

LA LETTRE

de VINCI Immobilier

Décembre 2018 – n° 39

QUAI 8.2 : UNE ALLIANCE DE COMPÉTENCES AU SERVICE D'UN PROJET D'ENVERGURE

P.16



DÉCRYPTAGE

L'ACQUISITION
D'URBAT

P. 14

ENSEMBLE

LE DOSSIER
CONTRÔLE QUALITÉ

P. 21

MÉTIERS

LE PÔLE
AMÉNAGEMENT

P. 22

En cette période de bilan, je tiens tout d'abord à saluer le beau parcours effectué par VINCI Immobilier ces derniers mois. Après deux années de performances exceptionnelles, VINCI Immobilier a encore réalisé un très bon exercice en 2018, avec une croissance d'environ 20 % de son chiffre d'affaires.

Cette année encore, nous avons été capables de réussir collectivement grâce à l'implication de tous et à notre capacité à nous adapter dans un environnement en permanente évolution. J'en veux pour preuve la mise en exploitation réussie de nos premières résidences Student Factory; certaines livraisons emblématiques, telles que Quai 8.2 à Bordeaux ou Le Belvédère à La Défense; la mise en œuvre de nouveaux outils digitaux à destination de nos clients; le développement de nos premières opérations en Pologne... Mais aussi la progression de nos indicateurs qualité et le lancement de notre offre VINCI Immobilier 4YOU qui répond à une véritable attente de nos clients particuliers.

2018 a constitué une année charnière pour étendre notre offre dans des régions

en croissance. Nous avons développé notre maillage géographique grâce à de nouvelles implantations à Caen et à Tours, ainsi qu'avec l'entrée en négociation exclusive avec Urvat, un promoteur indépendant spécialisé dans la construction de logements dans le sud de la France qui va nous permettre de renforcer nos positions sur le marché des primo-accédants, des logements sociaux et intermédiaires.



Nous avons réalisé un très bon exercice en 2018, avec une croissance d'environ 20 % du chiffre d'affaires.

C'est en se montrant agile, innovant, disruptif, à l'écoute des besoins de ses clients, que VINCI Immobilier parvient à faire la différence et à se hisser dans le top 5 des promoteurs français. Charge à nous d'appré-

hender les nouvelles tendances d'un secteur en grande transformation, d'imaginer de nouveaux produits et services, d'organiser avec nos clients une relation commerciale plus efficace et plus durable, de continuer à gagner des parts de marché dans chacun de nos métiers... Mais aussi de rechercher une rentabilité supérieure en veillant, tous, à être encore plus vigilants sur les dépenses. Cela implique également de repenser nos façons de travailler, de décloisonner davantage nos compétences et de renforcer nos synergies.

C'est ce défi passionnant que je vous invite à relever ensemble en 2019. En attendant, je vous souhaite, à toutes et à tous, à toutes celles et tous ceux qui vous sont chers, de très belles fêtes de fin d'année.



Olivier de la Roussière
Président de VINCI Immobilier

SOMMAIRE

03
ACTUS PROJETS
Actualités VINCI Immobilier

14
DÉCRYPTAGE
L'acquisition d'Urvat

16
GRAND ANGLE
Quai 8.2

20
ENSEMBLE
Les 10 ans de la région Est



LA LETTRE DE VINCI IMMOBILIER

est la lettre interne des salariés de VINCI Immobilier – Directeur de la publication: Olivier de la Roussière – Rédactrice en chef: Delphine de Saint Pol – Coordination éditoriale: Ariabel Dany – Conception et réalisation: EPCOKA – Crédits photo: Patrick Berlan, François Bouchon, Nicolas Borel, Michel Laurent, Viacheslav Lakobchuk-Adobe Stock, François Lefevre, Pradeau Morin, Paris 2024 Luxignon, Héloïse Peyre, Martin Vidberg, XTU Architectes, © Droits réservés, X.

