68 25 53

Avec le concours de
Bertrand Desjuzeur, Brice Lefranc,
Clémence Leleu, Thierry Mouthiez,
Anne Peyret

Directeur artistique
David Dumand

Community manager/rédacteur
Franky Ekoume
fekoume@immoweek.fr

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

Assistante événementiel
Sophie Edouard
sedouard@immoweek.fr
06 07 81 43 04

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

Photo de couverture :
© OLIVIER OUADAH/DR

Photos : DR

Numéro double hors-série : 61 € TTC

Immoweek 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

Immoweek 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

EDITO
Pascal Bonnefille
Gratitude

8

PROFESSIONNEL DE L'ANNÉE
Christophe Kullmann
(Covivio)
Immobilier
(très) augmenté



© OLIVIER OUADAH

14

PROMOTEUR DE L'ANNÉE
Patrice Pichet
(Groupe Pichet)
Optimiste !



DR

22

MANAGER DE L'ANNÉE
Marlène Dolveck
(Gares & Connexions)
Aux commandes



© THIERRY BORREDON

28

INNOVATION FINANCIÈRE DE L'ANNÉE
Olivier Colonna d'Istria
(Socfim et IFPImm)
Immobilier et finance !



© STEVENS FREMONT

36

**ASSET MANAGER ET
INVESTISSEUR DE L'ANNÉE**
Aude Grant
(SFL)
Grands projets



DR

42

CONSEIL DE L'ANNÉE
Ludovic Delaisse
(Colliers France)
Parcours sans faute



DR

50

GRAND UTILISATEUR DE L'ANNÉE
Pascal Jahan
(CDC)
Le soleil d'Austerlitz



DR

58

INNOVATION VERTE/RSE DE L'ANNÉE
Virginie Wallut
(La Française REM)
Jouer collectif



DR

64

AVENIR DE L'ANNÉE
Almudena Garcia
(GCI)
Une longueur d'avance



DR

Chloé Laurent
(Groupama Immobilier)
« Tout est possible »



DR

72

**PROGRAMMES INNOVANTS
DE L'ANNÉE**
Campus Alphabet
(Sefri-Cime/AXA
Investment Managers)
Bioclimatique



© ELISE ROBAGLIA

« Iconic »
(Compagnie de Phalsbourg)
Le « diamant »
de la Côte d'Azur



DR

80

RECRUTEMENT
Sophie Vatté
et Laurent Derote
(DVA Executive Search)
Dissolution, immobilier
et emploi des cadres

Iconic!

par



COMPAGNIE DE
PHALSBOURG



ICONIC ! - GARE THIERS & 53 AV. JEAN MÉDECIN, 06000 NICE

Contacts commercialisation : llegrand@compagniedephalsbourg.com / yfourrel@compagniedephalsbourg.com

www.compagniedephalsbourg.com



Gratitude

Dans la situation complexe (on a choisi l'adjectif à dessein pour pratiquer l'art de la litote) dans laquelle se trouvent les professionnels de l'immobilier en France, les « Pierres d'Or Immoweek » apparaissent comme un moment de partage, de célébration et – osons le mot – d'optimisme. Car le caractère cyclique de l'activité immobilière n'a échappé à personne (les plus âgés peuvent en témoigner...) avec l'espoir, toujours, d'un redémarrage de l'activité qui ne peut arriver... qu'à une date que l'on se gardera bien, ici, de prévoir.

Il est donc, plus que jamais, nécessaire de saluer les initiatives, les projets, les ambitions des hommes et des femmes qui font vivre le secteur, dans les bons et les moins bons jours. Dans ces pages figurent donc les portraits des nommés, choisis et sélectionnés par le Jury présidé par Marc-Antoine Jamet, et des heureux lauréats que les lecteurs d'« Immoweek » ont élus. Ils constituent et représentent la belle diversité des acteurs et actrices de l'immobilier d'aujourd'hui et de demain.

Un seul portrait manque à l'appel : celui d'Eric Lombard, directeur général de la Caisse des Dépôts, que le Jury a souhaité honorer de la seule « Pierre d'Or » qu'il choisit souverainement. L'action de ce grand serviteur de l'Etat, qui connaît parfaitement l'ensemble des acteurs de la filière, n'est pas à rappeler. Le soutien apporté par la Caisse aux promoteurs a été décisif en 2023, nul doute qu'il le sera encore en 2024. Mais il faudrait parler, pour être complet, de l'action de la Caisse, à travers ses nombreuses filiales (citons CDC Habitat et Icade) qui participent, parfois au premier plan, à l'animation des marchés. Pour toutes ces raisons et beaucoup d'autres, qui tiennent à la personnalité éminente d'Eric Lombard, cette « Pierre d'Or » s'imposait.

Qui disait que « la gratitude est le secret de la vie » ?

PASCAL BONNEFILLE

Directeur de la publication
pbonnefille@immoweek.fr
@PBImmoweek

Immobilier (très) augmenté

**Christophe
Kullmann**

Directeur général - Covivio



Quand on pénètre dans le nouveau siège de Covivio (rue de Madrid, à Paris 8^{ème}), on comprend immédiatement ce qui a changé dans le monde de l'immobilier tertiaire. Une entrée accueillante (la déco est signée Sarah Lavoine et ça se voit), un bar, des canapés moelleux qui font envie ; bref, une conception très hôtelière qui n'a plus rien à voir avec les halls un peu tristes et sévères des foncières... d'hier. A l'évidence, le patron de Covivio a voulu clairement montrer sa volonté de faire bouger les lignes dans ce lieu symbolique. Entretien avec Christophe Kullmann qui rafle une « Pierre d'Or » dans un contexte général difficile... qui n'est pas sans lui convenir.

 PASCAL BONNEFILLE

Ce siège justement : pourquoi ce choix ? « Nous avons, depuis un certain temps, l'ambition de regrouper en un seul lieu les équipes de Covivio, jusque-là réparties en plusieurs immeubles. Notre idée a également été de proposer un immeuble reflet du groupe : le 10, rue de Madrid nous semblait très emblématique. Acheté à Orange il y a plus de vingt ans, il pouvait faire l'objet d'une restructuration lourde, afin de montrer toutes nos capacités à créer, dans nos immeubles, des espaces collaboratifs, favorisant les rencontres (environ deux tiers des surfaces) et un tiers d'espace de bureaux « classiques ». L'accueil a fait l'objet d'une réflexion : il s'agit d'indiquer dès l'abord qu'il s'agit d'un lieu de vie ; au rez-de-chaussée, des espaces événements permettent d'accueillir les collaborateurs de tous horizons... ». A l'évidence, notre « Pierre d'Or » est « heureux dans ses fonctions, dans cette entreprise ». Il faut dire que les dernières nouvelles ont plutôt de quoi donner le sourire. Au premier trimestre 2024, la foncière a acquis l'équivalent de 500 millions d'euros d'hôtels : l'hôtellerie représente désormais 20 % du patrimoine du groupe qui a, durant la même période, annoncé la création d'une joint-venture avec CDC Investissement Immobilier, sur un portefeuille résidentiel berlinois de 274 millions d'euros. Et côté bureaux, « ça va bien » explique Christophe Kullmann. En effet, les chiffres donnés par la foncière confirment avec, sur le seul premier trimestre, 48 800 m² loués ou renouvelés... et une nouvelle hausse du taux d'occupation, à 95,3 % (contre 92,2 % en mars 2023). Logiquement, les revenus part du groupe étaient en hausse de 7,1 % (à périmètre constant), avec côté bureaux (mais oui !) une hausse record de 10 % « portée par les commercialisations, l'indexation et la réversion »...

De nouveaux accords de cessions ont eu lieu, ce qui devrait permettre d'atteindre l'objectif, fixé dès le retournement du marché, d'1,5 milliard d'euros. Des données qui expliquent l'aspect très « zen » de notre « Pierre d'Or ». « Je crois au mélange bureau, événementiel, service, ce que j'appelle l'immobilier augmenté : donc beaucoup de services pour nos clients, comme dans notre nouveau siège (conciergerie, vraie salle de sports, salle de réunion à l'heure, à la journée, rooftop ; avec la dimension « smart building » évidemment). Et plus que jamais, je crois à la centralité : deux tiers de notre patrimoine est situé en centre-ville. Et dans nos immeubles non centraux, nous avons déjà mis en œuvre beaucoup d'opérations de transformation de bureaux en logements... ». Et, pour préciser sa pensée, le directeur général de Covivio martèle : « le « moins de bureaux », dont tout le monde parle, passe surtout par un « mieux de bureaux », grâce à la conception d'espaces réellement réinventés – et il désigne le salon convivial qui nous accueille –, embarquant toujours plus de services. Nous pouvons sortir plus fort de la crise car nous avons la chance de bénéficier d'un actionnariat stable, d'une activité pérenne, d'une équipe de pros européens avec qui je travaille avec un vrai plaisir ». Ce dernier mot résume bien l'état d'esprit actuel de notre « Pierre d'Or ». Cet heureux père de quatre filles (de 30 à 12 ans) est fan, comme la petite dernière, de foot. S'il ne se reconnaît « aucune passion particulière », il « adore les voyages » : le dernier en date, c'était « la Patagonie et son incroyable sentiment de liberté ». Et Christophe Kullmann, en me quittant, insiste : « aimer les équipes, c'est essentiel ». Un patron heureux dans l'immobilier, les pros connectés à « Immoweek » ont estimé que cela valait, à coup sûr, une sacrée « Pierre d'Or » !

MAUD BAILLY

Directrice générale – Sofitel, Legend, MGallery & Emblems – Accor



EMMANUEL PAIN

Hospitalité à la française

Sofitel fête cette année les soixante ans de son premier hôtel sous la marque du groupe aujourd’hui présent dans une quarantaine de pays. Sa directrice générale veut « restaurer la touche française, sans arrogance, sans leçon à donner, celle qui plaît aux clients et aux investisseurs ». Partout dans le monde.

Maud Bailly a rejoint le groupe Accor en 2017. Dix ans auparavant, elle intégrait Bercy et l’Inspection générale des Finances, après Normale Sup (lettres modernes), ScPo Paris et l’Ena. Dix années seulement pour mener des audits stratégiques pour la Banque Mondiale et le FMI, devenir « la cheffe » de la gare SNCF Montparnasse, puis très vite la directrice des trains de la société nationale, enfin entrer au cabinet du Premier ministre Manuel Valls comme chef du pôle économique et digital. Le digital, justement, qui lui vaut de quitter le public pour le comité exécutif du groupe Accor, en charge... du digital, des systèmes d’information, des ventes et de l’expérience client. « L’hospitalité est un des secteurs les plus disruptés par internet, 40 % des transactions s’y concluent déjà ; s’y ajoute la révolution du « booking » et du paiement en ligne ! ».

Depuis janvier 2023, Maud Bailly a rejoint le comité exécutif de la division luxe et lifestyle d’Accor, après qu’elle ait été nommée directrice générale de Sofitel et des marques Sofitel Legend, « un petit bout de France partout dans le monde », Mgallery, « une anti chaîne de 13 000 chambres sur cinq continents, dans des propriétés qui racontent chacune une histoire singulière » et Emblems, « une collection qui devrait atteindre 60 établissements en 2030 ».

Maud Bailly l’ubiquiste est partout à la fois, parcourt le monde pour inaugurer ou pour fermer ce qui ne correspond plus aux nouveaux standards, « pour promouvoir, avant tout et partout, l’intelligence multiple, celle qui rend fières nos marques et nos équipes, et permet d’accélérer ». Un style bien à elle. Plus coach qu’inspectrice.

« Allez voir le Domaine Reine Margot qu’on vient d’ouvrir sur les hauteurs d’Issy-les-Moulineaux ! ». Avec ses 83 chambres et suites, leur vue sur la Tour Eiffel, un domaine remodelé par Jean-Michel Wilmotte qu’elle nous invite à visiter. Un domaine comme un emblème...

 BRICE LEFRANC

GEORGES ROCCHIETTA

Président – Atland



XAVIER GRANET

Sportif !

Originaire de Nice, Georges Rocchietta y revient volontiers, mais il en est parti dès ses études pour l'ISG, puis l'Essec. Il démarre chez les Nouveaux Constructeurs, puis participe à la création de Park Promotion. A la suite de son rachat par Kaufman & Broad, il en reste directeur général, puis se lance dans la création d'Atland. Cette entreprise multi-métiers à objectif de création de valeur se développe par croissance organique et externe, rachète les SCPI Voisin, Financière Rive Gauche, Fundimo et les Maisons de Marianne.

S'il reconnaît avoir eu de la chance et su enjamber les crises, Georges Rocchietta cherche à « anticiper l'évolution du marché et à détecter les signaux faibles ». Quand la hausse des taux provoque une baisse des valeurs et met la détention d'actifs sous pression et que l'impératif de décarbonation pèse sur les constructions, il décide en 2020 de sortir du métier de foncière car « on ne décarbonera pas avec 15 % de TRI ».

Pour savoir piloter en temps de crise, son plan stratégique présenté en mars 2023 comporte des nouveaux projets en hôtellerie et en santé. Il sort du secteur foncière et renforce celui de l'épargne. Résultat, il continue la collecte (120 millions d'euros

en quatre mois début 2024) et gagne des parts de marché. Point de retraits de parts de SCPI. Les clients (55 000) sont principalement des particuliers. Trouver un équilibre entre clients professionnels et particuliers, entre court et long terme, s'adapter, c'est dans la nature de cet entrepreneur optimiste.

Par attachement à la terre, Georges Rocchietta a choisi le nom d'Atland et estime que la crise va conduire à retrouver le goût du terrain, un peu perdu. Avec 250 personnes, dont 50 en régions, Atland gère 4,5 milliards d'euros d'actifs et lance des implantations en Espagne et aux Pays-Bas.

Notre nommé est présent dans plusieurs institutions, de la FPI (Fédération des Promoteurs Immobiliers) à l'Aspim en passant par la FEI (Fédération des Entreprises Immobilières). Via un fonds de dotation, Atland, mécène, a financé la rénovation de sculptures dans le Jardin des Tuileries.

Lecteur de « L'Equipe », Georges Rocchietta apprécie tennis, ski et sport automobile, et avec Atland, il accompagne des sportifs et espère les mener jusqu'aux JO de Paris. Il accueille volontiers des jeunes en stages pour leur faire découvrir le métier. 2024 sera l'année de ses soixante ans, mais il se sent aussi jeune qu'à son arrivée à Paris !

BERTRAND DESJUZEUR

JEAN-MARIE TRITANT

Directeur général – Unibail-Rodamco-Westfield



DR

Essai transformé

L'humeur est de nouveau au beau fixe pour le « board » d'Unibail-Rodamco-Westfield (URW), après un passage post-Covid particulièrement orageux pour le géant des centres commerciaux.

Dès le mois de février dernier, Jean-Marie Tritant s'en était ouvert à plusieurs organes de presse, annonçant même la distribution de dividendes aux actionnaires : « 2,5 euros par action payés en numéraires ! ». De quoi redonner du baume au cœur à ce passionné de rugby, pour qui la force du collectif peut faire plier n'importe quel obstacle, à l'image du pack avant d'un XV faisant reculer l'adversaire à force de bourrades successives. Ici, les poids lourds aux épaules charpentées et aux oreilles en forme de choux fleurs de l'équipe d'en face ont pris la forme de concepts macroéconomiques éthérés, loin du prosaïsme terrien du « noble sport » : désertion de la fréquentation des centres commerciaux, dette conséquente, perte d'argent... Il a fallu patienter, mettre sur pieds un plan de relance et faire la sourde oreille aux mauvaises langues qui avaient eu tôt fait d'enterrer pour de bon les centres commerciaux. Résultat : une dette qui est repassée sous la barre des

20 milliards d'euros cette année, avec un désendettement du groupe de 4,3 milliards, un excédent brut d'exploitation à périmètre constant similaire à celui de la période avant-Covid (2019), une croissance de 6,4 % du chiffre d'affaires des commerçants (+7,4 % pour le seul marché français), +5 % pour la fréquentation des sites. Le marché américain, en revanche, est toujours à la traîne, réorientant la stratégie générale du groupe URW : « nous procédons à une réduction de notre exposition financière aux Etats-Unis, concrètement en nous séparant de certains actifs (2 milliards de dollars d'actifs vendus en deux ans outre-Atlantique), alors même que nous avons adopté une stratégie de rotation et d'arbitrage pour le marché européen » explique Jean-Marie Tritant. Au rang des futurs projets figurent une « grosse opération » à Hambourg (Allemagne) en 2024 et un partenariat avec Toca, « leader mondial de l'expérience footballistique fondée sur la technologie », en vue de développer des lieux de divertissement et de restauration autour du football à Londres et à Paris en 2025. Du rugby au football, il n'y a qu'un pas...

 ANTHONY DENAY

SERGE WEINBERG

Président – Weinberg Capital Partners



D.R.

Vive l'économie réelle !

Sous-préfet à 25 ans à la sortie de l'Ena en 1976, chef de cabinet du ministre du Budget Laurent Fabius en 1981, Serge Weinberg fait le choix de l'entreprise dès 1982. Et de l'immobilier en 2005.

Dès 1982, en effet, les entreprises l'appellent et ne cesseront plus. Dans l'ordre, FR3, Havas Tourisme, la Banque Pallas, la Compagnie Française de l'Afrique Occidentale, Rexel ; les deux dernières ayant été acquises par Pinault-Printemps-La Redoute (devenue Kering), groupe qu'il présidera pendant dix ans. Il mènera la féroce bagarre pour l'acquisition de l'italienne Gucci, sans perdre jamais ni son flegme « so british » ni son élégance « Savile Row tayloré ». En 2005, il a 50 ans et quelques, et crée Weinberg Capital Partners. Un fonds à son nom et avec deux métiers : LBO et immobilier. « J'aime l'immobilier, son caractère rationnel. Dans la distribution, chez PPR, j'ai appris les lieux, les flux dans la ville, l'économie réelle ».

En 2007, il crée Weinberg Real Estate Partners, cible immeubles à rénover, situations locatives complexes, acquisitions de portefeuilles, et embauche une solide

équipe. Ce qui lui permet d'assurer parallèlement la présidence non exécutive de Sanofi, troisième pharmacien mondial, de 2010 à 2023.

WCP intervient beaucoup dans le QCA parisien, le quartier central des affaires et son immédiate périphérie. « La décote actuelle ne durera pas ». Il en est sûr et n'attend pas : en juin 2023, il acquiert en joint-venture avec Henderson Park les 18 500 m² de bureaux du 49, avenue Georges Pompidou, à Levallois-Perret ; en mars dernier, ce sera l'acquisition, en Vefa, auprès de Diderot RE, d'une plateforme logistique dans les Yvelines ; et, parmi une dizaine d'autres opérations, celle qui a peut-être fait le plus de bruit, le rachat à la copro AXA/CDC et le réaménagement des 45 000 m² du pilier nord de l'Arche de La Défense.

Rappelons qu'en 2007 et 2008, l'entrepreneur qu'il est devenu, aussi discret qu'il est sollicité, fût un membre très influent de la Commission Attali « Pour la libération de la croissance française ». Un intitulé qu'on pourrait croire la profession de foi de Serge Weinberg soi-même.

 BRICE LEFRANC

A close-up portrait of Patrice Pichet, a middle-aged man with dark hair and glasses, smiling warmly. He is wearing a dark suit jacket, a white shirt, and a blue patterned tie. The background is a soft, out-of-focus grey.

Optimiste !

Patrice Pichet

Président-directeur général – Groupe Pichet

« Chaque année, les « Pierres d'Or » donnent l'occasion d'échanger, de se rencontrer, de replonger dans les souvenirs d'une carrière, accomplissement d'une vie » entame Patrice Pichet. Il revient, depuis sa jeunesse en région bordelaise, à la création de sa première société de promotion immobilière, Eurobat, et l'ouverture en 1990 de sa première agence immobilière au Cap Ferret. Patrice Pichet n'a cessé de gravir les échelons pour faire de la société Pichet, le premier groupe immobilier familial de France et s'impose « comme un promoteur incontournable et un acteur de l'immobilier majeur dans le paysage français ». Portrait de cet éternel optimiste, que les lecteurs d'« Immoweek » ont choisi de couronner « Promoteur » de l'année aux « Pierres d'Or » 2024.

 MEHDI BENMAKHOUF

Ce girondin grandit entre la Haute-Marne et le Cap Ferret. Un baccalauréat en poche, il rejoint sa région natale pour suivre des études de sciences économiques. Élève « moyen », il parvient tout de même, une fois diplômé, à décrocher un poste de commercial dans une entreprise de vente de maisons individuelles. Grâce à son sens des affaires, le jeune homme gravit les échelons, devient chef d'équipe, puis à 23 ans, directeur des ventes. Mais en 1987, il est « remercié » en raison d'un changement de personnel. A 26 ans, Patrice Pichet fonde sa première entreprise immobilière à Bordeaux. Avec une vision « claire et innovante », il se donne pour mission de redéfinir les standards de l'immobilier résidentiel et commercial en France. Il ouvre des agences et réalise des résidences neuves à travers tout l'Hexagone. « Mon histoire a naturellement été ponctuée de nombreuses étapes marquantes avec des périodes complexes, telles que les crises de 1990, de 2008, la crise sanitaire de 2020 ou encore celle que connaît le monde de l'immobilier actuellement » précise-t-il. Dès le début de sa carrière, notre « Promoteur de l'année » se distingue par son approche pragmatique et visionnaire aboutissant à des projets « qualitatifs, durables et accessibles », répondant ainsi aux besoins croissants de logements et d'espaces professionnels modernes pour leur temps. Son sens avisé des affaires et son « attention aux moindres détails » lui permettent de rapidement se faire un nom reconnu dans le secteur. Depuis maintenant plus de 35 ans, le Groupe Pichet conçoit des logements et développe des programmes immobiliers mixtes à l'échelle des quartiers. « Ma philosophie de gestion repose sur « l'anticipation des tendances du marché et la réponse proactive aux besoins des clients » précise Patrice Pichet. Il prône ainsi une culture d'entreprise basée sur « la collaboration, la transparence et l'excellence ». Sous sa présidence, le Groupe Pichet connaît une croissance

exponentielle. Le chef d'entreprise apporte une vision stratégique pour l'ensemble des activités de promotion Immobilière, d'administration de biens, de syndic, d'hôtellerie, de foncière patrimoniale et celle portant sur des exploitations viticoles. Son modèle d'affaires intégré, unique en son genre, permet au groupe de maîtriser toute la chaîne de valeur de l'immobilier, de la conception à la gestion des actifs. « La complémentarité de nos cinq métiers fait de notre groupe un partenaire unique des collectivités et nous sommes garants de nos engagements sur le long terme » explique-t-il. Et d'assurer : « nous avons de nombreux projets importants en cours et à venir ». Concernant ceux en cours, la foncière va livrer courant juin 2024 un hôtel dans le 13^{ème} arrondissement de Paris, qui sera exploité sous l'enseigne « All Suites » et d'autres hôtels ouvriront dès 2025, dont un « All Suites Serris » dans le parc de Disneyland Paris. Mais aussi, dès novembre 2024, le Groupe Pichet participera à la fameuse phase « héritage » de reconversion du Village des Athlètes en un véritable quartier de vie durable et mixte, sur L'Île-Saint-Denis. Les bâtiments seront réaménagés pour recevoir des logements et différentes activités commerciales. Près de 6 000 nouveaux habitants éliront domicile dans les appartements aux côtés de 71 800 m² d'activités tertiaires, 10 000 m² de bâtiments industriels reconvertis en bureaux, mais aussi 13 950 m² de commerces et de services en pieds d'immeubles, en plus des complexes hôteliers. Plus récemment, les équipes du groupe se félicitaient de l'ouverture du grand Hôtel et Spa 4* Malo-les-Bains et du Mondrian Bordeaux les Carmes 5*, « des vitrines des différents métiers de notre groupe ». Quant au secteur du vin, « nous ne nous fermons aucune porte et n'excluons pas la possibilité d'explorer des projets liés à ce domaine dans le futur »... Un promoteur décidément éclectique.

