

## DEMATHIEU BARD IMMOBILIER



Villejuif : 159 logements et halle des sports

*Demathieu Bard Immobilier est devenue, en cinq ans, aux côtés du bâtiment et du génie civil, le troisième pilier important du groupe Demathieu Bard présidé par René Simon. Cette filiale généraliste de promotion immobilière déploie ses activités sur l'ensemble du territoire avec des réalisations d'une grande diversité. Philippe Jung, son directeur général, revient sur la forte croissance des dernières années et les principaux projets en cours.*

## Se dépasser sur chaque projet

### **M<sup>2</sup>** Que représente l'activité de Demathieu Bard Immobilier aujourd'hui ?

**Philippe Jung :** Le montant des ventes concrétisées en 2017 s'est élevé à 240 M€ HT, en ligne avec l'objectif fixé et en progression de 50 % par rapport à 2016. Pour mémoire, le chiffre de 2012 était de 20 M€ HT, ce qui rend compte du chemin parcouru en cinq ans. Dans le même temps, les effectifs sont passés de 22 collaborateurs en 2012 à une centaine. En 2017, la part du résidentiel a été de 47 % : 1 200 logements actés et 1 400 réservés, un tiers en vente au détail, un tiers en bloc, et un tiers en résidences gérées. Les bureaux, bâtiments industriels et commerciaux ont compté pour 20 %, les opérations multi-produits 17 % et les Partenariats

Public-Privé 16%. Le renforcement de nos positions en régions procède de cette même logique de consolidation globale.

Tout confondu, le portefeuille d'opérations maîtrisées et en cours - le backlog - est à ce jour de l'ordre d'un milliard d'euros.

### **M<sup>2</sup>** Quelles sont les grandes orientations en 2018 ?

**Ph. Jung :** Notre développement se poursuit à un rythme soutenu avec un montant prévisionnel de ventes, pour 2018, de 280 M€.

La production devrait progresser, cette année, de 50 %. Nous restons, pour autant, vigilants et mesurons constamment notre ambition aux évolutions de la réalité du marché. Nous visons, pour la vente au détail de logements, un score de 6 à 700 réservations sur l'année.

Un autre objectif est d'amplifier notre activité sur le champ du tertiaire. Une direction dédiée, attentive aux mutations des modes de travail, est désormais opérationnelle. Elle a en charge l'immobilier d'entreprise à la fois en neuf et en rénovation. Le créneau de la restructuration à Paris ou en centre-ville qui appelle des propositions à forte valeur ajoutée nous mobilise fortement. Nous nous positionnons auprès des institutionnels, des collectivités, des utilisateurs, et accompagnons notamment les asset-managers dans leurs projets de restructuration au départ d'un locataire.

Le renforcement de notre présence régionale est aussi



Lille : Agrum, 63 logements en accession



**Bobigny : 200 appartements, commerces, groupe scolaire**



**Sainte-Catherine : réaménagement du centre-ville**

un ressort de croissance. La priorité immédiate est de consolider le palier vers les 300 M€ à l'horizon 2019.

Sur un plan plus formel, nous avons revisité l'identité visuelle de la société et arborons de nouvelles couleurs. Cette évolution traduit mieux notre dimension immobilière et affirme notre spécificité au sein du groupe Demathieu Bard.

### **M<sup>2</sup> Où en êtes-vous de vos implantations en régions ?**

**Ph. Jung :** L'une des forces de DBI relève de son excellente connaissance des marchés et de leurs acteurs locaux. Le réseau de nos implantations permet désormais de couvrir une grande partie de l'Hexagone, en partageant une proximité géographique et culturelle avec nos clients, et en étant parfaitement au fait des caractéristiques propres au terrain.

L'Île-de-France, avec à sa tête deux directeurs, **Jean-François Léopold** et **Antoine Delattre**, représente toujours les deux tiers de notre activité. Deux de nos agences régionales ont atteint un stade de maturité : le Nord dirigé par **Nicole Rogez** et l'Est par **Pierre-Yves Marx**. Les deux autres directions de création plus récente sont déjà très actives. **Raphaël Emin**, basé à Lyon, est en charge du Sud-Est qui a vocation à couvrir une zone qui va de Dijon à Marseille. Dernière en date, la région Sud-Ouest autour de Bordeaux et Toulouse est sous la responsabilité de **Lionel Moreau**. La direction des PPP confiée à **Odile Prevost** couvre tout le territoire. Enfin, DBI a pris également une participation, mi 2017, dans le groupe nantais Aethica, un acteur innovant en promotion, présent aussi sur Rennes, dirigé par **Patrick Fontaine**.

