

# AXE PROMOTION



34 000 m<sup>2</sup> de bureaux à Montrouge par Valode & Pistre

*Promoteur-constructeur, Axe Promotion s'affirme comme un partenaire global apportant ses compétences aussi bien en réhabilitation lourde qu'en construction neuve sur une gamme étendue de produits. Après une première phase principalement orientée vers l'immobilier d'entreprise, la société se diversifie en logements, hôtellerie et résidences étudiantes. Alain Beynet et Alain Delaporte, les fondateurs, ainsi que Thierry Dian-Flon, directeur du développement, reviennent sur les particularités du groupe, son évolution et les principales opérations.*

## Une synergie de compétences

### M<sup>2</sup> Dans quel contexte avez-vous créé Axe Promotion ?

**Alain Beynet :** Alain Delaporte et moi-même, tous les deux issus de grands groupes de la construction et de la promotion, avons tout d'abord créé Axim en 1993, une société de maîtrise d'ouvrage déléguée dont la vocation était de travailler pour le compte d'institutionnels et de divers opérateurs. En 1994, nous avons complété notre offre en mettant sur orbite 2A Ingénierie en charge de la maîtrise d'œuvre et d'économie de la construction. Avec ces deux entités, nous avons notamment effectué pour le compte de Redevco, la foncière de C&A, une réhabilitation boulevard Haussmann : 30 000 m<sup>2</sup> de commerces et de bureaux comprenant sept niveaux de parking en sous-sol. En 2007, nous sommes venus à la promotion immobilière en saisissant l'opportunité d'un foncier dans le quartier du Petit Leroy à Chevilly-Larue, à proximité d'Orly, au sein d'une Zac aménagée par Sadev 94. Nous avons réalisé deux immeubles de bureaux, au total 14 000 m<sup>2</sup>, que nous avons vendus en Vefa au groupe Monceau Assurances. Depuis, cet institutionnel est devenu un client récurrent d'Axe Promotion.



ALAIN BEYNET



ALAIN DELAPORTE

Simultanément à la création d'Axe Promotion, nous avons réuni dans une holding, ABD Expansion, les compétences de nos trois structures. Axim peut travailler indépendamment pour d'autres structures d'investissement comme Aviva, Novalis, Prédica...

### M<sup>2</sup> Quel est votre champ d'activités aujourd'hui ?

**Alain Delaporte :** A l'origine fortement impliquée en tertiaire, la société Axe Promotion s'oriente vers d'autres secteurs : logements, résidences étudiantes ou de tourisme, hôtellerie... Nous accompagnons ainsi les diversifications de nos clients et recherchons également de nouveaux ●●●

débouchés pour notre propre compte. Thierry Dian-Flon nous a rejoints à la fin 2009, dans le but de développer la structure de promotion. Le chiffre d'affaires du groupe est en constante progression depuis sa création et s'établit, en 2014, à environ 50 M€ . L'objectif à cinq ans, est de le doubler avec une répartition pour moitié entre le résidentiel et le tertiaire.



THIERRY DIAN-FLON



10 000 m<sup>2</sup> de bureaux à Rueil-Malmaison

**M<sup>2</sup> Quelle est votre vision spécifique du métier ?**

**A. Beynet :** Expertise et qualité relationnelle caractérisent notre groupe resté volontairement à taille humaine. Les équipes, composées essentiellement d'ingénieurs, une vingtaine de personnes au total, partagent une véritable culture du produit qui s'exprime dans les moindres détails, de la mise au point, au moment de la conception, jusqu'au suivi de chantier, toujours en corps d'état séparés. Sur chaque projet, Axe Promotion allie créativité, innovation, architecture qualitative, maîtrise technique et efficacité économique. L'exercice de la levée de réserves illustre notre niveau d'exigence. A titre d'exemple, à Villeneuve-d'Ascq, lors de la réception des travaux en fin de chantier, sept réserves seulement ont été signalées sur 3 000 m<sup>2</sup> de bureaux. Autre cas, à Boulogne-Billancourt, sur une opération de 7 000 m<sup>2</sup>, la réception travaux investisseur et l'état des lieux locataire n'ont donné lieu qu'à une douzaine de réserves...



