

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

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