

■ Made in Métropole

Thierry Coursin

“Une volonté de porter une vision libre et différente”

Le patron de la Société Est Métropole s'est trouvé ces temps derniers sous les projecteurs de l'actualité avec la présentation de ses projets novateurs, notamment la prise en charge de la construction du nouveau siège de la Caisse d'Épargne de Bourgogne – Franche Comté et du parking silo mutualisé à Valmy. Entretien avec ce chef d'entreprise qui remet le bois au goût du jour.

**D** LH : Qu'est-ce qui explique votre intérêt pour le bois ?

**Thierry Coursin** : « Je l'ai expliqué récemment dans un article co-signé dans l'édition numérique du journal Les Echos avec l'avocat Jean-Marc Peyrical, président de l'APASP, l'Association pour l'achat dans les services publics. Le bois a le vent en poupe, tant pour les constructions privées que publiques. Léger, isolant, esthétique, il présente de nombreux atouts qui en font un matériau de plus en plus privilégié dans la construction pour des avantages tels que des chantiers propres et secs, la rapidité d'exécution et la modularité possible des bâtiments. Même si elle ne représente encore que quelques pour cents de la réalisation des équipements publics, la construction en bois tend à se développer, tout particulièrement dans le logement où, selon les organismes professionnels, la barre des 10 000 logements réalisés avec ce matériau a été dépassée en 2017 contre à peine 5 000 deux en auparavant. Mais, ici et là, ce sont des parkings, des établissements scolaires, des équipements polyvalents ou encore des centres aquatiques qui voient arriver le bois pour tout ou partie de leur réalisation. »

**Dijon l'Hebdo** : Vous n'êtes pourtant pas réputé pour construire des logements mais plutôt des immeubles à vocation tertiaire ?

**T. C.** : « Effectivement. En fait, ma réflexion a débuté dans les années 2012 / 2013 quand j'étais directeur général de la SEMAAD (1). Je cherchais à positionner notre activité promotion dans un contexte différent pour à la fois ne pas être dans un système concurrentiel vis à vis des promoteurs locaux et ne pas me retrouver dans un jeu de dialectique de prix avec les fournisseurs de matériaux et les constructeurs que sont les grandes entreprises nationales. Et, dans cette recherche, une piste potentiellement intéressante est apparue : la construction bois. Du bois, j'avais surtout en tête



Thierry Coursin : « Je ne prétends pas qu'il faille construire tous les bâtiments en bois. Le siège de la Caisse d'Épargne va d'ailleurs démontrer la belle complémentarité du béton, du bois, du verre et du métal »

le savoir-faire ancestral dans la réalisation des charpentes et les immeubles en structure bois qui font la fierté de nos centre-villes historiques... »

**DLH** : Avec qui avez-vous partagé cette réflexion ?

**T. C.** : « J'ai cherché des personnes qui pouvaient représenter la construction en bois en Bourgogne – Franche-Comté. J'ai rencontré différents organismes. La réponse a été surprenante : « On ne s'est pas quoi vous dire tant il est vrai que c'est la première fois qu'un promoteur vient nous chercher sur ce terrain... ». Je me suis aperçu qu'il y avait beaucoup d'acteurs de taille différente, mais aucun qui ne pouvait répondre au projet que je souhaitais défendre. Personne n'était en capacité à cette époque de m'aider à concevoir des immeubles de bureaux ou de logements en R + 5. C'est alors qu'a débuté la quête de sachants sur la construction bois. »

**DLH** : Et vous avez trouvé ?

**T. C.** : « Au début de l'année 2014, grâce à la directrice en charge de la promotion, j'ai été amené à rencontrer quelqu'un qui avait déjà été vu par la SEMAAD : l'architecte Mathias Romvos, de l'agence Graam. Un authentique spécialiste du bois, installé à Montreuil, en région parisienne. Également professeur à l'école d'architecture de Belleville. J'ai découvert ce qu'il avait construit jusqu'à présent. C'est lui qui va véritablement m'éveiller à l'esprit bois. »

**DLH** : C'est donc là que l'histoire commence ?

**T. C.** : « Oui. Je savais que la Caisse d'Épargne de Bourgogne – Franche-Comté avait entamé une réflexion pour construire un nouveau siège. J'ai tenté ma chance. C'est ainsi qu'en 2015, j'ai pu proposer, pour la première fois

à M. Jean-Pierre Deramecourt Président du directoire, un immeuble tertiaire en construction bois. La Caisse d'Épargne affichait déjà une belle sensibilité en direction de cette filière et venait même de prendre des parts dans une entreprise, la scierie Monnet-Sève à Sougy-sur-Loire, dans la Nièvre. Je me souviens que ma première discussion avec Pierre-Yves Scheer, membre du directoire, s'est tenue sur un quai de la gare de Lyon, à Paris...

