



Zac de Villaroy, Guyancourt

## DEMATHIEU BARD IMMOBILIER

*Demathieu Bard Immobilier, filiale de promotion et de développement immobilier du groupe de construction Demathieu Bard, exprime son savoir-faire sur une grande variété d'opérations en résidentiel et tertiaire, sur des hébergements spécialisés, des projets urbains multi produits ou encore dans le cadre de Partenariats Public-Privé. Philippe Jung, son directeur général depuis 2012, a constitué une équipe de 35 professionnels et développé des agences dans l'Est, l'Ile-de-France, le Nord et Rhône-Alpes. Il revient en détail sur les premiers chantiers et les projets en préparation.*

### *Des opérations à forte valeur ajoutée*

#### **M<sup>2</sup>** Sur quelle ligne de produits se positionne Demathieu Bard Immobilier ?

**Philippe Jung** : En tant qu'opérateur généraliste, Demathieu Bard Immobilier couvre une

extrêmement large palette d'interventions, depuis des projets de 15 ou 20 logements comme à Montreuil (logements passifs réalisés en copromotion avec Cofim) ou à Issy-les-Moulineaux, jusqu'à des opérations d'envergure de l'ordre de 20 000 m<sup>2</sup> comme à Guyancourt, Strasbourg ou Lyon.

Plus spécifiquement, nous avons une prédilection pour les projets exigeant une forte valeur ajoutée. Qu'il s'agisse de complexité technique, juridique ou urbanistique, nous avons la capacité à élaborer les solutions appropriées. Notre savoir-faire en ingénierie urbaine s'applique notamment sur des ensembles imbriquant des destinations diversifiées : logements en accession, habitat social ou intermédiaire, résidences pour étudiants ou seniors, commerces, bureaux, activités, hôtels, parcs, équipements publics...



Notre appartenance à un groupe de BTP nous permet de nous positionner sur des programmes techniquement audacieux comme la couverture des voies LGV dans le cadre de l'extension du centre commercial Val d'Europe pour Klépierre. Les choix techniques se révèlent souvent la clé d'une réponse optimale au cahier des charges d'un aménageur ou d'un utilisateur. L'organisation et la compétence de Demathieu Bard facilitent les études de faisabilité, leur chiffrage et la bonne exécution. La technicité alliée à la créativité du montage de l'opération est source d'innovation et contribue à la réussite des projets. Ainsi, nous avons pris le parti de surélever et de transformer un immeuble de bureaux, boulevard Davout dans le 20<sup>e</sup> arrondissement de Paris, en une résidence pour étudiants de 282 unités avec 1 000 m<sup>2</sup> de commerces en rez-de-chaussée. C'est une opération que nous réaliserons en copromotion avec Réside Etudes. ●●●

Notre appartenance à un groupe de BTP nous permet de nous positionner sur des programmes techniquement audacieux comme la couverture des voies LGV dans le cadre de l'extension du centre commercial Val d'Europe pour Klépierre. Les choix techniques se révèlent souvent la clé d'une réponse optimale au cahier des charges d'un aménageur ou d'un utilisateur. L'organisation et la compétence de Demathieu Bard facilitent les études de faisabilité, leur chiffrage et la bonne exécution. La technicité alliée à la créativité du montage de l'opération est source d'innovation et contribue à la réussite des projets. Ainsi, nous avons pris le parti de surélever et de transformer un immeuble de bureaux, boulevard Davout dans le 20<sup>e</sup> arrondissement de Paris, en une résidence pour étudiants de 282 unités avec 1 000 m<sup>2</sup> de commerces en rez-de-chaussée. C'est une opération que nous réaliserons en copromotion avec Réside Etudes. ●●●



Résidence Privilège, Issy-les-Moulineaux



Le Clos des Anseueilles, Wavrin



Institut photovoltaïque d'Ile-de-France, Saclay

**M<sup>2</sup> Que représente, en volume, l'activité de Demathieu Bard Immobilier ?**

**Ph. Jung :** Partis de 20 M€ en 2012, nous avons enregistré 100 M€ HT de ventes en 2014 sur une quinzaine de projets. L'année 2015 devrait marquer une nouvelle progression.

Notre objectif est de réaliser notre activité en trois parties sensiblement égales :

- Un premier tiers de promotion privée en vente de logements au détail.
- Un deuxième tiers de ventes en bloc (bailleurs sociaux, investisseurs) pour du logement ou de l'hébergement spécialisé.
- Un troisième tiers de tertiaire et de projets spécifiques pour des utilisateurs.

