



ÉCONOMIE

Il transforme le bois en or

Conversion. Guillaume Poitrinal, ancien numéro un d'Unibail, géant de la promotion immobilière et des centres commerciaux, ne jure plus que par la construction en bois.

PAR BEATRICE PARRINO

C'est simple comme un arbre. Donc, il y a un arbre. Et un arbre, on l'oublie souvent, en plus d'une utilité esthétique, a une fonction de glouton-magicien. Il mange du CO₂ présent dans l'air, le stocke puis rejette de l'oxygène dans l'atmosphère. Et voilà que, grâce à lui, l'humanité peut respirer. C'est simple, n'est-ce pas ? Ce petit cours de biologie du niveau du collège nous est délivré non par un professeur, mais par un entrepreneur. Cela sent l'argumentaire de vente à plein nez. L'homme qui, face à nous, loue les bienfaits des arbres promeut des constructions en bois – immeubles d'habitation ou de bureaux – qui limiteraient les émissions de gaz à effet de serre, piégés dans les bâtiments. Cela transpire le bon sens en ces temps caniculaires et donne des ailes à Guillaume Poitrinal, l'heureux dirigeant de l'entreprise spécialisée dans la promotion immobilière bas carbone, Woodeum, et de sa filiale WO2. Tout sourire, il reçoit sur un des chantiers dont il a la comaitrise d'ouvrage, à Nanterre, à 500 mètres de la gare RER. Cette friche industrielle d'une ancienne papeterie devrait accueillir un campus universitaire de 126 000 mètres carrés en 2021, sur 6,5 hectares. Les bâtiments de six étages seront

construits en épicea, aussi bien l'ossature que les planchers et les murs porteurs. L'horizon est dégagé.

« C'est génial, le hasard. » Peut-être est-ce un tout petit peu exagéré de parler de hasard, car Guillaume Poitrinal, le petit patron entrepreneur, était il y a encore peu un grand patron salarié. Pendant des années, il a fait bâtir, vendu et géré des centres commerciaux en béton avec beaucoup de succès chez Unibail-Rodamco. Il était tellement bon qu'il en a été président du directoire (de 2005 à 2013), contribuant à faire entrer ce groupe dans le CAC 40 en 2007, et décrochant par là même le titre de numéro un le plus jeune (39 ans) de l'indice phare de la Bourse de Paris. Et puis, un jour d'avril 2013, il en a eu marre et a quitté Unibail, valorisé alors à 4,2 milliards d'euros, pour s'inventer une deuxième vie professionnelle. « Merde, j'ai fait des tours, et merde, si j'avais su, j'aurais abandonné le béton. »

Il est malin, le grand Guillaume Poitrinal. « On utilise le bois depuis toujours. Mais lui met en avant un procédé, le CLT, qui consiste à croiser et à coller des lamelles de bois. Le tout affiche une bonne performance structurelle, avance l'architecte star Jean-Paul Viguier, mobilisé à ses côtés sur le projet de la tour Hyperion, à Bordeaux. Il n'y a pas de découverte

