concordo

Sustainable Real Estate Developer

sommaire

05 Editorial
07 Yves Pernette
08 Métier
09 Philosophie
11 Equipe
13 Innovation
15 Durable
17 Plantamour
19 Bluebox
20 Yves Cretegny - Entretien
23 Skylab
24 Charles-Nicolas Tarrière - Entretien
27 L'Atelier
29 Avenir

éditorial

Dessine moi une maison ... A cette invitation, n'importe quel être en âge de tenir un crayon commencera par tracer sur le papier les quatre côtés d'un carré. De ces murs noirs sur blanc, chacun a son importance fondatrice, à l'image de notre logo et des quatre valeurs porteuses de Concordo. Pragmatisme, créativité, transparence et flexibilité ... Ces principes cardinaux guident notre entreprise depuis sa création.

L'exigence de transparence régit toutes nos relations de travail avec nos clients et nos partenaires. La créativité est un des fondements de nos réalisations et nous permet de nous démarquer en permanence. La flexibilité de notre équipe est un atout reconnu. Notre réactivité favorise l'élaboration des projets les plus audacieux qui soient, les plus réalistes possibles et les plus adaptés aux évolutions constantes du marché. Ce pragmatisme cimente Concordo.

Yves Pernette

Yves Pernette

portrait

A l'image des bâtiments qu'il conçoit, Yves Pernette a les pieds sur terre. Homme de terroir, de convictions et de parole, il est aux commandes de Concordo depuis sa création. Yves Pernette veille à l'unité de Concordo et de ses sociétés sœurs, sans le soutien desquelles l'entreprise n'aurait pas la même évolution : Concordo, Squarinvest et Uni5 constituent trois entités nécessaires les unes aux autres, dont il revient au CEO de maintenir l'harmonie.

Concordo est née en 2008, à Genève, sous l'impulsion de cet homme dont le développement immobilier est le métier depuis 1995. Formé d'abord dans un grand groupe international, il concède : *« Mon expérience a façonné Concordo. Ces années m'ont appris ce que je voulais autant que ce dont je ne voulais pas. »* Après 14 années constructives au sein de ce groupe qui l'amènent à s'installer en Suisse en 2002, l'ingénieur de métier est rattrapé par ses envies de liberté. *« Je voulais fonder quelque chose qui me ressemble davantage, où je puisse mettre toute ma créativité au service des clients et retrouver le plaisir de la construction. »*

Il pense alors Concordo à son image, à ses envies. D'abord modeste, l'entreprise s'agrandit rapidement, déménage rue Jacques Balmat en 2010, avant de s'installer, en 2014, rue de l'Université.

Yves Pernette témoigne d'un attachement fort pour la société qu'il a créée, que traduit son dévouement constant. Aujourd'hui encore, le CEO s'investit au quotidien pour transmettre ses valeurs à ses collaborateurs et insuffler à l'entreprise dynamisme et enthousiasme.

métier

Trouver un terrain, réaliser une étude de marché, concevoir un projet, établir un montage financier, trouver les utilisateurs des lieux … Pour faire sortir de terre un bâtiment, nous commençons par l'imaginer et par répertorier les besoins sociaux et économiques de la zone d'activités concernée. En tant que développeur immobilier, nous accompagnons les projets, de la page blanche à la vente, de la recherche du terrain à la remise des clés. Notre sens du détail et notre souci de satisfaction du client nous poussent jusqu'à agencer des bureaux et à penser la décoration des espaces.

Nos compétences, à l'interne comme à l'externe, nos partenariats, solides, entamés de longue date, ainsi que nos réalisations d'objets de grande ampleur, nous permettent de proposer à nos clients des prix attractifs. Cet avantage offre également à nos interlocuteurs la possibilité de personnaliser les finitions de leurs espaces : choix de matériaux, sélection du mobilier … Nous sommes animés par l'unique volonté de satisfaire les futurs utilisateurs d'un bâtiment et nos différents partenaires. Nous développons, construisons, puis commercialisons. C'est là notre vision du métier.

