

## HERTEL

*La société Hertel construit et réhabilite, depuis 1969, des bâtiments à usage de bureaux, d'activités, d'entrepôts ou de commerces pour le compte d'utilisateurs et d'investisseurs. Son atout est sa capacité à réunir trois métiers :*

*construction, promotion et investissement.*

*Jean Marcovici, son fondateur, Pascal Allançon et David Marcovici brossent les grandes étapes de l'entreprise, ses principaux projets et reviennent sur leur politique agressive en matière d'acquisition foncière.*



DAVID MARCOVICI

JEAN MARCOVICI

PASCAL ALLANÇON

## Trois métiers en synergie : promotion, construction, investissement

**M<sup>2</sup>** *Que représente l'activité d'Hertel depuis sa création ?*

**Jean Marcovici :** Hertel a construit essentiellement à Paris et en région parisienne près d'1 million de m<sup>2</sup> pour le compte d'utilisateurs et 350 000 m<sup>2</sup> pour des investisseurs. Les actifs que nous conservons en patrimoine sont pour la plupart des bâtiments mixtes. Ils totalisent 55 000 m<sup>2</sup>, un taux d'occupation de 98 % et génèrent plus de 10 M€ de revenus locatifs par an. Ce capital, que nous avons constitué au fil du temps, nous a permis de prendre position en risque sur du foncier et d'acquérir des actifs pour les réhabiliter. Nous assurons directement la gestion de ces actifs, ce qui nous permet de suivre l'évolution des valeurs locatives et notamment de pondérer, dans la mesure du possible, les comparaisons qui nous sont opposées en cas de relocation.

**M<sup>2</sup>** *Pouvez-vous revenir sur le parcours de votre société ?*

**J. Marcovici :** Hertel a débuté en tant que contractant général par la réalisation de locaux d'activités ou de clés en mains en périphérie parisienne. Sans jamais abandonner son métier historique, notre société s'est, au cours des années 1980, spécialisée en tant que promoteur dans la restructuration de bâtiments tertiaires et d'activités. Renouant avec la tradition de l'hôtel industriel du début du 20<sup>e</sup> siècle, illustrée notamment par la réalisation dans les années 1830 de 19 immeubles à Paris rue des Immeubles Industriels du 11<sup>e</sup> arrondissement, nous avons adapté ce concept dans la capitale et sa proche couronne et réalisé huit opérations représentant plus de 36 000 m<sup>2</sup>. Parmi celles-ci : boulevard Ney 8 000 m<sup>2</sup>, rue des Amandiers 3 400 m<sup>2</sup> et la rénovation ●●●



Massy, bâtiment bioclimatique



Paris 15, trois grandes écoles



Paris 20, hôtel industriel

de l'ancienne imprimerie du Parisien Libéré rue des Petites Écuries, 4 500 m<sup>2</sup> avec les Studios d'Architecture Ory et Associés.

Dans les années 1990, nous avons développé de nombreuses opérations sur Vélizy, Plessis-Robinson et les Ulis. Parmi elles, à Vélizy, nous avons livré 12 000 m<sup>2</sup> de bureaux en trois bâtiments qui ont été cédés à des investisseurs. Nous avons rénové l'ancien siège de Beiersdorf au Plessis-Robinson permettant ainsi l'installation de British Telecom et Utram sur 10 000 m<sup>2</sup> de bureaux et activités. A partir de 1995, la création de parcs tertiaires High-tech aux Ulis a marqué une nouvelle étape de notre développement.

Par ailleurs, nous avons édifié des plateformes de logistique à la demande d'utilisateurs ou d'investisseurs comme à Brétigny-sur-Orge où 18 000 m<sup>2</sup> d'entrepôts ont été vendus à Corio après avoir été loués à Mory Team. Dans l'ouest de la France, nous avons conçu un programme initié avec Blackstone : trois bâtiments, soit 87 000 m<sup>2</sup> Shon comprenant une première tranche de 24 000 m<sup>2</sup> lancée en blanc. Depuis lors, nous avons suspendu momentanément notre production d'entrepôts en raison du taux de vacance de ce secteur.

### M<sup>2</sup> Quelle est votre stratégie actuelle ?

**Pascal Allançon** : Hertel intervient essentiellement sur des opérations dans Paris intramuros et en proche périphérie avec une prédilection pour le sud parisien. Notre champ d'action principal porte sur la restructuration d'immeubles de 3 000 m<sup>2</sup> minimum. Il nous arrive aussi, ponctuellement, d'accompagner des utilisateurs en régions comme à Lyon récemment ou encore à Nantes. Notre développement s'appuie, de manière opportuniste, sur l'identification de sites offrant un potentiel susceptible d'intéresser des utilisateurs. Nous raisonnons en pôles d'implantation. Une opération type part de la sélection d'un terrain ou d'un actif à reconverter qui appelle la définition d'un produit. Celui-ci doit répondre, par sa localisation et sa conception, aux besoins d'un client et des investisseurs.