**M<sup>2</sup> Pouvez-vous préciser votre approche du métier ?**

**Ph. Jung :** Nous nous inscrivons dans une logique de long terme et cultivons des relations de confiance avec les collectivités, les aménageurs, les utilisateurs et les investisseurs.

A titre d'exemple, nous nous efforçons de présenter à nos partenaires investisseurs nos meilleurs produits, et non pas les opérations les plus difficiles à commercialiser.

Demathieu Bard Immobilier partage les valeurs du groupe, son haut niveau d'exigence, sa capacité d'adaptation, le respect de ses engagements et de ses clients. Animées par la passion de leur métier, les équipes DBI se saisissent de chaque problématique en se situant au plus près des attentes de leurs mandants. La polyvalence de notre savoir-faire permet, à partir d'un foncier, d'examiner différents scénarios et d'aboutir à la mise en œuvre du mix optimal.

**M<sup>2</sup> Comment s'organise Demathieu Bard Immobilier ?**

**Ph. Jung :** Demathieu Bard Immobilier rassemble 35 professionnels expérimentés. La complémentarité des profils, ingénieurs, diplômés d'écoles de commerce ou juristes va de pair avec la volonté d'une vision large et ouverte. L'assise régionale de Demathieu Bard Immobilier s'est, dans un premier temps, concrétisée autour des positions géographiques les plus fortes de l'entreprise de construction, jouant ainsi des synergies internes. Nos agences locales, Ile-de-France, Grand Est, Nord et Rhône-Alpes nous permettent de disposer d'une connaissance aigüe de chaque marché et de s'adapter aux singularités territoriales.

L'Ile-de-France est organisée autour de trois directions polyvalentes structurées en fonction de portefeuilles de projets correspondant à des zones géographiques ou des par-



Le Carré Denecourt, Fontainebleau

tenariats récurrents. Les trois directeurs de projets sont Jean-François Léopold, Antoine Delattre, et Raphaël Emin. Chacune des trois autres agences régionales a, à sa tête, un directeur régional : Nicole Rogez pour le Nord, Pierre-Yves Marx pour le Grand Est, et Florence Jacques pour la région Rhône-Alpes, agence mise sur orbite fin 2014.

**M<sup>2</sup> L'appartenance à un groupe de construction ne vous oblige-t-elle pas à travailler exclusivement avec lui ?**

**Ph. Jung :** Cette appartenance est une force indéniable pour préparer en amont les sujets complexes. Toutefois, nous gardons une grande liberté par rapport à notre maison-mère concernant l'attribution des marchés de travaux. Environ 80 % des chantiers sont réalisés par l'entreprise de construction Demathieu Bard. En revanche, nous traitons indépendamment en corps d'état séparés un certain nombre d'opérations en maisons individuelles ou parfois en logements collectifs.

La complexité des projets nous stimule et permet de profiter de complémentarités, ou d'aborder des projets particuliers. Nous apprécions donc de travailler en partenariat avec des confrères tant nationaux que régionaux.



RAPHAEL EMIN

ANTOINE DELATTRE

JEAN-FRANCOIS LEOPOLD



Le Centralia, Metz



La Rotonde, Strasbourg



Le Hub, Marcq-en-Barœul



Saône Park, Lyon

**M<sup>2</sup> Pouvez-vous revenir sur vos implantations régionales et les projets qui s'y développent ? Tout d'abord le Grand Est, votre région historique...**

**Ph. Jung :** Le groupe a, en effet, été créé en 1861 en Lorraine. Notre agence, établie à Metz, dispose d'une antenne à Strasbourg. Nous ciblons également des développements sur Nancy.

A Strasbourg, sur le site de la Rotonde, à une station de Tram de la gare, nous développons un programme totalisant 23 000 m<sup>2</sup> comprenant, pour notre part propre, 25 logements, une résidence seniors, 3 000 m<sup>2</sup> de bureaux et 1 000 m<sup>2</sup> de commerces. L'ensemble est conçu en collaboration avec les cabinets d'architectes Nicolas Michelin, GKG et BIK Architecture.

A Metz, nous lançons deux nouveaux projets dans le cadre de l'aménagement du quartier de l'Amphithéâtre, près de la gare : un hôtel Campanile\*\*\* nouvelle génération et 10 000 m<sup>2</sup> de bureaux, « Le Centralia », dont la commercialisation vient de débuter. Un troisième est en gestation. Faut-il rappeler que notre société-mère a été l'entreprise chargée de la construction du Centre Pompidou-Metz ?

A côté de Longwy, deux Ehpad d'une cinquantaine de lits chacun viennent d'être livrés et seront exploités par un gestionnaire privé de la région.