ALSACE-LORRAINE – NORD-CHAMPAGNE-PICARDIE

Amiens se projette dans un avenir idéal

Redonner corps à tout un quartier, avec une programmation immobilière et des usages originaux, répondant aux défis d'aujourd'hui et de demain : c'est toute l'ambition de l'appel à projets « Une Vallée idéale », que vient de remporter VINCI Immobilier, associé au Groupe Duval, à Amiens. Ce programme mixte de 60 000 m², situé dans la ZAC Gare-La Vallée, s'articule autour de trois sites : construction de 550 logements à la place d'un ancien dépôt de bus ; création d'une halle gourmande, d'un hôtel 4*, d'un espace pop-up polyvalent, d'un fab lab et de 12 000 m² de bureaux sur le site de l'ex-halle Sernam ; et conservation d'une ferme urbaine sur le site de l'Île aux fruits. Bien implanté dans la métropole avec plusieurs réalisations en immobilier résidentiel et d'entreprise, VINCI Immobilier a été choisi pour sa capacité à lier nature et urbanité entre les berges de la Somme et le centre-ville, en cohérence avec les mutations et les modes de vie émergents. Début des travaux en 2020. ■

Contacts : Adrien Commin et Bertin Lembrez



À Lille, une collaboration inédite avec La fabrique des quartiers

C'est à l'entrée du célèbre quartier de Wazemmes qu'a été livrée la résidence flambant neuf IN'SIDE. À l'origine de ce programme, La fabrique des quartiers, société publique locale d'aménagement créée par la Métropole lilloise pour lutter contre le mal-logement au cœur des vieux quartiers, qui a réhabilité une partie des maisons du quartier et a délégué la réalisation de 37 logements en accession et 12 sociaux à VINCI Immobilier. Une première collaboration réussie qui a donné naissance à un ensemble architectural cohérent et de qualité mêlant programmes neufs et maisons anciennes rénovées. ■

Contact : Romaric Graux

Retour à Euralille

7 000 m² de bureaux

VINCI Immobilier vient de remporter la consultation organisée par l'aménageur SPL Euralille pour le « lot 10.8 ». La réponse a été portée en partenariat avec BNP Paribas, en tant que conseiller immobilier, et AFI ESCA, principal investisseur et utilisateur de l'immeuble. Au programme : 7 000 m² de bureaux au pied des gares de Lille Flandres et Lille Europe. Pour tirer parti de cette position privilégiée, VINCI Immobilier souhaite réaliser un immeuble iconique, pleinement intégré à son environnement et répondant aux plus hauts standards de qualité et d'innovation. La Direction régionale Nord-Champagne-Picardie va déployer à cette occasion la démarche OpenWork. Livraison prévue en 2021. ■

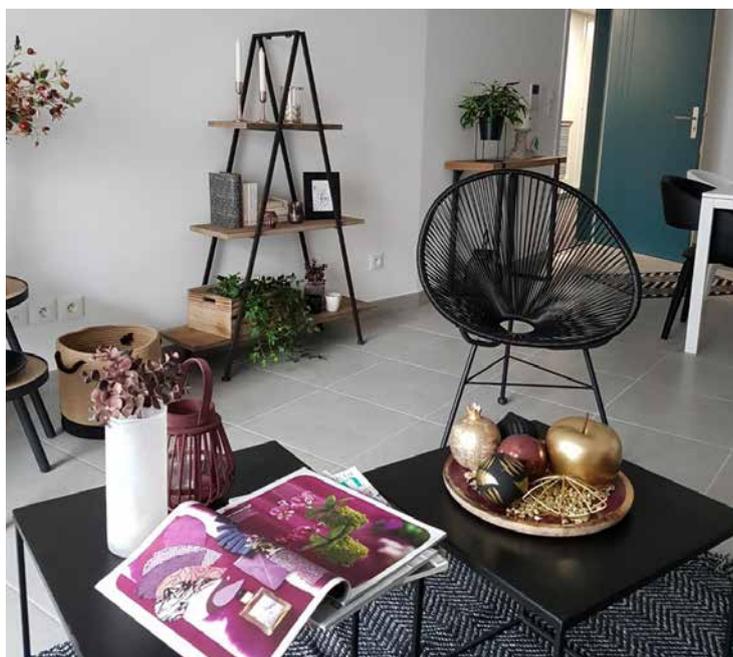
Contact : Adrien Commin

BRETAGNE-PAYS DE LA LOIRE – SUD-OUEST

À Toulouse, L'Ôdyssée touche à sa fin

Situés sur la rive gauche de Toulouse, au cœur du nouvel éco-quartier de la Cartoucherie, les travaux de L'Ôdyssée ont touché à leur fin. À l'occasion de la livraison de la résidence, le 21 novembre, l'agence événementielle artistique de street art La Bulle Rose est intervenue en direct pour créer une grande fresque murale intitulée « L'Ôdyssée de l'espace » dans le cadre de la charte « 1 immeuble, 1 œuvre ». Une double référence au programme de VINCI Immobilier et à la ville de Toulouse, capitale française de l'industrie aéronautique et aérospatiale. ■

