GÉRALDINE NEYRET GLEIZES (CBO TERRITORIA)

Une femme de tête et une femme de coeur

Rien ne prédestinait cette diplômée de l'Essec, qui a travaillé sur d'énormes projets à Paris et en Allemagne, à se retrouver à La Réunion pour diriger CBo Territoria. Mais elle est tombée sous le charme de l'île et d'un aménageur qui impacte le territoire et maintenant celui de Mayotte…

Par Alain Foulon – alainfoulon@ecoaustral.com

À 40 ans, Géraldine Neyret Gleizes, mère de trois enfants de 10, 9 et 5 ans et directrice générale de CBo Territoria, aménageur et promoteur immobilier coté à la Bourse de Paris, a des journées bien remplies. Très sollicitée, elle doit jongler avec le temps pour profiter de sa famille. Son principal loisir si l'on peut dire, avec aussi les randonnées entre amis dans les cirques naturels de La Réunion dont elle est tombée amoureuse. À vrai dire, au vu de son CV, bien rempli lui aussi, rien ne la prédestinait à y travailler et y vivre…

Originaire de Carcassonne, dans le sud-ouest de la France, par son père, et bretonne par sa mère, elle voit le jour à Brest. Son père est alors sous-marinier dans la Marine nationale. Sa double origine occitane et bretonne laisse présager un caractère bien trempé. On serait tenté de parler, si l'expression n'était surfaite, d'une « *main de fer dans un gant de velours* ». Très bon pour le leadership et pour succéder à Éric Wuillai, un autre caractère bien trempé, à la tête de CBo Territoria.



©Droits réservés

« À CBo Territoria, nous avons une très belle gouvernance avec une moitié d'administrateurs indépendants. »

Le goût de l'immobilier

Évidemment, son père voyageait beaucoup, sous les mers, et la communication se faisait par télégrammes. « *Il partait en général pour deux mois et quand il m'a vu pour la première fois, j'avais deux mois.* » Son père quittera finalement l'armée pour travailler chez Framatome, poids lourd de l'industrie nucléaire qui sera, avec d'autres entités, à l'origine d'Areva. La famille émigre à Lyon, la petite Géraldine a 6 ans et elle vivra dans la « capitale des Gaules » jusqu'à 19 ans. Elle suit une prépa en vue de se présenter en école supérieure de commerce et choisit de préférence l'Essec, en compétition permanente avec HEC pour occuper la tête du classement des écoles. « *Très tôt, j'ai voulu faire de l'immobilier,* explique la directrice générale de CBo Territoria. *Et l'Essec avait l'avantage d'être en pointe dans ce secteur avec même une chaire qui lui était consacrée, et aussi une chaire en économie urbaine. Autre avantage aussi, l'Essec était la seule à proposer de l'alternance. Comme le disait sa communication, l'école était vraiment* acting first. » La jeune femme a envie d'être sur le terrain et plus précisément sur les chantiers, pas seulement dans un bureau. C'est d'ailleurs pourquoi sa première expérience à la Société Générale, où elle évoluera à Paris et en Angleterre, ne la convaincra pas. « *J'étais trop loin des actifs, j'avais besoin des bottes de chantier.* »

Au bout de deux ans, elle met le cap sur Unibail qui, après son rachat de Rodamco, est devenue une énorme foncière, référencée au CAC 40. Après une autre opération de croissance externe, la foncière deviendra Unibail-Rodamco-Westfield. Géraldine Neyret Gleizes évolue pendant 13 ans et demi au sein de ce groupe, à différents postes. Elle intervient sur de gros projets d'investissements, de cessions de bureaux et d'hôtels, et d'aménagement, à Paris et en Allemagne. On lui propose une belle promotion alors qu'elle est en congé maternité. « *J'attendais ma première fille,* se souvient-elle. *On m'a proposé la direction des investissements et c'était un vrai challenge. Il y avait de très gros projets comme la réhabilitation des docks à Hambourg.* »

Pour se donner une idée des opérations qu'elle traite, le prix

du dernier immeuble qu'elle a vendu avant de quitter Unibail-Rodamco-Westfield s'élevait à 800 millions d'euros. Pas grand-chose à voir avec CBo Territoria dont l'ensemble du patrimoine tertiaire est estimé à 325 millions d'euros.

