

# COMPAGNIE FONCIERE DU DÔME & DReAM



*La Compagnie Foncière du Dôme, société de promotion indépendante créée par Eric Rullier de Bettex en 1993, poursuit son développement francilien en livrant 250 logements, à raison de 4 à 5 résidences par an.*

*La prise de participation dans DReAM, créée en 2010 par Bruno Halluin, a permis de sortir d'une monoproduction d'habitat résidentiel et de réussir une diversification en immobilier d'entreprise et en résidences services. Eric Rullier de Bettex, président-directeur général de CFD, revient sur les opérations récentes et les perspectives du groupe.*



ERIC RULLIER DE BETTEX



BRUNO HALLUIN

## Un développement entre continuité et mutation

**M<sup>2</sup> CFD maintient depuis plusieurs années le même rythme de commercialisation. La nature de vos programmes a-t-elle évolué ?**

**E. Rullier de Bettex :** Notre production est en effet à peu près constante au fil des années. Compte tenu de notre profil, nous préférons à une multiplicité de projets, quelques programmes atteignant une masse critique rarement inférieure à 40 logements. Nous avons franchi cette année le cap des 20 ans d'existence de CFD, preuve d'une vraie maturité qui

nous a permis d'élargir une activité de production résidentielle à des opérations prenant en compte le logement social. Cette évolution de notre activité réside dans une collaboration renforcée avec des bailleurs sociaux. Ainsi, en 2013, CFD a livré 50 logements à Vilogia, sur la plaine du Lys à Dammarie-les-Lys où nous avons également réalisé 106 appartements en accession à la propriété.

Nous avons aussi achevé, mi-2012, 85 appartements à Bussy-Saint-Georges. Ils ont été commercialisés en PLS, auprès d'investisseurs ...



Villecresnes , Val-de-Marne, Village d'Or

privés au prix de 3 200 €/m<sup>2</sup> parkings compris. La rentabilité locative moyenne s'élève à 4,2 %. Nous cherchons aujourd'hui à réaliser d'autres opérations mixant logements intermédiaires et PLS bénéficiant d'une TVA réduite. A Athis-Mons, après avoir gagné un appel d'offres lancé par La Foncière Logement, nous avons livré 38 appartements locatifs à cet organisme.

Par ailleurs, nous sommes en attente d'un permis de 33 logements à Ville d'Avray dont un tiers sera monté en social. Une telle combinaison est appréciée dans les communes en déficit de logements sociaux. Nous allons poursuivre dans cette voie afin de répondre aux préoccupations actuelles des élus. Toujours dans cette démarche de résidences mixtes, nous avons remporté un concours, à Sucy-en-Brie, de 75 logements dont 22 en PLS commercialisés en démembrement de propriété.

**M<sup>2</sup> Pouvez-vous fournir des détails sur cette opération ?**

**E. Rullier de Bettex :** L'usufruit de ces 22 logements sera cédé en Vefa à un bailleur social. La nue-propriété, quant à elle, sera commercialisée auprès d'investisseurs privés. Ce type de montage a aujourd'hui le vent en poupe : il offre des avantages de défiscalisation, la nue-propriété n'entrant pas dans l'assiette de l'ISF. Il satisfait également la demande de logements sociaux exprimée par les sociétés d'HLM sur des communes déficitaires où les charges foncières sont élevées. Sur ce site, une cinquantaine d'appartements seront commercialisés, en accession à la propriété. Une équipe interne à CFD en a la responsabilité. Quand nos opérations sont destinées à plusieurs catégories d'utilisateurs, nous fournissons

**« Nous avons un souci de qualité égale quelque soit le lieu investi »**

des prestations similaires à tous les résidents. Nous avons en effet un souci de qualité égale quelque soit le lieu investi. L'éloignement de Paris ne signifie en



Saint-Denis : Clos du Canal



Lagny-sur-Marne : Les Terrasses de Marne

aucun cas un appauvrissement architectural. Les appartements et les maisons de CFD sont conçus sous le signe de l'espace et du bien-être. Ils multiplient jardins, balcons, terrasses et prestations qualitatives. Harmonie architecturale, luminosité, conception soignée, agencement bien pensé avec le meilleur de la technique et de la sécurité sont en permanence à l'ordre du jour. Nous œuvrons le plus souvent en corps d'état séparés

**M<sup>2</sup> A propos de "dimension environnementale", participez-vous à des opérations situées dans des écoquartiers ?**

**E. Rullier de Bettex :** Nous avons été désignés, avec Poly-Cités, lauréats de deux lots lors d'une consultation lancée par l'Aftrp dans un écoquartier que cet aménageur développe à Bessancourt dans le Val d'Oise. Celui-ci devrait à mon sens, être particulièrement réussi et



