



WAYDEN Décode – Le secteur de l'immobilier

WAYDEN
Decisive people for decisive moments

Edito

par Édouard Monnier,
Directeur Associé chez WAYDEN

Des opérations en stand-by, des équipes sous tension, des partenaires financiers dans l'expectative.

Ce livre blanc part d'un constat simple : l'immobilier n'est pas à réinventer, mais à remettre en mouvement.

Depuis plusieurs mois, chez WAYDEN, nous sommes sollicités pour piloter des phases critiques : remise sous contrôle de projets, transition de gouvernance, gestion d'urgence, accompagnement de plans ESG. Des sujets techniques, mais aussi humains. Car le vrai enjeu, c'est souvent d'accélérer... sans casser.

L'ambition de ce document n'est pas de multiplier les constats. C'est d'identifier, très concrètement, là où des expertises de transition peuvent débloquer des situations.

**Remettre de l'exécution là où tout ralentit.
Réinjecter du pilotage là où les décisions s'enlisent.**

Le marché ne redémarrera pas tout seul. Il faut des leviers. Des gens qui savent faire. Et le bon tempo.





Enjeux 2025

Le secteur immobilier aborde 2025 et 2026 dans un climat de tension durable. Plusieurs facteurs convergent et fragilisent les équilibres établis.

Taux d'intérêt durablement élevés

Le coût de l'argent continue de bloquer de nombreux projets. Les financements se raréfient, les critères bancaires se durcissent, et une part croissante de la demande devient insolvable. Cela pèse directement sur la rentabilité des opérations.

Pression réglementaire croissante sur le plan ESG

Entre la RE2020 et le décret tertiaire, les exigences de performance environnementale s'accumulent. Les arbitrages deviennent complexes, avec des coûts significatifs et des délais rallongés.

Opérations ralenties ou à l'arrêt

Permis en suspens, recours multiples, renchérissement des travaux : les goulots d'étranglement se multiplient. Beaucoup de projets sont techniquement prêts, mais opérationnellement bloqués.

Vacances de fonctions critiques

Fusions, plans de réduction des coûts ou départs non anticipés fragilisent les organisations. La chaîne de décision est cassée, les projets déraillent faute de pilote.

Transformation numérique mal pilotée

La digitalisation reste trop souvent subie. Les outils SI ne suivent pas, la donnée est fragmentée, et les retours sur investissement sont flous. Résultat : perte de maîtrise, inefficacité, tensions internes.

2.

Les implications par fonction

Fonction	Impacts 2025-26	Points de vigilance
Direction Générale	Arbitrages complexes, impératif de relancer certains projets.	Risque d'immobilisme stratégique sous contrainte financière.
Direction Financière	Tension sur la trésorerie, pilotage des équilibres projet par projet.	Sous-estimation des besoins de financement à moyen terme.
Direction de Programmes	Blocages multiples, nécessité de rephaser les opérations.	Risques contractuels, surcharge des équipes, désorganisation.
DSI / Direction digitale	Digitalisation accélérée des outils SI, pression sur la donnée.	Gouvernance insuffisante, projets non pilotés, faible adoption.
DRH / Transformation	Départs critiques, déséquilibre des charges, réorganisations internes.	Perte de compétences clés, démobilitation, tensions sociales.
Direction ESG / Technique	Mise en conformité complexe, multiplicité des exigences.	Risque de pilotage trop déclaratif, manque d'intégration aux projets.

3.

En quoi WAYDEN peut vous aider

WAYDEN est une entreprise de management de transition spécialisée dans l'intervention en phase critique.

Nous mobilisons en 48h des managers expérimentés capables de piloter des projets complexes dans des délais courts.

Notre valeur ajoutée :

- Des profils immédiatement opérationnels, validés sur le terrain.
- Une compréhension fine des enjeux de l'immobilier.
- Une méthode rigoureuse, orientée résultat, sans immobiliser les équipes internes.
- Un suivi de mission opéré par un professionnel de l'immobilier





Les savoir-faire qu'il vous faut

Objectif	Fonction mobilisée	Compétences clés	Durée estimée
Relancer un programme immobilier à l'arrêt	Directeur de programmes	Rephasing, gestion fournisseurs, pilotage pluridisciplinaire	6 à 9 mois
Stabiliser une direction financière en tension	DAF de transition	Cash-flow, financement structuré, reporting projet	6 à 9 mois
Piloter un plan ESG multi-actifs (décret tertiaire, RE2020)	Directeur ESG / Technique	Audit énergétique, stratégie active/passive, coordination MOE	6 à 8 mois
Redresser un programme SI immobilier (ERP, gestion locative)	Directeur de programme IT	Gouvernance, intégration métiers, sécurisation planning/budget	6 à 9 mois
Réorganiser une direction RH après fusion ou réorganisation	DRH de transition	Restructuration, climat social, continuité managériale	6 à 8 mois





Notre réfèrent

Edouard Monnier est l'interlocuteur privilégié des acteurs du secteur immobilier à la recherche d'un manager de transition. Grâce à son expérience dans l'univers des services B2B et ses missions au sein de salons internationaux dédiés à l'immobilier, il a développé une fine compréhension des enjeux du secteur : cycles de marché, mutations réglementaires, digitalisation, nouveaux usages...

Son parcours lui permet d'appréhender avec précision les défis propres à chaque maillon de la chaîne immobilière. Cette expertise, il la met aujourd'hui au service de ses clients en identifiant rapidement leurs besoins et en leur proposant des managers de transition aguerris, capables d'apporter des solutions concrètes et efficaces.

Son approche ? Pragmatisme, stratégie et efficacité. Son objectif ? Vous accompagner dans le choix du bon manager pour franchir avec succès une étape clé de votre transformation.



WAYDEN

Decisive people for decisive moments

contact@wayden.fr

66 Avenue des Champs-Elysées
75008 Paris