



traits urbains

le magazine de l'immobilier et de la ville

n° 123 | novembre 2021 | 25 €

Les 100 qui font la ville

Édition 2021



CAROLINE DELGADO- RODOZ REI HABITAT

Caroline Delgado-Rodoz fait partie de la génération montante des responsables immobiliers qui souhaitent penser l'immobilier autrement : donner du sens à chaque opération, accompagner les occupants, donner une dimension durable et écologique viable à une industrie ô combien productrice en carbone. C'est au sein d'une grande structure qu'elle a forgé ses convictions : Icade. Elle y entre en 2001 en tant que directrice de projets au sein de la promotion tertiaire. « *Nous étions une équipe restreinte, donc très agile, dans un grand groupe en pleine croissance* ». Un moment crucial pour le marché tertiaire, qui commençait à voir apparaître les premières réglementations environnementales. Elle travaille notamment pour les EMGP et y fait certifier le premier bâtiment HQE de France.

Après huit ans, au gré de plusieurs fusions-acquisitions, Icade se constitue une foncière tertiaire, dont elle aura en charge la maîtrise d'ouvrage des projets, sur un périmètre assez large en Ile-de-France... dont les 60 hectares autour

des portes de la Chapelle et d'Aubervilliers que constituent les EMGP. « *Ce qui me plaisait, c'était toute la partie urbaine et les rencontres : les discussions avec les élus sur les enjeux urbains, le devenir du site, comment faire le lien sur ce territoire, l'interface avec tous les locataires du site* ». Elle y développe toute une activité tertiaire : le siège de Veolia, l'opération Millénaire – qui accueillera le siège d'Icade, la BNP, mais aussi la vente d'un immeuble à la Banque de France. Elle œuvre également sur un projet qui s'avérera prémonitoire pour sa carrière : l'immeuble « Pulse », à Saint-Denis, qui abrite depuis 2020 le Cojo. Un ensemble en structure bois. Nous sommes en 2009 et la filière est balbutiante en France. Accompagnée par la société Mathis, elle découvre les filières dans les pays limitrophes, le principe de CLT, travaille aux côtés d'architectes... et participe ainsi à l'essor de ce procédé de fabrication au service de l'immobilier tertiaire ; dans le même temps, Paul Jarquin lance REI Habitat.

Huit ans plus tard, toujours chez Icade, elle est appelée à la promotion pour organiser une direction transverse au service des grands projets urbains : Synergies Urbaines rassemble ainsi les grands projets en France, le tertiaire en Ile-de-France et l'aménagement. « *En suivant les évolutions des réglementations thermiques - revenant un peu sur l'ultra-technique prôné au départ -, j'en viens à m'intéresser à plus de frugalité, au principe de biomimétisme... à des principes de construction moins énergivores et, globalement, plus sensés* ». En 2016, elle croise la route de Paul Jarquin et, suite à une consultation commune qui n'aboutira pas, Synergies Urbaines et REI Habitat signent un partenariat pour mener à bien des opérations de co-promotion en régions.

Au bout de 18 ans chez Icade, elle décide d'ouvrir un nouveau cycle de sa carrière professionnelle et rejoint le promoteur Marignan, cette fois-ci pour faire du logement. Une expérience toute nouvelle que la découverte du monde du logement diffus ! Fin 2020, elle est recrutée par Paul Jarquin, qui souhaitait donner de l'ampleur à sa société, à la faveur d'une entrée dans le capital de AXA IM Real Assets. « *Nous portons haut les couleurs du bois français dans la construction, par conviction. Par nos commandes, nous aidons également la filière à se structurer. Et au-delà des gains d'énergie carbone dépensée, l'utilisation du bois nous ramène à notre sphère personnelle : une forme d'éducation, de pédagogie sur la façon de veiller sur notre planète. En lien direct avec la nature, le bois nous amène également à nous questionner sur d'autres pans de notre existence, notre alimentation par exemple* ». Un volet pédagogique que cette mère de deux enfants – ados de surcroît donc bouillonnants de questionnements – souligne par l'engagement de REI Habitat dans l'accompagnement des locataires de leurs futurs ensembles. Une manière, aussi, de préparer les générations futures. (JBF)