Contact : Olivier Balayre



119 logements 1 200 m² d'espaces communs

Une résidence OVELIA aux Sables-d'Olonne à l'horizon 2020

C'est parti pour la réalisation de la résidence OVELIA aux Sables-d'Olonne, vendue en bloc en décembre 2017 à la branche de gestion d'actifs d'Allianz, Immovalor Gestion. La première pierre de la résidence a été officiellement posée le 19 octobre dernier. Composée de 119 logements et de près de 1 200 m² d'espaces communs, elle associe rénovation lourde et prestations à forte valeur ajoutée. La mise en exploitation de ce projet est prévue en février 2020. ■

Contact : Éric Boscherie

Première implantation de VINCI Immobilier à Bayonne

VINCI Immobilier vient de lancer les travaux de son premier programme sur la ville de Bayonne, Les Jardins d'Elliaïa, situé dans le quartier de Saint Léon de Marracq. Imaginée par l'agence d'architecture locale Samazuzu, la future résidence s'intègre harmonieusement au paysage avec ses jardins et ses terrasses en cascade qui épousent la forte pente du terrain. Très attendu des riverains, ce projet de 38 logements signe le renouveau de ce quartier, proche du centre-ville. Livraison au premier trimestre 2020. ■

Contact : Pauline Zugarramurdi



ÎLE-DE-FRANCE

Dans l'aventure du Raid Courrier Sud

Quinze collaborateurs de la Direction régionale Île-de-France répartis en trois équipes ont participé à la 18^e édition du Raid Courrier Sud au Maroc, du 27 octobre au 4 novembre, sur les traces de Saint-Exupéry, entre Atlantique et désert puis à travers l'Anti-Atlas. Pendant six jours, ils ont participé, aux côtés des 18 autres équipes engagées, à des épreuves combinées de VTT et de course à pied, pour couvrir chaque jour des distances de 15 à 20 kilomètres pour la course à pied et 20 à 30 kilomètres pour le VTT. Bravo aux trois équipes de VINCI Immobilier, arrivées 14^e, 18^e et 20^e au classement et qui ont démontré leur ténacité et leur esprit solidaire tout au long de ce raid ! ■



Contact : Laurent Douillet

11 000 m² de surface de plancher
2 immeubles de 37 et 50 mètres de hauteur
143 logements



Chapelle International : une opération exemplaire au nord-est de Paris

Situé dans le 18^e arrondissement sur un ancien site ferroviaire, le programme mixte Chapelle International préfigure la métamorphose de ce quartier qui accueillera le Campus Condorcet et l'Arena 2 – nouvelle salle omnisports de la capitale – à l'horizon 2024. Originalité proposée par VINCI Immobilier : les pieds d'immeuble seront occupés par des Soho («small office, home office»), concept anglo-saxon où cohabitent une activité professionnelle en rez-de-chaussée et un logement à l'étage. Deux bâtiments totalisant 128 logements sont prévus sur le socle des Soho, dont l'un sera vendu en bloc au groupe La Française. Dans ce quartier en pleine mutation, le programme bénéficiera, en plus des certifications obligatoires, des labels E + C- et Biodiversity. Cerise sur le gâteau : de belles innovations sociétales. Les espaces communs en cœur d'îlot seront notamment gérés et animés par Urban Service, un service de conciergerie innovant, en coordination avec les autres commerces du quartier pour proposer une utilisation partagée de l'espace extérieur commun. Prochaine étape en avril 2019, avec le début de la vente assise. Livraison des logements au quatrième trimestre 2021. ■

Contact : Éléna Da Rocha

Association Simon de Cyrène : un mécénat de compétence inédit

Depuis quelques mois, Gilles Cailliez gère la restauration et l'aménagement d'un espace de «coliving» à Rungis pour l'association Simon de Cyrène. Celle-ci développe et anime des maisons partagées où vivent ensemble des personnes valides et des personnes devenues handicapées en cours de vie. Les travaux seront assurés par des entreprises partenaires bénévoles. Premier de cette ampleur et de cette nature, ce mécénat de compétence se révèle une formidable aventure humaine, qui ne profite pas uniquement à l'association. C'est aussi, pour la Direction régionale Île-de-France, une belle occasion de tisser des liens, de promouvoir la solidarité et de s'engager pour l'intérêt général et l'innovation sociale. ■

