



Carrière | Réussite

# L'indépendance comme credo

*Issu du monde de l'assurance dont il connaît tous les arcanes, Christophe Zeller a fondé un groupe constitué de quatre entreprises aux savoir-faire complémentaires, mais qui ont toutes en commun l'esprit d'indépendance.*

**A**priori, Christophe Zeller aurait dû faire toute sa carrière dans l'assurance... Diplômé d'école supérieure de commerce, au sein de laquelle il créera (déjà) une société, revenue ensuite à Adidas pour s'offrir son premier appartement, il entre aux Mutuelles unies, une « petite » société d'assurance dont le directeur des ressources humaines n'est autre que Claude Bébéar. Il y reste sept ans, de 1983 à 1990, durant toute l'épopée de la création d'Axa. D'abord comme inspecteur dans le Calvados – Caen devient son fief –, puis au siège de Belbeuf comme responsable de la mercatique. Il revient à Paris au Gan, en tant que directeur du contrôle de gestion de la puissante direction des marchés, puis comme directeur du marketing stratégique, et enfin comme « sherpa du directeur général ».

« En 1990, il y avait beaucoup d'argent dans les compagnies d'assurance, ce qui nous a permis de monter ex nihilo une banque, Diagan, qui devait permettre de régler ses primes d'assurance par carte bancaire. Une petite révolution ! », se félicite Christophe Zeller, qui regrettera cette belle nomination avortée comme directeur général de Gan en Italie : en 1992, Rome décide brutalement de dévaluer la lire de 37% et du coup, Christophe Zeller reste en France.

## ■ Un assureur avec un grand A

Christophe Zeller nourrit encore beaucoup d'admiration pour Claude Bébéar, l'ancien président très médiatique d'Axa. « C'est le seul patron d'une entreprise d'assurance dont la porte du bureau était toujours ouverte. C'est un homme de chiffres, un polytechnicien actuariaire qui n'avait pas sa pareille pour détecter la moindre anomalie dans des analyses de risques de deux cents pages. Il avait la compréhension des valeurs, il savait mieux que quiconque narrer des histoires et surtout, il savait prendre des risques. Il a réussi tous ses achats, avait une véritable vision d'entreprise. Un assureur avec un grand A ».

Christophe Zeller nourrit encore beaucoup d'admiration pour Claude Bébéar, l'ancien président très médiatique d'Axa.



CHRISTOPHE ZELLER, président d'Areal Group.

Est-ce lui qui l'a inspiré de créer sa propre structure ? En tout cas, Christophe Zeller reste au Gan jusqu'en 1997 (« je suis un fidèle », assure-t-il), jusqu'à l'absorption du groupe par Groupama. Il reprend alors le chemin de l'école et suit une formation de troisième cycle de Risk Management pendant un an. Il s'écarte un peu de l'assurance stricto sensu pour s'orienter vers la protection sociale, au sein du groupe Vauban (groupe Humanis) dont il devient le directeur du développement. Deux ans après – et après avoir doublé le chiffre d'affaires de la structure –, il prend la direction d'Ionis (Groupe Humanis) pour y réorganiser la branche prévoyance et la centralisation de la santé. Parallèlement, l'idée de créer son propre groupe fait son chemin...

## Areal Group en chiffres

Date de création : 2005  
Chiffre d'affaires : 700 000 €  
Nombre de collaborateurs internes : 15  
Collecte moyenne annuelle de SCPI : 12 000 000 €  
Volume moyen annuel d'encours traités (4 sociétés) : 70 millions d'euros





## ■ Areal, un groupe structuré

Areal Group voit le jour en 2005, basé sur quatre structures complémentaires :

- IRG immobilier, société de transactions immobilières spécialisée dans les opérations de démembrement de propriété depuis 2005. Elle est indépendante de tout institutionnel, assureur ou banque.

- Viageo Conseil, société indépendante de conseil et ingénierie patrimoniale spécialisée dans le montage d'opérations en démembrement de propriété et viager, est créée en 2008. En 2015, Viageo est labellisé Finance innovation pour son fonds d'investissement en démembrement de propriété pour les institutionnels ;

- C2R, société de conseil et de courtage d'assurances principalement affinitaires créée en 2008 enregistrée auprès de l'Orias, a principalement pour domaine l'immobilier ;

- Areal Expertise, société d'expertise indépendante, spécialisée dans les opérations de démembrement de propriété sur actifs immobiliers ou sur valeurs mobilières est créée en 2007.

Christophe Zeller est membre fondateur (2014) et secrétaire général de la Chambre nationale des conseils experts en immobilier patrimonial (CNCEIP). Il milite ainsi pour la suppression de l'ISF qui pèse sur la croissance et surtout l'emploi...