Sucy-en-Brie : Les Villas du Fort

afin de mieux garantir la qualité. Nous nous appuyons sur des partenariats de longue date avec des architectes, des paysagistes, des entreprises tous reconnus dans leur domaine. Nous attachons aussi une grande attention à la localisation de nos adresses : desserte par la route et transports en commun, proximité des commerces... La dimension environnementale entre, bien entendu, également dans notre démarche.

agréable à vivre. Nous y construisons quatre maisons passives et trois bâtiments de 2 à 3 étages soit au total 65 appartements labellisés. A partir de cette référence, nous souhaiterions renouveler ce type d'opérations qui s'inscrivent dans des programmes environnementaux ambitieux.

**M<sup>2</sup> Quelles sont actuellement les opérations d'un registre plus traditionnel de CFD dans la lignée de 20 ans de succès ?**

**E. Rullier de Bettex :** Nous livrerons, en 2014, une opération à Suresnes de



Dammarie-les-Lys, résidence Delaune



Dammarie-les-Lys, Les Terrasses de Dammarie



Ecoquartier Meunier, Bessancourt



Bussy-Saint-Georges : Le Dôme de Bussy

43 logements en accession à la propriété. Dénommée "Coté Lumière", cette résidence propose notamment des appartements familiaux de cinq à six pièces, des duplex prolongés par des terrasses ou des jardins privatifs. Nous avons souhaité que la lumière soit fortement présente : le hall d'entrée à double hauteur mais aussi la majorité des appartements sont traversants. Les circulations palières possèdent de grandes baies vitrées donnant sur un jardin intérieur. Le prix moyen est de 7200 €/m<sup>2</sup>. La conception, inspi-

rée des années 1930, se singularise par de grands halls et des bow-windows. Nous restons fidèles à la première couronne Sud et Ouest de Paris, territoire d'origine de la Société. Nous avons

**« Les 20 ans de CFD ont permis de réaliser plus de 2 000 logements »**

livré, cet été, 25 logements à Issy-les-Moulineaux, près de la Mairie. Ils sont conservés en patrimoine dans une foncière privée émanant du groupe. La

réalisation s'intègre dans un programme plus vaste comprenant la reconstruction d'une école libre et la transformation d'une chapelle. Cette opération de cœur d'îlot a été particulièrement enrichissante en raison de sa complexité à mener. Le résultat est de qualité. Nous avons déjà mené une opération patrimoniale, en 2012, avec un programme de 41 appartements à Puteaux. Nous allons démarrer prochainement un chantier à Boulogne Billancourt destiné également à la location. En revanche, nous n'avons pas pris position, en 2012 et 2013, dans Paris Intra-muros. Le coût du foncier nous a paru trop élevé pour une sortie à prix raisonnable. Certaines opérations en cours de commercialisation ont d'ailleurs connu un réajustement de leurs prix à la baisse. Si vous évoquez nos succès : les 20 ans d'existence de CFD nous ont permis de réaliser plus de 2000 logements, notamment des résidences dans Paris. A titre d'exemple, à l'angle de la rue de l'Ourq et de la rue de Cambrai avec 156 logements, rue Pouchet, rue Clerc, dans la Zac des Châteaux des Rentiers...

### **M<sup>2</sup> Pratiquez-vous toujours la copromotion ?**

**E. Rullier de Bettex :** La copromotion, menée avec des confrères que nous apprécions, instaure des partenariats enrichissants et crée de véritables synergies. CFD apporte sa connaissance du terrain et sa créativité pour proposer les solutions les plus pertinentes. En 2012, nous avons livré avec Sogeprom, 59 logements en trois bâtiments à Etréchy près d'Etampes. En septembre 2013, nous avons terminé, avec Provini, une résidence de 30 appartements à Joinville-le-Pont. Celle-ci a été cédée en Vefa à une Sepi Scellier gérée par Immovalor du groupe Allianz. Nous réalisons également un certain nombre d'opérations avec GCI dans le secteur de Val d'Europe. Le plus souvent, nous avons l'habitude de travailler en totale autonomie. CFD dispose d'un savoir faire complet. Nous avons mis en place une véritable chaîne de production, nous dotant des moyens d'assurer l'intégralité d'une opération.