Contact : Gilles Cailliez



MÉDITERRANÉE

Zéro réserve pour
la résidence **Lucia**

Conçue par l'Ateliers 2/3/4/, la résidence Lucia, située sur la ZAC Ovalie, vient d'être livrée avec zéro réserve. Signe distinctif de cette opération : son architecture remarquable, caractérisée par une forte matérialité (béton, métal, verre); un hall majestueux; ainsi que des vues imprenables sur la ville et la mer. Véritable passage entre la Place Vanières reflet de la vie urbaine et le parc centenaire du Clos de l'Herminier, la résidence Lucia est composée de 62 logements et de 4 commerces. Une réalisation très appréciée des élus qui démarque VINCI Immobilier au sein de la ZAC. ■

Contact : Gaëlle Levert

*Massillon :*
un concentré d'innovations

Le groupement constitué par VINCI Immobilier et Erilia vient de remporter la consultation lancée par l'Établissement Public Foncier PACA pour le site du Massillon, dans le centre-ville d'Hyères Les Palmiers. Il est vrai que le projet coche toutes les cases. Avec un tiers de logements sociaux, il répond à la demande de la Ville vis-à-vis d'une plus grande mixité sociale. C'est aussi un véritable concentré d'innovations, intégrant la domotique via le service SmartHab, ainsi que des logements évolutifs EVOLIO. Conçue par le cabinet d'architecture Flex Architectes, la résidence vise le niveau argent de la démarches BDM (bâtiments durables Méditerranée). Enfin, le projet intègre un important volet social via VINCI Insertion Emploi. Outre la prise en compte de la diversité et de l'égalité des chances, 5 % a minima du temps de travail lié à la réalisation du programme est en effet réservé à un public éligible aux clauses d'insertion. Début des travaux au deuxième trimestre 2020 pour une livraison fin 2022. ■

Contact : Olivier Girardeau

A Plus Finance acquiert la future résidence seniors *OVELIA d'Opio*

Une nouvelle résidence OVELIA sera bientôt réalisée sur la commune d'Opio (Alpes-Maritimes). La vente en bloc vient d'être conclue avec le fonds résidences seniors A Plus Génération 2 géré par A Plus Finance. Il s'agit de sa deuxième acquisition d'une résidence OVELIA, après celle de Châteaufort en Île-de-France en mars 2017. Une première expérience réussie grâce à laquelle les différentes parties prenantes ont trouvé un accord sur le bail commercial et la VEFA dans des délais extrêmement courts. Celle-ci sera mise en exploitation par OVELIA en 2021. La résidence, située sur un site exceptionnel, sera composée de 115 logements. Une attention particulière a été portée à l'architecture pour préserver le panorama depuis le vieux village. ■

Contacts : Christophe Rillard et Alexandra Paulin



RHÔNE-ALPES – AUVERGNE

La CPAM Loire s'installe dans son nouveau siège

Le nouveau siège de la CPAM Loire a été livré cet été. C'est la première livraison du programme Poste Weiss, situé dans l'écoquartier d'affaires de Châteaureux, face à la gare TGV de Saint-Étienne. L'ensemble immobilier des six bâtiments représente un enjeu majeur pour Saint-Étienne Métropole, symbole du renouveau de l'agglomération, labellisée « Ville Unesco du design » depuis 2010. VINCI Immobilier et le Groupe Cardinal avaient été lauréats du concours lancé en 2009 par l'EPA pour développer le quartier. L'opportunité de réaliser, en coproduction, un projet d'envergure de 25000 m² pour Saint-Étienne Métropole et de participer à son essor économique. ■

Contact : François Gilson



Le 55 à la pointe de l'innovation

Dans le 5^e arrondissement de Lyon, en plein cœur du quartier du Point du jour, les travaux de gros œuvre sont en cours d'achèvement pour la résidence Le 55. Après une phase de commercialisation réussie, notamment auprès d'investisseurs particuliers (plus de 50 %), le programme a été choisi pour expérimenter plusieurs solutions innovantes telles que le pack « Déménagez Zen », qui propose gratuitement aux clients un bouquet de services pour réaliser leur déménagement dans les meilleures conditions, ou le configurateur et l'extranet dédiés aux acquéreurs. Livraison en juin 2019. ■