Brio, 7 380 m<sup>2</sup> de bureaux à Massy

**M<sup>2</sup> Comment la culture Axe Promotion impacte-t-elle votre conduite des projets ?**

**A. Delaporte :** Le management fédérateur et la gestion opérationnelle dynamique

**« L'exercice de la levée de réserves illustre notre niveau d'exigence »**

sont deux constantes qui irriguent la culture du groupe et garantissent son efficacité. Nous portons la plus grande attention à l'association harmonieuse des compétences et des responsabilités, internes ou externes, tout au long de l'acte de construire. Pleine compréhension des projets, pédagogie et technicité, compétences

multiples parfaitement coordonnées participent à l'adhésion autour d'un projet et à son achèvement au niveau optimal. L'anticipation, la ténacité, l'éthique, le courage sont autant de valeurs essentielles. Au-delà de cet état d'esprit, nous avons développé un outil qui nous est propre, Gesope. Cette application logicielle est à la fois une base de données évolutive, un outil de contrôle et d'optimisation intégrant la gestion financière et administrative, la comptabilité des opérations, le suivi des chantiers... Nous n'externalisons pas le risque. Nos équipes internes ont la totale responsabilité de la maîtrise des coûts, des délais et de la qualité.

**M<sup>2</sup> Pouvez-vous rappeler quelques opérations récentes ou en cours d'Axe Promotion ?**

**Thierry Dian-Flon :** Nous avons livré en 2013, une réhabilitation lourde de bureaux rue du Dôme à Boulogne-Billancourt. Le groupe Monceau Assurances nous a acheté, en Vefa, cet actif qui a été entièrement loué à Lagardère Active. L'architecture contemporaine présente une façade sur rue largement ouverte à la lumière naturelle. Un vaste jardin crée un cocon de sérénité pour les utilisateurs. A Rueil-Malmaison, nous sommes en train de réaliser pour le compte de La Française une autre opération de réhabili-



2 555 m<sup>2</sup> de bureaux à Villeneuve-d'Ascq



Le Tripode, 10 000 m<sup>2</sup> de bureaux à Saint-Cloud



Deuxième tranche de Villeneuve-d'Ascq

tation lourde de près de 10 000 m<sup>2</sup> de bureaux, incluant une surélévation et une extension. La livraison est prévue en mai 2015. L'architecte est BJA (Arnaud Basselier et Patrick Jarzaguet). A Massy, au cœur de la Zac Victor Basch, en coordination étroite avec la Semmassy, nous terminons le programme Brio soit 7 380 m<sup>2</sup> de bureaux neufs sur six étages. Philippe Gazeau en signe l'architecture audacieuse. Un travail volumétrique en

forme d'ondulation fluide confère à la façade, ponctuée de lames de métal perforé, une présence singulière. A l'intérieur, les plateaux offrent une divisibilité horizontale et verticale optimale, ainsi qu'une lumière de premier jour pour l'ensemble des bureaux. Une terrasse végétalisée est accessible au 5<sup>ème</sup> étage. L'opération a été acquise, en Vefa, par le groupe Monceau Assurances. Nous allons également effectuer une réhabilitation

lourde de l'ancien immeuble de Lafarge à Saint-Cloud, Le Tripode, soit environ 10 000 m<sup>2</sup>. Le permis de construire vient d'être déposé. Dans tous ces programmes, nos filiales Axim et 2A Ingénierie interviennent au travers de leurs spécificités.

**M<sup>2</sup> Vous évoquez des restructurations de bâtiments relativement récents. Pratiquez-vous aussi le même métier pour un bâti plus ancien ?**

**A. Beynet :** Axim restructure actuellement un hôtel particulier de 1 000 m<sup>2</sup> de bureaux rue du docteur Lancereaux dans le huitième arrondissement de Paris. Celui-ci est mitoyen de l'ancien hôtel particulier de Garnier, l'architecte de l'Opéra. C'est un exercice particulièrement délicat. Je citerai également la rénovation des 18 et 20 rue Vivienne, près du Palais Brongniart, dont les éléments historiques conservés respectent la personnalité d'un immeuble désormais entré dans le 21<sup>ème</sup> siècle.

Nous livrerons, en 2015, rue de Tocqueville dans le 17<sup>ème</sup>, une réhabilitation lourde de 5 500 m<sup>2</sup> de bureaux avec restructuration des façades et une création de deux niveaux de sous-sol de parking.