Sustainable Real Estate
Developer

philosophie

Forte d'une solide expérience immobilière et du soutien de ses sociétés sœurs, Squarinvest et Uni5, Concordo se caractérise par sa volonté constante de réaliser des constructions économiquement profitables.

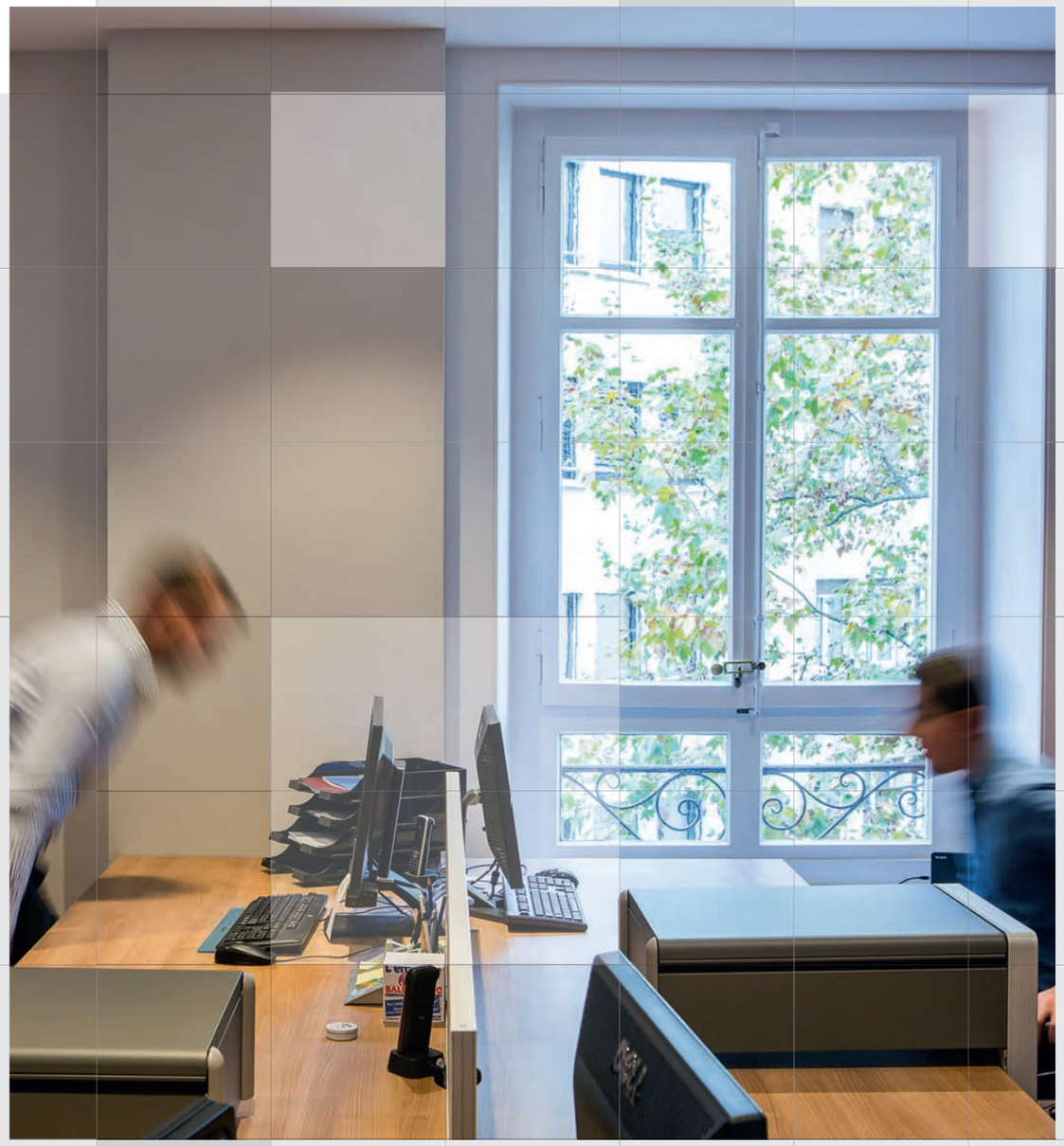
Il est pour nous fondamental de parvenir à construire en optimisant les coûts, tout en conservant une qualité égale, voire meilleure. A ce titre, nous avons en permanence à l'esprit de maximiser les surfaces utiles, en gardant en tête la modularité et la qualité de vie du bâtiment. Nous cherchons également toujours à solliciter le partenaire adéquat, selon ses capacités.