YOANN CHOIN-JOUBERT

Président-directeur général – REALITES



Etre utile...

Ayant choisi comme devise « Utiles, maintenant ! », Yoann Choin-Joubert est incontestablement bien ancré... dans le réel !

Se définissant comme « développeur territorial », notre nommé souligne que REALITES « surperforme tous les ans le marché de l'immobilier, porté par un « business model » associant d'une part une expertise 100 % intégrée des métiers de la promotion immobilière et, d'autre part, des participations synergiques dans des sociétés spécialisées dans les services aux territoires ». Depuis 2008, en effet, le taux de croissance annuel moyen de son chiffre d'affaires dépasse les 25 %. La maison est également fière d'être une « entreprise à mission » avec, notamment, une stratégie carbone qui « anticipe les réglementations en vigueur », s'engageant ainsi à réduire de pas moins de 41 % son empreinte carbone d'ici 2031.

Quelques réalisations pour illustrer ces chiffres et objectifs globaux ? Dans le Nord, à cheval sur Tourcoing, Roubaix et Wattrelos, le site de l'ancienne brasserie Terken, lauréat de l'appel à projets « habitat collectif innovant » de la métropole

lilloise, proposera près de 200 logements, une résidence étudiante de 60 studios, des commerces : démarrage des travaux prévu pour le deuxième trimestre 2026. Mais le groupe n'oublie pas ses racines et « transmute », à l'entrée de la ville de Saint-Malo, le quartier de la Découverte, avec pour ambition de moderniser la zone commerciale sur pas moins de 28 400 m² en conservant l'offre de commerces, en verdissant l'ensemble et en construisant 600 logements dans une ville qui en manque cruellement...

Enfin, on peut citer, hors de nos frontières, Casa Anfa, un projet d'aménagement urbain au cœur de la ville de Casablanca, sur le site historique de l'ancien aéroport d'Anfa (là même où le général de Gaulle vint rencontrer le président Roosevelt et Winston Churchill)... sur une superficie globale de plus de 350 hectares. Un programme ambitieux qui devrait comprendre deux tours résidentielles, un « business center », des hôtels 5* et 4* et un appart'hôtel, et on en passe ! Trois exemples, parmi d'autres, qui justifient à eux seuls la présence de notre nommé dans cette belle sélection 2024.

✎ PASCAL BONNEFILLE

CHRISTOPHE CONDAMIN

Directeur général - Sogelym Dixence



DR

Valeur ajoutée

La Savoie coule dans les veines de Christophe Condamin ; elle a modelé son ADN à l'image de ces hommes habitués, génération après génération, à être humbles face à la nature environnante et à la puissance des éléments qui la composent.

« Ma famille sait d'où elle vient, ce qu'elle doit à la montagne, aux lacs, à l'eau, à la terre » explique-t-il. Natif d'Annecy, le promoteur porte sur sa lignée un regard admiratif, mais pudique. L'humilité, encore et toujours. « Ce métier est très concurrentiel, ce qui renforce notre fierté d'exister depuis cinquante ans (le groupe a été créé en 1974) ».

Bien que sensibilisé à la chose immobilière depuis son enfance, Christophe Condamin intègre la Skema Business School, puis l'Essec. Il démarre sa carrière en tant que financier chez Ernst & Young, spécialisé dans les fusions/acquisitions. Il rejoint son père et Sogelym Dixence en 2010, où il s'occupe d'abord des foncières d'investissements, avant de le remplacer à la direction générale de l'entreprise en 2015. « Il m'a tout de suite laissé une importante marge de manœuvre, s'est montré ouvert et bienveillant quant

à l'évolution de la structure » se souvient-il. Initialement installée à Lyon, l'entreprise essaime ses activités à Paris et à Genève, sans jamais rien renier de ses racines provinciales. « Il est plus facile de progresser et de grandir lorsque l'on sait d'où l'on vient » prophétise Christophe Condamin. Le groupe s'est toujours imposé comme prérogative de combiner qualités techniques et architecturales en une harmonieuse synthèse. Plusieurs projets d'envergure, dépassant le périmètre de l'actif immobilier stricto sensu, voient le jour, à l'image de la rénovation du siège de l'Agence Spatiale Européenne (ESA), rue Mario Nikis (Paris 15^{ème}). De même avec le nouveau siège lyonnais de l'académie de l'OMS, qui sera inauguré cet été. Ou le projet « Mondo », la restructuration d'un ensemble de 30 000 m² dans le 17^{ème} arrondissement de Paris, dont Sogelym s'est vu confier la maîtrise d'ouvrage déléguée par Gecina. « Malgré les difficultés, nous conservons notre enthousiasme » conclut le directeur général. « Nous ne faisons pas du volume pour le volume, nous travaillons sur des projets qui apportent une vraie valeur ajoutée... ».

 ANTHONY DENAY

SAMUEL GELRUBIN

Président – Groupe Terrot



DR

Pierre angulaire

La chance du débutant : l'expression, entrée dans le langage courant, désigne la bonne étoile scintillant au-dessus de la tête d'un profane remportant la mise dès son coup d'essai. C'est peu ou prou ce qui est arrivé à Samuel Gelrubin lorsqu'il rejoint le groupe Terrot en 2006, entreprise créée par son grand-père en 1949 et longtemps spécialisée... dans le textile.

« Une commerciale d'AGF Immobilier m'avait proposé d'acquérir une queue de programme place Charles-Dullin, à Paris 18^{ème} » se souvient-il. « J'ai acheté le local commercial pour 150 000 euros. Tout était à restaurer. 48h plus tard, entre la signature de la promesse de vente et la délivrance de l'acte, la banque m'a appelé pour m'informer qu'un acquéreur était prêt à me payer 300 000 euros pour le local. Je me suis dit, fou de joie, que je venais de trouver ma voie ! ». Cette entrée en matière spectaculaire conforte Samuel Gelrubin, entrepreneur dans l'âme, que la société Terrot doit opérer un virage complet et se concentrer sur l'immobilier commercial, même s'il a bien conscience que son gros coup initial, imputable à un généreux concours

de circonstances, ne se reproduira pas à chaque « deal ». Le pied glissé dans l'étrier immobilier, cet ancien cofondateur d'une société de terminaux téléphoniques n'a, cependant, aucun mal à se projeter dans sa nouvelle carrière. « Terrot disposait d'une bonne réputation et de fonds propres conséquents » développe l'intéressé qui, en 2009, prend les rênes de l'entreprise. Un legs filial mêlant trois générations, du moins pour l'instant. Le groupe acquiert des portefeuilles d'immeubles, se spécialise dans le bloc, revend vite. « Pour générer une croissance forte et rapide, il faut de la rotation d'actifs, réaliser des plus-values et les réinvestir tout de suite » souligne Samuel Gelrubin. Une stratégie à flux tendus qui a permis à Terrot de se constituer un solide socle de fonds propres tout en réduisant au maximum ses stocks. « Nos reins financiers sont suffisamment solides pour traverser la crise sans trop souffrir ! ». Aujourd'hui, Terrot détient 550 millions d'euros d'actifs en portefeuille et 45 millions d'euros de capitaux propres, et a diversifié son activité, notamment grâce à l'hôtellerie. Des résultats qui ne doivent rien à la chance...

 ANTHONY DENAY



Votre partenaire de confiance en France. Depuis plus de 25 ans.

Vous êtes à la recherche de nouvelles opportunités d'investissement ?

Combinant une expertise immobilière du marché local et du secteur, Aareal offre les meilleures solutions de financement pour votre entreprise.

Visitez notre site : aareal-bank.com



Aareal
YOUR COMPETITIVE ADVANTAGE.

PHILIPPE JUNG

Directeur général immobilier – Demathieu-Bard



Forte personnalité

En moins de quinze ans, la provinciale Demathieu Bard s'est bâtie une solide réputation dans la promotion, à l'image de l'impeccable Philippe Jung, le directeur général en charge de l'immobilier de ce groupe de BTP né il y a plus d'un siècle et demi en Moselle.

A nous deux Paris. Il y a quelque chose, en effet, de balzacien dans la figure que donnent à voir les bureaux parisiens du groupe qui dominent en perspective le 65 de la rue Lafayette, avec sa façade de verre et d'acier, en lieu et place du siège de William Saurin, acquis puis rasé après liquidation, enfin reconstruit en 2021 sur un plan de Bouchaud Architectes, arrêté par Philippe Jung.

Après une solide carrière chez Bouygues, Screg et Sodearif, la filiale Linkcity dont il fut directeur général jusqu'à son arrivée chez Demathieu-Bard en 2012 pour ajouter la promotion immobilière aux métiers anciens du groupe, l'ingénieur-manager (ESTP 78 + IAE 79) a pu s'appuyer sur l'expertise technique et la solidité financière de son nouvel employeur. Et s'engager rapidement dans des

programmes complexes, multi-produits, en Ile-de-France et en régions. Avec une préférence pour les réalisations « à forte personnalité ». Comme ce Village des Médias, en Seine-Saint-Denis, tout juste livré à la Solideo, la société d'économie mixte en charge des JO 2024 : l'équivalent de 450 logements qui accueilleront les journalistes (quelle bonne idée pour faire parler de soi...), dont 300 ont déjà été vendus ; restent 150 à commercialiser (4 050 euros/m²), qui seront livrés à leurs futurs occupants en fin d'année. Chemin faisant, ce promoteur pas tout à fait comme les autres a fait de l'adaptation des produits qu'il conçoit à l'évolution de la vie et des besoins de chacun, sa marque de fabrique, sous le nom d'Evoluvie®. Un brevet qu'il applique à des logements sociaux, meublés à la demande, à des logements en accession ou encore à des maisons de ville, et de plus en plus au recyclage urbain de bâtiments désaffectés. On peut y voir la patte de Philippe Jung qui ne perd jamais la main, quelles que soient les difficultés du terrain. Comme le cavalier de concours qu'il est depuis toujours.

 BRICE LEFRANC



Icône du Triangle d'Or

Ancien showroom Citroën, aujourd'hui immeuble spectaculaire de bureaux et services de 10 800 m², *Icône* est un immeuble neuf repensé par Philippe Chiambaretta en répondant aux plus hauts standards environnementaux.

Icône captive

Une image de caractère pour une première impression réussie sans cesse renouvelée.

Icône inspire

1 700 m² de patios, jardins et terrasses exceptionnels qui offrent des vues à couper le souffle sur le tout Paris.

Icône fédère

Une fluidité naturelle autour de son atrium majestueux, propice à la rencontre et à la créativité collective.



Découvrez Icône

Livraison S1 2025

youfirst
bureau
Une marque Gecina

Aux commandes

Marlène Dolveck

Directrice générale - Gares & Connexions
Directrice générale adjointe – Groupe SNCF



Aux rencontres économiques d'Aix-en-Provence, notre « Pierre d'Or » répondait à la question : « le monde peut-il sortir du patriarcat ? ». Et sa réponse était « optimiste », s'appuyant fièrement sur la devise de la République : liberté, égalité, fraternité. Car son parcours constitue une bonne illustration de la méritocratie républicaine. Et de la volonté, indispensable pour tout parcours éclatant...

✍ PASCAL BONNEFILLE

Marlène Dolveck n'est, en effet, ni « fille de », ni polytechnicienne, ni énarque, ni normalienne, ni HEC... Et rien dans son parcours initial ne la destinait à ses fonctions actuelles pas plus qu'à une « Pierre d'Or » ! Qu'on en juge : née à L'Union (joli nom, issu de la Révolution pour cette ville de Haute-Garonne...), d'un père cheminot, la voici, étudiante à l'université de Toulouse Capitole où elle obtient une Licence en Ingénierie économique. Pendant quatre ans, elle est professeure de Sciences économiques et sociales dans l'enseignement secondaire. En 2008 - elle a alors 31 ans -, elle reprend, courageusement, des études en Master spécialisé en Management bancaire, puis obtient un « executive MBA » à l'Edhec en 2014. Et son parcours, alors, s'accélère à belle vitesse. Après le Crédit Agricole, repérée pour son efficacité et son goût du travail, elle rejoint La Banque Postale où elle devient membre du Comex. En 2017, nouvelle étape : elle est nommée directrice omnicanal et membre du Comex de la banque de détail d'HSBC France. Trois ans plus tard, la fille de cheminot « boucle la boucle », est nommée directrice générale de SNCF Gares & Connexions et membre du Comex du groupe ferroviaire français. L'année 2024 plusieurs lauriers supplémentaires s'y ajoutent : en janvier, la voici directrice générale adjointe du Groupe SNCF en charge de la transformation (en plus de ses fonctions chez Gares & Connexions). En mai, elle vient également de prendre la responsabilité du numérique pour l'ensemble du groupe. En pénétrant dans son vaste bureau, situé dans le bel immeuble qui abrite la structure (les anciennes usines Panhard intelligemment rénovées par Jean-Michel Duthilleul et les équipes de l'Arep, l'agence d'architecture « maison »), on comprend d'entrée de jeu le caractère volontaire et décidé de notre « Pierre d'Or ». « Chaque jour, dix millions de visiteurs fréquentent nos 3 000 gares. Notre but ? Donner envie de gare pour donner envie de train ! » affirme-t-elle d'entrée de jeu sans perdre de temps. Son credo ? Il s'articule en cinq points clés : « l'humain » (dans une structure qui compte 4 700

collaborateurs et 15 000 personnes chaque jour dans les gares), « la qualité des services » (pour ces impressionnants 10 millions de voyageurs présents quotidiennement), mais aussi « la performance économique » (« nous devons faire croître notre chiffre d'affaires et baisser nos coûts ; nous diversifions et cherchons constamment de nouvelles sources de financement publiques et privées ») ; l'environnement (« nous devons être capables d'atteindre le zéro déchet non valorisé dans nos gares et sur nos chantiers d'ici à 2035. Enfin, nous allons, dans les cinq ans à venir, augmenter significativement le nombre de stationnement pour les vélos avec 70 000 places supplémentaires ») ; les territoires (« nous sommes au service des territoires et développons nos stratégies en fonction de leurs besoins et de l'envergure des gares, nationales ou régionales. Pour accompagner la vitalité des territoires desservis, nous valorisons les espaces des gares »).

Cette stratégie tous azimuts s'incarne très concrètement par l'imposant programme de rénovation des gares en France. Citons, parmi les plus récents, la gare d'Austerlitz, les gares de Toulouse Matabiau, Lyon Part-Dieu (dont l'inauguration prévue fin juin 2024 a été repoussée, élections obligent), mais aussi celles de Rennes ou Saint-Denis (1 000 trains par jour !). Et on en passe ! Beaucoup... A chaque fois, des opérations d'une ampleur considérable avec toujours plus, Marlène Dolveck insiste... de « connexions avec les territoires concernés » à Bordeaux, Marseille, Mont-de-Marsan, Rouen... Et de nouveaux commerces, immeubles dédiés, services proposés (des espaces de coworking, par exemple). Bref, les gares font leur révolution et créent des chantiers que les professionnels du bâtiment et de l'immobilier ne peuvent évidemment pas négliger ! Dans un moment où chacun a besoin d'élargir ses horizons et axes d'activité, cette « Pierre d'Or » s'imposait. Aux rencontres d'Aix-en-Provence déjà citées, elle concluait d'ailleurs en souriant : « ce sont les femmes qui vont sauver le monde ». Les votants @immoweek.fr lui ont donné raison...

ANTOINE DERVILLE

Président – Colliers France



Croître à contre-cycle

Antoine Derville a rejoint Colliers France comme directeur général en novembre 2020 au premier jour du second confinement, dans un immeuble vide, les 220 personnes du groupe l'ayant déserté.

Venant de Toronto, Colliers s'implante en France en 2014 via le rachat de la société AOS. Traversant une phase de difficultés, la société de conseil fait appel à Antoine Derville. Pari réussi. Son actionnaire canadien le soutient et lui laisse les coudées franches. En trois ans, il recrute 200 personnes et retisse des liens entre les départements du groupe.

Comme chez Auguste-Thouard, CBRE ou DTZ, il goûte le défi du redressement d'entreprises, par cycle de 12 ans. Chez Colliers, il réussit la performance du développement à contre-cycle : 40 % de croissance en trois ans, dont 10 % en 2023.

L'an passé, il a signé la vente du siège d'Accor, « Sequana », pour 460 millions d'euros ; un bail de la CDC pour 68 000 m² à Paris (13^{ème}) ; deux cessions de portefeuilles pour Colas et la livraison de l'aménagement de bureaux de Neuflyze, boulevard Haussmann.

En 2023, également, signature de la charte parité homme/femme dans l'immobilier et engagement RSE renforcé avec le label EcoVadis.

Chez Colliers France, télétravail désormais de rigueur le vendredi, d'où des économies de 20 % d'utilisation des locaux et des contacts renforcés entre les salariés les autres jours de la semaine. Ceux qui ne peuvent télétravailler chez eux ont la possibilité de rejoindre des locaux tiers via Neonomade.

Administrateur de l'Orie, Antoine Derville souligne que le secteur connaît un bouleversement total. De 5 à 8 millions de mètres carrés de bureaux franciliens devront trouver un autre usage. Si le marché de l'investissement est à la peine, les entreprises sont actives à la recherche de locaux bien situés, offrant un bon cadre de travail pour leur salariés, ce qui dynamise le marché locatif.

Après des études de gestion à la Sorbonne et à l'ISG, il a travaillé deux ans en Côte d'Ivoire. Mais quittant l'audit, il rejoint l'immobilier d'entreprise, un peu par hasard, avec Auguste-Thouard, et y trouve sa vraie passion.

Entre mer et montagne, Antoine Derville s'échappe au pays Basque et y pratique le golf. S'il va moins souvent au Canada, même si c'est aussi l'occasion d'y retrouver l'un de ses deux fils qui y fait des études, il voyage en Europe comme membre du « board » européen de Colliers.

 BERTRAND DESJUZEUR

BARBARA KORENIOUGUINE

Présidente – Cushman & Wakefield France



DR

Passion immobilière

Elle en parle avec une émotion palpable, authentique, communicative. Le secteur immobilier a beau ne plus receler de secrets pour elle, c'est comme si elle en découvrait chaque jour une nouvelle parcelle et s'en enthousiasmait comme le ferait une débutante.

Là résident en partie sa longévité et son ascension jusqu'aux plus hautes sphères de cette industrie immobilière qui lui tient tant à cœur : la passion.

« L'immobilier est un écosystème qui dispose d'une réelle puissance d'innovation, en plus d'être une discipline concrète, visible, tangible » assène-t-elle. Un écosystème qui a dû procéder à son auto-critique pour s'extraire d'un certain confort « formolisant », d'un entre-soi masculin ayant longtemps relégué les femmes au rang de simples faire-valoir. Barbara Koreniouguine a fait partie de cette génération féminine à revendiquer haut et fort le droit au haut de l'affiche, au pouvoir décisionnaire. A ses côtés, les Méka Brunel, Véronique Bédague ou autre Béatrice Lièvre-Théry ont « secoué le cocotier » de la parité jusqu'à en récolter les fruits, même si cette

face émergée cache encore bien des disparités. « Tout n'est pas parfait, loin de là, mais nous sommes quelques-unes à avoir montré le chemin » admet Barbara Koreniouguine. Chez Cushman & Wakefield, la parité est parfaitement respectée, puisque cinq des dix plus gros salaires de l'entreprise sont dévolus à des femmes. Une belle réussite pour cette passionnée qui n'hésite pas à citer les trois entreprises qui ont le plus marqué sa vie professionnelle : Icade, BNP Paribas Immobilier et Cushman & Wakefield, donc. Chez Cushman, où elle officie depuis quatre ans comme présidente France, elle intervient sur les métiers du conseil, de la transaction et de l'expertise immobilière. Malgré la crise actuelle, le groupe vient de réaliser de solides performances, avec 1,8 milliard d'euros « transactés » au premier trimestre 2024, soit plus de 30 % de parts de marchés et +10 à +15 % de transactions réalisées en un an. « Malgré ses difficultés, je trouve la période actuelle enthousiasmante, car elle nous oblige à nous challenger constamment et à ne pas nous reposer sur nos acquis » conclut la présidente. Avancer, encore et toujours...

 ANTHONY DENAY

ASTRID WEILL

Directrice générale – Groupama Immobilier



L'art de sublimer un patrimoine...

Prendre la direction générale (en mars dernier) d'une structure aux 5 milliards d'euros d'actifs immobiliers sous gestion (dont, côté bureaux, de nombreux « bijoux » parisiens, mais aussi 800 logements ou encore 22 000 hectares de forêt), avec une équipe de 120 professionnels, requiert des compétences de haut niveau comme un profond attachement... à la (belle) pierre. Des caractéristiques dont fait preuve Astrid Weill depuis dix ans chez Groupama Immobilier.