### **M<sup>2</sup> En matière d'habitation, quelle taille de projet privilégiez-vous ?**

**Ph. Jung :** Plus de 2 500 logements sont en cours de construction, toutes catégories confondues : accession, locatif social, LLI, accession maîtrisée, PSLA... La taille des programmes est variable, d'une quinzaine de logements jusqu'à plus de 30 000 m<sup>2</sup>. Nous apprécions les projets complexes qui

exigent de la créativité et n'hésitons pas à nous lancer sur de petits formats, notamment à Paris et en première couronne comme une douzaine de logements sur le boulevard Poniatowski ou à Issy-les-Moulineaux. Nous avons aussi récemment acquis un micro-terrain de 456 m<sup>2</sup> auprès de l'APHP dans le quartier de l'ancien Hôpital Broussais pour réaliser une opération de 38 logements. Autre exemple, Latitude 14 rue de la Tombe-Issoire à Paris est une restructuration exigeant un haut niveau d'inventivité et de technicité pour créer, dans un immeuble des années 60, 52 logements en accession, 29 sociaux pour étudiants et un local associatif. L'opération a été vendue à Amundi Immobilier, Paris Habitat et des particuliers.

A une autre échelle, le programme de Villejuif, l'un de nos plus importants chantiers du moment représente 159 logements en accession vendus sur une base moyenne de 4 900 € / m<sup>2</sup>. Une halle de sport municipale incluant une tribune de 400 places y est intégrée. La livraison est prévue début 2020. Une autre réalisation de taille sera livrée fin 2019 à Bobigny en co-promotion avec Altarea Cogedim comprenant 200 appartements, des commerces et un groupe scolaire. Une partie a été vendue en bloc.

A Massy, une opération mixte de 7 300 m<sup>2</sup> dans le quartier Atlantis démarre : 74 logements en accession sur un volume destiné au bureau d'études Scoping dont nous réalisons le siège sur 2 000 m<sup>2</sup> de bureaux.

Au Bourget, nous avons lancé toute fin 2017, en co-promotion avec Altarea Cogedim, 141 appartements (accession, ULS et LLI), une crèche et des commerces. A Paris-Batignolles, dans le 17<sup>ème</sup> arrondissement, le programme de 121 logements développé avec Ogic est entièrement commercialisé. Dans le 14<sup>ème</sup>, avenue du Général Leclerc, deux immeubles en R+3 et R+8 et un commerce de 250 m<sup>2</sup> prendront place sur l'emplacement de l'ancien cinéma Mistral Gaumont. Le prix de vente dépasse 11 000 € / m<sup>2</sup>. Nous travaillons également en entrée de marché dans des zones bénéficiant de la TVA réduite, à partir de 2 750 € TTC/m<sup>2</sup>. Nous sommes multi-marchés !



**Le Bourget : 141 appartements, crèche, commerces**



**Massy / Atlantis : logements et siège de Scoping**

### **M<sup>2</sup> En régions, quelles sont vos principales actualités liées à l'habitat ?**

**Ph. Jung :** A Lyon, dans le 9<sup>ème</sup> arrondissement sur les quais de Saône, une importante co-promotion avec Coffim, Saône-Park, a été livrée fin 2017, entièrement commercialisée : 200 appartements dont 62 sociaux, 130 logements étudiants ainsi que des commerces. Le Nord est aussi très actif, notamment à Lille avec 63 logements en accession, et à Wattrelos avec 140 logements, dont des maisons individuelles et une résidence service pour seniors. La commune de Sainte-Catherine, près



**Thionville : 67 logements**



PHILIPPE JUNG et le Comité de Direction de Demathieu Bard Immobilier

Crédit photo : @Y. Ourabah

d'Arras, nous a confié un contrat de concession pour le réaménagement du centre-ville incluant 20 appartements en accession, 32 logements sociaux, une résidence seniors de 31 unités d'habitation, des commerces et services. Trois bâtiments s'érigeront ainsi autour d'une place publique.

Quant au Sud-Ouest, l'agence ouverte il y a moins de deux ans, enregistre une belle réussite. Les premières opérations démarrent à Bègles (49 logements), Bassens (69 logements et un pôle commercial), Toulouse (68 logements)... A Talence, une halle de marché de 1 000 m<sup>2</sup> sera mise en service à l'automne 2018.

Dans l'Est, nous lançons 67 logements en accession à Thionville, une zone très dynamique du fait de sa proximité avec la frontière luxembourgeoise, et à Montigny-lès-Metz, DBI fait partie de l'équipe lauréate d'un aménagement de plus de 50 000 m<sup>2</sup> sur la friche d'un ensemble de casernes désaffectées, avec Eiffage Immobilier et la filiale d'aménagement du Crédit Mutuel.