Nous travaillons tant avec de grandes entreprises générales qu'avec des artisans, auxquels nous pouvons nous fier et qui sont suffisamment installés sur le marché local de la construction pour soutenir nos projets à long terme. Nous avons tissé, avec eux et avec nos investisseurs, de véritables relations, plus que de travail, de confiance : toutes les informations relatives à un projet leur sont en tout temps disponibles, afin de travailler en complète transparence avec ceux que nous considérons comme de vrais partenaires.

Qu'il s'agisse du montage financier, de l'aspect technique ou du versant juridique de la conception d'un bâtiment, les investisseurs comme les entreprises ont une vision claire de notre collaboration et de notre expérience.

Enfin, nous nous concentrons sur ce que nous savons faire, afin que la qualité soit toujours au rendez-vous, ne craignant pas de sortir de notre zone de confort pour innover.

Chaque bâtiment que nous réalisons se distingue du précédent en terme de programme, d'architecture ou de partenaires, et ce pour répondre aux besoins des utilisateurs. Ce qui demeure immuable, c'est notre philosophie de travail.



équipe

« Notre équipe, pluridisciplinaire, sait faire preuve d'une remarquable flexibilité », s'enthousiasme Yves Pernette.

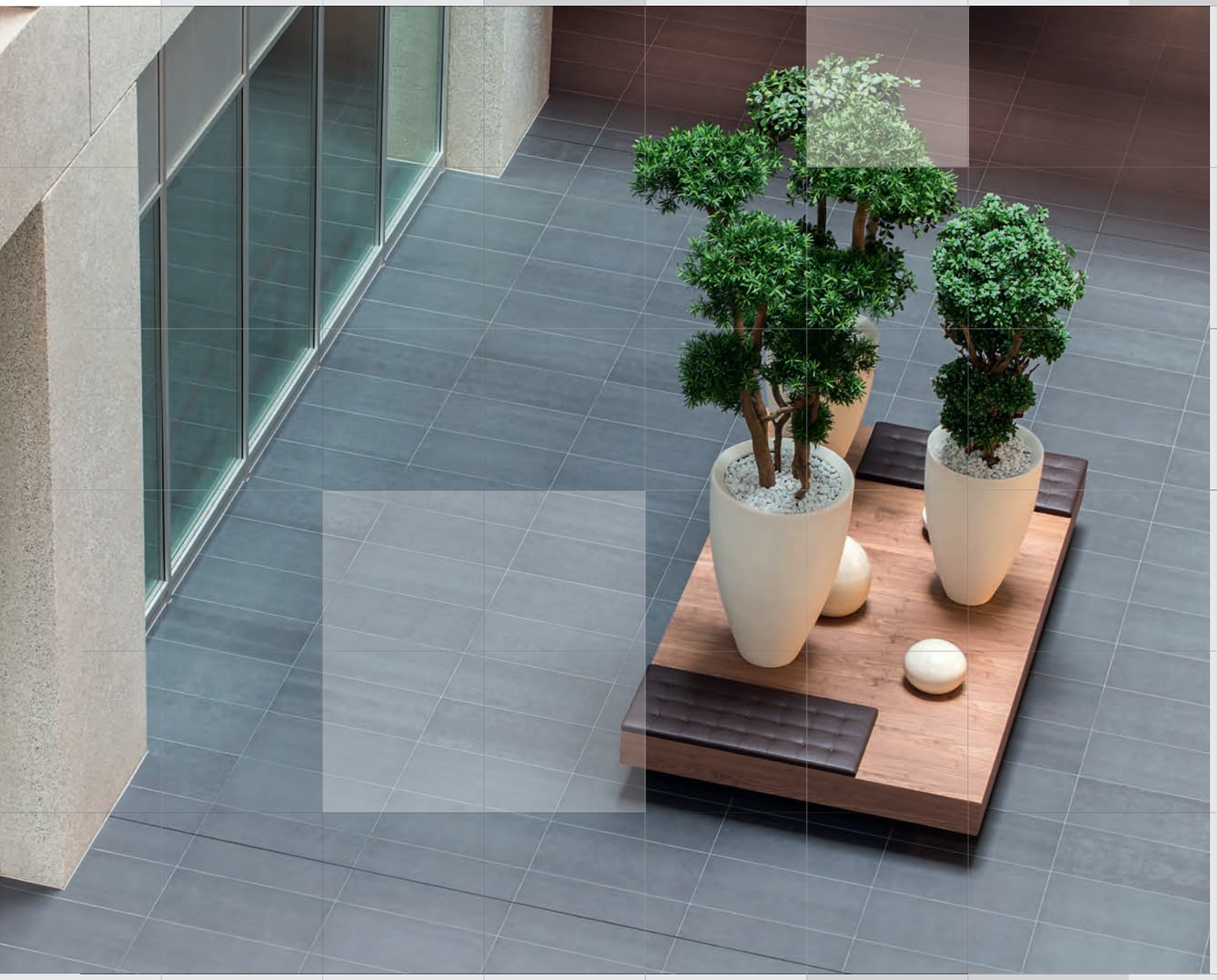
Voilà la force de cette société qui rassemble une douzaine de personnes. Aucune personnalité n'est identique : les collaborateurs affichent des compétences complémentaires qui permettent à l'entreprise de balayer un large spectre d'activités.