Son riche parcours démarre dans l'audit et le conseil chez PWC en 1994 où, surtout, elle intégrera le département immobilier ; se poursuit, huit ans plus tard, chez ING à la direction financière des activités de promotion où elle développera, également, ses « compétences opérationnelles en immobilier » ; puis, fin 2009, à la direction générale déléguée de BNP Paribas Real Estate Property Management et depuis 2014, chez Groupama Immobilier qu'elle a intégré en tant que directrice du développement et des grands projets, sous la houlette d'Eric Donnet. Son attachement aux immeubles se vérifie dès qu'elle évoque son implication dans « de grands projets structurants », à l'exemple de l'ensemble « Window », qui « a changé le visage du parvis de La Défense » ou du « flagship » de Nike sur les

Champs Elysées. Sans parler de « The Link », la tour de 130 000 m² qui sera livrée l'an prochain à La Défense... Des exemples d'opérations conduites avec une priorité : « la performance. Notre stratégie a toujours été de nous concentrer sur le rendement en capital ». Résultat : sur dix ans, celui du portefeuille de Groupama Immobilier est près de quatre fois supérieur à la moyenne du marché au sein des assureurs (6 %, contre 1,6 %). En soulignant que « l'on ne réalise pas un tel travail sans une équipe soudée ».

Aujourd'hui, Astrid Weill « fait partie de ceux qui pensent que l'on a fait beaucoup trop d'immobilier commercial », conséquence, notamment, du « flex office ». Dans ce cadre, les bureaux doivent être « désirables »... Donc, s'agissant de Groupama Immobilier, « nous continuerons à sublimer le patrimoine dont nous avons hérité ». Sachant que « plus d'un milliard d'euros de travaux ont été réalisés sur le patrimoine depuis dix ans » ou encore que des opérations sont en cours au siège rue d'Astorg, mais aussi rue de la Ville L'Evêque, boulevard Saint-Germain, avenue Foch...

Nul doute que cette grande pro qui, à ses heures de loisirs, cultive l'art culinaire et les moments de convivialité qui vont avec, fera recette chez Groupama Immobilier.

 THIERRY MOUTHIEZ

CHRISTEL ZORDAN

Directrice générale – Société de la Tour Eiffel



© VALÉRIE ARCHENO

Bienveillante

Diplômée d’HEC, Christel Zordan a débuté sa carrière en 2001 chez PwC Corporate Finance dans le conseil aux entreprises en difficulté.

« La vie a mis l’immobilier sur mon chemin au bout de deux à trois ans » et depuis plus de vingt ans, elle « ne travaille plus que cette matière première ». Au fil de sa carrière, elle en a découvert presque tous les aspects : des grands projets de restructuration qu’elle découvre avec GE Real Estate au résidentiel, chez Bouwfonds REIM ou encore au « retail » avec la Compagnie de Phalsbourg qu’elle rejoint en 2011 comme directrice des investissements et des financements. Des fonctions très vite élargies à la direction financière du groupe. Elle y restera « trois ans et trois jours ». Une expérience « passionnante » juge-t-elle, mais « peu compatible avec une vie personnelle ». En 2014, elle participe à la montée en puissance du fonds Altafund et assiste à des « projets de bureaux exceptionnels » pour le compte du groupe Altarea Cogedim. En 2017, elle prend la direction générale du bureau parisien de Nuveen Real Estate. A ce titre, elle acquiert, en

Vefa, auprès d’Emerige, l’ensemble mixte « Morland ». Lauréate de Réinventer Paris, cette opération associe une mixité d’usages, dont un hôtel 5 étoiles et une auberge de jeunesse, mais aussi des commerces et des espaces de bureaux.

Fin 2021, elle est nommée à la direction générale de la Société de la Tour Eiffel, une nouvelle étape dans son évolution personnelle. En deux ans et demi, « nous avons pu lancer des projets de développement diversifiés (logistique, bureaux, coliving, résidentiel étudiants, des locaux d’activités sous la marque Lilk...) et engager la rotation du portefeuille », conformément à la feuille de route qu’elle avait définie à son arrivée.

Membre du Cercle des Femmes de l’Immobilier, Christel Zordan est aussi présidente de l’Observatoire de la charte pour la parité dans l’immobilier. Un sujet qui lui tient particulièrement à cœur. « Il faut rester vigilant et porter un message de bienveillance afin que cette conviction soit partagée par tous » explique-t-elle, notamment par « les jeunes générations »...

 ANNE PEYRET



Immobilier et finance !

Olivier Colonna d'Istria

Président du directoire – Socfim

Président du directoire de la Socfim, qui dispose à date d'un peu moins de 12 milliards d'euros d'encours gérés et de 50 000 logements en cours de financements, Olivier Colonna d'Istria exerce dans le secteur immobilier depuis presque un demi-siècle. Autant dire qu'il est devenu un observateur plus qu'avisé de cet univers en pleine crise, à l'image de tant d'autres qu'il a connus par le passé... Nos lecteurs ne se sont pas trompés en lui décernant la « Pierre d'Or » dans la catégorie « Innovation Financière ».

 ANTHONY DENAY

Une noble filiation. Olivier Colonna d'Istria est le descendant de l'une des plus anciennes familles corses, déjà présente sur l'île de Beauté au 15^{ème} siècle. Enracinés, fixés à cette terre mythifiée qui vit naître l'un des dirigeants les plus célèbres de par le monde, un nommé Napoléon Bonaparte, les Colonna d'Istria se virent accéder au restreint cénacle de la noblesse française en 1773, sous l'Ancien régime et alors que couvaient déjà les premières braises de la Révolution. Plusieurs métiers furent exercés par les plus éminents membres de la famille : militaire, magistrat, politique et même journaliste. En revanche, l'immobilier n'avait pas encore trouvé preneur jusqu'à ce qu'Olivier, passé par les bancs de Sciences Po, ne tombe dedans et s'y fasse irrémédiablement absorber. « Cela fait 45 ans que j'exerce ce métier et je ne m'en suis jamais lassé » développe-t-il. « C'est un univers attachant, riche de complexité et d'apport intellectuel ». Ce féru de culture, qui dit posséder tout à la fois un attachement chromosomique à son « morceau de granit méditerranéen » (la Corse) tout en se qualifiant de Parisien invétéré, adepte de son bouillonnement intellectuel et de son large éventail de distractions culturelles, ne se voit pas évoluer ailleurs. L'immobilier, c'est sa vie, l'une de ses raisons d'être, d'avancer, de s'accomplir. « J'ai 65 ans, je sais que le temps, bien qu'il puisse m'octroyer encore beaucoup d'années, se raccourcit pour moi davantage qu'il ne s'allonge » philosophe-t-il. « Je veux prioriser ce temps, d'abord avec mes proches, ensuite pour mon métier ».

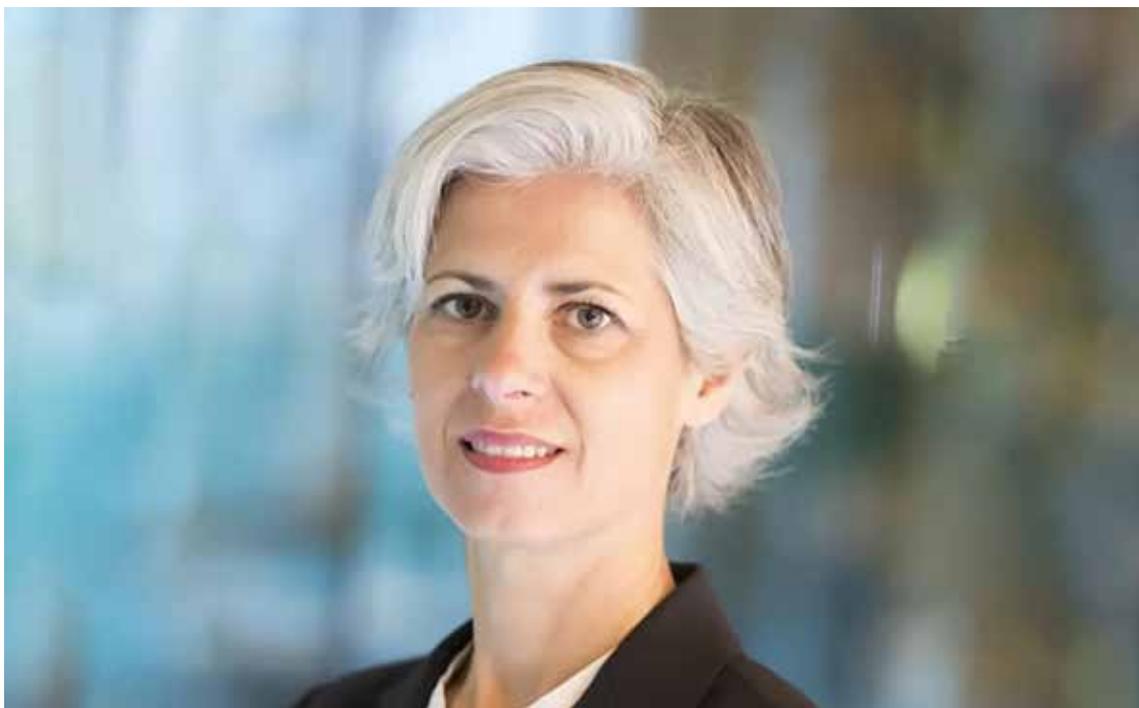
Après une première vie professionnelle chez BNP Paribas, Olivier Colonna d'Istria rejoint la Socfim en 1993, dont il devient président du directoire en 2006. L'intéressé qualifie la Socfim de « banque des professionnels de l'immobilier de la banque BPCE ». « Nous accompagnons des producteurs, qu'ils soient promoteurs ou marchands de biens, des foncières, des fonds d'investissements, des asset managers... Nous accordons des crédits à court et long termes, et même si les gros acteurs immobiliers sont nos principaux clients, nous sommes également aux côtés d'initiatives entrepreneuriales plus modestes, si tant est qu'elles soient assorties d'une vision,

qu'elles accompagnent le développement d'un produit immobilier qui réponde à un usage et s'adresse à une typologie précise de clients » développe le président de la structure. Qui dénonce en filigrane les abus qui ont pu être commis avant la crise, lorsque les taux étaient bas et la santé du secteur optimale ; à savoir une course aux volumes, une politique du « bâtir pour bâtir » avec une attention moindre portée au produit, à son utilité, à son inclusion et son adaptation dans un contexte géographique donné. « Même si les ressorts ne sont pas les mêmes, il y a quelques similitudes avec la crise de 1993 que j'ai bien connue : trop de financements, trop de dettes, un immobilier qui devient spéculatif avec un excès d'offre dans une période inflationniste » indique Olivier Colonna d'Istria. Il plaide pour une dette raisonnée et raisonnable, affirmant que « l'immobilier est capitalistique par essence » et qu'il nécessite de l'argent, des fonds, la dette ne pouvant s'accumuler indéfiniment.

Outre sa casquette de président de la Socfim, Olivier Colonna d'Istria est également à la tête de l'IFPImm (Institut du Financement des Professionnels de l'Immobilier) et de ses 70 adhérents depuis octobre 2021. Son objectif depuis son élection : « faire émerger de nouveaux textes, de nouvelles pratiques, de nouveaux outils afin de mieux financer cette industrie ». L'un des derniers projets en date est le développement d'une cartographie recensant, parmi les quelque cinq millions de mètres carrés de bureaux vacants que totalise l'Ile-de-France, ceux qui sont exploitables. « Cela ne sert à rien de s'épuiser à battre la campagne francilienne pour s'acharner à faire le tour de ces fameux cinq millions de mètres carrés de surfaces alors qu'il n'y en a peut-être que 500 000 qui pourraient être rénovés, puis réutilisés ». Des travaux sont en cours sur différentes thématiques, avec la sortie prochaine d'un livrable. Sur le logement, les représentants de l'IFPImm rencontrent régulièrement les membres du gouvernement afin de trouver des idées pour, enfin, sortir de l'ornière. « Nous sommes, avant tout, des professionnels de l'immobilier qui faisons de la banque, et non l'inverse » conclut-il.

EMMANUELLE BONS-BARREAU

« Deputy head of real markets Europe » – BNP Paribas CIB



Sur-mesure

Responsable des capitaux immobiliers chez BNP Paribas, Emmanuelle Bons-Barreau offre des solutions sur-mesure à des clients fameux, banques, compagnies d'assurance, gestionnaires d'actifs.

« Je suis un pur produit de l'immobilier et de la banque ! ». Emmanuelle Bons-Barreau a plus de vingt ans d'expérience dans ce qu'elle nomme « notre passionnante industrie », depuis qu'elle est entrée chez BNP Paribas, tout juste diplômée (ScPo Ecofi + ESCP Master Finance et Trésorerie). Depuis suffisamment longtemps pour en apprendre les cycles, en tirer les enseignements, puis forger les conseils et les solutions qu'elle fait profession de délivrer à ses clients, entreprises et institutionnels, avec une autorité jamais discutée. Au point que plusieurs des consoeurs et confrères qu'elle croise à l'IFPImm (« j'y suis assez active... comment résister à l'appel de son président Olivier Colonna d'Istria ? ») l'ont baptisée « la Saint-Jean-bouche-d'or de l'immobilier » (sic). Mais également ses interventions récentes à l'IEIF, à l'invitation de Christian de Kérangal, sur le financement bancaire de l'immobilier en période de crise, puis au dernier SIMI sur les perspectives 2024 en matière d'inflation,

de taux et de croissance, « repricing », financement et refinancement, puis le 15 avril au GRI Club, sur la mixité fonctionnelle et les grands projets de renouvellement, lui confèrent beaucoup de cette autorité qu'on prête à Jean-Chrysostome, l'archevêque de Constantinople, champion consacré de l'éloquence et du parler vrai.

Longtemps à la tête du « real estate capital markets » France, elle a élargi sa zone d'activité - depuis un an tout juste - à l'ensemble de l'Europe. « Ce qui me donne plus de visibilité encore et sur un périmètre élargi d'informations ». Ce qui accroît d'autant l'autorité de ses prescriptions. Un quasi impérium qu'elle relativise et sait dû, « avant tout », à la réputation de son employeur, devenu première banque de la Zone euro, notamment pour son crédit vert et ses émissions obligataires de la même couleur. « La trajectoire de la BNP témoigne de la confiance de ses équipes dans notre industrie pour répondre à la question climatique » précise-t-elle, pas dupe non plus de ce que l'actuelle période de crise incite le secteur à « écouter plus facilement la position des banques, ce qui est moins vrai quand le marché se porte bien ». Sic transit...

 BRICE LEFRANC

EMILE DAHER

« Managing director » – Goldman Sachs



© MARK MCQUEEN

Tout est affaire de confiance

Une deuxième nomination aux « Pierres d'Or » très méritée pour Emile Daher, représentant de l'un des établissements les plus puissants au monde.

S'il est toujours « managing director » de Goldman Sachs, responsable des fusions/acquisitions pour le secteur immobilier en Europe continentale, il exerce son activité dans un environnement considérablement modifié, sous l'effet, en premier lieu, du Covid. Les confinements successifs avec le télétravail pour corollaire ont généré un grand nombre de réflexions quant à l'avenir du bureau, de l'hôtellerie ou encore du commerce. « Il a fallu repartir d'une page blanche avec les « boards », reconnaît-il. « Si nous avons été très impliqués dans ces réflexions, ce nouveau paradigme ne ressort pas dans les « deals » aujourd'hui » remarque-t-il. Il observe, malgré tout, un regain d'activité. « Nous sommes en avance sur des transactions innovantes, en termes de logique industrielle (comme la tentative, non aboutie, de rachat d'un gestionnaire d'actifs par une grande foncière de la place) ou sur des aspects plus financiers comme l'émission de produits hybrides mêlant dette et "equity" ».

Qui plus est, de bonnes nouvelles sur les taux sont attendues, selon lui, en fin d'année. « Bon nombre de nos clients sont sortis du Covid avec le désir de grossir. D'autres réfléchissent à la rationalisation de leur portefeuille d'activité. Mais toutes les transactions sont longues ». De plus, remarque-t-il, « il y a clairement un effet de mode en termes de classes d'actifs : les data centers, les résidences étudiantes attirent davantage que des bureaux ou le commerce ». Le Brexit participe également au changement d'environnement du banquier. Goldman Sachs ayant affirmé sa volonté de mettre l'accent sur l'Europe continentale, la taille du bureau parisien a triplé, accueillant plus de 400 collaborateurs. D'où un déménagement physique vers de nouveaux locaux. « Notre équipe immobilière est vraiment sur deux jambes et se concentre sur Paris et la France ». Enfin, troisième changement non négligeable, le renouvellement générationnel et l'arrivée des quarantenaires aux postes de décision. « Notre métier est basé sur la confiance » rappelle-t-il, « nous parlons le même langage ». N'est-ce pas là, le pari fait par Goldman Sachs en 2010 ?

 ANNE PEYRET

BENJAMIN RICHARD

« General manager » – Aareal Bank



Bons atouts

Toulousain, Benjamin Richard a rejoint Paris pour des études à la Sorbonne, puis à l'ESCP. Début de parcours passionnant à l'étranger, déjà sous les couleurs d'Aareal Bank, d'abord à New York en 2013, puis à Madrid en 2014, y abordant la dimension internationale de son métier.

Il est fidèle à la banque qu'il a rejoint voici quinze ans et dans laquelle il a pris de plus en plus de responsabilités. Il est aujourd'hui « general manager » à Paris, en charge des dossiers français, belges, luxembourgeois et, depuis 2023, espagnols. Etablissement d'origine allemande, Aareal Bank est spécialisé dans le financement immobilier pour les acteurs dans les domaines hôtelier, logistique, de commerce ou de bureaux. Les dossiers traités ont un volume d'au moins 30 millions d'euros et, plus souvent, de plusieurs centaines de millions. A 40 ans, Benjamin Richard anime une équipe d'une dizaine de collaborateurs à Paris.

En 2023, il a pu mener à bien des opérations marquantes comme le financement pour GCI et Eternam d'un immeuble de bureaux rue de Hanovre ou celui du 40-42, rue Legendre, acquis en vue d'une restructuration complexe et du développement d'un

ensemble mixte associant hôtels, bureaux, restaurant et espace de fitness ou encore l'acquisition et la restructuration par Tishman Speyer et PSP de l'ex-siège de Canal Plus, à Boulogne-Billancourt, dénommé « Campus ».

« Faire de l'innovation financière, c'est susciter une idée qui réponde à un problème concret » explique notre nommé. Ainsi, les prêts verts répondent à l'objectif de décarbonation des immeubles.

« Traversant une crise majeure, les acteurs ont besoin de création de valeur. La banque doit les accompagner dans les transformations. Alors que dans une phase de marché porteur, on s'est un peu éloigné des actifs, les bons actifs bien placés et performants vont aujourd'hui faire la différence. Et la période marque le retour à l'utilisateur ».

Marié, père de deux jeunes enfants, Benjamin Richard est fan de rugby. Il pratique également la voile et la course à pied. Ayant toujours soif d'apprendre, il termine une formation à l'Insead.

Si la crise est forte, elle n'atteint pas l'optimisme de ce financier qui relève que le marché francilien « dispose de bons atouts » et, comme Churchill, rappelle qu'il « ne faut jamais gaspiller l'opportunité d'une bonne crise »...

✎ BERTRAND DESJUZEUR



WE WILL NEVER SETTLE FOR THE WORLD THAT'S BEEN BUILT.

Leader mondial en immobilier d'entreprise avec plus de 52 000 collaborateurs dans 60 pays, Cushman & Wakefield déploie, pour ses clients investisseurs, utilisateurs, enseignes et promoteurs, des solutions innovantes afin de les accompagner dans leurs enjeux immobiliers d'aujourd'hui et de demain. Pour en apprendre davantage, consultez cushmanwakefield.com.

Better never settles

PATRICK VITERBO

Président – Brownfields



© GREGOIRE CRETINON

La finance au service de la reconversion

Bientôt vingt ans après sa création pour réhabiliter les friches industrielles, Brownfields s'affiche fièrement comme le seul opérateur immobilier à artificialisation négative. Explications...

L'entreprise est née au sein du groupe Suez de la complémentarité entre le grand manager Patrick Viterbo (Polytechnique + Mines de Paris) et Abdelkrim Bouchelaghem (ingénieur civil Mines de Paris), son expert - « un des meilleurs en Europe » - en traitement des déchets industriels. Ils fondent ensemble Brownfields en 2006 avec la promesse d'apporter aux industriels et aux collectivités locales une solution complète : en intégrant financement, prise en charge des risques environnementaux des sites pollués et construction des nouveaux quartiers. Les deux « mineurs » conduiront avec succès une vingtaine d'opérations dès les premières années, jusqu'à la mise en place, en 2014 avec la loi ALUR, du dispositif du Tiers demandeur. Tout s'accélère avec cette novation juridique qui permet aux grandes entreprises d'externaliser la reconversion de leurs sites pollués, en transférant à un opérateur

leurs responsabilités environnementales. De là à penser que Brownfields ait pu inspirer le législateur... Toujours en avance, Brownfields lance plusieurs fonds d'investissements, avec l'aide bienveillante de la Banque Européenne d'Investissement, de la Caisse des Dépôts et d'une vingtaine d'institutionnels. Et totalise jusqu'à 360 millions d'euros de fonds propres, là où le modèle français recourt à la dette...

En 2018, Patrick Viterbo engage Yann Doublier à la direction générale, en charge d'ajouter un nouveau métier, la promotion immobilière.

En 2022, Brownfields, Icade Promotion et Aire Nouvelle s'accordent pour acquérir auprès d'Engie quelque 70 sites, représentant 45 hectares de terrains, partout en France et destinés à être reconvertis en logements, bureaux et commerces.

Plus récemment, au cœur du 18^{ème} parisien, ce sera l'acquisition des anciens garages Fiat et, à quelques rues, en partenariat avec Bouygues, du dépôt des bus RATP.

L'objectif de Zéro artificialisation nette (Zan) serait-il devenu réaliste ?

 BRICE LEFRANC

Realize Anything

Comment définir un horizon sans avoir un aperçu complet de l'espace ? Prendre conscience de nouvelles dimensions incite au changement et à l'anticipation. Notre savoir-faire : anticiper l'avenir de l'immobilier d'entreprise et libérer tout son potentiel. Tout analyser pour que vous puissiez tout réaliser.