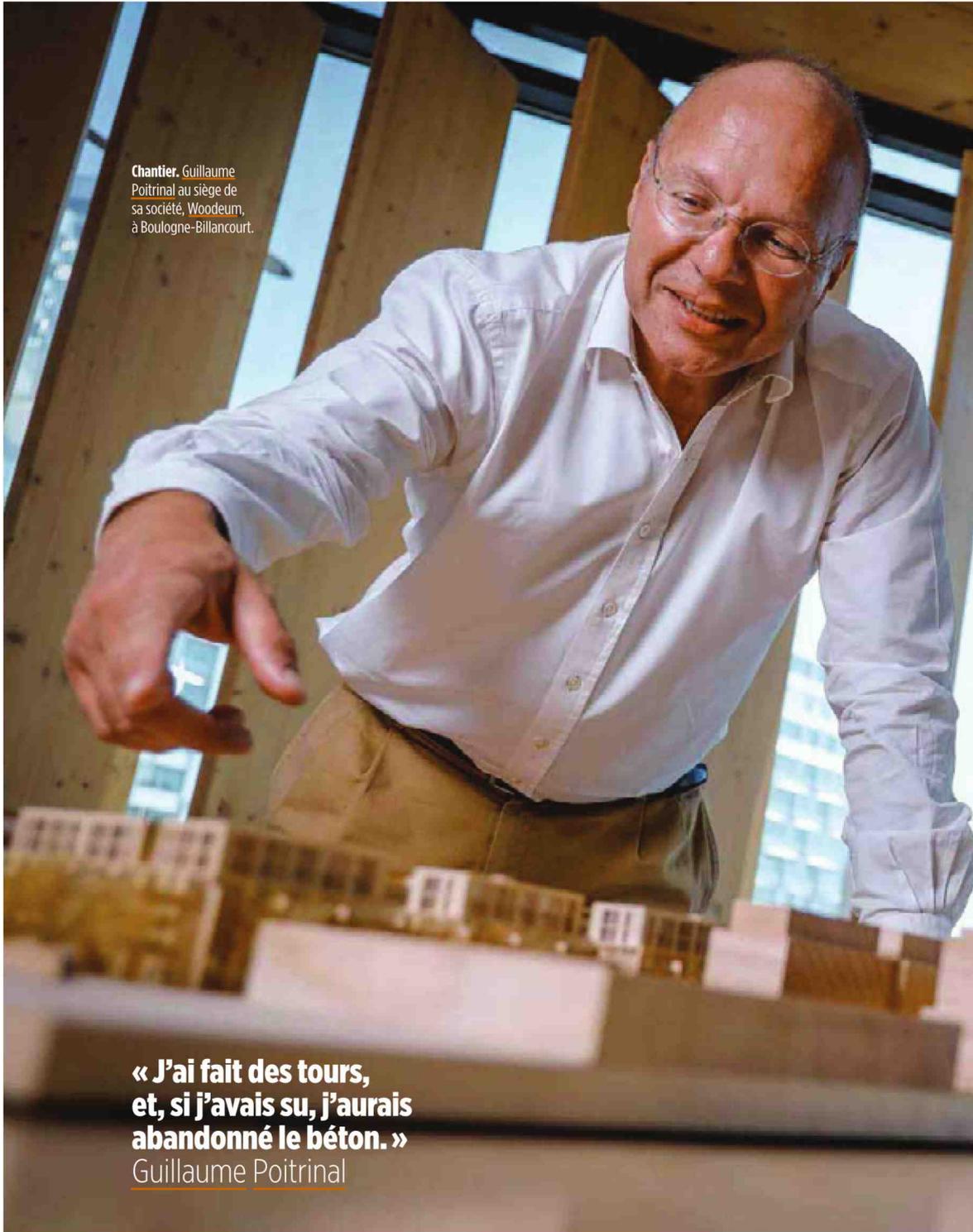
particulière. Il sait coller aux préoccupations de l'époque et surtout en tirer un marché. » Le petit milieu de la construction-promotion immobilière ne l'ignore pas et le suit de très, très près, d'autant plus qu'il est associé à l'ancien numéro un de BNP Real Estate, Philippe Zivkovic.

Le bois est dans l'air du temps. En 2018, 4,3 % des logements collectifs, soit 10 700, ont été construits en bois – une hausse de 19 % par rapport à 2016. Pour certains spécialistes, cette part passerait à 10-15 % en 2026. Concurrent de Ywood, dans le giron du géant Nexity, ou encore de REI, Poitrinal a, lui, livré 300 logements en 2018, et en prévoit 700 cette année – il pourrait atteindre un chiffre d'affaires de 250 millions d'euros sur ce seul segment. Cela paraît peu. Mais que deux types comme Poitrinal et Zivkovic, avec un carnet d'adresses enviable, se soient engouffrés dans cette niche a titillé les majors du secteur. Elles montent la garde.

Les deux compères de Woodeum sont particulièrement suivis par Alain Taravella, le big boss du groupe immobilier Alterea Cogedim, qui leur a fait du pied depuis leurs débuts ; et, le mois dernier, il a enfin obtenu d'entrer au capital de leur filiale spécialisée dans les logements résidentiels, à hauteur de 50 %. Du haut ■■■

19,4 %

C'est la progression de la construction de logements collectifs en bois entre 2016 et 2018. A court terme, les entreprises prévoient une forte hausse de ce marché. Source : Observatoire France bois-forêt



Chantier. Guillaume Poitrinal au siège de sa société, Woodcum, à Boulogne-Billancourt.

« J'ai fait des tours, et, si j'avais su, j'aurais abandonné le béton. »
Guillaume Poitrinal

HAMILTON/REA POUR « LE POINT »



**Le Grand Paris
 comme terrain de jeu**



■■■ de son entreprise à 3 milliards, Alain Taravella voit Woodeum comme une «start-up», mais, comme il le dit, «de plus en plus de mairies conditionnent la construction d'immeubles à l'utilisation du bois. C'est le cas de Paris, par exemple, ou encore de Bordeaux».

