

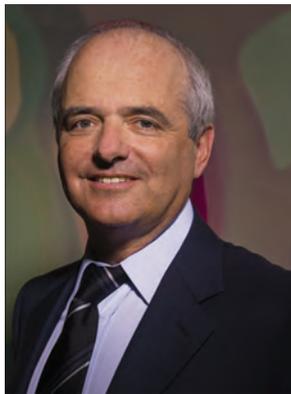
GDG INVESTISSEMENTS : *une seconde vie pour du tertiaire en déshérence*

Créée en 2006, GDG Investissements est une foncière de développement indépendante, spécialisée dans l'acquisition et la restructuration d'actifs tertiaires à Paris et en première couronne. Au rythme d'une à deux opérations par an, près de 40 000 m² de bureaux ont ainsi été réhabilités au cours des cinq dernières années.

Rémi Gaston-Dreyfus, son président-fondateur, revient sur les fondements de sa stratégie et présente Gate One à Clichy, un programme ambitieux situé face au nouveau quartier de Paris-Batignolles.

M² Pouvez-vous retracer votre parcours ?

Rémi Gaston-Dreyfus : C'est celui d'un «serial entrepreneur». Avocat de formation, j'ai exercé pendant douze ans au Barreau de Paris dans l'univers des fusions-acquisitions et de la fiscalité internationale. J'ai ensuite créé ou repris différentes entreprises dont l'agence photo Gamma Press Agency revendue, par la suite, au groupe Lagardère. De cette période date ma passion pour l'art et l'architecture.



M² Pourquoi avoir créé GDG Investissements ?

R. Gaston-Dreyfus : C'est une belle façon de contribuer à l'évolution des modes de vie et de travail, tout en créant de la valeur en redonnant vie à des immeubles obsolètes. GDG Investissements s'est ainsi naturellement orienté vers la restructuration lourde d'immeubles tertiaires en déshérence. Une acquisition, rue Beethoven dans le 16^{ème} arrondissement de Paris, a été l'occasion d'une première restructuration. Elle s'est effectuée en collaboration avec mon ami architecte, Serge Caillaud. Notre entreprise s'attache à développer des projets innovants, adaptés aux usages actuels et futurs des utilisateurs. Le partenariat avec l'agence d'architecture de Serge Caillaud s'est, depuis, affirmé. Son intervention est systématiquement intégrée à notre process, dès l'appréciation d'un bien et tout au long des phases de développement.

M² Comment se présente votre tout dernier programme, Gate One à Clichy ?

R. Gaston-Dreyfus : Nous avons acquis, en juin 2015, un bâtiment obsolète de près de 5 000 m² de bureaux qui avait été occupé par L'Oréal. L'un des atouts de cet immeuble est de bénéficier d'une grande visibilité depuis

la Zac mitoyenne Paris-Batignolles. Notre objectif vise à édifier un immeuble, porteur d'une image forte et très contemporaine, qui sache exister en face de la présence puissante du nouveau Palais de Justice. Nous avons souhaité d'emblée inscrire Gate One dans l'ambition du plan directeur de la Ville de Clichy et de son projet de création d'un mail vert reliant Clichy à Paris.

A l'issue d'un concours d'architecture, le jury, présidé par Rémi Muzeau, maire de Clichy et président de la Semercli, a désigné à l'unanimité la proposition des agences Jean-Michel Wilmotte et Serge Caillaud. Les travaux de Gate One ont démarré en mai 2016 pour une livraison prévue au 4^{ème} trimestre 2017. L'immeuble, vendu en Vefa à Notapierre / Unofi, se situe à proximité de tous les transports urbains, dans le nouveau quartier d'affaires de l'Entrée de ville de Clichy en prolongement de la Zac Paris-Clichy-Batignolles. Gate One est un

immeuble de 9 étages, non IGH, développant 8 000 m² de bureaux, disposant de près de 70 places de parking et bénéficiant des labels HQE, BREEAM mais aussi Biodiversity et Well permettant d'associer le preneur à la qualité environnementale des lieux qu'il occupera. Par ailleurs, dans la veine des actifs que nous avons d'ores et déjà livrés, nous favoriserons un esprit d'échange et de convivialité avec de multiples espaces facilitant les rencontres, les collisions positives : hall en triple volume, différents lieux de restauration diversifiée, conciergerie...

La commercialisation a été lancée sur la base de 400 €/m² contre 550 €/m² de l'autre côté du périphérique. Nous privilégions l'arrivée d'un mono locataire. ...



Gate One : agences Jean-Michel Wilmotte et Serge Caillaud

M² Les actifs qui vous intéressent ont-ils un profil type ?

R. Gaston-Dreyfus : Nous recherchons des bâtiments tertiaires en cœur de ville à Paris et en première couronne. Le format ciblé se situe entre 3 000 m² et 12 000 m² mais nous pouvons travailler sur des études de faisabilité jusqu'à 20 000 m².