Tout réaliser

CBRE

cbre.fr

A portrait of Aude Grant, a woman with long brown hair, wearing a dark blue V-neck sweater. She is smiling and has her hands clasped in front of her. The background is a blurred indoor setting with warm lighting.

Grands projets

Aude Grant

Directrice générale adjointe asset
management et investissement
Société Foncière Lyonnaise (SFL)

Aude Grant est une figure dans le domaine de l'immobilier, dont la carrière exemplaire s'étend sur plusieurs décennies. Directrice générale adjointe asset management et investissement au sein de la Société Foncière Lyonnaise (SFL), elle est toujours très enthousiaste. Sa carrière est un modèle de succès, de leadership inspirant et de dévouement à l'amélioration de la profession. Après une « Pierre d'Or » en 2011, puis en 2016, Aude Grant a été plébiscitée dans la catégorie « Asset Manager et Investisseur ». Une nouvelle « Pierre d'Or » amplement méritée.

 MEHDI BENMAKHOUF

Aude Grant entame sa carrière dans l'immobilier après avoir obtenu en 2004 un diplôme en Gestion immobilière et en Finance. « J'ai commencé ma carrière en faisant des acquisitions « corporate », mais je ne connaissais rien au monde de l'immobilier » confie-t-elle. Après une première expérience très courte chez Deloitte, elle restera huit ans chez Foncière des Régions, une expérience qui lui permettra de passer de la finance à des postes opérationnels en immobilier. Dès ses débuts, elle montre une capacité à comprendre les dynamiques complexes du marché et à identifier des opportunités avant qu'elles ne deviennent évidentes pour d'autres. Désormais et depuis dix ans, notre lauréate a la charge de superviser toute la partie opérationnelle chez Société Foncière Lyonnaise. « Nous intégrons vraiment toute la chaîne de création de valeur de l'immobilier, de l'investissement jusqu'à la commercialisation de nos projets » résume-t-elle.

Aujourd'hui, Aude Grant porte l'ambition de SFL de « créer de la matière immobilière qui réponde aux demandes précises des grandes entreprises, de plus en plus exigeantes (surtout depuis la crise sanitaire) en termes de centralité, de qualité d'aménagement, d'esthétisme, de bien-être au bureau et de services. Ces dernières années, notre travail a plutôt consisté à élarger le patrimoine qui n'était pas parisien parce que nous croyons beaucoup à la valeur de la marque « Paris » et à son attractivité » explique Aude Grant. Son travail consiste à aller toujours plus loin dans la qualité technique et dans les exigences environnementales, pour se démarquer des concurrents. « Il faut ajouter que l'aspect humain redevient hyper important dans les immeubles ».

Elle se réjouit des prochains projets que la société va lancer avec, notamment, l'opération de rachat du siège d'Amundi portant sur les bureaux au-dessus de la gare Montparnasse et représentant une surface de quelque 40 000 m². Autre projet d'envergure qui sera programmé l'année prochaine : le lancement de l'opération Condorcet où s'installera le futur siège de GRDF-GDF à partir de 2025. Ou encore autre opération d'importance : le lancement d'un programme ambitieux de campus à la gare du Nord, qui porte ici sur quelque 25 000 m² de bureaux. « Nous avons de grands projets autour des gares parisiennes pour créer ce qui sera le bureau de demain dans Paris intra-muros » assure-t-elle fièrement.

Aude Grant est connue pour son engagement envers l'innovation. Ainsi, elle fut parmi les premières à adopter de nouvelles technologies, telles que les visites virtuelles, l'intelligence artificielle pour l'évaluation des actifs et l'analyse de données pour prédire les tendances du marché. Une approche novatrice qui a transformé l'expérience des clients... Notre lauréate est également réputée pour son style de gestion inclusif et motivant. Son approche chaleureuse et bienveillante, immédiatement perceptible, et son soutien constant ont permis de créer des environnements de travail « positifs et productifs ». Elle est également une fervente défenseuse de la diversité et de l'inclusion dans le secteur immobilier. Elle a œuvré, par exemple, pour la promotion des femmes et des minorités dans des rôles de leadership, et a mis en place des programmes de mentorat pour aider les jeunes professionnels à développer leurs carrières. En dehors de son activité professionnelle, Aude Grant soutient plusieurs causes caritatives, notamment celles liées au logement abordable et à l'aide des sans-abris. Une pro au cœur... en or !

LAURENCE DUMAS

Présidente – Ofi Invest Real Estate



Le goût du travail partagé

2023 fut une année chargée pour Laurence Dumas : c'est au 1^{er} janvier qu'elle prit ses fonctions de présidente d'Ofi Invest Real Estate, instance regroupant les équipes de gestion d'actifs d'Abeille Reim et d'Aema Reim.

D'où des travaux intenses pour rassembler les équipes sur des sujets aussi variés que l'équipement informatique ou le statut social, sans pénaliser le travail quotidien des 120 collaborateurs pour gérer quelque 11 milliards d'euros d'actifs.

Le travail interne et la conjoncture n'ont pas empêché de belles transactions comme la cession de « Cortis » à la CDC, 8 160 m² de bureaux rue de Courcelles.

Généralement situé dans les quartiers centraux, le patrimoine est moins affecté par la crise, mais Ofi Invest peut aussi mener des opérations de re-développement. Ainsi, un ancien immeuble de bureaux à Levallois-Perret a laissé place en juillet 2023 à un ensemble de 21 000 m² de logements associant résidences gérées, accession et locatif.

Et les projets ne manquent pas. Après 455 000 m² développés en cinq ans, 29 projets sont en cours...

Laurence Dumas se préoccupe depuis déjà longtemps de la dimension ESG, ce qui a permis au parc

immobilier dont elle a la charge d'être en avance sur les échéances du Décret tertiaire. Dimension sociale aussi, dans la tradition et la culture mutualiste, qui conduit, par exemple, à recruter des personnes au RSA ou à signer, le 28 mai dernier, une charte d'égalité homme/femme.

Elle est aussi très impliquée aux côtés du président de la Croix Rouge pour l'accompagner au conseil d'administration de Croix Rouge Habitat dans la rénovation de son parc de logements.

Essec de formation, après bientôt trente ans d'expérience dans l'immobilier, Laurence Dumas en est passionnée comme au premier jour, soulignant que « le métier d'asset manager est des plus complets, associant des aspects commerciaux, juridiques, architecturaux ».

Actuellement implantées rue Roquépine, les équipes vont déménager en 2025 pour s'installer dans « Keiko », siège flambant neuf en bord de Seine, à Issy-les-Moulineaux.

L'occasion pour les équipes tant d'asset que de finances de se retrouver dans un beau cadre et de revenir au bureau. Car Laurence Dumas croit « au plaisir de travailler ensemble et aux fruits d'une réflexion commune. Je me nourris de la relation aux autres » conclut-elle.

 BERTRAND DESJUZEUR

THIERRY HERRMANN

Co-dirigeant – Herrmann Immeubles



©CHRISTINE LEDROIT PERRIN

Création de valeur

Comme tant d'autres familles françaises de l'époque, les Herrmann ont subi dans leur chair les affres de la Seconde guerre mondiale, la traque, la spoliation, la persécution. Le grand-père de Thierry Herrmann, Oscar, a fui la France pour rejoindre les rangs de la Résistance et préparer activement la Libération de son pays.

En 1945, l'Allemagne battue et les principaux dignitaires nazis dans les prétoires des tribunaux, Oscar Herrmann co-fonde une entreprise immobilière avec son frère, baptisée Oscar Frères & Fils. Le fil d'Oscar, père de Thierry, rejoint également l'entreprise. L'immobilier a donc infusé les différentes générations des Herrmann, qui l'ont dans le sang. Né à Strasbourg, Thierry Herrmann effectue des études de Droit avant d'entrer chez Unibail, où il finit par faire de l'asset management et de l'opérationnel. Après une expérience chez GCI, présidée par Paul Raingold qui le prend sous son aile et le forme, le retour au bercaïl, aux racines, s'impose presque comme une obligation pour Thierry Herrmann. Son frère l'y attend et, après le décès de leur père en 2012,

ils deviennent associés et prennent les rênes de l'entreprise familiale. « J'y ai vraiment trouvé un sens à mon existence, une nouvelle raison d'être » se souvient l'intéressé. Davantage spécialisée dans le patrimonial et le développement de projets en régions, la société prend une nouvelle orientation, axée sur le « value add » et l'opérationnel à Paris. « Le patrimonial suppose des financements de très longs termes sur des emplacements incontestés, alors que le « value add » nous permet des créations de valeur importantes, mais sur du court terme » explique Thierry Herrmann. C'est l'option aujourd'hui majoritairement adoptée par l'entreprise, qui vient de signer une opération de réhabilitation lourde d'un immeuble de 1 800 m² rue des Boulets (Paris 11^{ème}). Un autre chantier est en cours, avenue de Sainte-Foy, à Neuilly-sur-Seine (92), avec une surélévation prévue, ainsi qu'une grosse rénovation. « Nous sommes sur des cycles plus rapides, plus courts » synthétise Thierry Herrmann. Derniers projets en date : le développement de l'activité hôtelière et des partenariats conclus avec des groupes tels que Best Western, Accor ou Marriott.

 ANTHONY DENAY

ARNAUD TAVERNE

Directeur général – CDC Investissement Immobilier



DR

Monsieur Investissement

Arrivé en 2008 à la Caisse des Dépôts, Arnaud Taverne, diplômé de l'université Paris Dauphine, est un de ces professionnels discrets... qui font vivre, et parfois vibrer, au quotidien, les marchés immobiliers.

Passé par la « grande école » Arthur Andersen (puis quelques années à la direction financière de Veolia), notre nommé commence rue de Lille à la direction financière, en tant que responsable de l'immobilier de placement puis, en 2015, prend les fonctions de directeur général de CDC Investissement Immobilier. Et, depuis, n'a pas chômé ! Quelques chiffres ? Les 6 milliards d'euros de transactions dépassés depuis son entrée en fonction, 11 milliards d'euros d'actifs sous gestion, la création d'une équipe de 40 pros, quelques « bijoux » immobiliers rentrés dans son escarcelle. Sa stratégie ? La prise de risque sur des opérations de développement tertiaires dans un objectif de création de valeur à court/moyen termes dans des localisations « prime »... mais aussi la diversification géographique dans les principales capitales européennes, sans oublier le résidentiel neuf dans une optique de rendement sur le long

terme et... la diversification sur des secteurs alternatifs. Et ajoutons-y, naturellement, le « verdissement » souhaité par le groupe dans son ensemble et progressivement effectif. Chaque année, la société réalise entre 500 millions... et un milliard d'euros d'acquisitions, mais ne néglige pas les cessions d'actifs considérés comme moins stratégiques.

Comme le disait Arnaud Taverne au « Forum Immobilier et Finance » organisé par « Immoweek » et l'« Agefi » en novembre 2023 (on se retrouvera à nouveau en 2024 sur ce thème plus que jamais d'actualité) : « la chance d'avoir une exposition modérée aux bureaux – qui représentent 45 % de notre portefeuille – constitue, pour nous, une opportunité d'investissement pour demain ». Sachant que le credo de notre nommé est « centralité » et qualité des objets convoités... En cette matière, le directeur général de CDC Investissement Immobilier sera servi avec la « libération » de très beaux bureaux rue de Lille (une adresse chic et discrète de la rive gauche) par le déménagement de la Caisse à Austerlitz. Encore, donc, de très belles opportunités pour ce grand pro... logiquement très sollicité !

✍ PASCAL BONNEFILLE

GRÉGORY ZEITOUN

Directeur général – Financière Saint-James



DR

Restructurer l'obsolète

Directeur général de plusieurs fonds très privés, c'est avec la Financière Saint-James qu'il a rejoint il y a bientôt une décennie, que Gregory Zeitoun exerce avec succès ses talents d'investisseur immobilier, un métier exigeant, appris au sein de la foncière Apsys.

La Financière Saint-James est un pur « family office », créé par Michael Benabou, serial entrepreneur d'origine marocaine, après qu'il ait été l'heureux co-fondateur, avec Jacques-Antoine Granjon, du site Vente Privée devenu VeePee ; il en a fait passer le chiffre d'affaires de 1,5 million à 1,5 milliard d'euros, plus 1 000 % en dix ans, avant de revendre ses parts en 2013 pour fonder « sa » financière et investir dans de nombreuses startups. Il sera classé 4^{ème} « business angel » français en 2015, acquiert cette année-là 20 % du capital de Beaugrenelle où il croise Grégory Zeitoun, chargé par Apsys de la cession du centre commercial... Et l'embauche pour concentrer les investissements de sa holding patrimoniale dans l'immobilier. Naissance du duo jeune-ainé. « Nous intéressent les biens d'exception, un peu « has been » ; on

restructure l'obsolète » avance, un peu crâne, le directeur général Gregory Zeitoun, quadra plutôt matheux au départ, plus attiré par les montages financiers compliqués que par les chantiers, diplômé d'un Master Immobilier à Dauphine, devenu aujourd'hui un champion de l'opérationnel.

« Family office pur, on n'a pas d'associé extérieur, on ne fait pas d'appel de fonds, mais on n'a jamais manqué d'« equity » au point de passer à côté d'une opportunité, ce qui nous oblige à être très sélectif au départ. On va jusqu'au bout de la restructuration de nos immeubles et on revend ».

Le bon et récent exemple de cette maîtrise est fourni par l'opération « Galilée-Vernet » du nom des deux immeubles haussmanniens acquis en 2019 et remaniés au cœur du « Triangle d'Or » parisien par l'agence DTACC, deux architectures « recousues » pour ne faire qu'une et accueillir dès 2022, sur 4 300 m², un preneur illustre, Christian Dior Couture. Une opération revendue en 2023 : une vente exceptionnelle, dernière transaction à ce niveau de prix, au cœur d'une année sinistrée. De quoi se faire repérer par le Jury des « Pierres d'Or » cette année...

 BRICE LEFRANC

A professional portrait of Ludovic Delaisse, a man with a beard and glasses, wearing a dark suit jacket over a white shirt. He is smiling slightly and looking directly at the camera against a plain grey background.

***Parcours
sans faute***

Ludovic Delaisse

Directeur général – Colliers France

Gros coup d'accélérateur chez Colliers France depuis trois ans sous l'égide de la nouvelle direction, avec une équipe totalement « refondue » (180 recrutements et 120 départs). Résultat : en 2023, un « record » dans l'histoire de la société de conseil en termes de chiffre d'affaires, « la multiplication par deux en trois ans de celui du pôle transaction passé de 20 à 65 collaborateurs » ou encore « le saut de la 8^{ème} position en 2021 à la 3^{ème} en 2023 en tant que conseil preneur s'agissant de grandes transactions » précise Ludovic Delaisse. Le directeur général, qui ne manque pas de souligner sa « complicité » avec Antoine Derville (le président, lui aussi nommé ! Voir en page 24), peut faire valoir des transactions de référence à l'appui. Une « Pierre d'Or » qui couronne un parcours sans faute...

 THIERRY MOUTHIEZ

Quelque 78 000 m² pour la Caisse des Dépôts dans Paris Rive Gauche, 6 500 m² pour UBS rue du Colisée (8^{ème}), 6 500 m² pour Opco dans le 4^{ème}, 4 500 m² avec Dassault avenue de la Grande-Armée, le nouveau siège de 12 000 m² d'EDF à la Porte Maillot, la vente à l'Etat des 48 000 m² du « Spallis », à Saint-Denis ou encore, côté investissement, « deux des plus gros deals », dont la tour Sequana, à La Défense : ce sont quelques-unes de ces références. Autant dire que, depuis fin 2021 à la tête des lignes de métier investissement, agence, « corporate solutions », « tenant rep », développement et, depuis 2024, l'ensemble des métiers « advisory », Ludovic Delaisse n'a pas chômé. Ce conseil de premier plan a démarré sa carrière en 1994 comme stagiaire chez JLL, deviendra négociateur à la location de bureaux en 1996, consultant grands comptes, puis manager de l'équipe Ouest Ile-de-France. En 2004, il rejoint Healey & Baker pour créer l'équipe agence région parisienne et se voit confier l'ensemble de l'agence Ile-de-France en 2009. Il sera, en 2013, le plus jeune « equity partner » de la société devenue Cushman & Wakefield. Après la fusion avec DTZ, il prend la direction de l'agence en France, à quoi s'ajoute la logistique et le conseil, jusqu'à la direction générale en 2019. Cependant, Ludovic Delaisse « aspire à un projet plus entrepreneurial ». Et rejoint Colliers France. Sa mission : repositionner la société de conseil sur les marchés.

Connaissable hors pair de ces derniers, il évoque aujourd'hui, pour le tertiaire locatif francilien, une activité « toujours soutenue », mais une « nouvelle norme se fait jour en matière de volume annuel commercialisé, entre 1,8 et 2 millions de mètres carrés, liée à l'impact du flex office et du télétravail ». Avec un marché intra-muros « solide » et « à l'inverse, des marchés de 1ère couronne Nord et

Est et, dans une moindre mesure, Sud et Ouest extrêmement ralentis faisant ressortir, parfois, des taux de vacance supérieurs à... 25 % ». Il ajoute : « ne nous voilons pas la face, sur les 5 millions de mètres carrés de bureaux libres en Ile-de-France, au moins deux millions ne verront plus de locataires »... Côté investissement, une activité « extrêmement ralentie », notamment s'agissant des bureaux franciliens et y compris par rapport à la crise de 2008/2009 ». Un marché dans lequel « l'enjeu demeure la reconstitution de la prime de risque entre taux d'intérêt et prix de vente »...

Cependant, pas question pour ce passionné de belles mécaniques américaines (Mustang et Harley ont sa préférence) de lever le pied de l'accélérateur en matière de développement. Sa stratégie : « continuer d'opérer le chaînage entre les métiers de Colliers ; poursuivre la croissance des équipes, particulièrement l'agence, afin de maîtriser notre marché cible, Paris et les Hauts-de-Seine en surfaces de plus de 500 m², mais aussi en investissement (notamment en logistique et commerce) ; étendre notre réseau national, afin de disposer d'équipes Colliers en nom propre dans les grandes métropoles (outre Paris, Colliers est déjà présent à Lyon, Marseille, Aix et Toulouse) ». Tout en restant, parallèlement, « attentif et opportuniste face à toute possibilité de croissance externe »... Les clients suivent, Colliers comptant parmi ses nouvelles missions des entreprises telles que LinkedIn, la société de conseil Astorg, Ipsos ou encore le cabinet d'avocats Ashurst. L'objectif : « figurer sur le podium des conseils en immobilier d'entreprise en France ».

On imagine facilement l'emploi du temps de ce grand voyageur en famille (dernièrement le Sénégal, prochainement la Tanzanie et Zanzibar), golfeur impénitent, qui aime à se ressourcer, le week-end, sur les « greens »...

RAPHAËL AMOURETTI

CEO et "Head of capital markets" Ile-de-France – Catella Property



DR

Pari tenu

Maintenir « à l'équilibre » une société de conseil en immobilier d'entreprise de renom dans des marchés à l'activité pour le moins déprimée relève, aujourd'hui, du défi. C'est en tous cas celui qu'à relever le « CEO » et « head of capital markets » Ile-de-France de Catella Property depuis juin 2023. Comme si Raphaël Amouretti avait gagné son « pari » pris en avril 2007 lorsqu'il a rejoint la société et, par là même occasion, le secteur immobilier.

Ce conseil avant tout friand « du contact client » a, en effet, d'abord exercé en tant que CGP (conseil en gestion de patrimoine, ndlr), puis participe, en 2001, au lancement de l'un des premiers sites de recrutement en ligne. C'est à 32 ans qu'il rejoint le département corporate de Catella Property. Huit ans plus tard, il devient associé et intègre le département capital markets. Pourquoi l'immobilier ? La réponse fuse : « c'est, avant tout, une rencontre », celle de Stéphane Guyot-Sionnest, emblématique co-fondateur et coprésident de Catella France avec Emmanuelle Schreder, son alter ego. Désormais, Raphaël Amouretti considère que son « enjeu majeur » consiste à

développer une société « plus collective » tout en se servant d'un « héritage à succès »...

Certes, le contexte n'est pas simple face à un marché de l'investissement où les acheteurs « core » ont « pratiquement disparu » et où « le décalage entre les attentes des vendeurs et des acquéreurs demeure important, en particulier sur les opérations « value add ». Surtout, notre nommé souligne l'inévitable « temps de retard » à prendre en compte entre baisse des taux d'intérêt et « redémarrage des marchés immobiliers ». C'est pourquoi il estime qu'il convient, d'abord, « de se montrer le plus agile possible », tout en « disposant de la bonne organisation au moment où le marché repartira ». Dans ce cadre, un atout : « notre actionnaire (le groupe suédois Catella, ndlr) nous accompagne en vue de la reprise en nous permettant de poursuivre nos recrutements » (sachant que Catella Property regroupe une quinzaine de collaborateurs sur les 70 que compte Catella France)...

Aujourd'hui, ce professionnel aux multiples centres d'intérêt, de l'art culinaire au sport en passant par le piano, souhaite, avant tout, « conserver l'image de marque haut-de-gamme décontractée » de Catella. Il l'incarne.

 THIERRY MOUTHIEZ

ANTOINE GRIGNON

“Partner head of capital markets” – Knight Frank France



Performant !

Dans un marché de l’investissement en immobilier d’entreprise au volume plus que divisé par deux l’an passé, avec en particulier une raréfaction des grandes transactions (plus de 100 millions d’euros), Knight Frank en a bouclé, entre autres, cinq de ce type. Bien sûr, des actifs de premier plan à l’exemple de « Passy plaza », d’« O’parinor » ou encore d’« Opéra-Gramont ». Une réelle performance – d’autant plus lorsque l’on est, à chaque fois, côté vendeur dans un tel marché – à mettre à l’actif du département investissement et de son directeur, Antoine Grignon.

Ce père de cinq enfants aux allures de jeune homme est un professionnel à la réputation reconnue. Entré en 2003 chez Cushman & Wakefield à l’occasion d’un stage au sein du département investissement, il officie dans la société de conseil jusque fin 2015. Sa spécialité : l’investissement en commerce et les (prestigieuses) références qui vont avec. Lors de la fusion Cushman & Wakefield/DTZ, il décide, avec Vincent Bollaert, de rejoindre Knight Frank. Ce dernier à la direction du département investissement, lui se chargeant du commerce, investissement et

locatif. En 2022, lorsque Vincent Bollaert accède à la présidence, il lui succède à la direction de l’ensemble de l’investissement.

