

Jean Dignat

<https://www.linkedin.com/in/jean-dignat;>

jean.dignat@outlook.fr

06 99 28 29 48



Président Fondateur

Parcours professionnel

Avril 2021 : Création de la SAS JDee&Partners

J'accompagne les entreprises et propriétaires immobiliers pour accélérer:

- l'analyse et l'actualisation de leur stratégie immobilière post COVID
- sa mise en œuvre opérationnelle, en qualité d'intégrateur de prestataires consultés et sélectionnés par le client

Poste Immo : 2011/2021

Directeur développement stratégique et commercial

- Prise de participation dans l'opérateur de coworking Startway, premier opérateur en 2021 en France en nombre de sites (34)
- administrateur de l'OPCI TPF2 (véhicule d'externalisation plateformes colis/courrier)

Directeur Conseil et gestion d'actifs

Gestion et développement d'une foncière de 3000 immeubles.

- Définition et pilotage des plans d'affaires en investissement, cession, valorisation d'actifs
- Optimisation des surfaces louées, baisse de 18% de la facture immobilière des locataires, réduction de 1Mm² en 8 ans

BPCE : 2004 /2011

Directeur immobilier adjoint

- Définition et accompagnement à la mise en œuvre de la politique immobilière d'exploitation des Caisses d'Epargne
- Directeur du projet de déploiement des 2500 agences nouveau concept Caisses d'épargne

Grare SA : Directeur général

Etude, fabrication et réalisation d'équipements commerciaux (métallerie)

- Partenaire de Mc Donald's au sein d'un Groupement d'entreprises, plus de 500 restaurants réalisés
- Marchés de travaux avec Klepierre (Val d'Europe.....), Unibail (Carré Sénart....), Vuitton Champs Elysées

Formation :

Sciences Po Paris, section Economie /Finances

Ma vision du métier de Directeur immobilier

J'ai exercé la fonction de directeur immobilier sous différents formats depuis 2004

Les fondamentaux de la fonction restent le socle incontournable : garantir au cœur métier de l'entreprise les m² d'exploitation les mieux placés pour son activité, au meilleur prix, aux meilleures conditions de qualité et sécurité d'exploitation.

Conditions nécessaires à l'exercice du métier du Directeur Immobilier, ces fondamentaux ne seront plus suffisants pour réussir les deux principaux enjeux que l'entreprise va devoir prendre en compte :

La crise Covid a accéléré les tendances que le Directeur immobilier devait déjà anticiper : nouveaux besoins des occupants sur un environnement de travail plus collaboratif, besoin de tiers lieux dédiés au mode projet, ou l'occupation agile, télétravail.

Le Directeur immobilier devra traduire l'anticipation de ces besoins à travers une mise en œuvre rapide, pour à la fois répondre aux besoins de ses clients internes et compenser le coût de la sous occupation de sites.

La sortie de la crise sanitaire remettra en avant les enjeux de transition énergétique, et la trajectoire de baisse des consommations tracée par la loi ELAN et le décret tertiaire.

Ces enjeux , éléments clés de la politique RSE de l'entreprise seront portés par le Directeur Immobilier en mode projet avec le CFO, le DRH et le Directeur RSE .

- Ils ne devront pas faire oublier le rôle de créateur de valeur financière qui reste dans les fondamentaux du Directeur Immobilier : Dans une conjoncture de sortie de crise ou les entreprises devront mobiliser davantage moyens pour financer leur développement, le Directeur immobilier devra savoir identifier dans ses actifs immobiliers, ou à travers les cash flows sécurisés qu'il garantit à ses bailleurs, les leviers de fonds propres à monétiser au profit de son entreprise.
Le cahier de l'ADI « Valorisation de l'immobilier d'entreprise » que j'ai eu le plaisir d'écrire avec un groupe de travail d'adhérents de l'ADI en 2019 décrivait le champ des possibles, à analyser quelque soit la typologie ou la taille du parc géré par le Directeur Immobilier

Ma vision du rôle que doit jouer l'ADI

Depuis plus de vingt ans, L'ADI a installé la fonction de Directeur de l'Immobilier dans le paysage de l'entreprise. L'ADI a développé la professionnalisation de la fonction, à travers les rencontres, partages, retours d'expériences, Publications, livres blancs à destination de ses pairs et des fonctions transverses de l'entreprise. L'ADI a défendu les intérêts de la fonction immobilière vis-à-vis des pouvoirs publics, au profit de l'entreprise : Contribution au décret tertiaire, création de l'ILAT pour lisser les couts locatifs.

Ce rôle doit bien sûr perdurer et être amplifié, mais il pourrait être complété d'autres missions :

- Identifier et préconiser les leviers de variabilisation des charges :
 - L'immobilier est un poste de couts fixes : aller vers la variabilisation des loyers (Loyer minimum garanti/ loyers variables) , développer la « location agile » (contrats de management)
- Ouvrir nos entreprises et nos immeubles vers la ville : mutualiser l'occupation des postes de travail avec les bassins d'emploi voisins
- Amplifier la maitrise des consommations énergétiques et mutualiser les sources de production

Périmètre des classes d'actifs :

- Si l'immobilier de bureau concerne tous les membres de l'ADI, la prise en compte des actifs « commerce , service», activité et logistique pourrait faire l'objet de travaux spécifiques, en lien avec les organismes spécialisés ad'hoc , pour répondre aux besoins de tous les membres utilisateurs.

:

Mon engagement actuel et à venir au sein de l'ADI

J'ai rejoint l'ADI il y a près de quinze ans. J'ai eu le plaisir de piloter deux publications de l'ADI, le premier livre blanc consacré aux externalisations d'actifs, écrit avec une quinzaine de membres, et son actualisation publiée en 2019 .

Administrateur jusqu'en 2011, et c'est avec beaucoup de plaisir, motivation et responsabilité que je candidate pour assurer la fonction d'administrateur en qualité de membre associé dans le contexte de marché actuel.

Je mettrai au service de l'ADI l'expérience, la vision, les valeurs de Directeur immobilier que je partage avec tous les membres utilisateurs.

Comme réalisé depuis 2008 , je contribuerai à la production des ouvrages , livrables et travaux actés par les instances de l'ADI

Je me propose de mettre au service de l'ADI mon réseau, notamment ma connaissance de tous les prestataires acteurs des nouveaux métiers de l'immobilier, du numérique, de la transition énergétique

Je contribuerai à renforcer les passerelles avec les autres organisations professionnelles, toutes les parties prenantes de l'immobilier : immobilier commercial, foncières

L'objectif sera de faciliter la prise en compte des intérêts des membres de l'ADI dans les sujets de place.

Enfin, je souhaite mettre mon expérience d'intervenant depuis plus de dix ans au Master 2 MIS de l'ESTP pour contribuer à l'action de l'ADI pour la formation de la filière immobilière