Contact : Muriel Delbare

La Compagnie Foncière Lyonnaise renforce sa présence à Lyon

Composée de 27 logements, la tranche 2 de la résidence Casa Bella a été livrée en novembre à INTERIMOB, une entité de la Compagnie Foncière Lyonnaise, filiale à 100 % du Crédit Agricole Centre-Est. Objectif zéro réserve atteint, avec une moyenne de 0,2 réserve par logement y compris avec les parties communes. Situés dans le quartier de Gerland, dans le 7^e arrondissement de Lyon, les nouveaux logements intègrent, en opération pilote, la solution SmartHab, solution d'installation et d'exploitation d'objets connectés. Un partenariat très réussi du point de vue d'INTERIMOB qui, depuis, s'est porté acquéreur de 14 nouveaux logements dans un autre arrondissement de Lyon. ■

Contact : Muriel Delbare



L'heure du renouveau à Cran-Gevrier

Située à Cran-Gevrier, à proximité d'Annecy, la résidence Clair de Lune a été inaugurée en septembre. Ce programme de 51 logements, conçu par le cabinet d'architectes Pierre Brunier, associe des lignes contemporaines à une construction traditionnelle, dans l'esprit des nouvelles réalisations du quartier opérées par la Ville. C'est l'artiste MichL qui a été choisi dans le cadre de la charte « 1 immeuble, 1 œuvre » pour imaginer une œuvre en lien avec la nouvelle résidence. Baptisée « Luna Platinum », elle est composée de deux disques muraux de 2 mètres de diamètre en acier inoxydable représentant la Lune et ses croissants. ■

Contact : Carole Ducarre

IMMOBILIER D'ENTREPRISE – BUREAUX

Livraison du *Belvédère*, premier immeuble OpenWork

Situé dans la zone la plus dynamique du quartier de La Défense, Le Belvédère a été livré le 9 novembre à AG2R La Mondiale. Retour sur un projet audacieux, la première acquisition en blanc de VINCI Immobilier dans un emplacement recherché de Paris.



Construit en 1997 au pied de la Grande Arche de La Défense, dans le quartier Valmy, Le Belvédère a abrité jusqu'en 2015 le siège du cabinet d'audit KPMG. VINCI Immobilier décide, à la suite du départ de l'entreprise, d'acquérir cet immeuble indépendant et non soumis à la réglementation des immeubles de grande hauteur (IGH) pour y développer un nouveau produit immobilier. «À l'époque, le groupe Marsh & McLennan était à la recherche d'un immeuble à louer dans le quartier de La Défense, se souvient Carole Noir, Directeur

du Développement immobilier d'entreprise. *Le Belvédère présentait toutes les qualités requises, à la fois en termes de gabarit et de situation géographique.*» L'immeuble est en effet situé dans un quartier en pleine transformation. Il matérialise la nouvelle centralité du quartier d'affaires entre son espace historique et ses nouveaux développements. Malgré les hésitations de Marsh & McLennan, VINCI Immobilier décide de se lancer dans la consultation aux côtés d'une trentaine de candidats, en prenant le risque d'acheter «en blanc» un

immeuble de 18 000 m², sans investisseur ni utilisateur. Convaincus de l'énorme potentiel du Belvédère, Olivier de la Roussière et Patrick Supiot emportent l'adhésion du comité d'engagement de VINCI. «Personne ne nous attendait sur cette opération... C'est donc à la surprise générale que nous avons finalement remporté l'appel d'offres», raconte Carole Noir.