Guillaume Poitrinal et Alain Taravella se connaissent depuis plus de vingt ans. Le premier dit du second : «C'est un de mes modèles.» Et souffle : «Je ne serai jamais Alain Taravella. Ma fortune ne se comptera jamais en milliards.» Réponse du second, un brin amusé : «C'est un flatteur.» Pas faux.

En kit comme chez Ikea. A chaque maire qu'il démarche, Guillaume Poitrinal raconte qu'il sera «le premier» : «le premier à proposer une HLM écolo»; «le premier à accueillir une tour innovante»; «le premier à démultiplier les possibles», etc. Il en rajoute, en déclarant que travailler avec du bois réduit les délais de construction, ou que les chantiers sont moins bruyants. Tous les éléments en bois d'un bâtiment sont préparés dans une usine en Autriche, au millimètre près, puis expédiés sur leurs chantiers avant d'être assemblés en kit, comme un meuble Ikea, toutes proportions gardées. Le surcoût du matériau (5%) serait donc compensé par les économies de main-d'œuvre. Ça marche. Le carnet de commandes

de Poitrinal se remplit : il a une vingtaine de projets en soude, pour l'essentiel situés en Ile-de-France. Mais les débuts ont été laborieux. Entre 2016 et 2019, il a livré deux hôtels et trois programmes résidentiels. «Son affaire n'a pas décollé tout de suite, mais il est assez résilient. Il a une qualité, c'est qu'il voit grand et loin», souligne son copain Geoffroy Roux de Bézieux, patron du Medef.

Retour en 2013. Quand Poitrinal quitte Unibail, c'est la stupeur. Du jamais-vu au sein du CAC 40. «Il y avait des rumeurs. Certains m'appelaient pour savoir si je m'en sortais avec mon cancer. D'autres rapportaient que j'étais visé par une procédure judiciaire.» Pour couper court, il s'invente une réponse et raconte qu'il va donner un coup de main à son épouse, qui a racheté Woodeum en 2011. Sauf que les gens, évidemment, intrigués par cette histoire de bois, lui posent des questions. Il doit plancher sur le sujet. Illumination. En faisant des recherches, Poitrinal saisit tout le potentiel du bois et des innovations associées. Les études sur les émissions de CO₂ accablent le secteur de la construction, et les collectivités comme les entreprises sont appelées à prendre leur part de responsabilités. Poitrinal va surfer sur cela. Il rachète la boîte de son épouse, Sophie, et revoit son concept, jusque-là, tourné vers la construction de maisons individuelles. Mais il doit attirer l'attention des acteurs

du secteur sur son produit et lever les potentiels freins réglementaires. Et c'est là que son entregent d'ancien patron du CAC 40 fait la différence. Il s'est lancé dans «un lobbying phénoménal», selon les termes d'un concurrent. Il est allé jusqu'à monter une association pour promouvoir le bas carbone, et à faire des pieds et des mains pour que les Bouygues, Vinci, Eiffage et les architectes stars en acceptent les termes... Sans eux, son association et surtout le label associé – le BCCA pour Bâtiment bas carbone, qui atteste de l'«exemplarité d'un bâtiment en matière d'empreinte carbone» – n'auraient eu aucun poids. «Nous étions convaincus que nous avons trouvé la manière de réconcilier la promotion avec le vrai développement durable, celui du bas carbone. Mais aucun label environnemental ne venait reconnaître cette approche. Alors nous avons créé notre propre label. C'est aujourd'hui la référence, et le gouvernement s'y est très vite intéressé.»

Ses contacts, il prend le temps de les soigner au plus haut niveau. Il répond présent à chaque sollicitation. Il dit «oui» en 2013 à Emmanuel Macron, alors secrétaire général adjoint de l'Elysée, sous François Hollande, et son ancien banquier dans leur vie précédente; plus récemment, il participe à deux dîners chez François de Rugy («il n'y avait pas d'épouse»); il répond aussi aux sollicitations de Valérie Pécresse et d'Anne Hidalgo, qui le

Poitrinal défend aussi le patrimoine

Depuis avril 2017, Guillaume Poitrinal est président de la Fondation du patrimoine, chargée de la sauvegarde et de la valorisation du patrimoine français. Cet organisme a été l'un des principaux collecteurs pour la reconstruction de Notre-Dame de Paris.

WOODUEUM/SP (X2) - THIBAUT VOISIN/WOODUEUM



VELIZY
 Architecte : Laisné Roussel

« Poitrial sait coller aux préoccupations de l'époque et en tirer un marché. »
 Jean-Paul Viguière, architecte



MONTPARNASSE Architecte : Nouvelle AOM

recrutent pour des missions de développement, rayonnement, etc. Comment pourrait-il dire non à ces deux dernières ?