**M<sup>2</sup> Et en régions, avez-vous des opérations ?**

**A. Delaporte :** Notre activité couvre essentiellement l'Ile-de-France. Toutefois, nous accompagnons nos clients en province où nous pouvons aussi saisir une opportunité. Après l'acquisition d'un foncier auprès de la Saem, nous avons livré, fin 2013, dans le Parc scientifique de la Haute-Borne à Villeneuve-d'Ascq, une première tranche de bureaux de 2 555 m<sup>2</sup> Hq. L'immeuble a été entièrement pris à bail par Securitas Direct.



25 appartements à Montreuil



Sur ce même site, nous avons, livré, cet été, à un institutionnel, un deuxième bâtiment de 2 600 m<sup>2</sup>. Nous avons aussi retenu un terrain en centre-ville de Roubaix permettant de construire, au pied des transports (Sncf, Métro), 7 000 m<sup>2</sup> de bureaux qui prendront place dans une zone de requalification multiproduits avec du résidentiel et de l'hôtellerie.

**M<sup>2</sup> Un nouveau marché s'ouvre à la promotion : la reconversion de bureaux en résidentiel. Etes-vous sur ce créneau ?**

**A. Delaporte :** Notre première opération, de cette nature, remonte à 1996. Il s'agissait de la transformation en appartements, d'un ensemble de bureaux rue Lamartine dont la compagnie l'Abeille était propriétaire. En infrastructure, nous y avons aussi aménagé un parking. Plus récemment, nous avons obtenu un permis à Asnières, pour la transformation d'un immeuble tertiaire des années 90 qui accueillera, après travaux, une cinquantaine d'appartements. Sa livraison est prévue pour l'année 2017.

**M<sup>2</sup> Vous démarrez aussi une activité en résidentiel dans le neuf. Pouvez-vous donner quelques détails ?**

**T. Dian-Flon :** Techniquement, nous connaissons bien ce marché pour y avoir travaillé via nos structures Axim et 2A Ingénierie. Désormais, nous nous y impliquons également en tant que promoteur. A Montreuil, nous développons, rue Stalingrad, 25 appartements BBC Effinergie totalisant 2 445 m<sup>2</sup> dans un immeuble r+5 avec parkings. Quelques commerces ou bureaux seront aménagés en rez-de-chaussée. Le programme "So home", signé par l'architecte Hubert Godet, est en cours de



Bureaux reconvertis en logements, Asnières

commercialisation à un rythme de quatre ventes par mois. Les appartements vont du studio au cinq pièces avec balcons ou terrasses. L'architecture élégante et contemporaine présente une

**« Axe Promotion livrera en 2018 38 000 m<sup>2</sup> de bureaux à Montrouge conçus par Valode & Pistre »**

façade sur rue habillée de volets en bois. Nous préparons, à Palaiseau, une autre opération de logements. A Saint-Denis, Axe Promotion est en train de développer une opération mixte résidence étudiante/logements de 11 000 m<sup>2</sup> SDP.

**M<sup>2</sup> Quelles seront les prochaines étapes ?**

**A. Beynet :** Un des chantiers majeurs d'Axe Promotion, au cours des prochaines années, sera une opération de 38 000 m<sup>2</sup> de bureaux, à Montrouge, avenue Gabriel Péri, à proximité du Métro, du Périphérique et de la Mairie. Un concours d'architecture a été lancé. L'agence Valode & Pistre en est le lauréat. La livraison de cet en-

semble, éventuellement divisible en deux tiers/un tiers, est programmée pour le premier semestre 2019. Son arrivée sera un événement pour Montrouge qui ne dispose plus d'emplacements disponibles si bien situés. L'aspect du bâtiment, ses qualités de confort et environnementales marqueront les prochaines années. Comme vous le voyez, Axe Promotion utilise toutes ses compétences pour se diversifier, sans renoncer au bureau. ■

5 bis rue Rochechouart  
75009 PARIS

Tél : 01 53 32 83 20 / Fax : 01 48 74 49 37

Email : [info@axe-promotion.com](mailto:info@axe-promotion.com)  
[www.axe-promotion.com](http://www.axe-promotion.com)