Une démarche d'excellence

Nouvelle façade, nouveau hall, nouveaux espaces intérieurs, création d'un com-



merce, réaménagement des espaces entourant l'immeuble, augmentation des surfaces et de la capacité d'accueil... Le Belvédère doit faire l'objet d'une restructuration lourde afin d'optimiser son efficacité et obtenir la labellisation et les certifications environnementales souhaitées. «Le choix d'une restructuration plutôt que d'une démolition/reconstruction n'a pas été simplement guidé par une recherche d'optimisation des coûts. Il s'inscrit dans une démarche environnementale de réduction des déchets, presque d'économie circulaire, avec le réemploi de la structure béton et des parements en pierre et en verre des façades», souligne le Directeur de Programme, Hugues Feuillet. Une fois restructuré, le nouvel immeuble vise un niveau de certification et de labellisation ambitieux: HQE Exceptionnel, BREEAM Excellent, BBC Effinergie Rénovation et, pour la première fois à La Défense, WELL Core & Shell. Ce nouveau référentiel américain privilégie une approche holistique de la santé dans l'environnement bâti en s'intéressant aux comportements des

usagers, à la conception et aux aménagements des bâtiments, ainsi qu'à leur exploitation et aux services associés.

Le début de l'ère OpenWork

«Le projet du Belvédère ne pouvait mieux tomber pour mettre en œuvre notre démarche OpenWork, qui privilégie une nouvelle manière de concevoir un bâtiment tertiaire», explique Francis Le Pichon, Directeur de Département Bureaux. Au-delà de la performance technique du bâtiment, il s'agit, pour VINCI Immobilier, de remettre l'humain au centre de la réflexion, orientée vers la performance d'usage du bâtiment. Pour mener à bien ce projet, VINCI Immobilier confie au cabinet Axel Schoenert Architectes la restructuration de l'édifice. Celui-ci imagine pour les futures façades un ensemble de parements en inox qui relie les différents espaces du bâtiment et lui confère une image très contemporaine. Les travaux de restructuration de l'immeuble Le Belvédère sont lancés à la fin 2016.

LE BELVÉDÈRE EN BREF

Acquéreur :

AG2R La Mondiale

Utilisateur :

Spaces, filiale du groupe IWG (Regus)

Surfaces :

18 000 m² de bureaux et 250 m² de commerces

Capacité d'accueil :

1 630 personnes

Objectifs environnementaux :

certifications BREEAM Exceptionnel, HQE Excellent, WELL Core & Shell et label BBC Effinergie Rénovation

Livraison :

novembre 2018

L'innovation en partage

En parallèle, AG2R La Mondiale manifeste son intérêt pour l'immeuble. Après discussions, l'assureur acquiert Le Belvédère en état futur d'achèvement (VEFA) auprès de VINCI Immobilier. Dans le cadre de la négociation, VINCI Immobilier a demandé de participer à la commercialisation locative de l'immeuble. «L'opportunité, pour VINCI Immobilier, d'accompagner AG2R dans la surperformance de l'opération», explique Carole Noir. Résultat de cette synergie, en décembre 2017, moins d'un an avant la livraison, Spaces, filiale de Regus, signe avec AG2R un bail en l'état futur d'achèvement (BEFA) portant sur l'intégralité des surfaces de l'immeuble. Parallèlement, AG2R, Spaces et VINCI Immobilier signent des accords en vue d'adapter la VEFA pour tenir compte des travaux demandés par le locataire sur Le Belvédère. Originaire d'Amsterdam, Spaces est un pionnier des espaces de travail évolutifs et innovants. Son ambition: faire du Belvédère le plus grand espace de co-working européen. Initialement prévue en juin 2018, la livraison du Belvédère est décalée à décembre afin de réaliser 10,5 millions d'euros de travaux d'aménagement souhaités par le preneur. Novembre 2018: mission accomplie, l'immeuble est livré en avance, à la satisfaction du client et de son locataire! ■

LE SAVIEZ-VOUS ?

Le Belvédère, premier immeuble de La Défense conçu en « full BIM »

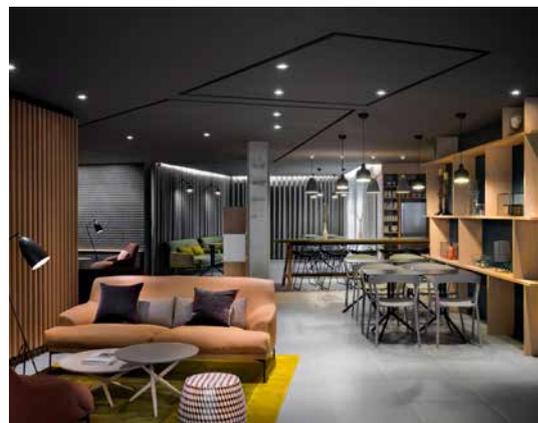
La modélisation des données du bâtiment révolutionne la façon dont les édifices sont conçus, créés et gérés. Avec le BIM, tous les acteurs d'un projet conçoivent, visualisent, simulent et collaborent plus facilement tout au long du cycle de vie d'un programme immobilier, de sa conception à sa maintenance. Par le biais de cette technologie, les bonnes informations sont transmises aux bons interlocuteurs (architectes, bureaux d'études, installateurs...) au bon moment. Le BIM identifie par anticipation les erreurs de conception. Il connecte ensemble le design, le coût, le planning et la maintenance. À la clé: moins d'imprévus, une meilleure qualité de réalisation et un meilleur coût. ■