### M<sup>2</sup> Avez-vous un mode opératoire privilégié ?

**David Marcovici** : Quelle que soit l'opération, nous pouvons adopter plusieurs réponses. Le savoir-faire que nous possédons en entreprise générale depuis l'origine de la société nous permet la meilleure optimisation en matière de solutions techniques et de prix de construction. Nous disposons d'une grande souplesse d'intervention et pouvons exercer notre

activité selon des montages et des formes juridiques très variés : contrat de construction en tant qu'entreprise générale, investisseur ou co-investisseur, en qualité de promoteur au travers d'un CPI, ou en co-promotion. En 2005, nous avons ainsi initié, au Plessis-Robinson, une opération de 33 000 m<sup>2</sup> de bureaux en co-promotion avec Coffim.

### M<sup>2</sup> Comment l'équipe Hertel est-elle organisée ?

**J. Marcovici** : Hertel est organisée autour d'un Conseil de Surveillance présidé par Jean Marcovici et d'un directoire composé de Pascal Allançon et de David Marcovici. Pascal Allançon a rejoint Hertel il y a 17 ans, après un parcours chez un commercialisateur, un promoteur et au sein d'une grande entreprise nationale de BTP. Il a particulièrement en charge le développement, la commercialisation et la supervision de la partie technique. David



Durtal (49), LogistiParc

Marcovici, chez Hertel depuis huit ans, a complété et renouvelé notre vision financière, économique et juridique. Ses qualités d'actuaire ont notamment largement contribué à une meilleure appréciation des risques et à l'optimisation de nos projets comme à la gestion de nos actifs patrimoniaux. La direction technique qui s'appuie sur des conducteurs de travaux et économistes complète le management opérationnel. Nous constituons, pour chaque projet, une équipe référente et choisissons en externe les bureaux d'études et les architectes à même de satisfaire les exigences spécifiques d'un cahier des charges. Au total, Hertel comprend une douzaine de salariés et présente l'avantage d'une grande stabilité de son effectif avec un sens de la responsabilité efficace tant pour notre société que vis à vis de ses clients. Nous venons de nous renforcer avec l'arrivée de Florent Beitone, au poste de directeur technique adjoint. Il a passé sept ans comme responsable de projets chez Arcoba dans le secteur tertiaire après avoir débuté chez Bouygues. Autre recrue, Benjamin Marcovici 32 ans, au poste de responsable de programmes. Il a passé six ans et demi comme responsable de programmes chez Nexity Immobilier d'Entreprise.

### M<sup>2</sup> Pouvez-vous revenir sur la restructuration du siège de la DCNS ?

**D. Marcovici** : Nous avons répondu, au début de l'année 2011, à l'appel d'offre de la Direction de la Construction Navale et Systèmes qui se proposait de céder son siège historique situé au 2 rue Sextius Michel dans le quinzième arrondissement de Paris. Une condition obligeait l'opérateur à effectuer l'acquisition au travers d'un Opci. Nous avons monté avec



Les Ulis, Carrefour Marchandises Internationales



Les Ulis, Green H park : 11 000 m<sup>2</sup> BBC

Amundi Immobilier cette structure d'investissement contrôlée par le groupe Hertel. Le montage a pu s'élaborer rapidement grâce à nos bonnes relations avec nos partenaires bancaires. L'ensemble de 13 000 m<sup>2</sup>, aujourd'hui livré, a représenté un investissement de 100 M€. Nous avons été retenus en raison de la préconisation d'un programme innovant qui préservait l'ancien bâtiment public et notre proposition d'y installer l'École supérieure du commerce extérieur auparavant résidente dans le Pôle Léonard de Vinci à Courbevoie. Transformé en ERP de première catégorie respectant toutes les contraintes de sécurité nécessaires à cette utilisation, le site rassemble désormais trois établissements : l'ESCE, une école d'ingénieurs électroniciens (ECE) et l'Institut Français de Gestion (IFG). Il comporte 70 salles de cours, deux amphithéâtres et 2 000 m<sup>2</sup> de



Paris 15, l'Esce : 13 000 m<sup>2</sup> avec ses 70 salles de cours



bureaux. Les autorisations de sécurité propres à cette installation complexe ont été obtenues sans aucune réserve. La façade en brique des années 1920 a été conservée. Un tel chantier s'est effectué sous le contrôle de l'association du Vieux Paris. Les travaux de restructuration se sont élevés à 22 M€. Un bail de longue durée a été signé avec les trois utilisateurs. L'ensemble, pouvant accueillir plus de 3 000 étudiants, conforte la position universitaire de la Ville de Paris et a satisfait la Mairie du 15<sup>e</sup> arrondissement.

