



CANDIDATURE ADMINISTRATEUR ADI 2022

à retourner avant le 20 juin 2022-8h @
contact@adi-france.fr

PROFESSION DE FOI

Candidat au sein du collège

☐ Utilisateur en activité

☒ Membre associé

Trame pour la réalisation d'une candidature vidéo à nous adresser



Jean Dignat

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

jean.dignat@outlook.fr.

06 99 28 29 48



JDee & Partners, Associé Fondateur



Senior Advisor



Senior Advisor

Parcours professionnel

Avril 2021 : Création de la SAS JDee&Partners

J'accompagne, avec mes partenaires, les utilisateurs et propriétaires immobiliers dans la mise en œuvre de leur stratégie immobilière, sur :

- L'adaptation de leur parc immobilier aux nouveaux modes de travail, la réduction et la variabilisation de leurs charges immobilières
- L'ouverture de leur parc à l'immobilier géré, pour valoriser la sous occupation et la vacance.
- L'accompagnement dans la mise en œuvre du décret tertiaire, le suivi et la maîtrise des consommations énergétiques

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.

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) :

Clients : Mc Donald's, Klépierre, Unibail, Vuitton.....

Formation :

Sciences Po Paris, section Economie /Finances

Autres activités :

Depuis 2009 : Intervenant en Asset et Property management Master II MIS de l'ESTP

Ma vision du rôle du 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 :

Les deux dernières années ont 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 répondre aux besoins de ses clients internes et compenser le coût de la sous occupation de sites.
- Pour maîtriser la forte augmentation des coûts énergétiques.

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 où les entreprises devront mobiliser davantage de 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 coûts 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 coûts 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 maîtrise 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.

Les groupes de travail de l'ADI, notamment sur les sujets environnementaux, la relation bailleur preneur participent à ce rôle de l'ADI

:

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.

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

Je proposerai un retour d'expérience sur ma première année de consultant immobilier :

Cette fonction, dont les missions sont très proches du métier de directeur immobilier, est une réponse aux besoins immobiliers d'entreprises de plus petite taille.

L'essor du management de transition mériterait d'être complété par la structuration au sein de l'ADI du métier de Consultant immobilier, pour ouvrir davantage l'ADI aux entreprises moyennes et les aider dans la mise en œuvre de leur fonction immobilière.

Comme réalisé depuis 2008, je contribuerai à la production des ouvrages, livrables et travaux actés par les instances de l'ADI, à l'instar de ma participation en 2021 au Groupe de travail « Bailleur /preneur » piloté par Jérôme Arnaud.

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.