### **M<sup>2</sup> Et les résidences services ?**

**Ph. Jung :** Notre compréhension du métier des gestionnaires et notre maîtrise du produit nous ont permis de prendre une place significative sur le marché des résidences pour seniors. Nous développons en particulier un partenariat très fructueux avec Les Essentielles : six résidences sont en cours de construction, tant en régions qu'en Ile-de-France, et quatre autres au stade du permis de construire.

Toutes sont vendues à des grands investisseurs. Nous avons également lancé à Saint-Germain-en-Laye une résidence seniors avec le groupe Reside Etudes. Ce projet se situe dans le nouveau quartier de la Lisière Pereire, dans lequel nous comptons déjà deux références : un ensemble intergénérationnel EHPAD/crèche réalisé pour Korian et Babilou, et un immeuble de bureaux abritant le siège de Bose.

Dans un autre domaine, une réflexion est en cours concernant l'intergénérationnel, notamment sur le thème de la colocation pour adultes en transition familiale ou professionnelle.

### **M<sup>2</sup> Qu'en est-il de vos projets étudiants ?**

**Ph. Jung :** Nous venons d'être choisis pour réaliser deux résidences pour étudiants, respectivement de 300 et 250 chambres, au sein de la Cité Internationale Universitaire de Paris, près de la Porte d'Orléans. Il s'agit d'un CPI conclu à l'issue d'un concours avec cette fondation reconnue d'utilité publique sous la tutelle conjointe du Ministère des affaires étrangères et du Ministère de l'enseignement supérieur.

Boulevard Davout dans le 20<sup>ème</sup> arrondissement, le programme de 282 chambres gérées par Réside Etudes, a été livré en septembre 2017. Cette restructuration lourde a exigé 18 mois de travaux et une surélévation en ossature bois sur deux niveaux.

### **M<sup>2</sup> D'autres opérations sous la forme de Partenariats Public-Privé sont engagées...**

**Ph. Jung :** Deux projets particulièrement conséquents sont en cours. A Lyon, la réhabilitation du site de l'Ecole Normale Supérieure représente 50 000 m<sup>2</sup> et un volume de chiffre d'affaires de 30 M€. La restructuration en site occupé d'une multitude de bâtiments, salles de cours, unités de recherche, bureaux... est d'une impressionnante complexité. La livraison interviendra fin 2019.

En région parisienne, la rénovation lourde du bâtiment Copernic de l'université Upem Paris-Est, 26 000 m<sup>2</sup> à Marne-la-Vallée, sera livrée mi-2019. Le projet se monte à 40 M€.

Un autre projet à Rillieux-la-Pape concerne un complexe nautique dans le cadre d'une concession mise en place par la collectivité. Nous intervenons en partenariat avec le futur exploitant, Opalia. A Nancy, nous réalisons un EHPAD dans le cadre d'un BEA pour le CCAS de la ville, en partenariat avec SNI. A Arcachon, nous avons été récemment désignés lauréat d'un bâtiment public multi-usages comportant une médiathèque.

### **M<sup>2</sup> Vous aimez développer des opérations mixtes.**

#### **Quelles sont les plus significatives ?**

**Ph. Jung :** Notre savoir-faire en ingénierie urbaine et la polyvalence des équipes permettent de maîtriser des projets d'ampleur qui s'inscrivent dans une dynamique durable de la ville, imbriquant des destinations diversifiées : hôtels, commerces, bureaux, logements.... Le succès de réalisations de ce type comme à Strasbourg La Rotonde, ou à Metz dans le quartier de l'Amphithéâtre, ou encore à Guyancourt-quartier Villarrois, témoigne de ces nouveaux pôles urbains auxquels DBI participe activement.

A Strasbourg, DBI, en partenariat avec Adim Est, a été retenue par la Ville pour réaliser le lot 5 du quartier d'affaires international Archipel : un complexe d'environ 10 000 m<sup>2</sup> comprenant un hôtel 4\* AC by Marriott de



Paris 20, boulevard Davout : résidence pour étudiants



Marne-la-Vallée : université Upem Paris-Est



**Cergy : reconversion d'un bâtiment tertiaire**



**Lyon / Saône Park : 207 logements et 130 logements étudiants**

Credit photo : @Y. Ourabah

150 chambres et une résidence de tourisme d'affaires 4\* de 100 chambres, 8 700 m<sup>2</sup> de bureaux, 1 000 m<sup>2</sup> de commerces ainsi qu'un parking public de 350 places.

A Cergy, près de la Préfecture, nous allons, au départ de la Caisse d'Allocations Familiales du Val d'Oise reconvertir son immeuble en un bâtiment multi-usages comprenant un hôtel 3\* de 72 chambres, 43 logements en accession, un centre de coworking de 1 000 m<sup>2</sup> et un commerce, au total 6 600 m<sup>2</sup>.