C'est parce que Concordo a besoin de l'expérience de chacun pour avancer, de l'apprenti au directeur, que l'entreprise ne répond pas à une organisation pyramidale. *« Ma volonté ? Que mon équipe repose sur un système matriciel dans lequel chacun a des responsabilités selon son domaine de compétences »*, commente le CEO. Cette organisation permet de gagner en réactivité et en efficacité en privilégiant les contacts directs entre le collaborateur et la direction.

innovation

Concordo requiert de ses collaborateurs de maintenir en permanence leur curiosité en éveil afin d'inventer de nouvelles solutions constructives.

L'enjeu est de réaliser des projets en adéquation avec le confort des utilisateurs. En effet, l'immobilier accorde aujourd'hui une place de plus en plus prépondérante au bien-être des femmes et des hommes qui occupent les bâtiments. C'est déjà le cas, par exemple, au sein du projet Skylab. Dotée de fenêtres généreuses, orientée de manière optimale et enrichie d'espaces de détente et de commerces de proximité, cette réalisation valorise l'environnement dans lequel évoluent les locataires. Concordo s'impose d'apporter de manière systématique *« un petit quelque chose en plus »* à chacun de ses projets pour en augmenter la valeur et proposer de nouvelles manières de travailler et d'habiter.



durable

Les professionnels de la construction ont aujourd'hui tous la volonté de promouvoir des matériaux et des processus de fabrication respectueux de l'environnement. Concordo a choisi d'aller au-delà des normes suisses en la matière et des labels désormais reconnus, comme Minergie ou la société à 2000 watts.

Skylab est le premier détenteur de la certification BREEAM en Suisse. Aujourd'hui, Concordo réalise la majorité de ses bâtiments avec cette certification, sinon avec les exigences environnementales les plus hautes.

