

Fabien GUISSÉAU

Grand Paris Aménagement

Directeur Général Adjoint au Développement économique et aux Partenariats Stratégiques

Mon parcours est guidé par l'intérêt porté à la fabrication de la ville et pour une large part à la contribution des acteurs économiques à cette construction.

Après avoir fait du conseil en urbanisme commercial aux collectivités, mes différentes fonctions m'ont toujours amené à être en lien étroit avec les entreprises et à travailler sur des sujets d'immobilier d'entreprise.

A la Métropole de Lyon, en tant que Directeur du projet économique du redéveloppement du quartier de Lyon Part-Dieu, l'une de mes premières actions fut de créer le Club des entreprises de la Part-Dieu avec les principales entreprises du quartier, devenu très vite un acteur incontournable précieux pour nous accompagner dans les projets de transformation urbaines. J'ai beaucoup travaillé avec les directeurs de sites mais aussi avec les Directeurs Immobilier.

En tant que Directeur de la Stratégie et de l'international à la Défense, c'est le travail sur l'évolution des produits immobiliers complexes au regard des évolutions des besoins des entreprises qui guidait une part significative de mon action. Les entreprises ont besoins de bureaux mais aussi et surtout des attentes en termes d'environnement de travail (mixité, commerces, restauration, rôle du logement, transports en commun...).

A la tête des équipes de commercialisation bureau en France de Covivio, pendant 3 ans, les Directeurs immobiliers ont été mes clients directs. Il était passionnant d'entrer avec eux dans les stratégies et les projets des entreprises pour développer les produits tertiaires les mieux adaptés.

Chez GPA désormais, nous avons comme objectif de mieux programmer l'immobilier d'entreprises au sens large dans nos opérations, partout en Ile de France, y compris l'immobilier d'activité et productif, de logistique dense et urbaine et l'immobilier industriel. Ma préoccupation est de mettre les entreprises au cœur de la fabrique et de la restructuration de la ville.

En résumé, je dirais que je suis un spécialiste des projets public / privé et un bon connaisseur des interactions entre les entreprises, l'immobilier et la ville, que ce soit en Ile de France ou dans les grandes métropoles régionales qui sont des territoires passionnants.

Au travers de ce parcours, j'ai passé beaucoup de temps avec les utilisateurs, convaincus que les entreprises constituent des acteurs essentiels de la ville, par elles-mêmes mais aussi parce que derrière les entreprises, il y a des femmes et des hommes, salariés mais aussi habitants et utilisateurs de la ville.

Ma vision du rôle du Directeur Immobilier

Le Directeur Immobilier joue de plus en plus le rôle complexe de point de convergence et de catalyseur d'enjeux devenus multiples pour les entreprises, bien loin désormais du triptyque cahier des charges de recherche / négociation de bail et optimisation financière / gestion du patrimoine. Sous plusieurs angles :

Elargissement des typologies d'activité des entreprises (rôle de la logistique, retour à la production, plusieurs classes d'actifs à maîtriser donc...),

Evolutions sociétales ultra rapides dernièrement (retour au bureau, dimension collective et culture d'entreprise, recrutement et fidélisation des talents dans un contexte d'évolution forte du rapport au lieu de travail)

Mais aussi des enjeux de compréhension des évolutions structurelles des territoires et les liens entre les territoires, les entreprises et leurs implantations. Les Directeurs immobiliers doivent comprendre les enjeux et cadres de références de plus en plus complexes d'élus qui font face à des injonctions contradictoires. Les problématiques foncières se multiplient au sens large, les attentes en termes de mixité et de dimension servicielle des immeubles ouverts sur l'extérieur renvoient à la place que prend l'entreprise dans la ville.

Complexités urbaines, réglementaires croissantes, projets atypiques, approches de projets territoriaux et urbains longs et techniques, compréhension des jeux d'acteurs et de la complexité institutionnelle sur les sujets d'immobilier et d'urbanisme, fortes évolutions à venir en lien avec les sujets environnementaux (ZAN notamment)... Loin d'être uniquement le gestionnaire du poste de coût immobilier, le Directeur de l'immobilier est l'interlocuteur clé des directions des entreprises mais aussi des territoires pour aborder ces enjeux.

Ma vision du rôle que doit jouer l'ADI

L'ADI joue un rôle décisif d'aide aux Directeurs immobiliers pour aider à décrypter les évolutions auxquelles ils sont confrontés. Je trouve que l'activité de l'association à ce titre est dense et précieuse en proposant des clés de lecture, des rencontres et du networking mais aussi l'approfondissement technique de sujets pointus.

Dans la mesure où la fonction de direction de l'immobilier se complexifie au point de jonction de toujours plus de différents sujets, le rôle de l'ADI va se trouver renforcer. Lors du premier workshop de restitution du deuxième baromètre des implantations de services en France, nous avons vu à quel point ce moment d'échanges entre Directeurs Immobiliers était précieux pour partager les pratiques, repérer les points de blocage, partager collectivement la lecture individuelle que chacun peut faire de tendances, qui ne sont pas les mêmes dans chaque entreprise.

Parce que la fonction immobilière est intrinsèquement liée à la relation des entreprises avec leurs territoires et parce que sa représentation est puissante, l'ADI peut précisément jouer un rôle majeur d'interface entre les territoires et les entreprises.

Selon mon expérience personnelle, les « territoires » de manière générale et donc les collectivités, les aménageurs, les acteurs publics qui fabriquent la ville ne sont pas suffisamment en lien direct avec les entreprises. Les « intermédiaires » du marché ont bien souvent joué un rôle de filtre naturel (promoteurs très souvent mais aussi investisseurs). Or les évolutions à venir sont telles (raréfaction foncière, mutations dans la logique domicile/ travail, réindustrialisation, devenir des friches, évolution du parc tertiaire, bouleversement dans les transports en commun...) qu'il est nécessaire qu'acteurs publics fabriquant la ville et directions immobilières se parlent directement.

Une évolution traduit ce rôle que l'ADI peut jouer en plus de ses missions traditionnelles ; le lieu de travail qui était « enfermé » dans un immeuble se diffuse désormais dans toute la ville (dans les logements et dans les tiers lieux notamment). Le Directeur de l'Immobilier va donc devoir mieux comprendre les enjeux de l'évolution de la ville tout comme les acteurs publics de celle-ci vont devoir mieux comprendre les enjeux des entreprises.

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

Grand Paris Aménagement est devenu cette année adhérent et co-financeur du deuxième baromètre de l'implantation des activités de services en France. Nous avons pu formaliser cela au MIPIM lors de la signature d'une convention de partenariat.

Nous avons également participé au groupe de travail sur la réindustrialisation et j'ai eu l'opportunité de participer à la table-ronde sur le sujet dernièrement lors d'un petit-déjeuner dédié.

Mes fonctions chez GPA m'amènent naturellement à être aujourd'hui son représentant au sein de l'ADI. Les idées développées dans ce document permettent d'expliquer pourquoi je vous propose de rejoindre le Conseil d'Administration de l'ADI. Cette responsabilité d'administrateur implique une grande assiduité et une posture active, force de proposition et d'échanges, que je souhaite sincèrement adopter à vos côtés. Les échanges avec les entreprises me passionnent et je serais honoré de recevoir la confiance des adhérents de l'Association.