**M<sup>2</sup> Quelles sont vos activités dans le Nord ?**

**Ph. Jung :** Notre agence est implantée à Marcq-en-Barœul où nous allons livrer au groupe ses bureaux sur 2 200 m<sup>2</sup>. Il s'agit de la première tranche de notre projet « Le Hub », dont deux autres bâtiments totalisant 3 800 m<sup>2</sup> de bureaux sont en commercialisation. En résidentiel, dans la métropole lilloise, à Wavrin, le Clos des Anseruilles propose 46 maisons à moins de 200 000 € (copromotion avec Sofim), et 30 logements sociaux vendus au Groupe I3F. A Roubaix, l'îlot Soubise réalisé en CPI compte 17 maisons en accession sociale, 44 logements sociaux et 39 locatifs intermédiaires. Dans le bassin minier, un programme mixte de 35 logements verra aussi prochainement le jour. Les maisons en accession seront commercialisées à 155 000 €. Dans la région d'Arras, nous réalisons un programme de 47 logements

**« La complexité des projets nous stimule »**

collectifs vendus au bailleur Soginorpa. D'autres opérations sont à l'étude, notamment dans l'agglomération lilloise et dans le bassin minier.

**M<sup>2</sup> Et en Ile-de-France ?**

**Ph. Jung :** A Paris, nous sommes positionnés sur plusieurs sites. Outre la résidence pour étudiants du boulevard Davout citée précédemment, rue de la Tombe-Issoire dans le 14<sup>e</sup>, nous avons obtenu le permis de construire pour un ensemble de 91 appartements dont 62 en accession et 29 logements sociaux étudiants. Par ailleurs, nous avons été désignés, fin 2013, par Paris Batignolles Aménagement, copromoteur avec Ogic pour un ensemble en bordure du parc

Martin Luther King, soit 121 logements en deux immeubles R + 15 et R + 7 : 56 locatifs libres cédés à Novedis, 65 lots en accession et 500 m<sup>2</sup> de commerces. Les architectes sont Fresh Architectures et Itar Architectures. Ces bâtiments, mis au point dans le cadre d'ateliers urbains, dessineront un signal à l'entrée de la Capitale. La commercialisation débutera en 2015 et les travaux en 2016 pour une livraison fin 2017.

A Guyancourt dans les Yvelines face au techno-centre Renault, la première tranche de notre programme global de 20 000 m<sup>2</sup>, marquera, là aussi, le renouveau de l'accès à l'agglomération : 38 logements en accession, 45 locatifs sociaux avec Sofilogis, un hôtel\*\*\* de 102 chambres, 1 300 m<sup>2</sup> de commerces et une maison pluridisciplinaire de santé. L'architecte est Hubert Godet. La livraison interviendra fin 2016 et la seconde tranche (logements et tertiaire) sera engagée fin 2015.

A Palaiseau, Demathieu Bard Immobilier réalise en CPI pour l'Institut photovoltaïque d'Ile-de-France 8 000 m<sup>2</sup> de locaux de recherche et laboratoires sur le campus de Paris-Saclay. Les travaux conduits par Demathieu Bard Construction vont démarrer au 3<sup>e</sup> trimestre 2015 pour une livraison en 2017. Jean-Philippe Pargade en est l'architecte. Nous sommes particulièrement attentifs aux nombreux développements prévus dans le même secteur.

Côté résidentiel, nous préparons plusieurs programmes de logements à Fontainebleau, face au château, à Bourg-la-Reine, à proximité du lycée Lakanal, mais aussi dans des zones éligibles à la TVA à 5.5 %. Nous achevons également la réalisation



FLORENCE JACQUES

PIERRE-YVES MARX

NICOLE ROGEZ



Zac Clichy-Batignolles, Paris 17

en CPI de 46 appartements à Colombes pour Foncière Logement, et nous nous apprêtons à lancer, pour ce même client, 37 logements à Sarcelles. Un Ephad pour Korian à Saint-Germain-en-Laye doit également démarrer au printemps.

**M<sup>2</sup> Vous avez récemment ouvert une agence à Lyon...**

**Ph. Jung :** Celle-ci a pour vocation d'accélérer le développement en région Rhône-Alpes. Une première opération « Saône Park » se déroule dans le neuvième arrondissement de Lyon, sur les quais de Saône, en copromotion avec Coffim. Elle représente 200 logements dont 62 sociaux. Tous ont été vendus. Deux bâtiments ont été cédés en bloc à un fonds géré par Swiss Life. Le social a été acquis par I3F. Des commerces occuperont les pieds d'immeubles. Dans ce même programme, une résidence pour étudiants de 130 chambres, dont les travaux ont démarré, est vendue au détail et sera gérée par Valority. Nous étudions par ailleurs plusieurs opérations de logements mais aussi des projets de parcs d'activités et de bâtiments tertiaires dans l'agglomération lyonnaise.