BREEAM est une certification internationale et complète, basée sur les normes locales. Cette méthode d'évaluation du comportement environnemental des bâtiments a été développée par le Building Research Establishment, un organisme privé britannique. Elle donne au bâtiment une note globale en pondérant de très nombreux critères répartis en neuf catégories afin d'établir la durabilité d'une construction. Management, santé et bien-être, mobilité, environnement et écologie sont, entre autres, des critères évalués. Mais cette certification note également l'environnement d'un bâtiment et la manière dont on y accède, afin de privilégier la vie future de l'immeuble, son rapport avec le quartier et la bonne information de l'utilisateur. En tant que développeur immobilier responsable, s'occuper de ces problématiques fait naturellement partie des devoirs de Concordo.

plantamour

Premier projet de l'aventure immobilière de Concordo, l'hôtel résidence de la rue Plantamour, signé en 2008, répond à une demande de l'Etat de Genève pour accueillir les cadres itinérants dans la Genève internationale. Concordo, en précurseur, relève alors le défi : c'est la première fois que des appartements-hôtel haut de gamme, d'une qualité et d'un confort égaux à ceux des palaces de la rade, sont construits à Genève. Concordo a l'audace de revisiter cette ancienne aile de l'hôtel Richemond, dans laquelle tout est à refaire, pour proposer de vastes espaces aux matériaux élégants.

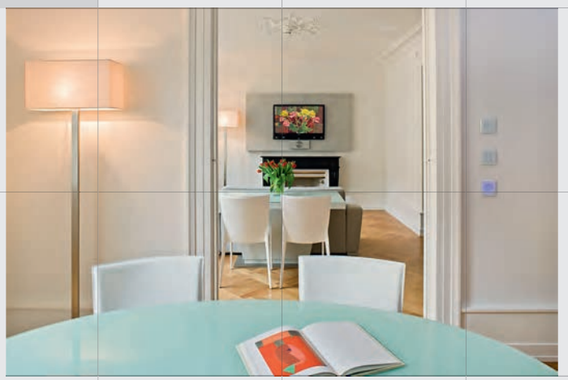
Entre modernisme des lieux et classicisme des pierres, Concordo a prouvé, avec ce projet, sa diversité de savoir-faire, permettant de regarder vers le futur tout en respectant l'authenticité d'un bâtiment historique.

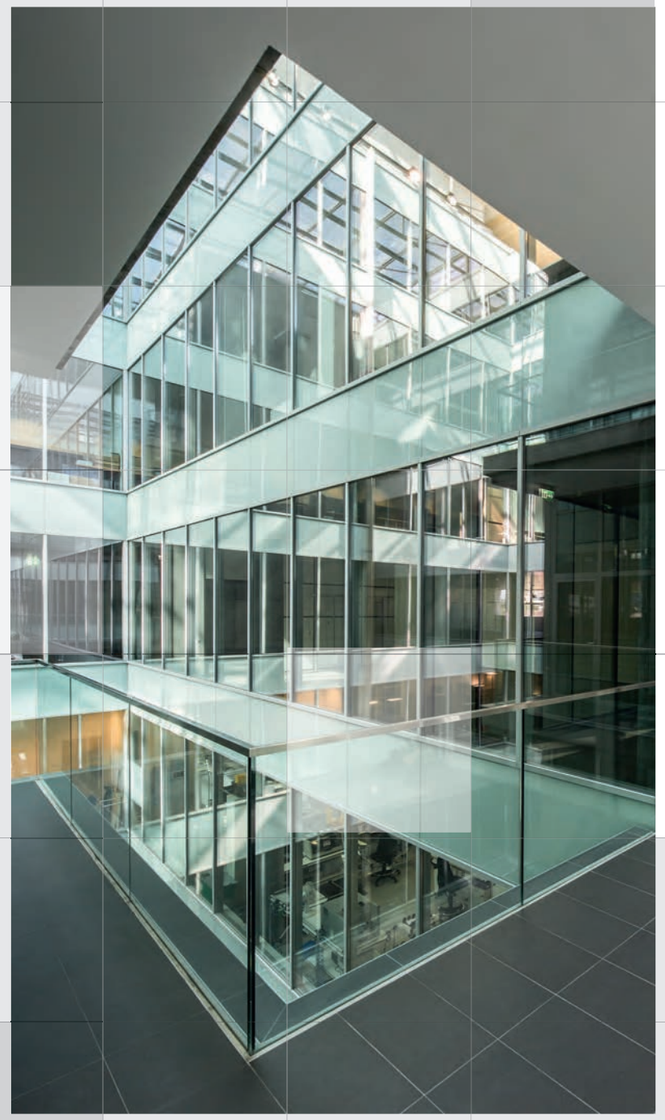
24 suites
de haut standing
de **50** à **100 m²**