Poitrial a la métropole du Grand Paris comme terrain de jeu. En février, il est parvenu à lever 750 millions de fonds propres, soit une capacité d'investissement de 1,6 milliard grâce à l'effet de levier de la dette, destinés à financer des opérations immobilières sur ce territoire pour les quatre ans à venir. Ses partenaires : Allianz, Natixis, la filiale immobilière de la Caisse de dépôt du Québec, ou encore les familles Peugeot et Dassault.

L'entrepreneur gère un second fonds, celui-ci de 500 millions, avec 420 millions déjà investis dans des foncières cotées. Il a sorti le chèque pour la chaîne hôtelière low cost EasyHotel, avec la bénédiction de son fondateur, Stelios Haji-Ioannou. Il figure aussi au capital de la société italienne Grandi Stazioni, qui gère la partie commerciale des quatorze plus grandes gares italiennes, avec Maurizio Borletti, l'ancien poisson-pilote du Printramps, et Alain Rauscher d'Antin Infrastructure. Et coucou, le voilà : il s'est également offert près de 5 % du groupe immobilier Icade, avec des investisseurs singapouriens et australiens. Ce qui lui a permis de décrocher une place au conseil d'administration. Ses deux fonds sont domiciliés au Luxembourg et administrés par une société de

1,9 milliard d'euros (HT)
 C'est le chiffre d'affaires de la construction bois en 2018.
 Source : Observatoire France bois-forêt

gestion située à Londres et cofondée avec Harm Meijer et Alexandre Aquien. « Pourquoi le Luxembourg ? Parce que c'était l'époque de la folie fiscale de François Hollande. Et un de nos clients ne voulait pas de Paris. » Et de préciser, amusé : « Cela me permet de voir plus souvent mes cousins. J'ai un passeport du Luxembourg, ma mère étant originaire de ce pays. »

Scooter. Mais à part cela, qu'a changé pour lui le fait de passer du CAC 40 à l'entrepreneuriat ? A-t-il été déclassé ? « Il se produit un tri entre les vrais copains et les faux. Puis les choses se font gentiment. » Il a dû s'acheter un scooter, un Piaggio MP3, pour pouvoir se déplacer même sous la neige, faute de chauffeur. Ah, oui, désormais, lors des dîners mondains, on ne le place plus à côté de la maîtresse de maison, comme du temps de sa gloire au CAC ; il est plutôt invité à s'asseoir à l'écart du carré VIP, presque dans un coin. Il paraît que les causeries y sont plus intéressantes, au moins n'y est-il plus réduit à son statut de grand patron. Il peut plus facilement parler de ses passions, la chasse, la musique classique... Et l'argent ? « Je ne me suis pas payé les deux premières années. » Moment de gêne quand on lui demande combien il gagne. Non pas que cela soit un secret, mais il ne sait pas précisément. « 10 000 euros par mois ? » Et d'appeler sur-le-champ le directeur financier de sa hol-

ding. « 18 000 euros net, sans le variable, sans le bonus », corrige-t-il. Mais non, ce n'est toujours pas cela. Nous recevons un SMS quelques heures plus tard, ponctué de smileys, qui rectifie le tir : il touche « 14 000 euros net ». Son train de vie reste confortable, il en convient, même s'il ne gagne plus les 850 438 euros annuels d'Unibail (la part fixe). « Attends, je ne suis pas à plaindre, je ne suis pas malheureux. L'argent m'intéresse assez peu, ce qui m'intéresse c'est de faire. »

« Au moment de mon départ d'Unibail, j'ai levé pour 20 millions d'euros de stock-options. Mes amis de gauche ont beau critiquer les stock-options, dire que c'est honteux, j'ai pu investir grâce à cet argent et lancer une entreprise. Certains à ma place auraient acheté des œuvres d'art. » Dans un autre registre, le promoteur suit les pas de Jacques Veyrat, qui a quitté la présidence du groupe Dreyfus pour lancer le fonds Impala (lire Le Point n°2405) et de l'un de ses « modèles », Alain Taravella, parti de Pierre et Vacances dans les années 1990 pour bâtir son empire Altarea Cogedim (lire Le Point n°2239). Aux étudiants qui lui demandent des conseils pour monter leur entreprise, il recommande d'« aller faire d'abord des bêtises au compte des autres, de maîtriser un marché, un sujet, d'inspirer un minimum de confiance aux banquiers... et puis, de se lancer ». C'était la deuxième leçon du professeur Poitrial. En cours d'application ■

TILLIA LAISNÉ ROUSSEL/ASP - NOUVELLE AOM/IDA +