Le charme de CBo… et de La Réunion

Pourquoi alors avoir choisi la foncière réunionnaise et pris un tel virage dans sa carrière ? « *Un cabinet de chasseurs de tête m'avait repérée car Éric Wuillai, qui allait prendre sa retraite, voulait préparer sa succession. Je dois avouer que La Réunion, ça ne me parlait pas trop. Mais je suis venu voir…* » Une visite de trois jours avec la découverte de la ville nouvelle de Beauséjour. Elle est séduite… « *Même si j'avais travaillé sur des projets quinze fois plus gros, j'ai trouvé que ce projet était super impactant.* » Elle tombe aussi sous le charme de La Réunion avec la perspective d'une certaine qualité de vie pour ses jeunes enfants, plus proche de la nature. Voilà donc Géraldine Neyret Gleizes qui fait son entrée chez CBo Territoria en août 2020, dans l'optique de succéder à Éric Wuillai comme directrice générale, ce dernier conservant néanmoins son poste de président du conseil d'administration. Les deux dirigeants travaillent en tandem pendant presque trois ans, et ça se passe visiblement bien. La future directrice générale a le temps de découvrir une entreprise qui ne compte que 50 salariés, mais exerce plusieurs métiers. Une entreprise qui se développe surtout dans une activité de foncière tertiaire, sur tous types d'actifs (bureaux, commerces, activités de loisirs, logistique, etc.). L'autre axe de la stratégie de développement concerne Mayotte, où se font sentir de gros besoins et qui pèse déjà 12 % du patrimoine. « *L'idée est de rester autour de 15 %* », précise la directrice générale qui vient d'inaugurer en octobre le centre commercial Ylang-Ylang, situé à Combani, au centre de l'île (*voir notre hors-texte à ce sujet*). Avant de prendre ses fonctions de DG en juin 2023, Géraldine Neyret Gleizes a eu le temps de se familiariser avec une gouvernance qui s'est adaptée à une situation particulière, celle d'une entreprise située à 10 000 km de la Bourse de Paris et de certains de ses administrateurs. « *Il y a une très bonne gouvernance avec une moitié d'administrateurs indépendants.* »

Les administrateurs basés dans l'Hexagone se rendent à La Réunion où est organisée l'assemblée générale et ils participent sur place à un séminaire stratégique durant deux jours et demi. « *De notre côté, nous allons deux fois par an à Paris* », précise la DG qui siège au conseil d'administration.

Côté chiffres, la situation est très saine et CBo Territoria réalise sur son dernier exercice financier (2022) un chiffre d'affaires de 82,1 millions d'euros et un résultat net de 11 millions. Mais elle n'est pas forcément cotée comme elle devrait l'être à la Bourse. Sa capitalisation se monte à 130 millions d'euros alors que son patrimoine tertiaire atteint 325 millions et que son endettement se situe à moins de 200 millions.

Plusieurs éléments expliquent ce désamour. La Réunion, territoire ultramarin très éloigné, n'inspire pas toujours confiance, il y a peu de titres échangés et, plus largement, on sait que les « small caps » n'attirent pas spécialement les investisseurs. Sans oublier que la décote est une tendance assez courante pour une foncière. Mais le dividende de 0,24 euro, versé aux actionnaires pour une action se situant alors à 3,60 euros, est plutôt honnête. Cela représente 6,7 %.


©Droits réservés

Le centre commercial Ylang-Ylang inauguré à Mayotte

Géraldine Neyret Gleizes a eu le plaisir de participer, le 5 octobre dernier, à l'inauguration du centre commercial Ylang-Ylang, situé à Combani, dans le centre de Mayotte. Ce projet de CBo Territoria a l'avantage de permettre une certaine décongestion de Mamoudzou qui se trouve au bord de l'asphyxie. Le centre commercial de 7 000 m² de surface utile est détenu à 100 % par la foncière qui a trouvé ses clients parmi de gros acteurs économiques du territoire comme le groupe Bernard Hayot et le groupe Cananga. Ainsi, on y trouve un supermarché Carrefour, et des grandes surfaces Mr.Bricolage et C'TAM (qui s'est substitué à Tati), mais aussi une galerie commerciale de 15 boutiques. L'offre est diversifiée avec des enseignes de prêt-à-porter (OVS, Skechers…), de puériculture (Bébé 9, Okaidi), de beauté, bien-être et bijouterie (Beauty Success, The Body Shop, Oceanor…), de télécommunications (Orange, SFR et Canal+) et de restauration (Burger Yatrou). De quoi créer 130 emplois directs.
Pour ce site, CBo Territoria, engagé dans le bâti tropical, vise l'obtention de la certification BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) courant 2024. Le promoteur et aménageur serait ainsi le premier à porter ce label sur la zone océan Indien.


©Droits réservés

Mayotte est un relais de croissance pour CBo Territoria qui vient de réaliser un centre commercial de 7 000 m², après avoir réalisé en 2018 un centre d'affaires de 15 000 m² de bureaux.