

LA PHRASE

« Les pouvoirs d'urbanisme donnés aux maires depuis les années 1980 ont permis une extraordinaire dynamisation de l'Ile-de-France »

Jean-Pierre Nourrisson, DG de Sadev 94

PORTRAIT

Thierry Behiels  
Gentleman promoteur  
p. 16



LE CHIFFRE

54 %

de la péréquation francilienne est financée par la ville de Paris (plus de 20 % de la péréquation nationale), soit au total 1,2 milliard d'euros

SUR NOTRE SITE

Sadev 94 / Syctom / Siaap / Cisco E-energy / Agripolis / Natural Grass Polylogis / Altarea Cogedim Advancity / Enlarge your Paris Scientipôle / EPA Paris-Saclay Paris&Co / Institut Friedland Waze / Codic international / Deret transporteur / Ecolotrans Epadesa / Le Hasard ludique / SFR Sogaris / Orange / Stootie / Burolab Stif / Engie réseaux / Idex / CIO Icade / Immobilière 3F / SNI Vinci construction / EDF / Medicen Paprec recyclage / CRH Raboni

lejournaldugrandparis.fr

# Le journal du Grand Paris

ENTREPRISES / TERRITOIRES / INNOVATIONS / ATTRACTIVITÉ

SOMMAIRE

ACTUALITÉS P. 2 À 4

Le Grand Paris redécouvre ses cimetières  
Noisy-le-Sec : 100 logements collectifs ouvrent le quartier du Londeau  
Résonance à Bagneux, fer de lance de la mutation de la première couronne sud

DÉBAT P. 6-7

Etienne Tricaud, fondateur, président du directoire d'Arep  
« Le système de production de la ville est à bout de souffle »

TERRITOIRES P. 11-15

Xavier Lemoine, conseiller métropolitain à l'économie circulaire  
« Développer l'économie circulaire, un enjeu économique autant qu'environnemental »  
Roseline Sarkissian, conseillère régionale  
« L'accord entre ECT et le département est un arrangement sur le dos des Seine-et-Marnais »  
Paris se dote d'une stratégie pour le développement du tourisme  
CDG express : la commission d'enquête et le Sénat favorables sous conditions

## L'union sacrée pour l'attractivité francilienne

L'ambiance était à l'union sacrée sur l'autel de l'attractivité francilienne lors de l'inauguration du bureau d'accueil des investisseurs étrangers (voir également p.11). « Ce guichet unique, la France l'attendait », a résumé Valérie Pécresse. « Nous devons tous livrer et gagner la bataille de l'attractivité, celle de l'accueil des entreprises et des investisseurs, si nous voulons gagner la bataille de l'emploi », a déclaré la présidente de la Région. Patrick Ollier, de retour du Japon, accompagné d'Eric Césari, André Santini et Georges Siffredi, les trois vice-présidents de la métropole en charge des questions économiques, a indiqué l'intérêt, mais aussi les craintes, des investisseurs japonais après la décision anglaise de quitter l'Union européenne. Anne Hidalgo a célébré à son tour « la mobilisation indispensable, qui ne souffre pas de nuance », de toutes les collectivités concer-

nées. Elle a plaidé pour une extension du régime d'impatriation à dix ans, « même si huit ans, c'est déjà pas si mal ».

Surtout, la nouvelle présidente du C40, qui réunit les plus grandes métropoles mondiales pour accompagner leur transition, a souligné que Paris – et sa région – devait être la destination de choix de tous ceux qui souhaitent investir de façon éthique et en faveur de la transition numérique,

énergétique et de la mobilité durable. La maire de Paris a indiqué également l'ouverture sur l'Afrique, « continent de l'avenir », qu'offrirait une implantation

francilienne. « La complexité est souvent l'ennemie de l'attractivité », a résumé Manuel Valls, louant à son tour cette mobilisation générale, rappelant que le projet de loi de finances prévoit de baisser l'impôt sur les sociétés, qui passera de 33 à 28 % dès 2017 pour les PME et dès 2020 pour tous. L'union sacrée, donc. ■



ÉDITORIAL

par Jacques Paquier  
rédacteur en chef



IL Y A PLUS D'UNE BANQUE DANS VOTRE VILLE  
MAIS IL Y EN A UNE QUI L'AIDE À GRANDIR.