**M<sup>2</sup> Sur le plan national, quels sont vos projets en tertiaire ?**

**Ph. Jung :** Dans la conjoncture actuelle, c'est un marché principalement constitué d'opportunités, sur lequel nous sommes déjà très présents. Nous souhaitons nous y développer, soit dans le cadre de nos opérations multi-produits, soit dans le cadre de rénovations lourdes pour lesquelles nous bénéficions du savoir-faire

de l'entreprise de construction (nous en étudions plusieurs actuellement), soit pour des projets « utilisateurs ».

A ce jour, plus de 10 000 m<sup>2</sup> de bureaux sont en cours de construction en quatre projets : deux en Ile-de-France, un dans le Nord, et un en Lorraine. Parmi ceux-ci, nous livrons en fin d'année le siège de Bose à Saint-Germain-en-Laye. Celui-ci, vendu à Foncière des Régions, est situé dans l'éco quartier de la Lisière Pereire. Il compte 5 000 m<sup>2</sup> de bureaux en R + 2 avec des plateaux de 1 600 m<sup>2</sup> et 250 m<sup>2</sup> de terrasses accessibles, une cafétéria, une salle de sport et 138 parkings.

Nous avons près de 30 000 m<sup>2</sup> à démarrer en cinq projets dont les plus significatifs sont le Centralia à Metz et l'Institut Photovoltaïque sur le Plateau de Saclay.

**M<sup>2</sup> Intervenez-vous à l'étranger ?**

**Ph. Jung :** Le groupe Demathieu Bard, présent au Luxembourg depuis 1975, est dans ce pays au rang des trois premiers constructeurs. Il intervient également en



Siège social France Bose, Saint-Germain-en-Laye

promotion. En Allemagne, l'activité immobilière est centrée sur les maisons de retraite. Demathieu Bard Immobilier apporte son savoir-faire aux structures locales de notre groupe.

**M<sup>2</sup> Quels sont vos objectifs de développement ?**

**Ph. Jung :** Nous disposons d'un portefeuille d'opérations maîtrisées et en cours de 370 M€, et près de 1 200 logements sont en construction. Notre développement est facilité par un processus décisionnel accéléré. En effet, nous sommes capables, si cela est nécessaire, de réunir un comité d'engagement en 24 h. A partir de nos 100 M€ de ventes de 2014, notre objectif de croissance est de l'ordre de 20 à 25 % par an pour les trois prochaines années.

En termes d'implantation géographique, nous bénéficions déjà d'une couverture nationale au travers de l'entreprise de construction. Nous envisageons, toutefois, en fonction des opportunités, d'établir une ou deux autres agences Demathieu Bard Immobilier dans les régions les plus dynamiques.

De manière générale, la finalité de notre entité est de contribuer à la mixité urbaine et sociale essentielle à la Ville. Notre capacité à mettre en œuvre des solutions globales est déjà reconnue sur le marché. La signature Demathieu Bard Immobilier devient une référence. Elle est synonyme de rigueur, d'audace, de créativité, et d'écoute permanente du Client. ■

GRUPE DEMATHIEU BARD

870 M€ de chiffre d'affaires  
2 700 collaborateurs



René Simon, Président du directeur du groupe Demathieu Bard

« Fort d'une expérience de plus de 150 ans, Demathieu Bard est l'un des grands acteurs indépendants de la construction en France. La création de Demathieu Bard Immobilier résulte de la volonté d'un développement maîtrisé sur toute la chaîne de l'acte de bâtir. Notre ambition est de faire du métier de l'immobilier le troisième pilier de notre activité, aux côtés du bâtiment et du génie civil. »

**demathieu bard**  
IMMOBILIER

**Ile-de-France :**

**DIRECTION GENERALE**  
50 avenue de la République  
94550 Chevilly-Larue  
Tél : 01.41.76.09.42

**Agences régionales :**

**NORD**  
59700 Marcq-en-Baroeul  
Tél : 03.28.32.67.43

**RHONES-ALPES**  
69727 Genay  
Tél : 04.72.79.07.07

**GRAND EST**  
57147 Woippy - 67120 Duppigheim  
Tél : 03.87.34.65.08 - 03.90.40.98.20