Entièrement
équipées

Technologie domotique
de pointe

Bâtiment historique





bluebox

Ce parallélépipède rectangle aux façades de verre bleutées est l'aboutissement d'une rencontre opportune entre deux hommes, au comptoir d'une boulangerie, suivie d'une collaboration rapide et efficace. Le chantier débute en quelques mois seulement, soutenu par un montage financier purement privé qui marque le début d'un partenariat fructueux avec Rockspring.

Conçu pour répondre à la demande croissante de bâtiments durables, Bluebox constitue une réalisation ultra-moderne, qu'a permise la vision commune de ces deux hommes issus des mondes du développement immobilier et de la construction.

Ces locaux high-tech en plein cœur de Plan-les-Ouates, intégrant les plus récentes conceptions technologiques en matière d'aménagement de bureaux et de consommation d'énergie, ont été achevés en 2010.

13 000 m²
d'espaces high-tech

6 étages

Atrium central

Bâtiment dédié aux
industries de pointe

Emplacement **stratégique**

Label **environnemental**

MINERGIE®

entretien

Yves Cretegny est à la tête de la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI) depuis 2011. Facilitateur d'implantations, la FTI conçoit, en partenariat avec l'État, des écoparcs industriels pour créer des quartiers dédiés aux entreprises. En tant que propriétaire foncier, elle gère quelques 250 hectares de terrain en étroite coopération avec des entreprises ou des développeurs immobiliers, comme Concordo.

Quand la collaboration avec Concordo a-t-elle débuté ?
La FTI collabore de longue date avec Concordo. La fin des années 2000 a correspondu à un moment charnière dans le développement des zones industrielles dans le canton de Genève. En effet, le canton a adopté une stratégie de densification active. Des sociétés capables de déployer des moyens importants et de construire des bâtiments multi-activités et denses sont alors apparues sur le marché. Concordo a été l'une des premières.

Qu'est-ce qui vous a convaincu de travailler avec ce développeur immobilier en particulier ?
Notre première collaboration s'est articulée autour du projet Skylab. Avant, on cherchait à tout prix à rentabiliser les espaces et à installer le maximum d'industriels dans un bâtiment. Nous avons compris, avec ce projet, qu'il fallait développer des mètres carrés pour offrir, à l'intérieur d'une zone industrielle, des espaces contribuant à la qualité de vie de tous les utilisateurs. Concordo s'est montrée précurseur à Genève dans le développement de ce genre de modèle.

Comment s'est déroulé ce projet qui sollicitait de nombreux acteurs ?
Skylab incluait la Commune de Plan-les-Ouates, la FTI, et Concordo. Ce fut un grand apprentissage et le premier bâtiment réalisé en partenariat public-privé. C'est au feu qu'on apprend à combattre ensemble : indéniablement, ce projet nous a appris à travailler de concert.

Quelles valeurs partagez-vous avec Concordo ?
Nous partageons la même volonté de réaliser des zones industrielles de qualité et de réduire les impacts de nos constructions. Les objets que nous réalisons sont tous des bâtiments à faible empreinte.