Les bureaux sont répartis sur huit plateaux superposés, d'une surface de 3 000 m<sup>2</sup> chacun. Les circulations verticales et les locaux communs sont regroupés dans une bande servante longitudinale qui irrigue les plateaux.

## HAUTS-DE-SEINE

## Résonance à Bagneux, fer de lance de la mutation de la première couronne sud

**Résonance, premier immeuble tertiaire de la ZAC écoquartier Victor Hugo à être inauguré, annonce une mutation sans précédent de la ville de Bagneux (Hauts-de-Seine) et, au-delà, du sud de la première couronne. La commune a le vent en poupe alors que sa desserte va être considérablement améliorée par les lignes 4 et 15.**

À 2,5 km au sud de la Porte d'Orléans, les façades ondulées de Résonance (architecte agence Scau – maître d'ouvrage Codic France) en font un immeuble « signal ». Ses 25 000 m<sup>2</sup> de bureaux sur huit étages, situés avenue Aristide Briand (RD 920), constituent le navire amiral de la flotte de bureaux et de logements qui vont transformer Bagneux. « Première pierre du Grand Paris », selon ses promoteurs, Résonance est le premier immeuble livré de la ZAC écoquartier Victor Hugo (plan guide Arte Charpentier).

Quelque 200 000 m<sup>2</sup> de bureaux supplémentaires sont en effet prévus par la ville à l'horizon 2030, s'ajoutant notamment aux 180 000 m<sup>2</sup> de



Résonance est le premier immeuble livré de la ZAC écoquartier Victor Hugo.

commerces et de bureaux de la Vache noire. Ce qui permettra à la commune de dépasser largement le seuil des 300 000 m<sup>2</sup> de tertiaire considéré comme « structurant ».

40 % de l'immeuble sont occupés d'ores et déjà par la société Neopost, fabricant de machines à affranchir et d'équipements des salles de courrier.

Au nord de cet immeuble de bureaux livrés en blanc, HRO France débutera, en 2017, la construction de deux immeubles tertiaires de 26 000 m<sup>2</sup>, pour une livraison fin 2020 ; au sud, autour de la gare de la ligne 15 sud du Grand Paris express (projet flot gare), Nexity, Linkcity IDF et Imestia concevront 59 000 m<sup>2</sup> (500 logements, 10 000 m<sup>2</sup> de bureaux, 6 000 m<sup>2</sup> de commerces). Plus au sud encore, avec la colline des Mathurins, LBO France et Linkcity IDF transformeront les 16 ha de la direction générale de l'armement pour bâtir 200 000 m<sup>2</sup> de logements, 100 000 m<sup>2</sup> d'activité économique

dont un campus tertiaire orné de 2 ha de parc...

### Un coût par poste divisé par deux

Yasmine Boudjenah, 1<sup>re</sup> adjointe de Marie-Hélène Amiable – la maire (PCF) de Bagneux –, a souligné, lors de l'inauguration de Résonance, l'attrait d'une redevance sur la création de bureaux (RCBCE) quatre fois moins élevée que dans le reste des Hauts-de-Seine (92 euros contre 400 ailleurs). Une compétitivité prix confirmée par Eric Siesse, directeur du département grandes opérations de BNP Paribas : « à deux kilomètres de Paris, le coût par poste de travail est ici divisé par deux par rapport à Paris centre ou rive gauche », a-t-il souligné. « La ligne 15 sud du Grand Paris express va permettre aux Balnéolais de se rendre en 15 min à Orly, à Pont de Sèvres en 9 min, avec une capacité accrue, en sens inverse, d'attirer des salariés à Bagneux », a fait valoir Catherine Barrot-Pérenet, membre du directoire de la Société du Grand Paris (SGP).