Aujourd’hui, dans un marché qu’il estime à un « point bas », il relève « quelques signes de frémissement » : « un peu plus de visibilité au niveau macro-économique, permet aux investisseurs d’étudier des « business plans » de manière plus raisonnée ». Dans un tel contexte, il s’agit, pour Knight Frank, de « se concentrer sur ce que l’on sait faire : le bureau à Paris et en Ile-de-France, le commerce et la logistique dans l’ensemble de l’Hexagone, ainsi que les actifs de diversification que sont le résidentiel sous toutes ses formes et les data centers ». L’ensemble, avec une équipe de 15 professionnels « qui permet de réagir facilement et rapidement, avec une certaine souplesse, mais aussi suffisante pour répondre à nos clients ». Tout « en ne s’interdisant pas de continuer à se développer par opportunité »...

Cet amateur de sports, de rock et de littérature (il termine « Histoire de la nuit » de Laurent Mauvignier) souhaite faire montre d’une « certaine exemplarité » dans son métier. Ses clients en redemandent...

 THIERRY MOUTHIEZ

ELODIE MARCHAND & FRANCK POIZAT

Co-directeurs associés pôle industriel France

BNP Paribas Real Estate Transaction



DR

Duo leader

150 000 m² de locaux d'activités commercialisés en Ile-de-France et une centaine de sociétés accompagnées ; 700 000 m² en immobilier logistique et 45 sociétés accompagnées ; « leader historique » dans l'investissement en locaux d'activités franciliens et en logistique dans l'Hexagone avec 900 millions d'euros d'actifs transactés et un tiers du marché : voici quelques-uns des résultats réalisés l'an passé par le pôle industriel de BNP Paribas Real Estate Transaction France co-dirigé depuis janvier 2023 par Elodie Marchand et Franck Poizat.

Autant parler de « transition réussie » suite au départ en retraite de René Jeannenot, le directeur historique du pôle industriel. Une succession soigneusement préparée avec deux grands spécialistes de leurs marchés, de longue date dans la « maison ». Plutôt côté activités en Ile-de-France pour Elodie Marchand, entrée en septembre 2005 comme chargée marketing et plutôt côté investissement en industriel et logistique pour Franck Poizat entré, lui, en 2005, comme consultant investissement en locaux d'activités en Ile-de-France. Deux

professionnels aux parcours complémentaires, qui « partagent une passion commune » pour leur classe d'actifs et considèrent qu'une co-direction « est un luxe car elle permet de se consacrer, parallèlement, à nos activités connexes ». Et de souligner qu'ils sont « des consultants avant d'être des managers » avec, donc, une présence « au quotidien » sur ces marchés. Des marchés certes « tout autant exposés que les autres à la crise actuelle », mais « globalement plus résilients ». Elodie Marchand et Franck Poizat attribuent les résultats du pôle qui regroupe 70 collaborateurs en particulier au traitement de la data (disposant de « la plus importante base de données en France avec 93 millions de mètres carrés identifiés, analysés et travaillés ») ; à la synergie au sein des cinq départements qui composent le pôle industriel (issu de la fusion des activités locatives et d'investissement), ainsi qu'à la forte prospection... Parlant d'une seule voix, qualifiant leur co-direction de « simple et naturelle », semblant même, hors travail, avoir des centres d'intérêt identiques, la famille, le sport et les voyages, ce duo de premier plan prépare déjà le « marché de demain »...

 THIERRY MOUTHIEZ

L'IMMOBILIER PENSÉ POUR VOTRE VIE

Soucieux de la qualité d'usage et en s'adaptant aux nouveaux modes de vie, **DEMATHIEU BARD IMMOBILIER** développe des projets immobiliers différenciants et évolutifs afin d'améliorer durablement le bien-être et la vie des résidents et usagers.



**QUIÉTUDE - LE CENTRAL
SACLAY (91)**

Arch.: Baumstücker-Eberle - Barrault - Pressacco - Nune - Anne Demains
- Haroel La Blain - Marin Duplantier



**GAMBETTA GARDEN
PARIS 20e (75)**

Arch.: J. L. L.

Au cœur du Campus Paris-Saclay, lancement de nouveaux appartements familiaux du 2 au 5 pièces imaginés dans un nouveau quartier central animé.

En co-promotion avec Pitch et Sogeprom

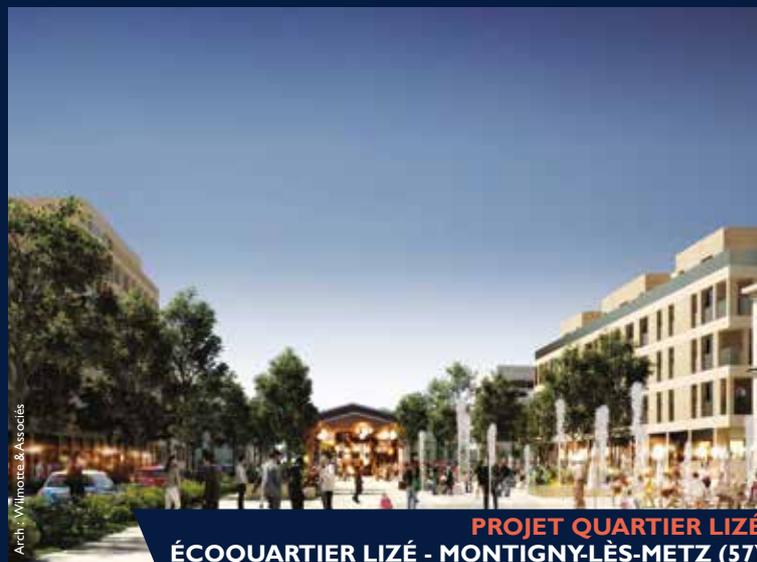
Travaux en cours. Maisons et appartements d'exception quartier Menilmontant offrant un cadre de vie à urbain et nature au cœur de Paris.



**CENTRE DAUPHINE
DIJON (21)**

Arch.: A1 Group - OUSIGN

Rénovation du centre Dauphine, en cœur de ville historique, sur plus de 11 400 m² intégrant commerces, restaurants et bureaux.



**PROJET QUARTIER LIZÉ
ÉCOQUARTIER LIZÉ - MONTIGNY-LÈS-METZ (57)**

Arch.: Witmore & Associés

Réalisation de plus de 700 logements intégrant des commerces, une résidence intergénérationnelle, des logements sociaux et en accession.

En co-promotion avec Eiffage Aménagement et CM CIC

0805 021 020

demathieu-bard-immobilier.com



50 avenue de la République
94550 Chevilly-Larue

**DEMATHIEU
BARD
IMMOBILIER**

Paris ■ Lille ■ Lyon ■ Grenoble ■ Aix-en-Provence ■ Metz ■ Strasbourg ■ Bordeaux ■ Toulouse ■ Nantes ■ Rennes ■ Tours ■ Rouen ■ Luxembourg

DEMATHIEU BARD IMMOBILIER - 17 rue Vénizelos - 57950 Montigny-lès-Metz, SAS au capital de 35 000 000 € - RCS : 353 708 746 - SIRET : 353 708 746 00014. Illustrations non contractuelles destinées à exprimer une intention architecturale d'ensemble et susceptibles d'adaptations. Les illustrations présentent une libre interprétation du projet, en conséquence, les caractéristiques présentées dans ce document ne sont pas définitives et sont susceptibles d'être modifiées en fonction des contraintes techniques, financières, administratives ou réglementaires, notamment lors de l'instruction des autorisations à construire. Les appartements sont vendus et livrés non aménagés et non meublés. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr. Document non contractuel. 06/2024

JEAN-CARL VILDIER

Directeur du département « investment properties/capital markets » – CBRE France



DR

Combatif

Jean-Carl Vildier est nommé dans la catégorie « Conseil » pour ses résultats au cours des dernières années, comme grand pro dans le conseil immobilier en France, particulièrement dans le domaine de l'investissement. Ce sportif de haut niveau, aujourd'hui directeur opérationnel du département « capital markets » chez CBRE France, supervise une équipe de 35 collaborateurs et la gestion de transactions immobilières d'envergure.

Jean-Carl Vildier peut faire valoir un parcours diversifié, qui lui a permis de développer une expertise pointue dans l'immobilier commercial et l'intermédiation. Il commence sa carrière après un diplôme de l'université Paris-Est Créteil. Passionné par le secteur dès ses études et avant de rejoindre CBRE, il exerce chez Archon/Goldman et le groupe Monceau, ce qui lui apporte une compréhension approfondie des besoins des investisseurs et des dynamiques du marché immobilier. Reconnu pour sa vision optimiste et stratégique du marché immobilier, il prévoit souvent des rebonds

significatifs des investissements après des périodes de calme relatif, comme il l'a anticipé pour la seconde moitié de 2017. Une année qui s'est avérée l'une des meilleures depuis 2008 en termes de volume de transactions. « Nous nous inscrivons sur un business plan long, sur dix ans » explique Jean-Carl Vildier. « Nous travaillons, par exemple, en ce moment sur un appel d'offres pour le groupe Total portant sur un actif de 5 000 m² de bureaux, à Levallois-Perret, plutôt destiné à une opération de démolition/reconstruction » souligne-t-il.

Son expertise et son « leadership » ont participé au positionnement de CBRE comme un acteur clé dans le marché immobilier français, attirant des investisseurs tant nationaux qu'internationaux et réalisant des transactions notables à l'exemple de l'acquisition de l'immeuble « Window », à La Défense. L'immobilier ne semble pas être le seul domaine où notre nommé excelle. Le sport constitue pour lui un « réel exutoire » pour avoir exercé pendant presque vingt ans le handball (au niveau national) et, depuis plus de dix ans, le jujitsu (il est ceinture noire...).

 MEHDI BENMAKHOUF

HÉRITER. TRANSFORMER. S'ENGAGER.



A PUTEAUX – RIVAGE

Livraison : 4T 2025

Immeuble de bureaux de 9 760 m², sur 8 étages et mezzanine avec une réflexion d'offre servicielle développée.

Labels et certifications : Osmoz / bâtiment biosourcé niveau 3 / Breeam Excellent / HQE Excellent / WiredScore Gold / E+C-E2C1

B NANTERRE – NANTURRA LILK

Livraison : 3T 2024

Construction d'un hôtel d'activités à étages de 5 500 m² (logistique urbaine et du dernier kilomètre, espaces industriels, haute technologie).

Certification visée : Breeam Excellent

C LYON 3^E – EVASYON

Livraison : 3T 2024

Programme mixte de 12 500 m² (immeuble de bureaux, résidence de coliving, résidence étudiante).

Certifications visées : NF Habitat HQE / WiredScore Gold

A portrait of Pascal Jahan, a middle-aged man with dark hair and glasses, wearing a dark blue suit, a light blue shirt, and a dark blue tie. He is leaning on a light-colored surface with his right hand, wearing a watch and a ring. The background is dark with some blurred lights.

Le soleil d'Austerlitz

Pascal Jahan

Directeur de l'immobilier
et de l'environnement de travail
Caisse des Dépôts

Arrivé il y a cinq ans à la Caisse des Dépôts, Pascal Jahan a, sans tarder, « orienté son équipe vers la satisfaction du client » (un mot qui n'appartenait pas trop, jusqu'alors, au vocabulaire de la vénérable maison) et complètement restructuré l'immobilier d'exploitation dont il a la charge. Un défi relevé alors que les plus de 5 000 personnes travaillant à Paris vont se regrouper, à échéance 2027, sur un seul site. Une sacrée mission que notre directeur immobilier de l'année a su mener avec brio. Ce qui valait bien une « Pierre d'Or »...

 PASCAL BONNEFILLE

Pourquoi ce choix de l'immobilier ? A la sortie de son école de commerce orléanaise, notre « Pierre d'Or » a obtenu un stage, puis un job dans une société de maîtrise d'œuvre, spécialisée dans les centres commerciaux. Cette spécialisation va être son dada pendant plusieurs années, dans plusieurs structures : des centres auto Feu Vert qu'il va implanter et multiplier, aux « photomaton » dont il va assurer également le développement dans les hypermarchés... puis chez Carrefour, où pendant un quart de siècle, il occupera des postes très différents (en étant, notamment, pendant près de sept ans, le patron et « l'installateur » des hypermarchés en République Tchèque et en Slovaquie « au moment où ces pays découvraient les charmes de la consommation »). Mais en 2019, une opportunité s'ouvre à lui à la Caisse des Dépôts qui cherche un directeur immobilier pour « faire bouger les lignes », sous la direction de la très dynamique Catherine Mayenobe, aujourd'hui directrice générale adjointe de la Caisse. Et les lignes vont bouger...

Et d'abord, ce que notre « Pierre d'Or » aime appeler « l'orientation client » et là, explique-t-il, « toutes les remontées sont positives : notre équipe est plus à l'écoute des demandes des collaborateurs du groupe, nous avons pu développer des services supplémentaires. Bien sûr, il reste toujours une marge de progrès, mais nous avons beaucoup fait ! ». Côté stratégie immobilière, les changements sont au moins aussi considérables. Outre les nouveaux immeubles d'Angers et de Bordeaux, la Caisse s'est lancée dans une opération de « restructuration historique ». Actuellement, elle dispose de pas moins de dix immeubles répartis entre le 7^{ème} arrondissement (le siège fondateur de l'illustre maison) et le 13^{ème} arrondissement (avenue Pierre Mendès France). En 2027, pour la première fois de sa longue histoire, la maison créée sous

Louis XVIII va regrouper tous les salariés à Austerlitz, dans deux immeubles mitoyens (loués dans un premier temps) faisant passer les surfaces utilisées de 100 000 à 70 000 m² et en modifiant du tout au tout les conditions de travail. Dans ces immeubles ad hoc, finis les longs couloirs inutilisés ou les bureaux sombres : la modernité sera là avec son lot de services (cinq restaurants, des terrasses, un mobilier entièrement repensé et on en passe). Pascal Jahan souligne : « nous voulons créer une véritable hôtellerie d'entreprise, où les collaborateurs du groupe vivront agréablement dans un cadre moderne, en adéquation avec la volonté de la maison de privilégier le développement durable ». Et si la maison se regroupe là-bas, cela n'a été possible (tradition maison oblige) qu'après une large consultation qui a fait sélectionner le site plutôt qu'un autre situé à Montparnasse... Quant au siège du 56, rue de Lille, il fera l'objet d'une restructuration très lourde (et très complexe : c'est un bâtiment historique, au bord de la Seine, en face du Louvre...) qui devrait être terminée en 2032. Les autres immeubles quittés par les salariés du groupe seront confiés à l'équipe de CDC Investissement Immobilier, dirigée par Arnaud Tavernier (nommé également aux « Pierres d'Or » 2024, et ce n'est que justice) qui va restructurer en profondeur et proposer aux preneurs quelques (très) belles adresses du 7^{ème} arrondissement.

Bref, notre ancien du monde de l'immobilier commercial, à qui ses parents restaurateurs ont appris l'amour du travail bien fait, n'a pas démerité durant ce quinquennat. « Au regard des cinq enjeux qui sont les nôtres : fonctionnels, qualité de vie au travail, énergétiques, environnementaux et économiques, l'opération de regroupement de tous les salariés coche tous les critères » conclut-il. Et pour une maison née en 1818, cette volonté de « vivre le bureau autrement » constitue un beau symbole. Et un exemple sans doute pour d'autres, demain.

SABINE BRUNEL

Directrice de l'immobilier – AXA France



DR

Confiance

S'il fallait trouver un mot pour résumer ce qui a guidé le parcours de Sabine Brunel, directrice de l'immobilier chez AXA France, il pourrait être : confiance. La confiance en soi, la confiance que l'on nous porte et celle que l'on insuffle aux autres.

C'est dans l'informatique que Sabine Brunel commence sa carrière. Elle y fera ses classes pendant treize ans en tant qu'ingénieure avant de se tourner vers d'autres projets qui la passionnent davantage : les ressources humaines et l'immobilier. Elle entre alors chez AXA. L'heure est à la globalisation, tant des moyens que des baux avec un objectif de rationalisation des implantations par bassins d'emplois. Une réorganisation qui a aussi impacté les personnels et c'est cette mission à double entrée qui lui a apporté le plus de satisfaction. « Il fallait raconter une belle histoire, faire preuve de force de conviction. En même temps, il était judicieux d'aller chercher des économies sur les locaux plutôt que sur la masse salariale ! » détaille Sabine Brunel. « C'est aussi grâce à ce projet que j'ai pris conscience de l'importance de l'accompagnement au changement ».

Cette confiance, on la retrouve aussi dans la manière qu'a la directrice de l'immobilier d'avoir toujours un coup d'avance sur son temps. Après cette mission d'envergure qui l'occupera six ans, elle travaille sur la responsabilité sociétale des entreprises (RSE), s'abreuve de documentations et de rapports et mène, en 2013 puis en 2016, deux pilotes de « smart working ». C'est un succès. L'assureur est déjà quasiment à la pointe du flex office et du télétravail lorsque le Covid contraint salariés et entreprises de l'Hexagone à repenser leurs organisations.

Lorsqu'on la questionne sur ce qui lui donne ce flair, sa réponse fuse : « vraisemblablement le goût des défis. Je suis convaincue qu'il faut toujours innover pour garder son avance », avant de poursuivre : « et surtout, AXA m'a toujours fait confiance. Cela porte ».

Une confiance qu'elle instille à son tour à ses élèves de Master en Immobilier et services de l'ESTP. « Je leur apprend surtout à préserver leur indépendance. Qu'ils se donnent les moyens de leurs ambitions, de cheminer vers leurs rêves sans être contraints par d'autres. L'ambition de l'indépendance exige la confiance, il faut leur apprendre dès que possible ».

 CLÉMENCE LELEU

CÉCILE GAMBIER

Directrice de l'immobilier et investissement – AP-HP



DR

L'immobilier au service de la santé

Après un Master d'Economie appliquée, innovation et développement à l'université Paris Dauphine, puis un Master 2 en Urbanisme et aménagement et gestion/développement du territoire à l'université Paris Sorbonne, Cécile Gambier rejoint le cabinet d'audit Arthur Andersen, faisant partie du cercle très fermé des « big five », en tant que consultante.

Après deux ans passés dans la firme de Chicago, Cécile Gambier entre comme senior consultant chez Territoires Conseil, un cabinet spécialisé dans la transformation et l'optimisation des processus des collectivités territoriales où elle est chargée de l'accompagnement des organismes de logement social. Elle poursuit son parcours professionnel chez Ineum Consulting, aujourd'hui Wave Stone, où elle accompagne cette fois institutionnels et foncières dans l'organisation et la mise en œuvre de leur stratégie immobilière.

C'est ensuite à la Croix Rouge Française que notre nommée prend en charge le pilotage, l'optimisation et la sécurisation des projets immobiliers. Elle dirige notamment la définition d'une politique

immobilière, sa mise en place, ainsi que la sécurisation des conditions d'exploitation. « Cécile Gambier sait écouter vos projets et mesurer vos besoins. Sa connaissance de l'immobilier est précieuse dans la conduite de grands projets de construction ou réhabilitation » dit d'elle Patrick Cleenewerck, directeur pôle d'établissement à la Croix Rouge Française.

Après un passage d'une petite année en tant que directrice de l'immobilier et du patrimoine à l'association des Paralysés de France, Cécile Gambier rejoint en 2015 l'Assistance Publique des Hôpitaux de Paris, comme responsable de la stratégie immobilière et des projets d'investissement. Elle prend notamment en charge la programmation des opérations majeures, comme le campus hospitalo-universitaire Grand Paris Nord, la restructuration de Lariboisière, le nouvel établissement Avicenne-Jean-Verdier ou encore la reconfiguration de l'offre gériatrique en Ile-de-France. Cécile Gambier ne fait ensuite que gravir les échelons pour atteindre, en septembre 2023, la fonction de directrice de l'immobilier et de l'investissement.

 CLÉMENCE LELEU

ALAIN RESPLANDY-BERNARD

Directeur général - Immobilier de l'Etat



© GEZELIN GREE / MEFSIN

L'Etat (immobilier), c'est lui !

Voici plus de quatre ans qu'Alain Resplandy-Bernard a pris la tête de la Direction de l'immobilier de l'Etat (DIE), créée en 2016 à la suite de France Domaine. L'ambition est forte : professionnaliser les métiers de l'immobilier de l'Etat et rendre plus visible le rôle de l'Etat propriétaire.

Animant la centaine de collaborateurs de la DIE, il explique ses priorités : « décarbonation du patrimoine (94 millions de mètres carrés), adaptation de l'immobilier de l'Etat aux nouveaux modes de travail et mobilisation des ressources pour investir ». La décarbonation passe par des investissements et une action sur les usages. Cette action a permis de réduire de 10 % la consommation énergétique du parc de l'Etat et l'objectif est d'économiser un milliard de TWh et de 200 000 tonnes de carbone par an. Objectif exemplarité. Ce qui se traduit pour la DIE par l'implantation dans de nouveaux locaux lumineux en flex office et quarante projets de nouveaux espaces de travail sont en cours en France pour des usages variés : palais de justice, trésorerie, préfecture...

Les cessions ont augmenté de 37 % par rapport à 2022 (645 biens cédés pour 279 millions d'euros) : l'Hotel du timbre, rue de la Banque ; un bâtiment du

CNRS avenue d'Iena ou, via un bail emphytéotique, un immeuble du ministère de la Culture rue des Pyramides...

La transformation va se poursuivre avec la mise en œuvre d'une grande foncière, détenue à 100 % par l'Etat et dont la vocation sera de détenir l'immobilier de l'Etat. Objectif 2024 : lancer des opérations pilotes dans deux ou trois régions.

Diplômé d'HEC, de l'IEP de Paris et de l'Ena, Alain Resplandy-Bernard a commencé son parcours comme auditeur à la Cour des Comptes, où il a apprécié « la collégialité et la manière d'agir où, comme l'indique le titre d'auditeur, on commence par écouter ».

Il a découvert d'autres cultures, à Londres où il fut en stage auprès du Lord Chancellor, mais aussi lorsque, basé à New York comme adjoint au directeur français de l'audit externe de l'ONU, il a parcouru le monde, en Afrique notamment.

Il a dirigé des institutions aussi différentes que le PMU ou la Fédération Française de Football. A 54 ans, s'il a aujourd'hui rangé les crampons, il se plait, en matière de foot, à pouvoir être moins impartial qu'à la tête de la FFF !