### **M<sup>2</sup> Avez-vous participé aux récentes grandes consultations en IdF ?**

**Ph. Jung :** Bien sûr, « Réinventer Paris » ou « Inventons la Métropole » sont de formidables occasions d'innover et de nous dépasser. Néanmoins, ce sont des projets très mobilisateurs et chronophages. Nous ciblons les sites nous paraissant les plus pertinents à notre échelle. Récemment, dans le cadre d'« Inventons la Métropole » nous avons remporté les deux sites sur lesquels nous avons été qualifiés ! « Pinocchio » à Pantin, qui propose un ensemble d'activités diverses autour de l'enfance, est caractéristique de cette approche.

Nous sommes aussi co-lauréat, en résidentiel, dans l'équipe menée par Vinci Immobilier sur le site Thiais-Pont d'Orly.

### **M<sup>2</sup> Architecture, développement durable, matériaux... comment vous situez-vous ?**

**Ph. Jung :** Nous nous inscrivons naturellement dans une démarche de développement durable, à travers la réalisation d'éco-quartiers ou la certification de nos immeubles conçus par les meilleurs cabinets d'architectes en affinité avec chaque cas de figure. Côté matériaux, nous recherchons là aussi les plus pertinents en rapport avec chaque problématique. Nous sommes proactifs dans le domaine de la construction bois. Nous avons déjà plusieurs références : boulevard Davout en surélévation, à Bussy-Saint-Georges et à Magny-le-Hongre sur le territoire de Marne-la-Vallée où nous lançons deux projets de logements.

### **M<sup>2</sup> Quelles relations entretenez-vous avec votre maison-mère, le groupe Demathieu Bard ?**

**Ph. Jung :** Nous partageons la passion de nos métiers, des valeurs d'engagement et d'exigence ainsi qu'une vision long terme. Le groupe Demathieu Bard accompagne notre ambition en tant qu'acteur de référence du secteur de l'immobilier de demain. Il a soutenu nos récentes augmentations de capital. Cette appartenance est un atout incontournable, notamment lorsque nous travaillons sur des opérations complexes à forte valeur ajoutée ou particulièrement audacieuses. Outre sa solidité financière, nous bénéficions de son expertise technique, de sa répu-



**Vincennes : résidence services seniors 86 logements dont 22 sociaux**

tation d'excellence et d'une synergie de compétences bien rodée, propice à l'innovation. Les entreprises de construction du groupe réalisent environ 80% de nos projets. Enfin, nous apportons notre expertise aux activités du groupe dans l'immobilier au Luxembourg et en Allemagne.

### **M<sup>2</sup> Comment vous différenciez-vous des autres acteurs du marché ?**

**Ph. Jung :** Nous aimons la complexité qu'elle soit technique, juridique ou programmatique. C'est pour les équipes de DBI un puissant stimulant...

Nous avons une culture très forte de l'écoute et de la proximité avec nos clients. Nous savons à tout niveau nous rendre très vite disponibles. Nous avons entre nous, à l'intérieur de DBI, une devise en forme de clin d'œil, qui est tout simplement « J'aime mon Client ». Je crois que cela résume bien notre état d'esprit. Enfin, nous pouvons nous appuyer sur les



**Arcachon : bâtiment public avec médiathèque**

compétences et le soutien d'un groupe qui nous donne les moyens de notre développement, tout en disposant d'une grande liberté d'action, en particulier sur le choix du constructeur.

### **M<sup>2</sup> Vous avez parcouru un chemin considérable, en seulement six ans, votre ambition est intacte, quels seront vos prochains développements ?**

**Ph. Jung :** Nous comptons sur quatre principaux volets pour franchir un nouveau palier à l'horizon 2020 :

- Nos moyens et nos résultats nous permettent désormais d'aborder des sujets d'ampleur, que ce soit dans le cadre de grandes consultations publiques, ou de projets privés.
- Les investissements réalisés dans notre développement régional vont porter pleinement leurs fruits.
- Le tertiaire, pour lequel nous passons d'une approche opportuniste à une stratégie de conquête, constitue un fort relais de croissance.
- Enfin, et c'est une initiative sur laquelle nous portons beaucoup d'espoir, nous allons créer avec La Française un fonds d'investissement „value added“, dans lequel nos deux groupes investiront de manière significative. Ce fonds pourra réaliser des projets variés, en tertiaire comme en résidentiel. Nous ciblons notamment l'acquisition d'immeubles à transformer, avec ou sans changement d'usage.



**DEMATHIEU  
BARD  
IMMOBILIER**

50 avenue de la République  
94550 Chevilly-Larue

Tél : 01 41 76 09 42 - [www.demathieu-bard.fr](http://www.demathieu-bard.fr)