« Bagneux peut commencer à se frotter à Montrouge, Issy ou même Boulogne, où les taux d'occupation sont élevés. Nous constatons des mouvements vers le sud, où l'on peut présenter des immeubles de haut niveau à des prix concurrentiels », a souligné Thierry Behiels, PDG de Codic international, promoteur du projet.

« Cette ligne de rocade, tout comme les prolongements de lignes de métro qui vont venir se placer en correspondance, vont bouleverser la lisibilité et la vocation de la première couronne francilienne, prévoit Jean-Pierre Nourrisson, directeur général de Sadev 94, aménageur de la ZAC écoquartier Victor Hugo. Je constate que les pouvoirs d'urbanisme donnés aux maires depuis les années 1980 ont permis une extraordinaire dynamisation de l'Ile-de-France, poursuit l'aménageur. Ce qui manque peut-être aujourd'hui, c'est que cette dynamique des élus locaux rencontre un projet plus large, qui permette à l'ensemble de la région Ile-de-France de présenter une attractivité à l'échelle européenne qui soit mieux valorisée. L'intérêt de la métropole du Grand Paris, c'est de permettre une liaison entre cette échelle européenne et l'échelle territoriale de la commune, voire du quartier », conclut-il. ■ J.P.

## Le plus important pôle tertiaire de la petite couronne sud

« Bagneux s'inscrit dans la dynamique d'un pôle tertiaire – le plus important de la petite couronne sud – qui totalise plus d'un million de mètres carrés, avec Montrouge, Arcueil et Châtillon, a rappelé Eric Siesse, directeur du département grandes opérations de BNP Paribas. Dans ce secteur, 3 000 entreprises sont issues de différents grands secteurs d'activité, a-t-il détaillé : l'industrie, avec des groupes pharmaceutiques comme Pfizer, la banque et la finance (CA et LCL), la presse et l'édition (éditions Mondadori, Bayard presse, Les éditions législatives), l'énergie et le nucléaire (Autorité de sûreté nucléaire à Montrouge), les télécoms (campus Orange) ou les microprocesseurs (ST microélectronics). »

## En bref Coulisses

**CCI. Stéphane Torrez en challenger.** Le président d'Apave interservices inspection et du groupe Sopemea (Vélizy-Villacoublay), Stéphane Torrez, pourrait briguer la présidence de la chambre de commerce et d'industrie de Paris Ile-de-France à l'occasion du prochain renouvellement de ses instances. Il serait en concurrence avec Didier Kling, actuel trésorier de la CCI. L'élection est entourée d'une inhabituelle incertitude, compte tenu de l'exigence de parité qui s'impose désormais et qui va provoquer un renouvellement profond de ses dirigeants.

**Eau de Paris. Un nouveau directeur général.** A la suite du départ de Régine Engström en juillet dernier pour le ministère de l'Environnement, Benjamin Gestin devrait être nommé DG d'Eau de Paris par le Conseil de Paris du 7 novembre, nomination qui doit ensuite être entérinée par le conseil d'administration de la régie parisienne. Benjamin Gestin est actuellement directeur général adjoint du Centre des monuments nationaux.

**Brexit (1). Londres en panne ?** « Barclays vient d'annoncer une baisse de 25 % des surfaces de bureaux loués à Londres », a indiqué Valérie Péresse lors de la conférence de presse d'installation du guichet unique post Brexit : « Les effets du départ du Royaume-Uni commencent à se faire sentir », a ajouté la présidente de région.

**Brexit (2). Ross MacInness ambassadeur du guichet unique.** C'est une personnalité du monde des affaires dotée de la double culture française et anglo-saxonne, que les concepteurs du guichet unique d'accueil des sociétés quittant Londres pour l'Ile-de-France ont choisie en la personne du président de l'équipementier aéronautique Safran, Ross MacInness.



Thierry Behiels, PDG de Codic international.

