



CANDIDATURE ADMINISTRATEUR 2025

PROFESSION DE FOI

Candidat au sein du collège

☐ Utilisateur en activité

☒ Membre associé

Fabien

GUISSEAU

GRAND PARIS AMENAGEMENT

Directeur général adjoint

Parcours professionnel

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 accompagner les projets de transformation urbaines. J'ai beaucoup travaillé avec les directeurs de sites mais aussi avec les Directeurs Immobiliers.

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...).

PROFESSION DE FOI

Candidat au sein du collège

☐ Utilisateur en activité

☒ Membre associé

Fabien

GUISSEAU

GRAND PARIS AMENAGEMENT

Directeur général adjoint

Parcours professionnel

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 de comprendre les stratégies et les projets des entreprises pour développer et proposer les produits tertiaires les mieux adaptés.

Chez Grand Paris Aménagement depuis 4 ans je dirige l'équipe qui programme et développe les produits d'immobilier d'entreprise en lien très étroit avec les besoins des territoires. 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 de bureau, tertiaire, 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, de mieux comprendre leurs besoins pour y répondre avec pertinence.

Durant toutes ces années, 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 nos territoires.

PROFESSION DE FOI

Ma vision du rôle du Directeur Immobilier

Lors de ma première candidature il y a deux ans, j'évoquais le fait que le rôle du DI était de plus en plus complexe en tant que point de convergence et catalyseur d'enjeux devenus multiples pour les entreprises, bien loin du triptyque cahier des charges de recherche / négociation de bail et optimisation financière / gestion du patrimoine. A mon sens, aujourd'hui, le DI doit assembler des compétences clés :

Equilibriste. Cette caractéristique s'est renforcée. La dernière mouture du baromètre des implantations a montré que les projets à venir sont encore massivement des projets de réduction des coûts. Le balancier qui penchait pour beaucoup d'entreprises vers la question de l'attractivité en termes de talents est brutalement reparti en direction de la gestion de crise à la mesure des difficultés économiques du moment. Et le prisme redevient celui de la direction financière des entreprises... Cette agilité devient le prisme clé des DI avec la capacité à anticiper mais pas uniquement à moyen terme.

.....1/2

PROFESSION DE FOI

Ma vision du rôle du Directeur Immobilier

2/2.....

Gestionnaire de paradoxes. Cette dimension s'est aussi renforcée ; il faut faire mieux avec moins. Piloter une stratégie immobilière de manière radicalement différente selon que l'on parle d'actifs et de localisations tertiaires (avec rareté dans Paris et abondance en dehors) ou d'enjeux industriels et d'optimisation de capacités de production, avec des fonciers disponibles de plus en plus difficiles à trouver.

Fin tacticien. Anticiper les enjeux financiers et RH de l'entreprise bien sûr, opérer des stratégies de réduction de coûts mais même pour certains devenir un centre de ressources financière en valorisant le patrimoine immobilier et/ou foncier de l'entreprise ; le vendre ou le garder stratégiquement ou tactiquement (avec une vision à 10/15 an), le mettre en location. Une nouvelle dimension passionnante vers une logique de centre de ressources qui peut provoquer beaucoup d'évolutions dans le rôle du DI.

PROFESSION DE FOI

Ma vision du rôle que doit jouer l'ADI

Dans un contexte où les cycles se raccourcissent (événements internationaux, évolutions de consommation, ruptures technologiques...), la compréhension de la stratégie des entreprises en matière d'immobilier est décisive et l'ADI joue un double rôle de plus en plus important :

Pour ses adhérents :

Pour les aider à y voir plus « clair », pour fournir des outils d'aide à la décision, pour leur proposer des lieux de réflexion, de comparaison. Sur des sujets qui sont nouveaux ou évoluent rapidement ; nouvelles technologies disruptives, raréfaction du foncier et nouveaux rapports aux collectivités, nouvelles données immobilières, place donnée à l'industrie et à ses problématiques spécifiques...

Les commissions de l'ADI sont des outils évolutifs, qui s'adaptent aux enjeux et la composition du CA, diversifié quant à ces thématiques, est une richesse pour prendre le pouls des besoins et adapter le maillage des commissions, des événements et des travaux de fond.

Pour l'extérieur et les parties prenantes des utilisateurs :

La stratégie immobilière et foncière des entreprises est plus difficile à lire en période mouvante. Les DI sont eux-mêmes soumis à des incertitudes et à des changements stratégiques nombreux. L'ADI doit pouvoir rendre lisible ces nouvelles réalités à l'extérieur. Elle doit contribuer à « éduquer » les parties prenantes (investisseurs, promoteurs, conseils et intermédiaires de marché, collectivités locales, Etat...) quant aux besoins des DI et des utilisateurs, à leurs problématiques, aux points d'attention prioritaires. Ces partenaires ne doivent pas venir « faire leur marché » à l'ADI mais l'ADI doit les orienter, les mobiliser sur les sujets clés au service des DI.

PROFESSION DE FOI

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

Mobilisé et actif depuis 3 ans au Conseil d'administration avec intérêt et enthousiasme, je propose de poursuivre cet engagement pour les deux ans qui viennent avec pour objectifs de :

- Poursuivre l'animation de la commission Territoires afin d'apporter des éclairages aux directeurs immobiliers sur les enjeux de relations aux collectivités locales, aux évolutions liées au foncier, aux ajustements entre les objectifs des acteurs territoriaux et ceux des entreprises. Nous avons l'an passé organisé un cycle de conférences lié aux Zéro artificialisation nette pour accompagner les Directeurs Immobiliers dans la compréhension et les conséquences de ce nouvel objectif et les aider à appréhender la manière dont la chaîne de valeur adaptera l'offre qui leur ait adressée. Un livret est en cours de rédaction pour être diffusé à tous.

Les sujets sont nombreux et les acteurs industriels sont particulièrement sensibles à ces sujets en ce moment ; cela constituera notre ligne directrice au moins pour l'année qui vient.

- Constituer une ressource en tant que de besoin pour mes collègues administrateurs mais aussi aux DI de l'association sur ces questions complexes de la fabrication de la ville au sens très large et sur leurs interfaces, problématiques, enjeux. Rester attentif aux besoins des adhérents et tenter d'apporter des réponses est primordial.

- Faire le lien en tant que de besoin et pour valoriser et renforcer l'ADI, avec d'autres réseaux d'action et de réflexion. Je siège au CA de l'ORIE et suis très actif chez ULI notamment. A l'occasion, proposer l'organisation de visites de lieux atypiques, inspirants ou qui peuvent provoquer l'intérêt en lien avec les activités de GPA ou notre réseau (comme nous l'avons fait pour le site de l'Onera à Meudon).