Une parenthèse s'est exercée avec la privatisation de la SEMAAD dans laquelle s'est d'ailleurs impliquée la Caisse d'Épargne. Pour autant, on a continué de travailler sur la probabilité de construire le nouveau siège. C'est à ce moment là qu'on a posé des chiffres, des ratios, et mis en évidence la rentabilité de la construction bois. »

**DLH** : Et puis il y a eu aussi Woodrise, le premier congrès mondial des immeubles en bois qui s'est tenu en septembre dernier à Bordeaux ?

**T. C.** : « De toute la Bourgogne Franche-Comté, j'ai été le seul à signer la « wood alliance ». L'Alliance internationale Woodrise vise à former une communauté engagée d'États, de politiques, d'organisations non gouvernementales, d'entreprises et d'acteurs de la construction ou du bois, afin de convertir le monde du BTP à l'évolution vers le biosourcé. Il s'agira de réduire l'empreinte environnementale, de stocker du carbone au lieu d'en émettre et de développer tout un écosystème économique basé sur des circuits courts, valorisant des ressources locales de façon responsable. Toute la planète bois s'était donnée rendez-vous pour cet événement international dédié à la construction bois de moyenne-grande hauteur. L'occasion pour les acteurs de la filière de lancer

une initiative destinée à promouvoir, à l'échelle planétaire, l'utilisation de ce matériau durable dans la construction.

En 4 jours, près de 2 500 participants sont venus à Bordeaux pour rencontrer les 110 entreprises exposantes au Congrès Woodrise. L'occasion était belle d'y montrer le projet de construction en bois du future siège de la Caisse d'Épargne Bourgogne – Franche-Comté. L'occasion aussi de présenter Forestarius, une entreprise créée avec l'appui de la SEM, du cabinet Graam et du groupe Roger Martin pour attirer l'attention de tous les observateurs. C'est en quelque sorte notre « bras armé » en la matière. »

**DLH** : Ce projet de siège social, il est désormais sur les rails ?

**T. C.** : « Il l'est. Le permis du siège et du parking est purgé. La SCCV Tertiaire Valmy qui est détenue à 100 % par LCDP a la propriété de ce permis de construire qui comprend à la fois le siège social, d'une surface de 9 500m<sup>2</sup>, et le parking démontable et remontable de 563 places qui représentent le plus grand ensemble immobilier bois construit en France. Les travaux vont commencer prochainement. Sachez aussi que la présentation du prochain siège de la Caisse d'Épargne figure en bonne place à la Maison de l'architecture, à Paris. On a inventé un parking qui renvoie à une nouvelle conception de l'urbanisme. Notre monde a changé et avec lui les usages. Et le monde du bâtiment n'y échappe pas. Nous en avons l'invention et nous allons la développer. Pour cela LCDP, la holding qui détient Forestarius et 40 % de la SEM, a créé une filiale qui s'appelle LCDP Parking. »

**DLH** : Vous ne voyez désormais que par le bois ?

**T. C.** : « Je ne prétends pas qu'il faille construire tous les bâtiments en bois. Le siège de la Caisse d'Épargne va d'ailleurs démontrer la belle complémentarité du béton, du bois, du verre et du métal. Ce que nous voulons montrer, c'est l'envie de prendre position, à notre façon, sur un marché qui souffre de modèles dominants d'organisation et de pensée. Une volonté de porter une vision libre et différente. En ce sens, Forestarius offre une solution constructive globale, de l'investissement à la vente en passant par la ressource et sa transformation. Forestarius s'est construit sur sa capacité à mener des opérations complexes dans une pensée différente pour une plus grande performance environnementale, économique et sociale. Et puis, le bois participe à faire vivre une filière courte dans notre région, forte d'activités et d'emplois. Pour cela nous sommes très attachés à la formation de tous les acteurs présents et potentiels, ce sera l'objet de l'Institut Technologique du Bois dont nous portons le projet avec la Région Bourgogne Franche-Comté travers de M Sylvain Mathieu son vice-président en charge de la Forêt et par ailleurs, Président du Parc du Morvan »