## ■ Une approche particulière

« Notre volonté est d'avoir une approche patrimoniale complète et approfondie pour les particuliers. Nous analysons leur patrimoine, mais aussi leur situation familiale : contrat de mariage, testament, clauses des contrats d'assurance-vie, valorisation immobilière, et bien entendu le passif. Le seul poste dont ne nous occupons pas est le portefeuille-titres : comme certains de nos clients nous sont apportés par des CGPI, des CIF ou des banques, ceux-ci sont sûrs que nous n'interviendrons pas dans ce domaine. Notre clientèle est également composée de personnes non résidentes, d'institutionnels, de banquiers privés et de family officers », précise Christophe Zeller dont l'objectif est d'être un « architecte de solutions » : « dans l'immobilier, nous sommes capables de tout fournir et de tout proposer. Nous nous devons de nous adapter aux clients et de maîtriser l'ensemble de la chaîne des métiers, même ceux que nous déléguons. Nous accompagnons nos clients du début à la fin des opérations, par un service global ».

« Nous nous intéressons aussi à d'autres formes d'investissement : les produits solidaires, poursuit-il. Ils participent à une démarche sociétale qui nous parle. Nous développons actuellement une gamme de produits en finance solidaire liés à l'immobilier que Viageo proposera à partir de septembre 2015. Cela correspond à notre vision d'une finance plus participative. D'ailleurs nous sommes membre du réseau Entrepreneurs d'avenir qui milite pour un entrepreneuriat socialement responsable »

En matière d'assurance, « comme les assureurs ne sont plus en capacité de prendre de vrais risques sur de nouveaux produits car ils sont devenus des financiers », le groupe se spécialise sur des produits dits affinitaires. Ainsi C2R est spécialisé dans les risques atypiques ou les garanties plus

performantes que les contrats existants chez des agents ou courtiers traditionnels.

## ■ Le dada du démembrement

A se demander s'il n'est pas tombé dedans quand il était petit ! Christophe Zeller est passionné par les opérations de démembrement, notamment en matière immobilière. « L'immobilier et le démembrement de propriété sont nos cœurs de métier, souligne-t-il. Viageo conseille les particuliers dans le cadre d'acquisitions ou de ventes de nues-propriétés et d'usufruits : rédaction ou vérification de conventions d'usufruit, vérification des clauses contractuelles et du juste prix, identification des risques juridiques ou fiscaux et couverture de ces risques. IRG immobilier recherche pour des expatriés des biens en nue-propriété pour préparer leur retour en France et recherche pour des non-résidents des investissements en démembrement de propriété sur tous supports immobiliers. »

Il est vrai qu'il est expert (et intarissable) sur le sujet. Et comme, en fin visionnaire et stratège, il choisit ses projets, il crée actuellement des fonds – labellisés Finance innovation – dans lesquels les investisseurs institutionnels portent la nue-propriété et des bailleurs sociaux l'usufruit de biens immobiliers, ce qui permettra de construire environ 1 300 logements neufs par fonds (200 M€) et qui intéresse les institutionnels et les family offices. Il imagine également des fonds qui pourraient servir de supports aux contrats vie-génération.

## ■ Un homme du Web

Très vite, Christophe Zeller a compris la révolution Internet et ce qu'elle apporte en termes commerciaux. Il a donc créé au total dix sites (dont celui en mandarin) qui sont de véritables moteurs de relations clients. Des sites tous fonctionnels, tenus et remis à jour très régulièrement et riches d'informations. « Nous avons aujourd'hui une quinzaine de collaborateurs internes, des personnes qui viennent du Web plus que de réels commerciaux. Tout commence par la Toile aujourd'hui, qui est un puissant moteur de recherches et de contacts. C'est ensuite que la relation avec le client se fait d'homme à homme. C'est aussi une importante garantie d'indépendance car nous ne souhaitons pour le moment aucune présence capitaliste d'une banque ou d'une assurance », affirme-t-il. Alors, laissons ce farouche indépendant à ses nouveaux projets. ●

Dominique de Noronha

Christophe Zeller crée actuellement des fonds labellisés Finance innovation, dans lesquels les investisseurs institutionnels portent la nue-propriété et des bailleurs sociaux l'usufruit de biens immobiliers, ce qui permettra de construire environ 1 300 logements neufs par fonds (200 M€).

## Une fenêtre sur la Chine

Christophe Zeller n'a pas hésité à ouvrir un département Chine au sein d'IRG Immobilier (en mandarin), sous la dynamique houlette d'une franco-chinoise, depuis quatre ans. « Ils ont une véritable appétence pour la France. Nous devons nous adapter à eux ». La clientèle visée est double : un public de riches chinois investisseurs, et les Chinois qui viennent s'installer et travailler en France. Il faut savoir qu'il est de coutume que chaque enfant reçoive pour ses dix-huit ans un pécule d'environ 75 000-100 000 €, une sorte d'avance d'hoirie. Par ailleurs, les entreprises chinoises, comme Huawei, aident leurs salariés à acquérir un logement neuf en proche banlieue. Il y a donc un important marché potentiel à développer.