Quel type de relations entretenez-vous avec l'entreprise genevoise ?
Nous sommes tous deux animés par l'envie de construire des biens de qualité, même si la FTI et Concordo cultivent parfois des positions différentes. Tandis que nous cherchons sans relâche à minimiser les coûts pour rendre les entreprises industrielles compétitives, Concordo, en tant que développeur, veut apporter de la valeur ajoutée au bâtiment. Nous avons trouvé des points d'équilibre afin que ce partenariat soit fructueux.

Quelle est la force de Concordo ?
L'équipe est à taille humaine. Beaucoup d'actions sont internalisées, de manière à réaliser des objets moins coûteux. La pérennité des membres de l'équipe nous permet également d'entretenir des relations stables. Concordo sait aussi construire différemment : elle a compris la nécessité d'envisager de nouveaux modèles de bâtiments immobiliers, mettant en valeur le coworking ou destinés à des utilisateurs plus modestes. C'est là, d'après moi, l'avenir de la construction immobilière.

La FTI a pour but de faciliter l'implantation d'entreprises dans les zones industrielles en leur mettant à disposition des terrains, des immeubles ou des locaux.

skylab

Ambitieux : c'est le mot qui vient à l'esprit pour évoquer le projet Skylab, achevé en 2015. Construit dans la zone high-tech de Genève, à Plan-les-Ouates, ce projet est aussi original dans sa conception architecturale que dans la composition de ceux qui l'ont élaboré. Ce bâtiment, initié début 2010 par la Fondation pour les terrains industriels de Genève, à la demande de la Commune de Plan-les-Ouates, a été réalisé grâce à un partenariat public-privé rare et réussi.

En tant que développeur du projet, Concordo a participé activement aux discussions entre les instances communales et les entreprises privées pour faire de Skylab un véritable lieu de vie en zone industrielle. Pendant toute une année, l'entreprise a travaillé sur des points juridiques et inventé des solutions tout en améliorant l'architecture pour rendre le projet fiable et innovant. En lieu et place de ce que les habitants de Plan-les-Ouates avaient surnommé la « piscine », Concordo a imaginé, en collaboration avec les architectes et les ingénieurs, un bâtiment de verre et de béton, doté d'une rue intérieure lumineuse, d'une toiture végétalisée et des certifications internationales les plus performantes en termes de construction et d'environnement.

125 mètres
de long

19 000 m²
de surfaces
high-tech

1 300 m²
de commerces
de proximité

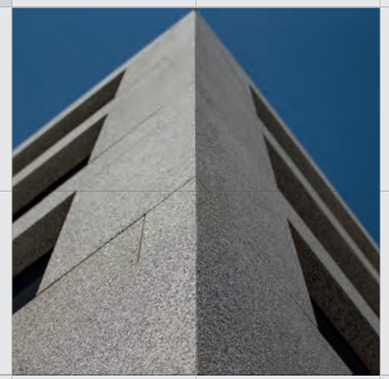
Une crèche de
60 places
et une caserne
de pompiers de
1 800 m²

Parking souterrain
de **575 places**,
dont **100 places** de
parking public

Premier bâtiment suisse
à associer les labels
environnementaux

MINERGIE®

BREEAM®



entretien

Gestionnaire de fonds d'investissement chez Rockspring, à Londres, Charles-Nicolas Tarrière travaille avec Concordo depuis presque une décennie. Une collaboration durable et rare dans l'univers de la construction, qui a vu sortir de terre de nombreux projets, et que le fund manager ne manque pas de relever.

Comment votre collaboration avec Concordo a-t-elle débuté ?
Nous avons commencé à travailler ensemble autour du projet Bluebox. A l'époque, la crise financière de 2008 se préparait. Concordo disposait du permis de construire, de l'équipe de développement mais, les banques étant alors frileuses, le financement leur faisait défaut. Rockspring a joué au chevalier blanc et a tenté l'aventure.

