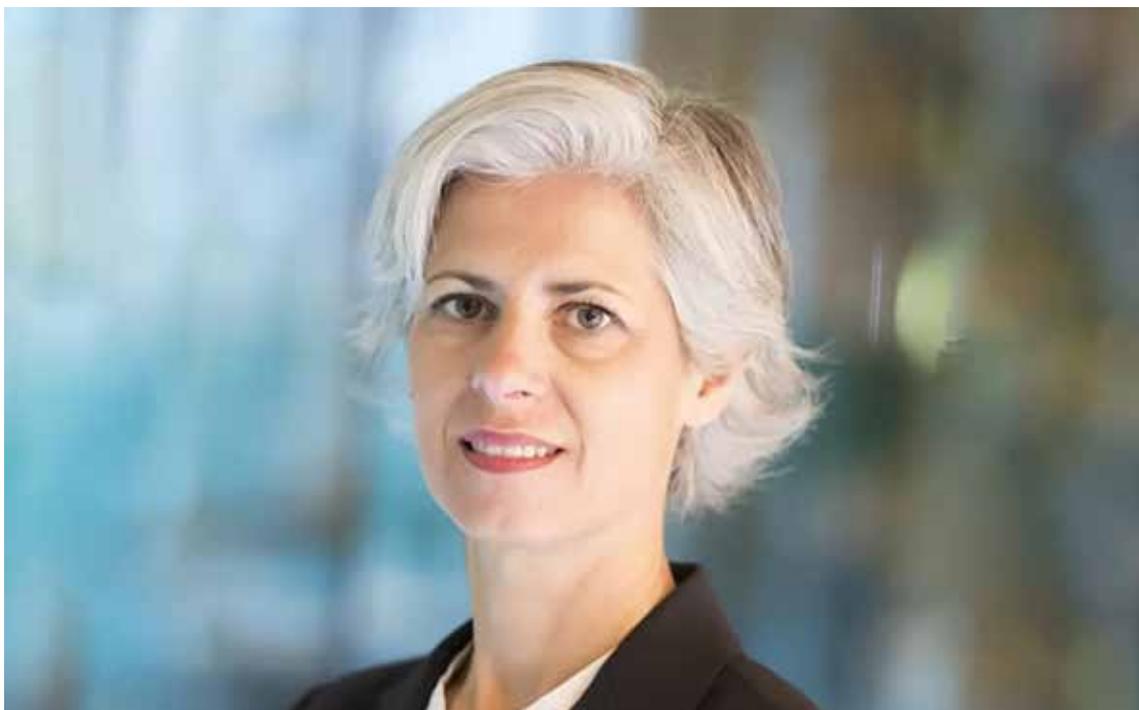


EMMANUELLE BONS-BARREAU

« 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 quarantennaires 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

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