



Sommaire

Edito

Etre acteur des transformations à venir 1

En ce moment

Saint-Doulchard..... 2

Ils parlent de nous

Rencontre avec
Richard BOUDET, maire
de Saint-Doulchard..... 3

Le pas de côté

Henri IGLESIS,
sculpteur sur fer et
inventeur du concept
de la tôle soufflée 4

Philippe GAUBERTI,
sculpteur du métal qui
réfléchit..... 4

SIÈGE SOCIAL Bureau Sud
13 allée de Lasplanes
31770 Colomiers

Bureau Rhône-Alpes

Bureau Nord Ouest

contact@obazyne.com
www.obazyne.com

Edito

Etre acteur des transformations à venir

En tant qu'acteur engagé dans l'immobilier commercial et de services, nous devons sans cesse nous remettre en question et nous adapter aux lois et réglementations qui se succèdent et qui peuvent s'avérer complexes par leur empilement.

A travers les lois Elan, Énergie-Climat, Biodiversité, Climat et résilience, ENR..., le gouvernement nous incite à certains objectifs de décarbonation, de diminution de l'artificialisation des espaces naturels, au recours systématique aux énergies renouvelables en vue de réduire nos consommations énergétiques.

Conscients des enjeux, nous faisons en sorte de répondre à ces exigences de la façon la plus pertinente et la plus sincère possible. Pour ne citer qu'un exemple, le photovoltaïque est aujourd'hui une obligation réglementaire et nous en faisons une opportunité pour que cette énergie produite soit utilisée localement par l'exploitant au lieu de la réinjecter sur le réseau public.

Aujourd'hui, la loi ZAN visant à réduire de moitié le niveau d'artificialisation du sol provoque de nombreux débats dans les collectivités. Elle représente un véritable changement de paradigme pour l'aména-

gement des territoires et bouscule profondément les modèles de développement. Limiter les constructions sur de nouveaux terrains oblige à se tourner vers le parc existant ou les friches industrielles et commerciales.

On ne peut que s'en féliciter, car si la réglementation est aujourd'hui allée très loin sur les bâtiments neufs, il est temps de s'occuper des bâtiments anciens afin de les rendre compatibles avec une utilisation durable.

Obazyne n'a pas attendu cette loi pour prendre en main ces enjeux : aujourd'hui 75% de nos projets concernent des sites

en requalification. Des dossiers complexes car nécessitant une expertise plus approfondie sur le plan technique, financier et réglementaire pour identifier la potentialité de rénovation de ces actifs.

Pour faire face au défi environnemental qui s'impose à nous, Obazyne mise sur le collectif : partage des connaissances, formations internes, interventions d'experts... chaque membre de l'équipe est ainsi sensibilisé à ces questions, quel que soit son poste. La réflexion commune fait partie de l'ADN d'Obazyne et chacun peut être acteur des transformations à venir.

Christophe MICHÉ,
Consultant technique
et montage d'opération



*...il est temps de
s'occuper des bâtiments
anciens afin de les rendre
compatibles avec une
utilisation durable.*



Les restaurants Volfoni et Au Bureau de Saint-Doulchard ont été inaugurés fin 2023

Saint-Doulchard

Nouveau programme tertiaire et commercial à Saint-Doulchard

Après l'aménagement du site de l'ancien hôtel Aurore de Saint-Doulchard, Obazyne poursuit ses projets sur la zone commerciale leader de la ville de BOURGES avec le lancement d'un nouveau programme immobilier.

Ce programme comprend un ensemble de bâtiments à vocation tertiaire et commerciale sur un terrain de 11 000 m² environ.



Rencontre avec Richard BOUDET, maire de Saint-Doulchard

Obazyne a réalisé 2 projets au cœur de la zone commerciale de Saint-Doulchard. Quels étaient les objectifs de la ville en soutenant ces projets d'aménagement ?

Le projet de la zone commerciale est d'abord le fruit d'une rencontre humaine. Après avoir acheté le terrain et l'hôtel, Johann MERCIER et Vincent MARIE, d'Obazyne, sont venus se présenter pour discuter et voir quels étaient les besoins de la ville. Cette démarche m'a touché car, en général, les promoteurs ne se donnent pas cette peine. Ils font leur projet selon leurs besoins, sans consulter la mairie, et souvent ça ne se passe pas bien. Ils considèrent que respecter les règles de l'urbanisme suffit et qu'ils n'ont pas besoin d'avoir de projet pour la ville. C'est pourquoi je remercie vraiment Obazyne d'avoir eu cette démarche, qui encore une fois, même si elle peut sembler de bon sens, n'est pas du tout ce qui se pratique habituellement.

Chantier de la zone commerciale en juin 2023



A chaque fois, les représentants d'Obazyne nous ont dit «Ça va être comme ça», et ça a été comme ça ! Ils ont tenu leurs engagements.