**M<sup>2</sup> Les Ulis et Massy sont deux de vos territoires récurrents. Quels projets y avez-vous en cours ?**

**P. Allañon :** Nous venons de signer l'extension du showroom de Carrefour sur l'un de nos sites aux Ulis. Après avoir examiné les possibilités foncières du Sud parisien, Carrefour Marchandises Internationales a retenu la zone de Courtabœuf-Les Ulis pour implanter son showroom mondial de 18 000 m<sup>2</sup>. L'implantation conforte notre analyse sur l'attractivité de cette

zone qui a pris de plein fouet la crise avec le départ de plusieurs enseignes mondiales. Sa mutation, en un pôle pour sociétés en recherche de locaux mixtes, répond à une demande toujours importante du marché pour ce type de locaux.

Le programme Carrefour sera le premier immeuble mixte labellisé Breeam Industrial. Il développera, dans le cadre d'un bail long terme, 2 000 m<sup>2</sup> de bureaux, 16 000 m<sup>2</sup> de locaux showroom, 230 parkings dans un environnement verdoyant comprenant des arbres centenaires. La conception de l'immeuble s'est axée autour de deux objectifs : flexibilité et performance énergétique. La flexibilité de nos bâtiments est un critère essentiel dans notre philosophie de produire des immeubles durables. En effet, ce bâtiment pourra être transformé « à la demande » s'adaptant ainsi aux évolutions des besoins de Carrefour ou, à l'issue du bail, aux évolutions du marché. Sur le plan énergétique, nous avons privilégié la performance thermique d'enveloppe du bâtiment.

**M<sup>2</sup> Et à Massy ?**

**David Marcovici :** Massy s'impose comme l'une des communes d'excellence du Grand Paris. Elle constitue un cadre de travail idéal. Son inscription dans l'Opération d'Intérêt National Massy-Saclay-Versailles et l'essor de la ville ont convaincu des entreprises de rejoindre ce pôle d'attraction.

Hertel a acquis, en 2012, un terrain de 5 000 m<sup>2</sup> avenue Carnot, face à la gare TGV-RER. L'opération, a été l'objet d'un concours d'architectes initié par la Sem Massy. Conçus par l'agence Hérault & Arnod, les 17 000 m<sup>2</sup> de bureaux sont labellisés HQE exceptionnel et Breeam very good. L'immeuble a été vendu fin décembre 2012 à Amundi Immobilier. Il est, depuis cet été, commercialisé à 80 % auprès d'un grand groupe déjà implanté à Massy.

Toujours sur la commune de Massy, nous avons livré, en 2012, un clé en main, sur un foncier de cinq hectares le long de la N20, acquis en blanc auprès de Proudreed. Nous y avons bâti, pour Renault Trucks, 3 500 m<sup>2</sup> d'activités et de bureaux dont la conception est l'œuvre de HomDO Architectes. Sur ce même site, nous avons également livré un Drive pour Auchan et vendu un foncier d'un hectare à la société Chausson Matériaux.



Massy, projet de bâtiment bioclimatique "Hélios" - 16 041 m<sup>2</sup>

**M<sup>2</sup> Vous développez actuellement, sur cette commune, l'immeuble phare Hélios. Quelles en sont les caractéristiques ?**

**P. Allançon :** Hélios est un immeuble jardin bioclimatique aux toitures en pente végétalisées, organisé autour d'un grand patio central planté. Nous sommes à 150 m de la place du Grand Ouest qui deviendra, dès 2016, un pôle majeur d'animation avec commerces, cafés, centre de congrès et cinémas. Cet ensemble, conforme à la RT 2012, certifié Breeam very good et HQE 10 cibles TP sera livré au premier trimestre 2015. La qualité des vues et de la lumière, de même que le traitement paysager ont été particulièrement étudiés. Des brise-soleil orientables, à lames en aluminium laqué, assurent une protection et règlent automatiquement l'éclairage en fonction de la luminosité extérieure. La façade est revêtue d'une peau métallique gris anthracite. Dans les bureaux, la hauteur libre est de 2,70 m avec une triple hauteur pour les halls. Les terrasses en bois et végétalisées sont accessibles aux différents étages du bâtiment.

Par ailleurs, nous nous intéressons à nouveau à Gennevilliers, autre territoire que nous connaissons bien pour y avoir effectué des réalisations. Cette commune, qui se tertiarise, dispose de fonciers et de bâtiments industriels à potentiel intéressant.