 BERTRAND DESJUZEUR



Ofi invest
Real Estate

Construire un avenir durable



11,2 Mds€
d'actifs sous gestion
(au 31/12/2023)



+220
actifs immobiliers
sous gestion directe



Des actifs
dans **6** pays
européens

Ofi Invest Real Estate est le **pôle immobilier du groupe Ofi Invest**. Avec 203,6 Mds€ d'actifs sous gestion à fin 2023⁽¹⁾, Ofi Invest est aujourd'hui le 5^e groupe français de gestion d'actifs⁽²⁾.

Ofi Invest Real Estate **regroupe l'ensemble des métiers de la chaîne de valeur en gestion immobilière** pour offrir des **solutions responsables et adaptées aux enjeux de chacun de ses clients** via deux entités distinctes : Ofi Invest Real Estate SAS, dédiée à la gestion d'actifs immobiliers et Ofi Invest Real Estate SGP, dédiée à la gestion de fonds immobiliers.

Un partenaire de référence pour la gestion de vos actifs immobiliers.

www.ofi-invest-re.com

ARTHUR SADOUN

Président-directeur général – Publicis



L'homme que « rien n'arrête »

Arthur Sadoun, qui vient tout juste d'être nommé président-directeur général d'un des grands utilisateurs de la place, en l'occurrence Publicis, a derrière lui un parcours exemplaire dans la publicité.

Avant de rembobiner le parcours de ce géant de la pub, parlons immobilier : le groupe va réunir, dès avril 2025, sous un même toit, ses équipes (on parle de 5 000 collaborateurs et d'une trentaine d'entités) au sein d'un immeuble, propriété de Gecina, développant près de 27 000 m² au 145, rue de Courcelles, près de la place du Maréchal Juin, dans le 17^{ème} arrondissement de Paris. Ce nouvel ensemble répondra aux nouvelles normes environnementales et sera livré au cours du 3^{ème} trimestre 2024...

Après être sorti diplômé en 1992 de l'European Business School, Arthur Sadoun quitte la France pour le Chili où il monte sa propre agence de publicité qu'il vendra plus tard à BBDO/Chili. Il y restera cinq ans avant de retrouver le sol parisien, notamment, dira-t-il, pour se rapprocher de ses parents.

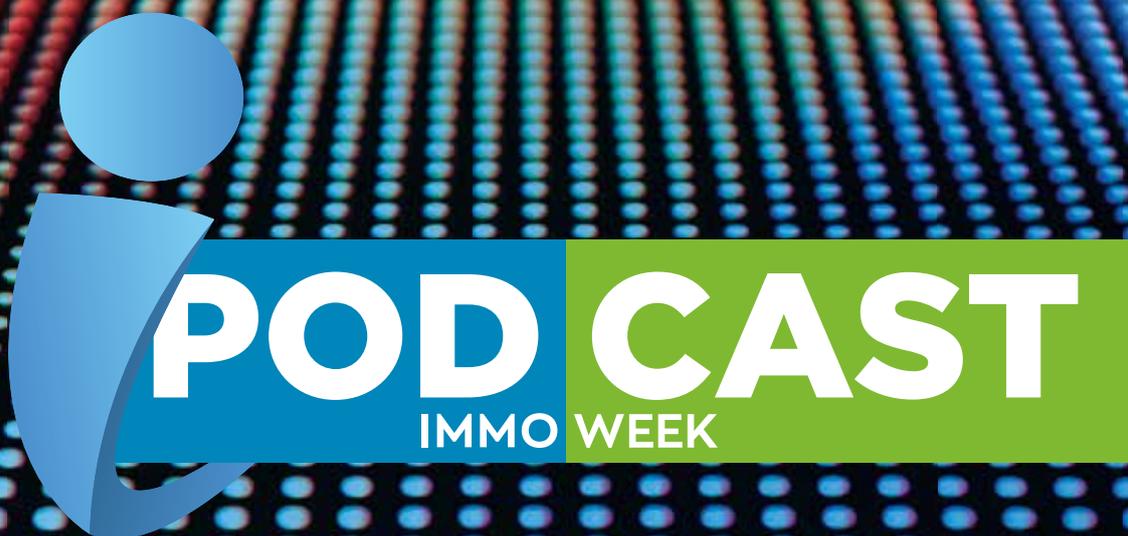
Arthur Sadoun passe alors en un an un MBA à l'Institut européen d'administration des affaires (Insead), mais son truc à lui, c'est la publicité. Alors il fait ses classes, démarre comme planneur stratégique junior avant de rejoindre TBWA

(Omnicom Group) en 1999 où, quatre ans plus tard, il sera nommé CEO.

Ses talents ne laissent pas indifférent au 133, avenue des Champs-Élysées. Fin 2006, il est nommé CEO de Publicis Conseil, vaisseau amiral du groupe fondé par Marcel Bleustein-Blanchet et dirigé jusqu'alors par Maurice Lévy. Puis tout s'enchaîne pour ce féroce de nage et des Rolling Stones. En 2011, Arthur Sadoun est nommé « managing director » de Publicis Worldwide, avant d'en être nommé CEO en octobre 2013 et, en 2015, CEO de Publicis Communications. Notre nommé prend ses fonctions de président du directoire en juin 2017 et devient, ainsi, le troisième dirigeant de Publicis Groupe en 91 ans d'histoire.

« C'est quelqu'un qui est une boule d'énergie, qui est en mouvement perpétuel. Il a tout compris de la communication. C'est un combattant, un conquérant. Rien ne l'arrête » dit de lui Maurice Lévy, désormais président d'honneur de Publicis. Effectivement, rien n'a arrêté Arthur Sadoun, pas même le cancer qui l'a frappé en 2022. Une maladie qu'a eu le courage de médiatiser celui qui entend « briser le tabou du cancer au travail » et qui a notamment créé le #WorkingwithCancer, une initiative visant à garantir que les entreprises soutiennent leurs employés face à la maladie.

 CLÉMENCE LELEU



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

**PORTRAITS DE PROS, THÉMATIQUES INNOVANTES,
MISES EN PERSPECTIVES, VISIONS D'AVENIR...**

A portrait of Virginie Wallut, a woman with long dark hair, wearing a white button-down shirt and a necklace with a blue pendant. She is smiling slightly and looking towards the camera. The background is a plain, light grey color.

Jouer collectif

Virginie Wallut

Directrice de la recherche
et de l'ISR immobilier
Groupe La Française REM

Virginie Wallut a débuté sa carrière en 2002 en tant qu'analyste financier chez Catapult Advisors à San Francisco où elle avait suivi son mari.

De retour en France en 2005, elle fait ses premiers pas dans l'immobilier en entrant au département études & recherche de JLL à Paris. Débauchée par le promoteur HRO chez qui elle restera une dizaine d'années, elle intègre une équipe resserrée composée de grands professionnels. Une expérience qui la conduit à toucher aux aspects financiers ou techniques, mais aussi à l'aménagement des actifs. « Le temps de la promotion est un temps long qui permet d'appréhender une diversité d'interlocuteurs ». Curieuse d'élargir son expertise à d'autres classes d'actifs, elle rejoint, dix ans plus tard, le département recherche d'AEW Europe dont elle apprécie « la vision pan-européenne, toutes classes d'actifs confondues ».

 ANNE PEYRET

En janvier 2018, elle entre à La Française REM comme directrice recherche & analyses immobilières auxquelles est ajouté l'ISR en 2020, précédemment dirigé par Gérard Degli Esposti. Très pragmatique, elle croit aux petites victoires quotidiennes et se donne pour mission d'identifier les leviers de création de valeurs. « Il y a tellement à faire. Dans un contexte de ressources limitées, il faut savoir établir des priorités et choisir les objectifs en fonction des impacts que l'on peut avoir ». Et de citer l'exemple de la biodiversité : « il est essentiel de traiter les enjeux de biodiversité en phase de construction car les actions que l'on peut mener en phase d'exploitation auront moins d'impact ».

« La première étape d'une bonne stratégie ISR est de fédérer l'ensemble des parties prenantes autour des objectifs de développement durable du groupe. C'est dans cette optique que j'ai structuré l'équipe ISR afin que chaque partie prenante ait un interlocuteur ». Le département ISR est ainsi constitué de quatre personnes. A ses côtés, Antoine Vincke, qui intervient sur la partie travaux en coordination avec le département technique et les property managers ; Augustin Cosson, data manager en collaboration avec les équipes IT et données ; Hugues-François Courtois, responsable des locataires en coordination avec les asset managers.

« La deuxième étape est de mesurer ce que nous faisons pour sortir des modèles théoriques et s'ancrer dans le réel. Chez La Française REM, nous devons adapter notre stratégie à la taille de notre patrimoine : nous prenons en compte les critères ESG sur 75 % de notre patrimoine, ce qui représente 1 700 actifs et nous nous sommes fixés un objectif ambitieux de réduction des émissions de CO₂ sur 1 000 actifs qui cumulent quatre millions de mètres carrés. Les premiers résultats sont très satisfaisants puisqu'en 2023 nos émissions de CO₂ ont reculé de 17 % grâce à un important travail de fiabilisation des

données, la souscription de contrat d'électricité issue d'énergie renouvelable et une feuille de route précise pour toutes les parties prenantes. Chacun sait ce qu'il a à faire, ce qui fait une vraie différence ! »

« Nous avons commencé par formaliser notre politique d'investissement. Plus aucune prise de décision n'est possible sans une « due diligence » approfondie des critères extra-financiers. En parallèle, nous avons défini avec nos property managers les éléments importants pour nous et multiplié les réunions avec eux pour s'assurer de l'avancement de l'atteinte de nos objectifs. Plus récemment, nous avons également structuré notre politique d'arbitrage afin de mesurer l'impact de la vente sur la performance environnementale du fonds. La dernière brique est celle relative à l'usage pour fédérer nos locataires dans le but de créer une communauté d'acteurs engagés. Ces enjeux sont éminemment collectifs au sein de La Française ». Avant de rappeler : « nous avons aussi le devoir de délivrer un rendement financier ».

Et cette sportive de souligner : « je suis une fervente supportrice de toutes les initiatives de place*. Les solutions sont relativement réduites et faire gagner du temps est essentiel ».

Si elle a longtemps pratiqué la course à pied, notre lauréate se maintient en forme en pratiquant le vélo en famille : elle a rallié Bordeaux à Noirmoutier et envisage le tour du lac de Constance. Elle s'exerce aussi aux randonnées en montagne avec ses trois enfants. Elle, qui aurait aimé être garde-forestier, pratique aussi la lecture pour se détendre. Ses deux derniers romans préférés sont « Soie », de l'italien Alessandro Barrico et « Terre des oublis », de Duong Thu Huong, un grand roman de l'après-guerre au Vietnam.

* La Française, administrateur de l'Aspim, assure la présidence de la commission ISR et le secrétariat général de l'OID.

SIGRID DUHAMEL

“Chairwoman of the board” – Deepki



DR

Open to work !

Celle dont « Immoweek » avait loué le « don d’adaptation » (« Pierres d’Or » 2020) est passée, sans transition, d’une présidence de BNP Paribas REIM à celle – non exécutive – de Deepki, jeune plateforme de data intelligence des acteurs immobiliers en route vers le zéro carbone.

« En plus d’être une généraliste formidablement expérimentée de l’immobilier – en même temps qu’une spécialiste en tout – Sigrid Duhamel parle cinq langues »... et préside désormais le comité stratégique (ou conseil d’administration, version startup) de Deepki, qui se veut le leader mondial de l’ESG dans l’immobilier. Ne comptez pas sur son CEO et cofondateur, Vincent Bryant, pour dire du mal de celle qui lui apporte les savoir-faire cumulés d’ingénieure (ESTP 90) et de financière (MBA Insead 95), et l’expérience prouvée de la construction à la gestion d’actifs. « Avec Deepki, j’ai l’impression de revenir à mon métier initial et de faire valoir tout ce que j’ai appris depuis. Il faut dire – et mes collaborateurs se sont souvent moqués de moi pour cela – que j’ai toujours commencé mes visites d’immeubles par les sous-sols et les locaux

techniques, avant de m’attarder sur les plateaux... Viser le net zéro quand on continue d’émettre des gigatonnes de carbone me motive désormais plus que jamais ». Retour aux fondamentaux.

Celle qui démarra en 1990 chez Bouygues Construction, enchaîna les métiers et les responsabilités, en France ou (et) à l’international chez Carrier-EMEA, Cap Gemini, Eric Salmon & Partners, Tishman Speyer, Carrefour, PSA, CBRE, avant de rejoindre BNP Paribas en 2017 et, très vite, la présidence de la banque REIM France. Pas surprenant qu’un tel parcours ait été rapidement distingué par le Jury des « Pierres d’Or » dans plusieurs catégories. Généraliste et spécialiste en tout.

Puis, Sigrid Duhamel a « osé », c’est elle qui le dit, partir « en solo » et monter une société de conseil, « ma propre boutique ». C’était fin 2023, avec un premier client, Black Fin Capital. « Avec Deepki, on progresse pas à pas, on collecte les données des clients pour les aider à améliorer les performances environnementales de leurs biens et, donc, en accroître la valeur ». Sur sa page LinkedIn figure la mention #opentowork. Qu’on se le dise...

 BRICE LEFRANC

GEORGINA GRENON

Directrice de l'excellence environnementale – Cojo Paris 2024



DR

Parcours olympique

Georgina Grenon est directrice de l'excellence environnementale pour le Comité d'organisation des Jeux Olympiques et Paralympiques de Paris 2024 qu'elle a rejoint en août 2018.

Cette ingénieure chimiste de formation (elle est diplômée d'un MSc en Ingénierie en chimie de l'Instituto Tecno Logico de Buenos Aires et d'un MBA de l'Insead) est aussi experte en énergies renouvelables et innovation dans les « clean tech ». Son parcours atypique l'a conduit de l'industrie pétrolière au conseil en stratégie et à la fonction publique française. Née en Argentine, elle est issue d'une famille d'origine italienne, mais française d'adoption et bretonne de cœur. Sa mère, francophile, lui a appris l'amour de la France et de sa langue. Sitôt son diplôme obtenu, elle intègre la compagnie pétrolière nationale argentine, YPF SA. Son MBA en poche, elle entre chez Booz Allen Hamilton, un cabinet international de conseil en stratégie où, pendant presque dix ans, elle travaille en Europe, aux Etats-Unis, au Japon et en Amérique du Sud sur les « pratiques énergie et opérations », et se passionne pour les énergies renouvelables.

Après la naissance de sa première fille, elle rejoint la fonction publique en France comme chargée de mission pour les filières vertes à la direction générale de l'Energie et du Climat (DGEC) au sein du ministère de l'Ecologie et de l'Energie, en charge d'accompagner le développement des politiques et des marchés pour les énergies renouvelables. Elle représente la France au sein de l'Agence Internationale de l'Energie, participe activement à la COP21 et, entre autres, à la création de l'Alliance Solaire Internationale, avant de prendre la direction de la New Business Factory au sein d'Engie Fab. Si le sport est pour elle « une grosse frustration » – le seul qu'elle pratique avec plaisir étant la voile –, il n'en reste pas moins que les JO 2024 sont un « levier incroyable pour accélérer la transformation écologique ». Le concept de ces jeux, « les premiers à contribution positive pour le climat », repose sur de bonnes pratiques : réduction massive des émissions carbone en limitant les constructions, utilisation de l'électricité décarbonée du réseau plutôt que l'usage de groupes électrogène dans les stades... jusqu'à mieux travailler la nouvelle vie des objets.

 ANNE PEYRET

JULIEN PEMEZEC

Directeur général – Woodeum x Pitch Immo



Précurseur...

Julien Pemezec est devenu, au fil des années, une figure emblématique de l'industrie du bois et de la construction écologique en France. A la tête de Woodeum, il apparaît une fois de plus cette année en lice aux « Pierres d'Or » 2024, mais cette fois-ci dans la catégorie « Innovation Verte/RSE ». Une décennie après la fondation de Woodeum.

« En effet, c'était il y a dix ans déjà » réagit-il ! Alors diplômé de l'Essec, Julien Pemezec appréhendait parfaitement les enjeux environnementaux et la nécessité de transformer le secteur du bâtiment, responsable d'une part importante des émissions de gaz à effet de serre (la construction représente 28 % environ des émissions mondiales de CO₂). Il rejoint alors Woodeum, co-fondé par Guillaume Poitrinal et Philippe Zivkovic. Devenue marque du groupe Altarea, l'entreprise compte désormais 70 professionnels spécialisés dans la construction de bâtiments en bois massif et bois lamellé-croisé, principalement des logements collectifs, des bureaux et des écoles. « Woodeum propose des solutions respectueuses de l'environnement, alliant performance énergétique et réduction de l'empreinte carbone » résume Julien Pemezec comme une sorte de fil conducteur qu'il

a toujours suivi. Depuis, l'entreprise ne cesse de gagner en influence et en compétence. Son objectif pour l'avenir de Woodeum demeure assurément ambitieux : il souhaite faire de l'entreprise « un acteur incontournable de la transition écologique en Europe », en augmentant la part du bois dans les constructions neuves, mais surtout, démontrer que développement urbain et respect de l'environnement peuvent aller de pair. La prochaine étape d'ampleur pour Woodeum passera par sa fusion avec Pitch Immo, plus fort pour aller plus loin...

Au fil du temps, notre nommé a su convaincre de nombreux acteurs du secteur de la pertinence du bois massif, non seulement pour ses qualités environnementales, mais aussi pour ses performances techniques et esthétiques. Sa capacité à fédérer et à innover a permis à Woodeum de réaliser des projets ambitieux comme la tour Hyperion à Bordeaux, la plus haute tour résidentielle en bois de France. Désormais, via des avancées technologiques, Woodeum souhaite développer des solutions innovantes qui mêlent le bois et la technologie bas carbone comme le béton bas carbone ou la bio brique avec un objectif simple : « rendre l'immobilier bas carbone accessible à tous et sur tout le territoire français ». Tout un programme... d'avenir !

 MEHDI BENMAKHOULOUF

STEPHANE VILLEMMAIN

“Head of sustainable investment” – Ivanhoé Cambridge



DR

En ligne droite

Ingénieur génie rural des eaux et forêts, Stéphane Villemain a toujours été passionné par la gestion de l'eau et l'environnement. Ancien élève de Polytechnique, il a poursuivi sa formation au Canada à l'université Mc Gill de Montréal pour y réfléchir sur le thème de la gestion de l'eau et du changement climatique.

Après dix ans de conseil chez Deloitte et chez EY, il a rejoint Ivanhoé Cambridge il y a quatre ans à Montréal, avant de regagner Paris pour y construire l'équipe investissement durable. Tout récemment, la reprise à 100 % du capital d'Ivanhoé Cambridge par son actionnaire majoritaire, la Caisse de Dépôt et Placement du Québec, a conduit à regrouper les équipes d'Ivanhoé Cambridge et de la CDPQ. Le voici désormais depuis mai 2024, vice-président « sustainability », CDPQ.

Des trois lettres de l'ESG, il insiste sur la gouvernance. Effet pratique : lors d'une transaction, on lie la rémunération de la société de gestion à une sur-performance environnementale.

La performance environnementale peut se mesurer à l'aide d'un outil mis au point par Ivanhoé Cambridge, le TRI vert. Stéphane Villemain préconise d'intégrer le carbone dans la valorisation

d'un immeuble qui en est à ce jour absent. « Nous collaborons avec nos évaluateurs pour refléter adéquatement l'impact croissant des critères ESG dans la valorisation des actifs » précise-t-il. En 2023, « la valeur de plusieurs de nos propriétés a pu être rehaussée en raison d'une performance environnementale supérieure au marché ».

Il est aussi très investi dans les initiatives collectives comme la LCBI (Low Carbon Building Initiative) qui vise à mieux évaluer l'impact carbone en Europe. Ivanhoé Cambridge a lancé en 2023 sa première obligation durable pour 300 millions de dollars canadiens.

Admirateur des beaux paysages, passionné de pêche à la ligne, notre nommé projette de poursuivre un tour de France en tandem. Si son travail et sa vie de famille active - il a cinq enfants - lui en laissent le temps...

Il a vécu quinze ans à Montréal, peut-être a-t-il gardé de sa vie au Québec le soin d'éviter les anglicismes. Mais il goûte la place centrale de l'Europe par la volonté de notre continent d'être un vivier d'innovations du développement durable. Il y contribue activement. Loin d'être à la dérive, au fil de l'eau, il sait où il va. En ligne droite !

 BERTRAND DESJUZEUR

Une longueur d'avance

Almudena Garcia

« Investment manager » – GCI



Tant son patronyme que son charmant accent témoignent de son ascendance ibérique : Almudena Garcia a grandi à Valence dans une famille de promoteurs. Son père y construisit des maisons. Elle retourne en Espagne de temps à autre pour y retrouver sa famille et le grand soleil du Sud, dont elle reconnaît qu'il lui manque lorsque le printemps parisien se fait maussade... Mais pas suffisamment pour entamer son vif optimisme et sa joie de vivre à toute épreuve.

 **BERTRAND DESJUZEUR**

Chez GCI (Générale Continentale Investissements), elle commence son activité comme analyste d'investissement. A ce poste, elle travaille notamment sur l'immeuble parisien du 63, rue des Belles Feuilles, dans le 16^{ème} arrondissement, qui venait d'être acquis.

La voici maintenant investment manager dans la même entreprise. Mais le changement de fonction n'est pas si brutal car Almudena Garcia souligne que les membres de l'équipe de GCI, une quinzaine de personnes, travaillent sans lien de hiérarchie strictement vertical et que, de l'acquisition des immeubles à l'asset management, l'intervention polyvalente des équipes permet à chacun d'avoir une vision globale de l'opération.

Après un stage à Madrid dans la banque d'affaire espagnole BBVA, elle s'attèle à l'analyse en financement immobilier chez Alavora Real Estate, à Valence. Quittant l'Espagne pour Londres, elle y fait des études de management à l'université de Hertfordshire et de finances et d'économie immobilière à la London School of Economic and Political Science.