Ils n'ont pas cherché à faire du forcing, au contraire, tout a été travaillé en amont. Et c'est là qu'ils sont forts ! Ils ont compris l'humain. C'est comme ça qu'on peut travailler ensemble à des projets qui vont profiter à la population : sur le type d'enseignes, sur le côté architectural, sur les espaces verts, les parkings... C'est important car tout le monde y gagne : Obazyne avait par exemple besoin d'une parcelle de terrain adjacente qui appartenait à la mairie : s'ils n'avaient pas été corrects, je la leur aurais refusée. Et ça aurait été plus compliqué pour eux. Tout est plus simple quand on se met autour d'une table pour un projet commun.

J'ai trouvé par ailleurs avec Obazyne des partenaires avec lesquels je partage des valeurs : le respect, l'écoute... Cela instaure une relation de confiance réciproque, ce qui est primordial. Lorsqu'il y a un problème, ils viennent en parler, il n'y a pas de non-dit. C'est vraiment un échange, un partenariat et, je tiens à le souligner : c'est la première fois que je travaille comme ça.

La première chose que je leur ai dit c'est «à Saint-Doulchard, il n'y a pas de pizzeria». Ils se sont adressés au Groupe Bertrand qui a abondé dans ce sens et, compte tenu du manque de restauration assise sur la ville et de l'emplacement remarquable, a proposé d'installer non pas un mais deux restaurants : Volfoni et Au Bureau. Ils ont donc été à l'écoute et, je le répète, c'est assez rare !

Nous avons trouvé une vraie complicité humaine et c'est ce qui m'anime dans mon rôle d'élu. L'important c'est le bien commun et ce qu'on va laisser à la population. Saint-Doulchard est une ville où les gens sont heureux. Je souhaite que cela perdure et que toutes les populations puissent bien vivre ensemble. Je suis un humaniste et j'ai retrouvé cette valeur chez Obazyne.

Comment la ville a-t-elle travaillé en partenariat avec Obazyne pour garantir le succès de ce projet et qu'avez-vous particulièrement apprécié dans cette collaboration ?

Vincent MARIE était très présent à Saint-Doulchard et nous faisons des points d'étapes régulièrement. Quand il avait besoin d'une réponse, nous avons toujours fait en sorte d'être réactifs. Cette notion

d'agilité est primordiale et a été présente des deux côtés. C'est une des valeurs que nous avons à cœur de transmettre au sein de la collectivité. Nos agents sont réactifs et précis. Leur mission est d'être à l'écoute et de répondre le plus rapidement possible, que ce soit aux demandes des particuliers, des chefs d'entreprises ou des structures comme Obazyne. C'est d'ailleurs pour cette raison que beaucoup d'entrepreneurs viennent s'installer à Saint-Doulchard : nous sommes une collectivité très proche du monde de l'entreprise et nous essayons toujours de faciliter les choses quand un projet est intéressant.

Comme je l'ai déjà dit, ce que j'ai apprécié c'est qu'après avoir racheté les terrains de l'ancien hôtel, les représentants d'Obazyne sont venus me voir pour me demander «Comment vit-on une histoire ensemble maintenant ?»; car c'est vraiment ça : on construit une histoire ensemble. Et j'y prend beaucoup de plaisir car Obazyne n'est pas là uniquement pour vendre des emplacements, mais pour accompagner les projets du début à la fin. D'ailleurs, quand j'ai l'occasion de rencontrer les personnes qui gèrent les structures installées avec Obazyne, elles me disent «On a eu un interlocuteur qui avait des valeurs et qui tenait la route».

Quelles sont, à votre niveau, les difficultés et les obstacles à surmonter dans le montage d'un projet comme celui-ci ?

La première difficulté qu'on peut rencontrer, en tant que collectivité, est d'avoir un promoteur qui vienne pour implanter une structure qui ne corresponde pas au besoin du territoire. Honnêtement, ici, je n'ai pas eu de difficulté à ce niveau. Nous avons développé des structures et une offre qui n'étaient pas présentes à Saint-Doulchard et qui rayonnent bien au-delà de la ville.

La seconde est d'avoir affaire à des promoteurs qui promettent des choses sur le permis de construire, en termes de végétaux, de types de construction... qu'ils ne respectent pas. Pour nous, c'est insupportable : on a pas que ça à faire ! Il faut qu'on envoie du personnel vérifier, faire des constats, ensuite c'est l'huissier... je n'envisage pas ce type de relation avec quelqu'un qui veut travailler dans ma ville... Alors que là, à chaque fois, les représentants d'Obazyne nous ont dit «Ça va être comme ça», et ça a été comme ça ! Ils ont tenu leurs engagements.

Quels sont les projets de la ville en ce qui concerne le développement urbain ?

Nous avons en effet un grand projet de restructuration du centre-ville. Au départ, ce projet concernait une école qui a plus de 70 ans et que je souhaite faire démolir pour reconstruire une école du futur. Une école d'une autre dimension, avec une vision différente de l'apprentissage, où il y aura



Richard BOUDET

maire de Saint-Doulchard et deuxième vice-président de la communauté d'agglomération "Bourges plus" en charge des finances et de la solidarité communautaire.

des animaux en liberté, des cultures pour que les enfants apprennent dans la classe comme hors de la classe. L'enseignement de la philosophie y tiendra une grande place avec une attention particulière à la bienveillance, le respect de l'humain, la lutte contre le harcèlement scolaire... Cette école sera un site pilote en France pour l'expérimentation lancée par Gabriel ATTAL du port de l'uniforme.