### PORTRAIT

## Thierry Behiels Gentleman promoteur

**A la tête de Codic international depuis 1998, Thierry Behiels se veut un promoteur pionnier. Challenger et esthète, il fait de son métier une passion, au service de la ville. De Gand à Paris, le patron belge veut laisser son empreinte.**

**T**hierry Behiels est un passionné. Et dans ses bureaux de la place de la Madeleine, il le revendique : « mon métier est mon hobby ». Un luxe que n'avoueraient que peu de personnes. Mais le promoteur immobilier incarne à lui seul la franchise belge. Son accent, plutôt modéré même s'il envie parfois « les Parisiens qui parlent si bien », trahit ses origines et explique le certain décalage qu'il cultive avec les élites françaises. Selon lui, la Belgique serait le gage « d'un côté plus fun ». D'une méritocratie mieux huilée, aussi.

L'histoire de celui qui se trouve aujourd'hui à la tête de Codic international prend ses racines à Gand. Il y vit ses jeunes années, entouré de ses trois frères. Quand sonne la fin des cours, le jeune Thierry Behiels enfile son casque, s'arme de sa crosse et chausse ses patins. Il va retrouver l'équipe de hockey dont il est capitaine. Un sport dont l'aura est

bien plus forte de l'autre côté des Ardennes. Et le capitaine d'évoquer – non sans un brin de fierté – le palmarès de son club triple champion national. Pendant les vacances, il encadre des camps sportifs pour jeunes défavorisés. Le sport donc, comme première passion. Un sport érigé en mode de vie. « Je voyage beaucoup et j'ai toujours une paire de chaussures de course dans ma valise », explique-t-il ainsi. Vélo, tennis... Tout y passe pour défouler ce mental de compétiteur. Thierry Behiels aime être le premier sur les bons coups, prouver aux sceptiques qu'ils ont tort. Comme lorsqu'il décide d'ériger, à Saint-Quentin-en-Yvelines (Yvelines), un parc d'affaires aux allures de green de golf avec ses places de stationnement en sous-sol. Comme lorsqu'il décide d'implanter,

à Bagnex (Hauts-de-Seine), l'immeuble Résonance (voir p. 4), quand les autres promoteurs ont tendance à se désintéresser du sud parisien. Le promoteur belge aime ainsi à se dire pionnier dans ces territoires. Il égrène les atouts de la ville altoséquanaise comme un capitaine de navire vante une aventure à son équipage.

### Passionné d'art

S'il marque son territoire avec Codic, Thierry Behiels souhaite y laisser une marque inédite. Il ne travaille ainsi qu'avec des architectes qu'il considère « comme des artistes ». « C'est important pour moi de placer l'architecture dans la continuité de l'art », explique-t-il. Car la voilà, son autre passion : l'art. Comme pour céder à l'injonction latine *mens sana in corpore sano*, le PDG évoque les dîners avec ses amis artistes en marge de la Foire internationale d'art contemporain (Fiac) ou ses visites assidues dans les plus grandes maisons de ventes. C'est donc avec un regard de connaisseur, dans des yeux en amande, que l'amateur sélectionne les œuvres qui figureront au sein des programmes immobiliers qu'il dirige. Marta Pan, Fernand Léger... A chaque édifice son œuvre.

C'est la marque de fabrique de Thierry Behiels.

« C'est extraordinaire de pouvoir faire du business en s'amusant », confie ainsi l'esthète et homme d'affaires. Pour y arriver l'ingénieur de formation a suivi les cours du soir d'HEC en Belgique avant de rejoindre Codic. Une entreprise qu'il intègre en 1988 et

qu'il voit croître, s'étendre au Luxembourg et en France. Dix ans, plus tard, il prend les commandes du groupe et accueille des investisseurs français. Un hobby bien maîtrisé.

Chaleureux, l'homme d'affaires n'oublie pas pourquoi il veut participer à créer la ville. « Ce sont les gens, l'amitié, une bonne table et des musées. » Qui dit mieux ? ■ G.M.

### BIO EXPRESS

**1988** Rejoint Codic en tant que responsable de projets

**1998** Devient le troisième CEO de Codic

**2014** Les familles Descours et Mulliez acquièrent la majorité des actions de Codic