Comprenez qu'elle parle, outre l'espagnol, l'anglais. Mais arrivant à Paris, elle n'y pratiquait point notre langue. Elle s'y mit promptement, non pas tant grâce à des cours que par le visionnage intensif de série sous-titrées et a peaufiné sa pratique de la langue de Molière dans le milieu professionnel. La voici trilingue, en phase avec les équipes de GCI, où l'on manie aussi bien l'anglais que le français. Almudena Garcia décrit son parcours en reconnaissant qu'il a un côté atypique, mais elle s'enthousiasme et exprime sa reconnaissance d'avoir été si bien accueillie par le cercle de la famille Raingold qui a fait le pari, réussi, de son recrutement. Chez GCI, elle est chargée de la recherche de nouvelles opportunités d'investissement, d'études financières, de l'acquisition, puis de l'asset management.

La voici, par exemple, au travail sur la restructuration, près de l'Opéra, de l'immeuble du 6, rue du Hanovre, acquis en avril 2023, dont la façade inscrite à l'Inventaire des monuments historiques nécessite,

pour les 40 000 pièces de céramique, une restauration soignée. Cet immeuble de bureaux de huit étages avec terrasse sera livré au premier trimestre 2025. Un travail mené avec l'architecte Pierre-Antoine Gatier. Elle s'occupe également du « Millénaire 4 », dans le 19^{ème} arrondissement, acquis par GCI avec le fonds BlackRock, qui doit être restructuré ou encore du projet « Being » à La Défense, 2 000 m² de bureaux loués à Sopra.

GCI étant toujours à la recherche d'opportunités, Almudena Garcia espère bien que d'autres projets verront le jour et se dit confiante.

De tempérament résolument optimiste, même si elle concède que le métier impose d'être conservateur, elle déploie beaucoup d'énergie positive, avec rigueur. Dès sa jeunesse, elle s'est intéressée à la promotion de par le métier de sa famille. Mais elle ne s'en sent pas si loin chez GCI où le travail de restructuration des immeubles suppose également des relations avec les entreprises, des tâches de suivi des travaux et de l'imagination architecturale.

Notre « Pierre d'Or » a un peu vécu son arrivée à Paris comme un choc culturel, car à Valence, on vit dans la rue. L'accueil dans la Capitale y fut un peu rude, mais elle se réjouit d'y rencontrer de plus en plus de personnalités exceptionnelles. La voici désormais bien intégrée à la vie parisienne... au point d'y vivre avec un Français.

Côté sport, elle a pratiqué l'équitation, s'adonne au padel tennis, sport moins répandu de ce côté des Pyrénées qu'au Sud et apprécie l'esprit collectif de cette variante du tennis. Mais Almudena Garcia est surtout passionnée de golf, sport qu'on sait prisé de nombreux professionnels de l'immobilier. Elle y voit certes une occasion de belles et vraies rencontres, dans un cadre verdoyant de qualité. Mais ce sport n'est pas pour elle une découverte récente : elle le pratiqua en Espagne en compétition, ce qui lui donne une longueur d'avance. Une jeune pro qui méritait bien, à 33 ans, une « Pierre d'Or » dans la catégorie « Avenir » !



« *Tout est possible* »

Chloé Laurent

Cheffe de projet
Groupama Immobilier

« J'ai un parcours atypique pour la profession. Dans le secteur, je ne suis pas très commune » : voilà comment Chloé Laurent, cheffe de projet chez Groupama Immobilier, commence le récit de son itinéraire universitaire et professionnel. Car, effectivement, rien ne la prédestinait à s'orienter vers le secteur immobilier. Après le bac, la jeune femme intègre une prépa littéraire avant de rejoindre Science-Po à Aix-en-Provence, puis Dauphine dont elle sort diplômée d'un Master en Management des organisations. Un parcours atypique certes, cependant récompensé d'une « Pierre d'Or » par nos lecteurs...

 CLÉMENCE LELEU

Ainsi, ses premières expériences sont plutôt orientées dans la domaine de la culture avec une année de césure à l'Alliance française de Toronto où elle fait de la coordination culturelle et au Festival d'Avignon où elle aide à monter une dizaine de pièces. « Je n'étais donc pas prédestinée à me lancer dans le domaine de l'immobilier. Mais ces expériences me servent énormément aujourd'hui, pour avoir une approche transversale sur les sujets de la ville et de l'immobilier ».

Comble du hasard, sa première expérience professionnelle dans le domaine a été le projet de l'Arena, à Nanterre, dont elle loue le cercle économique vertueux avec une activité de loisir qui devait financer une pratique sportive, celle du Racing 92 notamment. « Finalement, c'est ici que j'ai découvert le métier de la maîtrise d'ouvrage qui m'a très vite passionné ». Cette approche « un peu hors du commun » lui a permis de développer une entrée en matière dans les projets qui est un peu différente de ses confrères. « Ce qui m'a d'abord intéressé, c'est l'insertion urbaine, le programme, les usages, la logique à long terme, avant l'asset management ou le développement ».

En 2019, elle rejoint Groupama Immobilier pour travailler à l'ambitieux projet « The Link », nouveau siège social de Total Energies. Sa mission ? « S'assurer que ce que l'on construit correspond bien à ce que l'on va louer ensuite à Total Energies. Le plus grand défi est de gérer cette relation contractuelle et d'arriver à délivrer un produit aussi exceptionnel que « The Link », une tour de dernière génération, dans les temps et avec le niveau de qualité attendu ». Une tour exceptionnelle effectivement, car cette dernière est horizontale et reliée sur 30 niveaux à des parcelles végétalisées et propose des « business units » de 6 000 mètres carrés lorsque les autres tours n'en proposent, en moyenne, que 1 600.

Chloé Laurent a également participé à d'autres projets sur le territoire de La Défense, notamment à

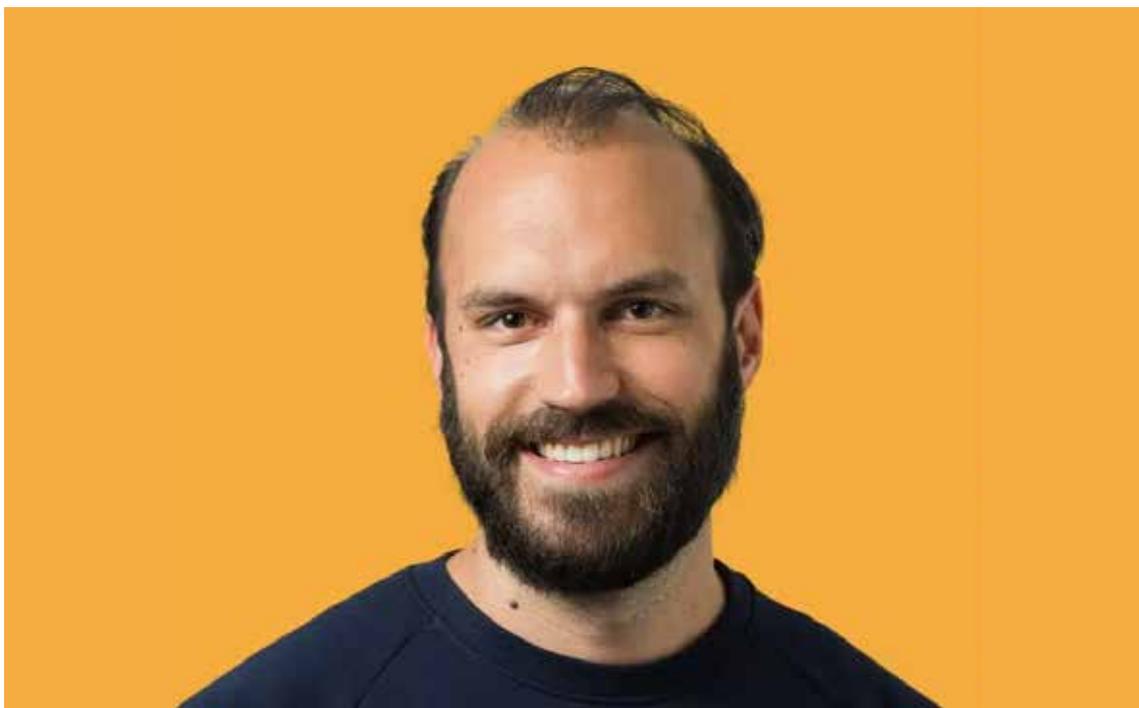
l'appel à projets Empreinte, dont elle a coordonné les études et le montage pour Groupama Immobilier. « Ce projet nous a permis de nous questionner sur l'immobilier neuf que l'on peut proposer demain dans un quartier d'affaires comme La Défense alors qu'il y a de la vacance sur les immeubles de bureaux, doublé d'une crise de logement ». Une des réponses apportées et qui est un des sujets majeurs portés par la cheffe de projet est « la réversibilité des bâtiments ». Comprendre : des immeubles qui puissent basculer dans leurs usages. Et ce, autant de fois que le marché exigera le basculement de l'activité. Tout en intégrant les enjeux de mixité, la conception bas carbone, « low tech »... « Plus on sera pertinent sur cette agilité face au marché, plus on sera durable d'un point de vue environnemental » détaille Chloé Laurent.

Cette réversibilité, qui combine la mixité, la multiplicité des usages ou la chronotopie, c'est notamment lors d'un voyage au Japon que la jeune femme l'a découvert. Chicago l'a également beaucoup inspirée, une ville qu'elle a découverte lors d'un voyage d'études dans le cadre de la réflexion initiée pour Empreinte. « La créativité des acteurs publics et privés pour redonner vie au Loop, où a été construit le premier gratte-ciel au monde et qui est le quartier d'affaires de la ville, a été très inspirante. J'ai pu y découvrir des pistes pour faire vivre le quartier de La Défense et le reconnecter à la Ville de Paris ».

En dehors de ces voyages, la jeune femme apprécie randonner en haute montagne, mais aussi le théâtre, auquel elle reste attachée malgré un temps qui lui file entre les doigts pour cause de maternité. Côté inspiration, elle cite Christine Lagarde qu'elle avait, durant ses études, interrogée sur son parcours et qui lui avait glissé n'avoir aucun plan de carrière : « tout est possible ». Une maxime qu'elle chérit précieusement et qu'elle distille à celles et ceux qui voudraient marcher dans ses pas : ceux de l'atypisme qui peut, elle l'a démontré, mener à tout. Y compris à une « Pierre d'Or »...

VICTOR CARREAU

Co-fondateur – Comet



Désir d'entreprendre

Cela commence par un mail envoyé. Objet : « pour entreprendre demain ». Destinataires : Charles Beigbeder et Pierre Kosciusko-Morizet, entrepreneurs en vogue et couronnés de succès. Expéditeur : Victor Carreau, jeune homme ambitieux fraîchement diplômé d'HEC.

Nous sommes en 2010 et ce dernier souhaite entreprendre, malgré les offres d'emplois qui lui sont formulées par la Banque Morgan Stanley et le cabinet de conseils McKinsey. L'assurance d'une carrière toute tracée...

Pierre Kosciusko-Morizet lui répond : « ne t'habitues pas trop aux moquettes épaisses, aux longues carrières confortables et balisées... Entreprenus dès que tu le pourras ! ».

Victor Carreau opte pour la proposition de McKinsey, entreprise qu'il intègre en 2012 et où il reste trois ans, jusqu'en 2015. Contre toute attente, il s'y épanouit et la tentation d'y faire carrière pointe doucement, sournoisement, mais Victor Carreau se souvient de la promesse qu'il s'était faite et finit par larguer les amarres de la stabilité professionnelle. L'aventure entrepreneuriale peut enfin commencer.

Il recontacte Pierre Kosciusko-Morizet qui lui propose d'intégrer l'équipe de PJX10, au sein de laquelle il fait la connaissance de Nicholas Findling et Maxime Albertus, avec qui il « mature » un projet en lien avec l'immobilier de bureaux. Peu à peu, l'idée germe et gagne en consistance dans l'esprit des trois futurs associés, découlant du constat suivant : les entreprises ont besoin de davantage de flexibilité et, surtout, d'expériences servicielles, pour que le bureau ne soit pas « comme à la maison, mais mieux qu'à la maison ». L'entreprise Comet est officiellement lancée en septembre 2016, avec pour mission de créer et d'opérer des lieux de réunion et de séminaire où les entreprises peuvent louer des surfaces pour quelques heures, une journée ou plus si affinités. D'authentiques boutiques-hôtels à l'expérience servicielle qui va avec, de la restauration à l'organisation événementielle. « Comet compte aujourd'hui 13 sites, dont 10 à Paris, un à Bruxelles et un autre à Madrid » résume Victor Carreau. « Nous sommes 150 au sein de l'entreprise et avons réalisé un chiffre d'affaires de 35 millions d'euros en 2023, +30 % sur un an ». Une belle success story...

 ANTHONY DENAY

CLÉMENT THIERRY

Directeur de programme – Sefri-Cime



© ELISE ROBAGLIA

Passionné

« Notre fonction est rarement exposée aux lumières, mais plus aux difficultés des travaux de rénovation » constate Clément Thierry, se révélant quelque peu surpris de sa nomination aux « Pierres d'Or ».

Depuis dix ans chez Sefri-Cime, il a travaillé sur plusieurs immeubles neufs dont la tour Keïko, à Issy-les-Moulineaux, un IGH de 25 000 m² nommé aux « Pierres d'Or » 2022. Depuis cinq ans, il n'intervient que sur de l'ancien. « C'est le sens de l'histoire » estime-t-il. « Toutes les préoccupations liées à l'environnement nous y poussent ». Il compte ainsi à son actif la restructuration de l'ancien siège d'AXA, avenue Matignon ; celle de l'ancien siège de Canal+, à Issy-les-Moulineaux et, aujourd'hui, débute une mission sur la tour Montparnasse. « La vie des opérations m'a amené à travailler de façon récurrente avec des clients habituels, mais aussi des nouveaux comme le syndicat des copropriétaires de la tour Montparnasse ».

« Il faut avoir des équipes créatives, des architectes ambitieux et pragmatiques, car on vit toujours un peu dans la contrainte. Plus encore dans l'existant où l'on est dépendant du bâti. L'ensemble immobilier dans lequel AXA a son siège et que nous venons de rénover comprend un hôtel particulier du 18^{ème} siècle et des bâtiments des années 1950 et

1990 qui ont eu une vie avant. C'est un peu l'histoire de nos villes. Et l'un des côtés passionnants de notre métier ».

Il est venu à l'immobilier par un concours de circonstance. Ingénieur diplômé de l'ENSAM ParisTech, ayant choisi le Management des systèmes d'information et de connaissances comme spécialisation, son ambition initiale était de travailler dans le domaine de l'énergie pour des moteurs en privilégiant le créneau de la course automobile. « J'ai compris très vite qu'il est réservé à quelque « happy few ». Or, « le risque de se retrouver chez un gros industriel de la construction automobile ne me plaisait pas du tout » explique-t-il. Un stage chez Bouygues Rénovation Privée en tant que responsable des études énergétiques lui donne l'opportunité de découvrir le monde du bâtiment. « L'industrie des gros chantiers s'est révélée formidable. J'ai constaté que les profils des personnes que l'on retrouvait dans ces métiers-là, où les ingénieurs côtoient les ouvriers, étaient sensiblement les mêmes que ceux que l'on rencontrait dans l'automobile ».

Cet amateur de sports « pratique essentiellement par procuration », en regardant du foot, la formule 1, des tournois de golf ou en écoutant du rock... lorsque ses enfants âgés d'un et trois ans le lui permettent...

 ANNE PEYRET

MARION WALLER

Directrice générale – Pavillon de l’Arsenal



© PETER ALLAN

Pavillon rayonnant

Pour raconter qui est Marion Waller, on pourrait bien évidemment dérouler un parcours universitaire d'excellence : un double cursus Science Po Paris et Paris IV en sciences politiques et philosophie, une troisième année passée aux Philippines où son intérêt pour la ville se densifie, notamment grâce aux « urban studies », puis un Master Gouvernance des grandes métropoles à l'Ecole Urbaine. Et la philosophie, toujours, avec un Master partagé entre l'ENS et l'EHESS.

On pourrait aussi évoquer son entrée dans la vie active, tout aussi réussie. Après un stage de fin d'étude en tant que conseillère de l'adjoint d'Anne Hidalgo à l'urbanisme, l'attractivité et le Grand Paris, Marion Waller devient directrice adjointe de cabinet et prend en charge le projet Réinventer Paris. Puis en 2020, la jeune femme entre au cabinet de la Maire de Paris en charge de l'architecture, du patrimoine, des espaces publics et des affaires funéraires. Dernière pierre en date posée à l'édifice de sa brillante carrière : la direction du Pavillon de l'Arsenal, en 2023, à trente ans seulement. Si tout ceci dessine les contours de ce qu'est Marion Waller, il suffit de discuter avec elle quelques minutes

pour comprendre que ce qui la meut est l'impératif du lien. Un lien qu'elle estime nécessaire entre les métropoles, pour apprendre des échecs, décrypter les réussites et, ainsi, pouvoir en tirer le meilleur. Un lien qu'elle ambitionne aussi de tisser entre les journalistes, les architectes et le grand public, pour faire rayonner encore davantage le Pavillon de l'Arsenal. « Ma mission est de démocratiser l'architecture et l'urbanisme, afin que le plus grand nombre de personnes comprennent de quoi il retourne et qu'elles s'y intéressent » détaille la directrice.

Celle qui se définit « à la croisée de différents mondes » entend également faire avancer la pensée urbaine. « L'urbanisme est une matière en mouvement, il faut produire de la pensée pour que les choses continuent d'évoluer ». Son principal challenge pour les années à venir ? « Survivre au réchauffement climatique. À Paris, cela soulève la question du bâti, de l'eau, de la chaleur... Cela va bien nous occuper ». Un programme ambitieux qu'elle entend mener sans négliger la lecture, l'écriture ou encore la randonnée. « C'est dans les ailleurs que l'on se crée et que l'on multiplie les rencontres ». Une histoire de liens, encore et toujours.

🔥 CLÉMENCE LELEU



Nous recherchons pour vous les meilleurs talents de l'industrie immobilière et de la construction depuis plus de 25 ans.



Nous identifions en 48h un manager de transition expérimenté, hautement qualifié et immédiatement opérationnel :
Transformation de l'organisation, Management de projet, Gestion de crise, Management relais, Opérations de haut de bilan et de rapprochement (M&A).



Nous vous accompagnons pour accélérer le développement de vos managers et leaders :
Assessment-Development Center, 360° avec Plan de développement personnalisé, Coaching individuel et d'équipe, Form' Action managériale.



**Plus d'informations sur www.dva-executive.com
+33 1 80 05 95 21
contact@dva-executive.com**



Bioclimatique
Campus Alphabet

Bois-Colombes (92) – Sefri-Cime/AXA Investment Managers



En 2023, le promoteur Sefri-Cime a livré, à quelques mois d'intervalle, deux immeubles de bureaux de 20 000 m² environ chacun constituant le Campus Alphabet, dans le quartier des Bruyères, à Bois-Colombes. Situé à sept minutes de la gare Saint-Lazare et à trois de La Défense, ce quartier, développé depuis vingt ans par le promoteur pour le compte des fonds de développement d'AXA IM Alts, fait la part belle aux espaces verts et aux circulations douces. Une « Pierre d'Or » logique pour un tel programme...

✍ ANNE PEYRET

Implantés dans une configuration similaire le long d'un mail piéton, ces deux immeubles offrent une palette de services très complète, imaginés pour fonctionner indépendamment ou comme un ensemble unique. L'un a été dessiné par Wilmotte & Associés, l'autre par Hubert Godet. « Leur conception s'inscrit dans la diversité architecturale qui nous a animé depuis le lancement du quartier au début des années 2000 sur les anciennes friches des usines Hispano-Suiza » précise Daniel Calori, directeur général adjoint de l'immobilier d'entreprise chez Sefri-Cime. « Chaque immeuble tire profit, à sa façon, de la configuration très linéaire du foncier ». L'orientation très tranchée des façades principales a été propice à une conception bioclimatique visant à favoriser l'entrée de la lumière du jour tout en limitant les apports solaires et à constituer un îlot de fraîcheur végétalisée le long des façades principales. Chacun des bâtiments décline des façades évolutives en fonction des orientations, permettant ainsi d'adapter sa performance à chaque situation. Les deux immeubles présentent le même tronc commun de labels désormais incontournables. Le concept bio-climatique développé, au-delà des labels, se retrouve dans le niveau des consommations énergétiques et dans les critères de qualité de la lumière du jour sur les plateaux. Le système de renouvellement de l'air hygiénique d'« Alphabet », par boucle d'air, favorise la flexibilité des aménagements et la réponse aux surdensités d'occupation fluctuantes associées aux nouveaux modes de travail hybrides. Ce campus « est l'archétype des immeubles de bureaux de demain, qui privilégient la qualité de vie au travail, le confort, l'attractivité pour les collaborateurs et la qualité des échanges » confirme le directeur général adjoint. La place de la mixité, l'importance

de la nature en ville, la qualité des espaces publics ont fait le succès, sur la durée, des développements résidentiels, commerciaux et tertiaires du quartier qui compte, au total, 250 000 m² de bureaux, dont les sièges d'Abeille Assurances, IBM, Babilou, Coface, Sagemcom, DSI, Enedis, de plusieurs filiales du groupe Engie, mais aussi 1 400 logements, 10 000 m² d'équipements publics, de services et de commerces, ainsi que quatre hectares d'espaces publics et privés végétalisés.

L'immeuble conçu par Jean-Michel Wilmotte a été acquis en Vefa par la Française REM et la Banque des Territoires. Il propose des plateaux plus compacts, adaptés au fonctionnement de Sagemcom, utilisateur qui s'est positionné sur la totalité du bâtiment. Le second immeuble développe, quant à lui, un linéaire de façade plus étendu, tirant le meilleur profit de l'espace dégagé et des vues sur Paris.

« Notre démarche locative permet d'adapter, de calibrer et de co-concevoir l'offre de services avec chacun des preneurs en fonction des besoins des utilisateurs » explique Daniel Calori. « Nous rencontrons aujourd'hui des utilisateurs qui ont fait le choix délibéré d'immeubles multilocataires pour partager avec d'autres la meilleure expérience d'usage et la meilleure offre de services. C'est aussi pour eux un facteur d'ouverture, de diversité et de convivialité. C'est aussi, pour le bailleur, la meilleure façon de diluer et mutualiser le risque face à la volatilité des preneurs ».

Une démarche sur le point d'être couronnée de succès puisqu'il semble qu'une « grande société spécialisée dans l'offre de services aux utilisateurs d'immeubles de bureaux souhaite y installer son siège francilien et exploiter nos espaces de services pour en faire un démonstrateur innovant de ses savoir-faire »...