Ce projet a finalement engendré une réflexion plus globale. Cette école se situe en effet dans le centre que j'appelle «administratif» de la ville, où se trouvent la mairie et tous les logements sociaux. Il faut savoir que Saint-Doulchard est la ville où il y a à la fois les plus hauts et les plus bas revenus du département. Et ça ne pose aucun problème, car toutes ces populations se respectent et arrivent à vivre ensemble. Le milieu associatif, très riche dans notre ville, contribue grandement à ce bien-vivre ensemble.

Dans ce quartier se trouvent donc des immeubles très anciens, qui ont 70, 80 ans. Ce type de logement ne correspond plus du tout à l'image de la ville et aux besoins des habitants : on ne peut pas laisser vivre des gens dans ces conditions. De la reconstruction de l'école, nous sommes donc passés à la restructuration de tout un quartier.

Lors d'un moment informel, j'ai évoqué ce projet avec Vincent MARIE et Johan MERCIER. Ils m'ont dit «On connaît un architecte urbaniste, c'est une pointure, il pourrait peut-être vous aider. Il s'appelle Michel PÉTUAUD-LÉTANG»...



► Lire la suite de l'interview de Richard BOUDET

Le pas de côté

Henri IGLESIS, sculpteur sur fer et inventeur du concept de la tôle soufflée

L'innovation et la créativité sont au cœur de la démarche d'Obazyne en tant que promoteur mais également en tant qu'acteur dans la société. C'est pourquoi nous nous engageons en faveur de la création contemporaine en soutenant des artistes dont les travaux nous inspirent.

Henri IGLESIS est né à Perpignan en 1964. Issu de deux générations de métallos, il a passé des heures à observer son père dans son atelier et est devenu lui-même chaudronnier-soudeur. En 2008, il commence à créer des sculptures en tôle, une façon de s'échapper des normes et procédures de fabrication dictées par son métier. Inventeur d'un procédé original, il expose aujourd'hui ses œuvres dans le monde entier.



Votre Petit Bonhomme est devenu aujourd'hui votre "marque de fabrique". Qu'évoque-t-il pour vous ?

Tout d'abord, même si la forme de base reste la même, aucune de mes sculptures n'est identique. Je joue sur la taille, l'épaisseur, les reliefs créés par le chalumeau.

Au départ je les laissais "brutes de métal" et puis ma femme m'a dit "Pourquoi ne pas y ajouter de la couleur ?". J'ai suivi son conseil et c'est à partir de là que mon Petit Bonhomme a trouvé son public.

Aujourd'hui, j'ai pris ma retraite d'ouvrier et je peux me consacrer entièrement à mon activité artistique. Je fabrique mes statues une à une dans mon atelier, ce sont des pièces uniques.

J'utilise toujours les machines de mon père, qui datent de 1930. C'était un artisan, mais je le voyais comme un artiste. Il prenait un vrai plaisir à son travail et il m'a transmis ce goût de la technique et du bonheur de créer.

Lire la suite de l'interview d'Henri IGLESIS



Philippe GAUBERTI, sculpteur du métal qui réfléchit

Sortir du cadre pour innover... c'est ce qui a motivé les créateurs d'Obazyne dès le départ, l'ambition qu'ils nourrissent et font vivre chaque jour. C'est aussi ce qui guide le choix d'Obazyne dans son soutien aux artistes au parcours et à la démarche singulière.

Originaire de la côte niçoise, où il est né en 1962, Philippe GAUBERTI a toujours été attiré par l'art et projetait d'y consacrer sa vie. Un événement majeur est venu bousculer ses plans alors qu'il était tout jeune. Renonçant à intégrer l'école des beaux-arts, il décide alors d'entrer dans la vie professionnelle. Mais le désir d'art, toujours présent, a refait surface et occupe aujourd'hui la moitié de sa vie. Ses œuvres sont vendues aujourd'hui en France et à l'international.



Après avoir entamé une carrière dans les affaires, vous avez été rattrapé par votre passion pour l'art. Pouvez-vous nous en dire plus sur ce parcours ?

La vie m'a fait, en effet, renoncer un temps à l'art, mais ça me rongait... A la fin des années 90, j'ai donc commencé à faire des créations. Pendant 5 ou 6 ans, je me suis frotté à toutes les matières. Mais je jetais tout ce que je faisais car j'estimais que ça avait déjà été fait, en bien mieux. Il y manquait une identité. J'avais besoin de réaliser quelque chose qui puisse être identifiable, que les gens se disent en regardant : "Tiens, ça ne serait pas du GAUBERTI ça ?" Au début des années 2000, j'ai décidé d'essayer le métal. Je suis allé voir un ferronnier d'art, Gilles BENAMOU, et je lui ai parlé de ce que je cherchais...



Lire la suite de l'interview de Philippe GAUBERTI