IMMOBILIER D'ENTREPRISE - HÔTELLERIE

Okko Hotels : l'enseigne hôtelière française débarque à Lille

Quatre ans après l'ouverture de son premier établissement en France, l'enseigne 4* Okko Hotels connaît une forte croissance. Avec déjà huit hôtels actifs et trois en chantier, ce client privilégié a déjà fait confiance à VINCI Immobilier pour ses hôtels à Grenoble, à Cannes et prochainement à Lille. Partie intégrante du programme mixte Le 31 rue de Béthune de 22 000 m², l'hôtel bénéficie d'un emplacement idéal : dans le centre-ville de l'agglomération et à proximité de la gare. Ce projet de réhabilitation, dont les travaux ont débuté en novembre, est important à plus d'un titre pour VINCI Immobilier. Le Groupe s'est engagé à livrer les commerces avant l'achèvement des bureaux et de l'hôtel dans un site contraint, mais également à réussir une restructuration emblématique pour la ville de Lille et pour le renouveau de la rue de Béthune. Un challenge qui, s'il est réussi, engendrera de nouveaux succès avec Okko Hotels : un quatrième projet est déjà à l'étude à Nanterre, à proximité du futur siège de VINCI. ■

Contacts : Adrien Thouënon et Gaston Dassonville



Des bureaux reconvertis en hôtel à Belleville

Suite au contrat de promotion immobilière signé cet été avec le fonds d'investissement espagnol Aina Hospitality, les travaux de réhabilitation d'un ancien immeuble de bureaux en hôtel 4* ont commencé en septembre dans le quartier de Belleville, dans l'est parisien. Accor, sous l'enseigne Novotel, exploitera les 119 chambres et le bar-restaurant de l'hôtel. Spécificité du projet : le hall de l'hôtel, très novateur, répond à la fois à la demande de la Ville de proposer de nouveaux commerces et ouvre les espaces des derniers concepts Novotel au grand public. À terme, des commerces de bouche devraient ainsi animer la vie de ce quartier. Livraison prévue à la mi-avril 2020. ■

Contact : Elena Carlini

Des logements reconvertis en hôtel : La Clef Champs-Élysées, une grande première pour VINCI Immobilier

Livré fin novembre au groupe Ascott, l'hôtel 5* La Clef Champs-Élysées est un projet unique à plus d'un titre. Situé au croisement des rues de Bassano et Magellan, dans le 8^e arrondissement de Paris, cet hôtel 5* moderne et luxueux bénéficie d'une localisation exceptionnelle, à quelques minutes des plus belles adresses parisiennes. L'immeuble, d'architecture typiquement haussmannienne, est le fruit de la transformation d'un ensemble de bureaux et de logements. Une première pour VINCI Immobilier, qui a nécessité des travaux lourds, comme la reprise en sous-œuvre et la réfection des planchers. L'hôtel comprend 70 chambres, dont 12 suites. Outre un restaurant, qui sera aménagé par l'hôtelier après livraison, le site propose également un espace lounge, une salle de fitness et un jardin intérieur entièrement paysager. Ouverture prévue en mars 2019, après l'installation du restaurant. ■

Contact : Elena Carlini



RÉSIDENCES GÉRÉES

OVELIA : le bon concept, au bon moment

Face à la dynamique du marché des hébergements pour seniors, OVELIA a atteint en huit ans un rythme de développement continu. Fondée en 2010, OVELIA exploite aujourd'hui neuf résidences et le concept ne cesse de remporter l'adhésion de toutes ses parties prenantes, depuis les investisseurs jusqu'aux résidents. Bilan de ce succès, alimenté par un cycle permanent d'innovations.