Nos critères sont liés aux volumes existants des bâtiments, à l'âme du lieu, à la capacité d'aménager des espaces flexibles adaptés aux modes de travail contemporains, et, bien entendu, à la localisation ainsi qu'à l'accessibilité tant par les transports que par les axes routiers. Nous avons l'habitude de dire que nos immeubles n'existent que par ceux qui les occupent.

L'îlot Panhard demeure l'exemple de nos capacités à faire revivre un site historique à travers une nouvelle destination et un mode de vie collaboratif en sollicitant toutes les technologies disponibles à ce jour. Les immeubles que nous convoitons sont toujours des cas complexes nécessitant un repositionnement global. Ils ont aussi en commun d'être des «objets uniques». Notre enthousiasme et notre réactivité décisionnelle nous permettent de considérer, sous un angle novateur, ces opportunités et de pouvoir les mener au succès.

M² Quels sont les points de différenciation de votre foncière sur le marché ?

R. Gaston-Dreyfus : Nous sommes plus tournés vers la création de valeur au travers d'une restructuration lourde de l'actif. Les travaux engagés sont souvent supérieurs au coût de l'actif lui-même. Par ailleurs, nous n'opérons pas pour compte de tiers et disposons ainsi de plus de souplesse et de liberté dans le processus de décision. Nous privilégions souvent le bon sens face à des problématiques juridiques ou techniques.



Nous avons l'ambition de bâtir beau et bien, dans la simplicité tout en demeurant attentifs à conserver l'âme du lieu. Nous avons aussi, dans notre ADN, le souci de rechercher les normes environnementales les plus exigeantes en matière de maîtrise de l'empreinte écologique, en conservant une approche socialement responsable. Nos immeubles sont souvent commercialisés en Befa et nos locataires s'inscrivent dans le cadre de baux long terme. Cette pré-commercialisation nous permet de proposer du «sur-mesure» à nos clients.

M² Comment s'organise votre structure ?

R. Gaston-Dreyfus : GDG fédère une équipe d'une douzaine de personnes dont un cabinet d'architecte.

Ensemble, nous sommes en capacité de gérer l'intégralité d'une opération immobilière : sourcing, étude de faisabilité, projet architectural, dues diligences juridiques et techniques, structuration et

« Gate One, un immeuble porteur d'une image forte et très contemporaine »

montage financier, suivi des travaux traités en corps d'état séparés, pilotage de la commercialisation, négociation, rédaction des baux... et enfin cession de l'actif.

M² Quelques mots sur de précédentes réalisations ?

R. Gaston-Dreyfus : Notre opération la plus emblématique fut, pour l'instant, la restructuration-extension des anciennes usines Panhard et Levassor, inaugurées en 1891, Porte d'Ivry, transformées en un ensemble tertiaire du XXI^{ème} siècle labellisé HQE-conception-exploitation, BREEAM very good.

La refonte de cette usine désaffectée de 15 000 m², acquise par GDG en 2007, s'est déroulée entre 2009 et 2014, en collaboration avec les architectes Jean-Marie Duthilleul et Etienne Tricaud (AREP) accompagnés des agences Caillaud et Eurogip. Le réaménagement global comprend désormais 24 000 m² de bureaux et d'aménagements, dont une partie recouvre les voies ferrées de la Petite Ceinture, une crèche, un accueil pour sans-abris et des espaces verts. Les bureaux sont loués à la SNCF-Gares & Connexions.

Une autre adresse d'exception est l'ancien musée Baccarat situé 30 bis rue de Paradis, Paris 10^{ème}. Les 5 200 m² de



l'immeuble construit en 1831, labellisés aujourd'hui BBC / HQE / BREEAM excellent, abritent les bureaux de La Maison du Café, filiale de Jacobs Douwe Egberts. Le bail a été signé six mois avant la livraison, en décembre 2011, pour une période ferme de douze ans. La structure et les matériaux originaux attachés au musée ont été préservés, tout en laissant

place à des volumes flexibles ouverts à la lumière naturelle. Cet ensemble immobilier a été vendu à Unofi en avril 2013.

M² Quelle sera votre prochaine actualité ?

R. Gaston-Dreyfus : Nous sommes dimensionnés pour réaliser trois opérations par an. Nous ne ménageons pas les visites, mais nous demeurons très sélectifs afin d'éviter de retenir une opportunité qui ne nous correspondrait pas ! Notre créativité s'exprime également dans l'ingénierie financière, juridique et fiscale des opérations.

Nous étudions actuellement plusieurs actifs entre 5 000 m² et 20 000 m², trois à Paris intramuros et trois en première couronne. Nous ne sommes pas non plus opposés à la reconversion de bureaux en résidentiel ou en structure hôtelière. Nous avons déjà procédé à une opération de ce type à Paris. ■

GDG
Développeur | Investisseur

46 rue Pierre Charron - 75008 Paris
Tél. : 01 53 93 12 12
contact@gdginvest.fr
www.gdginvestissements.fr