**DLH** : C'est quoi la grande valeur du bois ?

**T. C.** : « Le plus naturel de tous les matériaux de construction offre non seulement des possibilités techniques et architecturales uniques mais aussi des avantages écologiques. Le bois est naturellement « high tech ». Le bois répond aujourd'hui aux plus hautes exigences techniques. Il s'adapte à tous les programmes et à toutes les dimensions et il est accessible à tous les projets quelle que soit leur destination. Pour donner un ordre d'idée, sur le prochain siège de la Caisse d'Épargne, à Valmy, nous monterons 800 m<sup>2</sup> de plancher par semaine. Il apparaît tout d'abord que le domaine du bois a fait l'objet ces dernières années d'importants progrès techniques. Beaucoup le considèrent aussi, notamment du fait de sa souplesse et de son faible poids, comme une solution particulièrement adéquate pour l'extension et surtout la surélévation du bâti en béton traditionnel. Enfin le bois porte l'ambition des Immeubles de Grande Hauteur qui représente le défi global d'avenir pour les maîtres d'ouvrage tels que nous. »

Propos recueillis par Jean-Louis Pierre



### L'homme de l'ombre

### a reçu la lumière

L'homme a 57 ans. Il s'émerveille de sa nouvelle vie. Il n'y a d'ailleurs ni lieu de s'interroger sur ce point, ni de feindre d'avoir un doute : Thierry Coursin, l'ancien « dir cab » de François Rebsamen, a pleinement réussi sa reconversion professionnelle. On lui doit désormais (lire l'interview) le plus grand complexe tertiaire en construction bois de France qui sera prochainement élevé à Dijon pour le compte de la Caisse d'Épargne de Bourgogne - Franche-Comté. S'il faut vingt bonnes années à un chêne pour trouver sa place dans une forêt, il ne lui aura fallu que deux grosses années pour trouver la sienne, se découvrir l'étoffe d'un chef d'entreprise et s'imposer comme un nouvel acteur de l'immobilier d'entreprises dans toute la région Grand Est. Ceux qui ne voulaient pas miser sur ce « baliveau » en sont aujourd'hui pour leurs frais...

Thierry Coursin est loin de l'image que l'on pouvait se faire, à l'époque, de ceux qui incarnaient la fonction : lunettes sévères, front dégarni, chemise blanche sous costume sombre... Lui, c'est plutôt jean et veste Hugo Boss... Malgré un accent qui chante bon le sud et ses cigales, il reste sur sa réserve. Il n'est pas prêt à l'effusion avec le premier venu. Les décisions importantes passent par son filtre. C'est comme ça qu'on l'aime ou qu'on le déteste. Parce qu'il est de toutes les réunions, de toutes les décisions. Parce qu'il impose une distance à tous ses interlocuteurs, mais qu'il reste un passage obligé vers le maire. La fonction lui va comme un gant, à l'ombre des politiques, et plus particulièrement de la tutelle de son patron, dans le monde clos des cabinets qu'il n'aime pas quitter pour s'exposer. Dans ces cénacles fermés, on loue ses capacités et notamment celle de ne pas se faire passer pour le calife à la place du calife... Le rapport de confiance et d'intimité politique sera la clef de voûte d'une collaboration qui durera 11 ans avec François Rebsamen. Onze années qui lui demanderont un sang-froid de dompteur, exigeront des ruses d'Apache et une prudence de Sioux... Pour faire court, la meilleure des formations possibles sur le tas. Juin 2012, il passe du terrain politique au terrain de la construction. Il prend la direction des Entreprises publiques locales d'aménagement de l'Agglomération dijonnaise (SPLAAD-SEMAAD) à la place de Thierry Lajoie qui rejoint le cabinet de Cécile Dufлот, ministre de l'Égalité, du Territoire et du Logement... et balaie d'un



**N**ous sommes en 1989. Régis Passerieux est élu à 29 ans maire d'Agde. Il dirigera la cité de l'Épône durant douze ans (1989-2001). Douze ans pendant lesquels il s'appuiera sur les conseils de son ami Thierry Coursin dont la réputation ne tarde pas à franchir le cadre du département de l'Hérault. Et c'est François Rebsamen, qui vient de prendre la succession de Robert Poujade à Dijon, qui lui propose la direction de son cabinet.