Qu'est-ce qui vous a séduit ?
Si notre travail quotidien est axé sur la finance, puisqu'il s'agit de récolter des fonds et de les investir, notre cœur d'expertise demeure l'immobilier : c'est ce qui nous intéresse quand nous choisissons d'investir dans un projet. Nous portons un véritable intérêt au produit final, à son intégration dans son milieu et à la façon dont il peut apporter des solutions aux acteurs locaux, comme Skylab et L'Atelier, par exemple. Cet intérêt pour le bien immobilier nous rapproche de Concordo.

Quelles valeurs partagez-vous avec l'entreprise genevoise ?
Nous cultivons le même professionnalisme. Concordo représente une équipe bien plus petite que la nôtre, mais elle témoigne d'une grande rigueur. Nous apprécions également le degré d'expérience de ses équipes, ainsi que leur honnêteté.

De Londres à Genève, la collaboration n'est-elle pas difficile ?
Je parle français, et les équipes de Concordo parlent très bien anglais ! Plus sérieusement, cela nécessite des contacts assidus. Nous nous voyons tous les mois, et nous nous appelons chaque semaine pour faire état de l'avancement des projets sur lesquels nous travaillons.

Quelle est la force de Concordo ?
La taille, l'indépendance et la flexibilité de Concordo confèrent à l'entreprise une réactivité que ne possèdent pas les plus gros groupes de développement immobilier. Les équipes n'arrivent jamais avec des questions, mais avec des réponses. De plus, Concordo dispose d'un excellent réseau de contacts locaux. Enfin, elle est composée de profils différents qui apportent des expertises complémentaires.

Comment décririez-vous votre relation de travail ?
Plus qu'une relation de travail, il s'agit d'une relation de confiance. Dans un marché aussi cyclique que celui de la construction immobilière, entretenir une relation continue pendant près d'une décennie est précieux.

Rockspring est une société privée de gestion de fonds spécialisée dans l'investissement immobilier commercial.

l'atelier

Il aura fallu moins de six mois pour que Concordo reprenne en mains ce projet monumental et ne fasse démarrer le chantier. Alors que celui-ci piétinait depuis 2008, Concordo a été particulièrement efficace dès 2014 pour imaginer et construire ce bâtiment d'un genre nouveau : ses quelques 45 000 m² s'adaptent aux besoins des artisans et PME locales, auxquels il est spécialement destiné.

Ateliers, laboratoires, locaux high-tech, surfaces de stockage ... Tous les espaces de ce gigantesque complexe, composé d'un volume complet et simplement marqué en façade, ont été conçus pour être aménageables et intégralement modulables au gré des besoins des preneurs.

155 mètres
de long

45 000 m²
de surfaces d'activités

Parking souterrain
de **490 places**

Labels
environnementaux

MINERGIE®

BREEAM®

avenir

Et si dans une décennie, Concordo continuait de ressembler à ce qu'elle est aujourd'hui ?

Une société à taille humaine, où il est agréable de travailler, prônant un système de valeurs hautement respectables et implantée plus que jamais à Genève ?

« Je souhaite que nous maintenions la flexibilité et la créativité qui nous caractérisent. Pour ce faire, il me semble indispensable que nous conservions notre taille », considère Yves Pernette. C'est de cette manière que Concordo pourra asseoir sa réputation et être reconnue pour ses compétences et ses réalisations d'exception. Expérience, qualité, sérieux … Ces valeurs, cultivées au quotidien par l'entreprise, font de Concordo une référence sur le marché de la construction.

« Travailler sur des projets alimentaires ne m'intéresse pas, en revanche, poursuivre le développement de beaux, grands et significatifs projets constitue un défi quotidien. Promouvoir, à Genève, un renouveau de l'immobilier, c'est là que demain se nichera l'activité de Concordo », conclut Yves Pernette.

Editeur
Concordo SA
Sustainable Real Estate
Developer
Rue de l'Université 5
1205 Genève
T +41 22 700 78 10
info@concordo.com
www.concordo.com

Rédaction et conception
Buxum Communication
& Digital Strategy
www.buxum.ch

Photographies
Pierre Albouy
www.pierrealbouy.com