Le « diamant » de la Côte d'Azur

« Iconic »

Nice (06) – Compagnie de Phalsbourg





Présenté comme un bijou tout juste sorti de son écrin (ce sont les Niçois eux-mêmes qui le disent !), « Iconic », à Nice, est (presque) prêt à briller après sept années de travaux. Cet ensemble mixte incarne l'ambition de revitaliser le centre-ville de la cité azurienne. Situé sur l'ancien site de la gare des Chemins de fer de Provence, à proximité de la gare Thiers, « Iconic » a été conçu pour être « le point de repère et un centre d'attraction multifonctionnel qui marie élégance, modernité et fonctionnalités variées sur 18 300 m² de surface de plancher » comme le présente fièrement Philippe Journo, président-fondateur de la Compagnie de Phalsbourg qui signe cette opération. Nos lecteurs ont estimé que ce « diamant de verre » devait remporter la « Pierre d'Or » du « Programme Innovant » cette année.

✎ MEHDI BENMAKHOUF

La ville de Nice, prisée pour sa promenade des Anglais, ses plages de galets et son climat méditerranéen, cherchait à moderniser son centre-ville avec un lieu emblématique tout en respectant l'identité patrimoniale, culturelle et architecturale de la ville. C'est aujourd'hui chose faite avec le projet « Iconic ». « Le bâtiment s'inscrit dans cette dynamique de rénovation urbaine, offrant aux habitants et aux visiteurs un lieu unique où se mélangent vie professionnelle, loisirs, shopping et culture » résume fièrement Philippe Journo. « Iconic » n'est pas un immeuble comme les autres. Sur le plan architectural, cet ensemble est le fruit de l'imagination du célèbre architecte américain Daniel Libeskind (en association avec le cabinet niçois Février Carré), connu pour ses œuvres audacieuses et symboliques, à l'instar du mémorial du 11 septembre, le « Ground Zero » de New-York. Son design se caractérise par des lignes « angulaires et des volumes audacieux », offrant un contraste saisissant avec l'architecture traditionnelle niçoise. Le bâtiment fut imaginé comme un « cristal » avec des facettes réfléchissantes, créant une interaction dynamique avec la lumière naturelle et les environs. « Iconic est un immeuble ville qui induit une nouvelle centralité avec ses huit activités principales » résume Philippe Journo quant aux fonctionnalités du projet. « Iconic » est, en effet, un complexe multifonctionnel qui comprend plusieurs composantes majeures dont une salle de spectacle de 600 places, ainsi que des espaces dédiés à des événements culturels et artistiques ou encore un vaste espace commercial de 6 000 m². « Nous avons effectué une sélection en nous

basant sur des enseignes renommées que les Niçois réclamaient depuis un moment déjà comme Uniqlo, Five Guys, Starbuck, Bagelstein... » explique Philippe Journo, qui ajoute : « cet ensemble est destiné à avoir un impact significatif sur l'économie locale en attirant des investisseurs, à augmenter l'attractivité touristique et, donc, à créer des emplois. Les espaces de bureaux et les installations commerciales devraient encourager l'implantation de nouvelles entreprises et startups »... Le projet phare au sein du programme demeure l'emblématique hôtel 4* Hilton, opérateur aujourd'hui absent de la Côte d'Azur. L'établissement offrira un service de luxe avec 120 chambres. Et, dès septembre prochain, deux écoles ouvriront. « C'est la première fois en France qu'une école est directement reliée à une gare » relève Philippe Journo. « Iconic » abrite aussi des espaces de détente, une salle de sport, des espaces végétalisés. Comme tout grand projet urbain, « Iconic » a dû faire face à plusieurs défis. La construction d'un édifice de cette envergure dans un centre-ville déjà densément peuplé a impliqué des défis logistiques, de gestion des nuisances et de préservation de l'environnement. De plus, en termes de construction, « il a été crucial de trouver un équilibre entre modernité et respect du patrimoine architectural de Nice ». « Lorsque l'on observe l'évolution des prix de l'immobilier à Nice, ils ont augmenté de 10 % dans ce que l'on appelle désormais le « quartier iconique », ce qui illustre bien la valeur accordée à nos réalisations. « Iconic » ou « le diamant » symbolise une vision ambitieuse pour le futur d'une ville méditerranéenne résolument tournée vers l'avenir désormais en or !



ABBAYE DES VAUX DE CERNAY

Yvelines (78) – Paris Society/Keys REIM

Patrimoine et nature

Située dans la campagne verdoyante de la vallée de Chevreuse, en Ile-de-France, l'Abbaye des Vaux de Cernay constitue un joyau de l'architecture cistercienne, fondée au 12^{ème} siècle. Son histoire riche et tumultueuse en fait un lieu d'exception qui allie patrimoine et nature.

Après quatre ans de travaux et 65 millions d'euros engagés par la société Paris Society, qui appartient au groupe hôtelier Accor, l'Abbaye des Vaux de Cernay, propriété de Keys Reim, société de gestion du groupe Keys Asset Management, a rouvert ses portes en octobre 2023.

Fondée en 1118, cette abbaye cistercienne porte en elle près de 900 ans d'une riche histoire. Un patrimoine important conservé grâce à cette récente transformation. L'Abbaye des Vaux de Cernay représente un exemple significatif d'innovation historique et d'ingénierie médiévale puisqu'historiquement, les cisterciens étaient connus pour leurs innovations dans l'agriculture, l'hydraulique et l'architecture.

Laurent de Gourcuff, fondateur de Paris Society, la reconnaît au premier regard après des années à

chercher « le » lieu pour bâtir le projet hôtelier « de ses rêves ». Ce majestueux domaine, chargé d'histoire, devient son immense terrain de jeu. « Quand j'ai visité l'Abbaye, j'ai tout de suite su que c'était là qu'il verrait le jour. Je rêvais depuis longtemps d'offrir à nos clients le plus bel hôtel de campagne à moins d'une heure de Paris, leur permettant ainsi de prolonger l'expérience Paris Society jusqu'à l'hôtellerie » explique Laurent de Gourcuff sur le site internet de l'Abbaye.

Le havre de paix compte aujourd'hui 147 chambres et suites chaleureuses, réparties en trois catégories, deux types de suites et cinq suites signature, entre L'Abbaye, Les Haras, La Ferme des Vallées et les différents Pavillons. Les clients peuvent également profiter d'un SPA et d'un espace de bien-être de renommée mondiale, d'une multitude d'activités de plein air et de loisirs tels que du tennis, du yoga, une salle de jeux, une salle de cinéma ou la location de barques. « Je souhaite vraiment que nos clients s'y sentent chez eux, comme dans leur propre maison de campagne, mais avec le service attentionné et précis qui fait la renommée de Paris Society » précise Laurent de Gourcuff.

 MEHDI BENMAKHOLOU



COMMUNALE

Saint-Ouen (93) – Frey

Métamorphose urbaine

La ville de Saint-Ouen-sur-Seine vit une transformation significative avec Communale, nommé à juste titre dans la catégorie « Programme Innovant ». Ce projet de régénération urbaine de grande envergure, au cœur du quartier des Docks, portée par la société rémoise Frey, s'inscrit dans l'une des opérations les plus étendues de ces dernières années, représentant plus d'un quart de la surface de la ville à terme.

Située au sein de l'emblématique « Halle Alstom », Communale émerge en tant que nouveau centre névralgique du quartier des Docks, agissant comme une locomotive pour un projet commercial d'envergure. La transformation de la « Halle Alstom », érigée en 1924, reflète l'engagement de Communale envers la préservation du patrimoine industriel. Cette halle, initialement destinée à la fabrication d'appareillages électriques, connaît une nouvelle vie en tant que « plus grande destination gastronomique,

culturelle et festive d'Europe » selon Pascal Barboni, directeur général délégué au développement de Frey. Ainsi, en plus de son célèbre marché aux Puces et du stade Bauer, Saint-Ouen-sur-Seine souhaitait se doter d'un nouveau point de rayonnement territorial et touristique.

A la fois relié au centre de Paris grâce au métro par le prolongement de la ligne 14 et situé au cœur d'un écoquartier, le projet s'adresse tant aux Audoniens qu'aux Parisiens et touristes de passage.

A la veille des Jeux Olympiques de Paris, c'est donc un véritable cœur de ville commercial, convivial et engagé de 24 000 m² au total, qui s'offre au nouveau quartier des Docks de Saint-Ouen, avec cette immense halle industrielle de 12 000 m², inaugurée en janvier dernier. Cette dernière abrite un grand marché de produits frais de dix stands, huit kiosques de petite restauration, quatre restaurants, une micro-brasserie, un bar à cocktail, un estaminet, mais aussi 4 000 m² de bureaux, un studio de radio, une salle de conférence de 100 places, un espace immersif et une salle événementielle de 250 places. La programmation polyvalente de Communale couvre divers domaines tels que le sport, la musique, l'art, la culture et les festivités.

« Cette année, nous aurons entre 150 et 200 événements par an qui permettent d'animer ce lieu et de faire en sorte qu'il s'y passe toujours quelque chose de différent. Et il est évident qu'avec les Jeux Olympiques, la proximité de Communale avec le Village Olympique en fera un point de passage » conclut Pascal Barboni.



DR

 MEHDI BENMAKHOUB

« INSPIRE »

La Défense (92) – BNP Paribas Immobilier Promotion/Allianz Trade

Du bois à La Défense !

L'ensemble « Inspire » va devenir une œuvre architecturale emblématique du quartier de La Défense ! Ce projet ambitieux et innovant reflète non seulement l'excellence en matière de design et d'ingénierie, mais également une vision audacieuse de l'avenir de l'architecture urbaine avec, pour la première fois, une utilisation massive de bois dans la construction d'un édifice de bureau dans ce quartier d'affaires. « Inspire » sera livré en 2025. Allianz Trade a acquis l'immeuble en état futur d'achèvement en 2022.

L'édifice, imaginé par le cabinet d'architecture Béchu et associé (dont la fille, Clémence, a reçu une « Pierre d'Or », l'an dernier, dans la catégorie « Innovation verte/RSE ») s'étendra sur sept niveaux répartis sur 22 000 m², dont 19 500 m² de bureaux et 2 500 m² de commerces et services. « L'architecture de l'ensemble met l'accent sur le bien-être des utilisateurs et la durabilité » insiste Elvys Fiokouna, directeur opérationnel chez BNP Paribas Immobilier Promotion, à l'origine du projet. Conçu avec l'idée de créer un espace à la fois fonctionnel, esthétique et durable, le bâtiment comprendra un atrium central avec lumière naturelle, des espaces de travail flexibles ou encore des services

variés tels qu'une brasserie, un fitness ou un bar à jus. Les courbes et les volumes d'« Inspire » « confèreront à l'édifice une apparence dynamique et fluide, en parfaite harmonie avec l'environnement urbain de La Défense » ajoute Elvys Fiokouna. « Nous avons réalisé tout un travail avec les voisins d'« Inspire » pour que notre démarche soit inclusive » poursuit-il. L'un des aspects les plus remarquables est l'engagement en matière de durabilité. Le bâtiment est équipé de systèmes avancés de gestion de l'énergie, incluant des panneaux solaires, des dispositifs de récupération d'eau de pluie et des solutions d'isolation thermique innovantes. Ces caractéristiques permettent de réduire significativement son empreinte carbone, tout en assurant un confort optimal à ses occupants. « Le bâtiment vise une double certification environnementale : HQE Bâtiments Durables et BREEAM » précise Elvys Fiokouna. En parallèle, quatre labels sont également ciblés : E+C- avec un niveau E2C1 ; BBC Effinergie ; Osmoz, ainsi que Biodiversity. « Inspire » intégrera également des espaces verts, tels que des toits végétalisés et des jardins suspendus. Cet ensemble deviendra-t-il le symbole de l'architecture contemporaine à La Défense ? L'avenir le dira...

 MEHDI BENMAKHOULOU



SNCF Gares & Connexions - 16 avenue d'Ivry 75013 Paris - RCS 597 523 801 - ©SNCF Gares & Connexions



Penser, transformer, construire les gares de France

De la maîtrise d'ouvrage à la gestion des infrastructures, SNCF Gares & Connexions œuvre au quotidien pour imaginer la gare de demain et réinventer celle d'hier. Nous sommes au cœur de la vie mobile des Français.





Dissolution, immobilier et emploi des cadres

SOPHIE VATTÉ ET LAURENT DEROTE
(DVA Executive Search)

« Le marché du recrutement des cadres recule » soulignent, sans surprise, Laurent Derote et Sophie Vatté. Dressant un bilan de leur activité, le président et la directrice générale de DVA Executive Search certes font valoir les nouvelles opportunités du photovoltaïque, par exemple, mais estiment qu'avec le « coût de Trafalgar » de la dissolution, « nous replongeons malheureusement dans plus d'incertitudes », alors même que « l'immobilier dont la crise, visible à partir du second trimestre 2023, commençait à générer des opportunités schumpétériennes, va en souffrir »...

Nous avons les freins propres à l'immobilier - crise de la demande doublée de la crise de l'offre -, mais les espoirs liés au remaniement gouvernemental et à la baisse des taux. Nous avons, depuis le 31 mai, l'abaissement de la note de la France par Standard & Poor's, mais encore la confiance des investisseurs dans la capacité du pays à améliorer qualité et productivité du travail, à attirer les investissements étrangers. Nous avons, depuis le 9 juin, la dissolution de l'Assemblée Nationale et la porte ouverte à une cohabitation avec l'extrême droite dont les propositions en faveur de la relance du logement sont inexistantes et qui n'est pas de nature à rassurer les investisseurs. La forte baisse du Cac 40 à cette heure en est le témoin (-6,6 % au 14 juin depuis le 7 juin). Ajoutons les risques géopolitiques qui vont croissants et nous ne pouvons que craindre un risque d'instabilité générale peu favorable au redressement de l'accession à la propriété, à l'investissement immobilier privé et à la relance de l'investissement institutionnel. La lumière espérée au bout du tunnel avec la baisse des taux se fera attendre plus longtemps, c'est ainsi !

Le marché du recrutement des cadres recule

Une situation qui rappelle le déroulement de la crise des années 1990 avec non pas 30 ans d'écart, le point bas de l'activité était les années 1992 et 1993 ; il correspond plutôt aujourd'hui à 2023/2024, soit 31 ans d'écart, ce qui nous amènerait à une sortie de crise fin 2027. Mais, bien sûr, ce genre de comparaison a ses limites et nous ne le saurons que rétrospectivement. Même si déjà à l'époque, les alternances d'espoir et de rechute entre 1992 et 1996, de crise immobilière, économique, politique et de situation géopolitique préoccupante, ressemblaient fort à ce qui se dessine depuis 2023...

Tous secteurs d'activité confondus, le marché du recrutement des cadres recule et les tensions côté employeurs s'atténuent, ce qui n'est pas bon signe. L'Apec (Association pour l'emploi des cadres, ndlr) a constaté que la part des entreprises ayant finalisé au moins un recrutement de cadre au premier trimestre 2024 a fléchi de 4 points à 10 %, que les intentions de recrutement pour le second trimestre ont baissé de 3 points à 9 % par rapport aux intentions du second trimestre 2023, atteignant le

point le plus bas depuis fin 2020. Quant au conseil en recrutement, Syntec constate une chute de 14 % de l'activité sur une année glissante à fin avril 2024 par rapport à la même période l'année dernière. De plus, les grandes entreprises comme les ETI sont de plus en plus nombreuses à internaliser une cellule de recherche « talent acquisition ». La part des recrutements de cadres passant par le conseil semble stagner à 25 % en France (il est supérieur à 70 % au Royaume Uni !).

Côté cadres, toujours tous secteurs, les intentions de mobilité externe se maintiennent : la majorité considère toujours le changement d'entreprise comme une opportunité plutôt que comme un risque. Les cadres restent ouverts à d'éventuelles propositions d'emploi. Enfin, 13 % d'entre eux prévoient de changer d'entreprise dans un délai de trois mois (+1 point par rapport à mars 2023).

Nous n'avons pas d'enquête spécifique aux professionnels de l'immobilier comparable à celle de l'Apec pour l'ensemble des cadres, mais au vu de la conjoncture propre à nos métiers, nul doute que le solde net [recrutements - départs] soit négatif au moins dans les métiers de la promotion immobilière résidentielle. Sans doute aussi dans l'investissement, bien qu'il y ait eu moins de départs et que les effectifs soient moins étoffés que dans la promotion. Par ailleurs, des reconversions de l'investissement vers l'expertise ou l'asset management sont possibles. Quant aux postes techniques/travaux/AMO sur patrimoine existant, ainsi que ceux de la gestion de biens et d'actifs, nous constatons que les besoins sont toujours présents ; au global ces fonctions représentent les deux tiers de notre activité à fin mai. Certes, l'écart se creuse et nous enregistrons sur ces cinq premiers mois de 2024 une chute de 21 % des missions signées par rapport à la même période de 2023 ; de 39 % depuis deux ans à fin mai 2022. La forte baisse du chiffre d'affaires correspondant est partiellement compensée par la croissance de notre activité de « talent development » lancée fin 2021 et par le démarrage du management de transition en décembre dernier.

Les nouvelles opportunités du photovoltaïque

Les fonctions techniques, travaux, ingénierie, bâtiment, énergie décarbonée dominant, totalisant 35 % des missions signées en valeur, en particulier les chefs de projet et responsables d'opérations immobilières pour de grands utilisateurs, des sociétés

« Nous observons un fort développement du photovoltaïque ; propriétaires et gestionnaires investissent dans ces installations »

d'AMO, quelques missions de promoteurs en direction technique opérationnelle et « construction manager », principalement sur les locaux d'activités et la logistique, des ingénieurs étude de prix en entreprise générale et un directeur d'opérations en étanchéité, couverture, bardage, enfin, des responsables études photovoltaïques pour la filiale de diversification d'un groupe immobilier. A ce sujet, nous observons un fort développement du photovoltaïque ; propriétaires et gestionnaires investissent dans ces installations, réduisant leur facture d'électricité, donc les charges locatives, et contribuant à valoriser leur patrimoine. Ainsi, les professionnels de l'immobilier sont de plus en plus sollicités pour conseiller et accompagner leurs clients dans l'étude et la mise en place de solutions photovoltaïques adaptées à leurs besoins. De la phase de concertation jusqu'à la mise en service, en passant par le développement, les études, le management de projet, les spécialités liés au stockage, aux raccordements, au financement et à la tarification, le photovoltaïque offre de nouvelles opportunités et les talents sont recherchés pour rejoindre les acteurs engagés depuis plusieurs décennies, tout comme les nouveaux entrants qui se diversifient.

Viennent ensuite, quasiment à égalité à 20 %, les directions générales, dans les services immobiliers tertiaires, ainsi que dans la promotion en activités et logistique, et les missions d'investissement, de gestion/exploitation et d'asset management : direction d'exploitation de RSS, direction d'investissement pour un développeur/investisseur de l'immobilier commercial régional, direction d'arbitrage Europe en « hospitality », d'asset management et développement pour une société d'investissement et de gestion d'actifs, enfin, « technical asset manager » pour un opérateur européen de l'asset et du property management.

Le développement/montage et la gestion de programmes immobiliers sont toujours présents après la chute vertigineuse due à la crise de la promotion immobilière. Ils ne représentent plus que 14 % de nos missions dans le logement social, la promotion privée résidentielle – rare et plutôt au sein d'ETI en croissance contracyclique –, chez les opérateurs de parcs d'activité, enfin, dans le développement d'espaces commerciaux : directeur/responsable du développement, de programmes...

Les fonctions commerciales/marketing et de prescription en BtoB, les fonctions corporate, notamment en finance/comptabilité dans le logement social et le property management, arrivent en dernière position avec un peu plus de 10 % des contrats signés en valeur.

Par métier, malgré les difficultés de la profession, les promoteurs et bailleurs sociaux arrivent en tête, représentant 26 % du total, puis les services immobiliers à 22 %, l'immobilier de commerce et de la distribution à 20 %, les directions immobilières des grands utilisateurs à 12 %, tout comme les opérateurs de la construction, ingénierie, AMO et entreprises. Les investisseurs institutionnels et le logement social ferment la marche totalisant 8 % de nos missions en valeur.

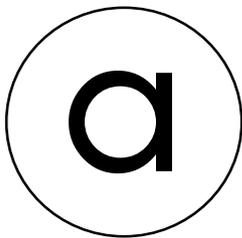
Plus d'incertitudes

Avec le « coup de Trafalgar » de la dissolution au plus mauvais moment, nous replongeons malheureusement dans plus d'incertitudes, économiques et financières, qui risquent de toucher les taux, au mieux de les voir baisser moins vite que prévu et de différer les projets des entreprises dont leurs besoins immobiliers dans l'attente de la ligne politique des nouveaux élus. Bien sûr, il en est de même pour la reprise de l'investissement privé et institutionnel, l'accession à la propriété et la transaction en ancien, dont les acheteurs étrangers. Le comble étant, comme l'a noté Pascal Boulanger, président de la FPI (Fédération des Promoteurs Immobiliers), que le Président de la République a fait son premier « mea culpa » sur le logement, envisageant enfin d'agir sur la question du logement lors de sa conférence de presse, après avoir annoncé la dissolution.

L'économie, déjà perturbée par les Jeux Olympiques jusqu'à fin septembre, risque de connaître une phase de glaciation sur le second semestre 2024. L'immobilier dont la crise, visible à partir du second trimestre 2023, commençait à générer des opportunités schumpétériennes, va en souffrir. Sauf bonnes surprises, mais lesquelles ?

1993 n'est pas loin, mise à part, heureusement, la crise bancaire. Espérons qu'elle ne couve pas !

« Nous replongeons malheureusement dans plus d'incertitudes, économiques et financières, qui risquent de toucher les taux... »



alphabet

Immeuble de **17 000 m²** dans le dernier campus urbain de la Zac des Bruyères à Bois-Colombes (92270).

Un immeuble parfaitement connecté:
À 200 m de la gare de Bécon-les-Bruyères, 5 min de La Défense et 7 min de la gare Saint-Lazare.

Disposez immédiatement d'un formidable outil de coopération inspirant, lumineux et convivial avec ses nombreuses et larges terrasses.

Découvrez
le Quartier
des Bruyères
en flashant
ce QR code



Investissement & Développement



Réalisation





Groupama
IMMOBILIER

Construisons
de nouveaux horizons !

<https://www.groupama-immobilier.fr>