revers de manche les quelques commentaires peu appropriés qui accompagnent sa nomination. C'est l'occasion d'affirmer, cette fois au grand jour, loin des coulisses, une capacité à essuyer les critiques avec stoïcisme et à distinguer l'essentiel de l'accessoire. En 2016, la SEMAAD (société d'économie mixte d'aménagement de l'agglomération dijonnaise) se transforme en une société privée de promotion d'immobilier d'entreprises, avec la Caisse d'Épargne Bourgogne - Franche-Comté pour actionnaire majoritaire. C'est la naissance de la Société Est Métropoles dont Thierry Coursin devient le PDG. Une entreprise qui n'a pas vocation à faire uniquement de la promo-

tion immobilière mais à monter des projets qui contribuent au développement économique des territoires. Dernier en date, et pas le moindre, la prise en charge de la construction du nouveau siège de la Caisse d'Épargne Bourgogne - Franche-Comté et du parking silo mutualisé à Valmy qui formeront le plus grand ensemble bois de France. L'homme de l'ombre assume aujourd'hui la vraie lumière. Derrière l'ironie légère, le sourire enjôleur, se cache un homme de caractère qui affiche l'autorité et la ténacité d'un leader, tout en contrôle, en maîtrise de soi, en tranquillité affichée et en énergie policée... mais sans le moindre angélisme. Et il n'a de cesse de mettre en avant les

collaborateurs qui l'entourent. « Sans eux, rien ne serait possible ». Le bois, patrimoine d'avenir ? Posez donc la question à Thierry Coursin qui pourrait d'ailleurs faire sien ce très joli propos de l'écrivain-voyageur Sylvain Tesson : « Les arbres nous enseignent une forme de pudeur et de savoir-vivre. Ils poussent vers la lumière en prenant soin de s'éviter, de ne pas se toucher, et leurs frondaisons se découpent dans le ciel sans jamais pénétrer dans la frondaison voisine. Les arbres, en somme, sont très bien élevés, ils tiennent leurs distances. Ils sont généreux aussi (...) ».

Jean-Louis Pierre

## Une solide équipe à ses côtés



### Dominique Mesnier

C'est le directeur général délégué de la SEM et c'est aussi la touche franc-comtoise de l'équipe. Il présente une solide expérience bâtie aux côtés des collectivités locales et des différents acteurs du développement du territoire. Ancien directeur général de sedD et Territoire 25, dans le département du Doubs, il a travaillé sur le renouvellement de l'espace urbain, mais aussi la revitalisation des centres bourgs, le développement de parcs d'activités à caractère industriel, tertiaire ou commercial, la réalisation de projets d'habitat sous toutes leurs formes (individuel, collectif...), l'aménagement des espaces publics.



### Jacques Agaugué

Ses débuts, Jacques Agaugué les effectue dans l'industrie pharmaceutique. Il poursuit sa carrière, en 1980, dans une société d'économie mixte d'aménagement à Dijon. Ex-directeur général adjoint de la SEMAAD, il possède une mixité de culture privée et publique de l'entreprise. À l'invitation de Thierry Coursin, il rejoint, en 2015, la société LCDP en qualité d'associé. Il occupait les fonctions de directeur du pôle « Conseil et Développement » au sein de la SEM avant de devenir directeur-associé au sein de LCDP.

### Aubin De Luca

C'est le plus jeune de l'équipe de direction. Aubin De Luca a débuté sa carrière dans le secteur bancaire au sein d'INTERFIMO, filiale du Crédit lyonnais spécialisée dans le financement des professions libérales, tout d'abord en tant que chargé d'affaires puis comme directeur commercial. En 2013, il occupe le poste de contrôleur interne d'activités opérationnelles au sein du groupe des EPLAAD. Il était toujours en poste à la SEM en qualité de directeur adjoint du Pôle « Conseil et Développement » avant de rejoindre, début 2017, le management de LCDP en qualité de directeur général.



### Isabelle Pierrey

Politique commerciale, communication et relations extérieures sont les attributions d'Isabelle Pierrey. En mars 2011, elle intègre la SPLAAD - SEMAAD. Ancienne chef d'entreprise, s'appuyant sur une belle expérience et un réseau qui dépasse largement le cadre régional, c'est elle qui va, entre autres, assurer la commercialisation des éco-quartiers Jardins des Maraîchers, Heudelet et Arsenal mais aussi des parcs d'activités Dijon-Bourgogne et Beauregard. À la vente de la SEMAAD, elle décide de ne pas rejoindre la SPLAAD à la métropole et intègre la holding LCDP avec, notamment pour missions, la recherche de foncier et la commercialisation des produits... sans oublier la communication.

