

PORTRAIT

Unibail-Rodamco : la direction juridique de David Zeitoun

Qui la dirige



Instinctif et rationnel. C'est l'impression qui se dégage de David Zeitoun. Et cela colle bien à son histoire. S'il s'imaginer d'abord architecte comme son père, c'est le droit qu'il choisit, pas sûr d'avoir une vision ou un geste architectural, mais attiré par l'image d'Epinal de l'avocat qui fait adhérer et convaincre. Et s'il se rend à la faculté de droit d'Assas pour s'y inscrire, c'est finalement à Paris 12 qu'il fera son droit, n'ayant pas beaucoup aimé l'atmosphère de la faculté parisienne. Après une maîtrise de droit des affaires, il obtient un DESS de droit de la construction et de l'urbanisme : «Une façon de faire la boucle avec l'architecture, car je suis très attaché au côté tangible de l'immobilier.» Un stage dans une société de promotion immobilière scelle son destin. Il débouche sur un recrutement. Pendant six ans, il connaît tous des aspects juridiques du groupe. En 1997, devenu responsable juridique adjoint, la Compagnie générale des eaux le chasse pour son pôle immobilier. Il devient responsable juridique du Cnit, et passe de l'autre côté de la barrière, du développement à la gestion. En 1999, le groupe est vendu à Unibail. «Je me suis naturellement occupé de la négociation et le directeur juridique de l'acquéreur m'a proposé de devenir son adjoint en charge des fusions-acquisitions et du corporate. L'épopée d'Unibail commence alors, avec de nombreuses acquisitions. En 2002, il devient directeur juridique du groupe dont la croissance ne faiblit pas. En 2007, le mariage avec Rodamco, une foncière néerlandaise constitue le virage majeur, tant en termes de taille que d'exposition géographique. Sa pratique est alors un mix de développement et de gestion, intégrant tous les volets de l'immobilier. Il est alors nommé general counsel d'Unibail-Rodamco. «En dix-sept ans, pas une année n'a été pareille à une autre.» Son bonheur professionnel est palpable.

Comment elle s'organise

Ils sont quatre-vingts juristes et parajuristes. Six au siège, le «corporate center», dont deux sont aussi à la direction juridique France : un en charge du secrétariat du conseil ; un autre, support fusions-acquisitions, pour les opérations locales et celles réalisées en tête de groupe ; les autres, plus polyvalents, jouent le rôle de «sherpa» selon les besoins. En local, la direction juridique France compte 30 personnes, suivie par l'Allemagne (20 environ), toutes deux organisées par filière métier : corporate, real estate, leasing/baux, digital et marketing. Dix en Espagne, très sénior, avec une organisation par portefeuille d'actifs. Viennent ensuite celles d'Autriche, des Pays-Bas, de la Pologne, de la Suède et de la République Tchèque : le recours aux avocats et au support central est plus significatif. «J'assure une cohérence dans le groupe, tout en préservant la liberté, l'autonomie et la flexibilité. Je veille à ce que la vision soit commune, que les projets avancent, que nos modèles sont appliqués.» Tous les mois, une réunion téléphonique avec les responsables juridiques permet de faire un point général, de partager sur des sujets transversaux et surtout d'alimenter la relation entre chacun, afin que les échanges entre eux, tout au long de l'année, soient nombreux, faciles et naturels. ». Tous les trimestres, David Zeitoun fait le tour des directions locales. Enfin, une à deux fois par an, un séminaire juridique réunit directeurs et responsables pour construire l'esprit d'équipe, faire le point sur les grands dossiers, lancer les nouveaux projets et échanger sur les sujets clefs comme le big data, le programme de conformité... et identifier les besoins spécifiques en fonction des pays. Le plus dur ? «Conserver une approche très résultats, éloignée de la bureaucratie, où le process n'est là que pour nous permettre de garder un état d'esprit et une agilité de commando. Pour cela, nous devons avoir de vrais et nombreux échanges entre nous et surtout ne pas rester dans une tour d'ivoire.»

Comment elle se positionne

«Le droit est perçu comme un élément de la performance, un moyen de créer de la valeur. Notre cœur de métier consiste à signer des baux commerciaux sécurisés : savoir organiser la flexibilité et le niveau de garantie est donc déterminant.» Il complète : «J'ai beaucoup investi dans la formation interne des non-juristes pour développer la sensibilité juridique, pour qu'ils posent les bonnes questions, au bon moment et qu'ils sachent ce que la direction juridique peut leur apporter. Du coup, la direction est clairement positionnée et perçue comme un moyen de faire du business.»

Qui la conseille

«Que les meilleurs et nous sommes avant tout fidèle aux hommes plus qu'aux cabinets !» En France, on citera : **Darrois Villey Maillot Brochier** en fusions-acquisitions avec **Marcus Billam** ; **Gide**, pour les projets corporate, avec **Frédéric Nouel** ; **Lacourte Raquin Tatar** également, avec **Jean-Jacques Raquin** ; **AdDen**, en droit de l'urbanisme, avec **Elsa Sacksick** ; **Villey Girard Grolleaud** en droit boursier et corporate, avec **Pascale Girard**.