### M<sup>2</sup> Quelle est l'organisation de votre entreprise ?

**E. Rullier de Bettex :** CFD réunit une équipe de 12 professionnels. La partie technique est managée par un directeur général adjoint. Celui-ci assure, avec ses collaborateurs, le pilotage des opérations, en véritables interlocuteurs des entreprises et des acquéreurs. Ce service coordonne aussi l'après-vente une fois la livraison effectuée. La parfaite connaissance du chantier permet de réagir très vite et en toute connaissance de cause. Actuellement, nous cherchons un directeur de développement afin d'assurer la prospection foncière et les contacts avec les Mairies ou les aménageurs. Cette activité de montage d'opération jusqu'à l'obtention du permis est sous ma responsabilité. De par notre culture d'entreprise, nous privilégions une relation directe avec les prescripteurs et la clientèle. Notre équipe de vente interne constitue un véritable atout en raison de sa proximité du marché. Elle permet de mesurer concrètement les attentes des prospects et d'adapter nos offres.



**Saint Priest, immeuble de bureaux**

### M<sup>2</sup> Votre participation dans DReAM date de 2010. Quel est le bilan au terme de trois ans d'activité ?

**E. Rullier de Bettex :** Avec DReAM, société dirigée par Bruno Halluin, dont CFD est actionnaire à 50 %, nous avons réussi à sortir du monoproduit habitation pour développer de l'immobilier d'entreprise et des résidences services.

**Bruno Halluin :** Trois ans après sa mise sur orbite, les premières opérations ont vu le jour. A Saint-Priest, nous avons achevé avec Art de Construire, en 2011, un immeuble de bureaux de 2800 m<sup>2</sup>, livré clef en main pour l'utilisateur Ginger. Fin 2013, avec pour partenaire exploitant Village d'Or, nous livrons une résidence de 123 logements seniors à Villecresnes dans le Val-de-Marne. Ce programme a été proposé à des particuliers-acquéreurs désireux d'y habiter ou de réaliser un

### M<sup>2</sup> Avez-vous un nouveau projet en immobilier d'entreprise ?

**B. Halluin :** Nous lançons, début 2014, un projet de bureaux de 2800 m<sup>2</sup> au pied de la gare RER E de Bondy, une Ville retenue pour une future station du Grand Paris. Le bâtiment est déjà loué aux 2/3.

**E. Rullier de Bettex :** Avec DReAM, nous cherchons à nous ancrer dans des territoires et des marchés où CFD n'était pas présente. Nous étudions toujours ensemble la faisabilité des opérations. ■



86 rue du Dôme - 92514 Boulogne Cedex  
Tél. : 01 47 61 81 15 / Fax : 01 41 41 01 72  
www.cfd-immo.com



**Massy : résidence hôtelière, résidence étudiante, commerces**

## CFD & DReAM : opérations

- 77 DAMMARIÉ-LES-LYS**  
**RÉSIDENCE DELAUNE**  
50 appartements locatifs sociaux  
Architecte : Elleboode Architecture
- 77 DAMMARIÉ-LES-LYS**  
**LES TERRASSES DE DAMMARIÉ**  
106 appartements en accession  
Architecte : Elleboode Architecture
- 77 BUSSY-SAINT-GEORGES**  
**DOMES DE BUSSY**  
85 appartements locatifs sociaux  
Architecte : AD Architectes
- 91 MASSY-PALAISEAU**  
**DOMES MASSY**  
résidence étudiante, 1 200 m<sup>2</sup> commerces  
83 appartements locatifs  
Architecte : Atelier Du Pont
- 91 MASSY-PALAISEAU**  
**MASSY AFFAIRES**  
résidence hôtelière  
121 appartements, exploitation Adagio  
Architecte : Atelier Du Pont
- 91 ATHIS-MONS**  
**NOYER RENARD**  
38 appartements en locatif  
Architecte : Elleboode Architecture
- 91 ETRECHY**  
copromotion Sogeprom  
**ETRECHY SAINT NICOLAS**  
59 appartements en accession  
Architecte : Christophe Chaplain
- 92 SURESNES**  
**COTE LUMIERE**  
43 appartements en accession  
Architecte : Olivier Pannier
- 92 ISSY-LES-MOULINEAUX**  
**SAINTE CLOTILDE**  
24 appartements locatifs  
Architecte : Groupe Synthèse
- 92 PUTEAUX**  
**DOMES PARMENTIER**  
37 appartements locatifs  
Architecte : MND Vacher
- 93 SAINT-DENIS**  
copromotion A2Real  
**CLOS du CANAL**  
30 appartements en accession et locatif  
Architecte : ASTP
- 94 JOINVILLE-LE-PONT**  
copromotion Provini  
**RÉSIDENCE LECLERC**  
28 appartements locatifs  
Architecte : A2AM
- 94 VILLECRESNES**  
copromotion Villages d'Or  
**DOMES CENTRAL PARC**  
résidence seniors  
123 appartements en accession  
Architecte : Atelier Du Pont