**M<sup>2</sup> Vous soulignez l'attention portée à l'architecture de vos réalisations. Qu'en est-il concrètement ?**

**P. Allançon :** Le métier de la rénovation passe en premier lieu par une appréhension rigoureuse des existants et une conception des nouveaux aménagements en résonance avec le site d'accueil. Le geste architectural permet de singulariser une opération, de lui procurer l'attrait qui retiendra l'attention d'un utilisateur. Déjà en 1992, notre opération rue des Amandiers, dans le vingtième arrondissement, avait été sélectionnée par Architecture et Maître d'Œuvre (AMO). La maîtrise d'œuvre en était le cabinet Ferrand-Feugas-Leroy. Cet hôtel industriel de 3 400 m<sup>2</sup> offre à ses occupants des surfaces adaptées à de l'activité et de l'entreposage grâce à des monte-charges de grande capacité ainsi que des espaces de bureaux s'ouvrant sur une terrasse à chaque étage.

A Fontenay-le-Fleury, pour la création d'un Super U de 2 300 m<sup>2</sup> de vente dans le périmètre du Château de Versailles, nos services et l'architecte A. Coupel ont pris en compte les contraintes des Monuments historiques. A Clamart, le Cabinet F.S. Braun a signé le

siège social d'Optic 2000, acquis en Vefà dans un ancien immeuble d'Alcatel, entièrement restructuré sur un terrain de 15 000 m<sup>2</sup>. Ce bâtiment est constitué de 7 000 m<sup>2</sup> de bureaux, 4 500 m<sup>2</sup> d'ateliers automatisés et 1 500 m<sup>2</sup> d'entrepôts.

A Massy, le caractère affirmé d'Hélios a clairement défini une identité distinctive. Ses architectes, Hérault & Amod, le décrivent comme un paysage autant qu'un bâtiment : sa géographie taillée comme un relief enroulé autour d'un jardin offre un cadre de travail privilégié et confortable où le rapport à la lumière, au soleil et au végétal prédomine.

Akteur du paysage urbain, Hertel revendique sa position en s'inscrivant comme l'un des mécènes du Pavillon de l'Arsenal, lieu d'expositions et de débats sur la ville, ses mutations et le processus de la création architecturale. Hélios a été mentionné lors de l'exposition Work in Process, nouveaux bureaux, nouveaux usages.

**M<sup>2</sup> Quelles sont vos grandes lignes pour les années à venir ?**

**D. Marcovici :** A l'exception d'une réserve résiduelle aux Ulis, nous avons



Clamart, siège d'Optic 2000

tionnels dotés d'une excellente accessibilité. Le savoir-faire acquis rue Sextius Michel nous place en excellente position pour de nouveaux projets de cette nature, dans la capitale ou dans les grandes métropoles.

Nous regardons aussi un développement d'opérations dans le domaine de l'immobilier commercial.



L'équipe Hertel

achevé, en 2012, la commercialisation de nos réserves foncières. Nous avons besoin de renouveler notre matière première et sommes en prospection active de terrains ou de bâtiments à restructurer. Atout devenu exceptionnel : Hertel a la capacité à monter des opérations en blanc.

Des opportunités intéressantes peuvent nous conduire en régions, voire à l'étranger. Nous sommes sollicités pour étudier un projet à Berlin... Nous répondons à des appels d'offres pour des restructurations parisiennes. Nous étudions, par exemple, l'acquisition de plusieurs immeubles parisiens et le développement d'un parc d'activités dans la Zac Massy-Europe pour des bâtiments mixtes.

Par ailleurs, à l'occasion de la réalisation du pôle universitaire dans le 15<sup>e</sup> arrondissement de Paris, nous avons relevé une demande de la part d'écoles qui cherchent à se relocaliser dans des locaux plus fonc-

**M<sup>2</sup> Et H<sup>3</sup> ? L'absence, pendant deux ans, de cette lettre satirique a été remarquée. Sa parution annuelle autour du 1<sup>er</sup> avril est attendue. Elle est parfois féroce avec les pontifiants et les donneurs de leçons...**

**J. Marcovici :** ... Disons pour simplifier les choses que j'ai été moins inspiré ces derniers temps... Mais rester chrétien est difficile et la tentation est grande, d'où une parution en 2013.

Dans une conjoncture où la prime de risque augmente, il est agréable de se procurer un moment de décompression. Les réactions, toujours pleines d'instructions, à notre dernière publication, seront publiées dans la lettre H<sup>3</sup> de 2014. ■

**HERTEL**  
concevoir & construire

282 boulevard Voltaire - 75011 Paris  
Tél : 01 43 79 76 60 - Fax : 01 43 79 79 04  
contact@hertel.fr - www.hertel.fr