La France n'a jamais compté autant de seniors. Surtout, elle n'a jamais compté autant de seniors autonomes, capables de vivre seuls au quotidien. « L'entrée en maison de retraite médicalisée n'est plus une fatalité pour les personnes vieillissantes pour peu qu'elles bénéficient de services adéquats et d'un logement spécifiquement aménagé », explique Laurence Picano, Directrice Générale d'OVELIA. Dans ce contexte, la résidence services seniors offre une alternative attractive à qui souhaite profiter d'un chez-soi adapté et de services à la carte, dans un environnement sécurisé et qui favorise le maintien des liens sociaux. C'est aussi une solution en phase avec les attentes de la nouvelle génération de seniors, issus du baby-boom, très attachés à leur liberté et à l'idée de bien vieillir.

Un nouveau segment stratégique

Le marché semble donc promis à une belle croissance. Porté par le développement de la vente en bloc, le nombre de résidences seniors OVELIA est en forte augmentation, avec pas moins de 14 nouvelles ouvertures programmées d'ici la fin 2020. « De plus en plus d'investisseurs institutionnels s'intéressent

« Si le binôme VINCI Immobilier/OVELIA a suscité un tel degré d'appétence auprès des investisseurs, c'est aussi grâce à la qualité du concept OVELIA et de la réalisation des résidences par les équipes opérationnelles de VINCI Immobilier. »



Alexandra Paulin,
Directeur Investisseurs
Immobilier Résidentiel chez
VINCI Immobilier

aux résidences seniors, souligne Alexandra Paulin, Directeur Investisseurs Immobilier Résidentiel chez VINCI Immobilier. « Aujourd'hui, ils représentent près de 80 % des ventes OVELIA. » La preuve, neuf résidences OVELIA ont été vendues à des investisseurs institutionnels ou des fonds résidentiels depuis 2016. Parmi les plus actifs : AEW via son fonds résidentiel,

Residys ; le groupe La Française ; ou encore A Plus Finance. Il est vrai que la vente en bloc présente de multiples avantages. D'abord pour OVELIA, pour laquelle cela constitue un formidable accélérateur de développement. Ensuite pour les investisseurs (lire « Point de vue », page suivante), qui y voient un moyen d'investir dans l'immobilier résidentiel avec un niveau de rentabilité intéressant et garanti. Enfin pour VINCI Immobilier qui, en capitalisant sur la relation instaurée avec les investisseurs sur des premières transactions, signe plus rapidement de nouvelles VEFA, et donc accroît son activité sur ce type de produits. « En 2018, nous avons ainsi signé quatre VEFA de résidences seniors OVELIA avec AEW à Nancy, à Herblay, à Poissy et à Toulouse, note Alexandra Paulin. C'est le fruit d'une relation privilégiée et de confiance entre les interlocuteurs d'AEW, d'OVELIA et de VINCI Immobilier. Si le binôme VINCI Immobilier/OVELIA suscite un tel degré d'appétence auprès des investisseurs institutionnels, c'est aussi grâce à la qualité du concept OVELIA et de la réalisation des résidences par les équipes opérationnelles de VINCI Immobilier. »

Des services innovants

Ce qui distingue les résidences OVELIA, c'est le choix ciblé de leur implantation, bien intégrée dans l'espace urbain, à proximité des commerces, des cabinets médicaux, des transports, etc. « VINCI Immobilier Promotion



RÉSIDENCES GÉRÉES



cherche et nous propose des emplacements qui répondent à nos critères dans les grandes agglomérations, rappelle Laurence Picano. C'est un facteur clé pour convaincre les investisseurs et les futurs occupants.» À Tassin-la-Demi-Lune, par exemple, la résidence est située en hyper-centre-ville de cette commune cossue, voisine de Lyon. « Ouverte depuis janvier 2018, la résidence a affiché complet en quelques mois, là où il faut en général près de deux ans », rebondit Claire Subra, sa Directrice. La résidence a même été récompensée par le palmarès « Maisons de retraite et résidences services » pour son excellent rapport qualité/prix. Le concept, lui aussi, est très attractif. Entièrement conçues pour le bien-être de leurs occupants, les résidences OVELIA sont composées d'habitats privatifs allant du studio au 3 pièces, parfaitement adaptés aux besoins des personnes âgées, que ce soit en termes d'accessibilité, d'ergonomie, de confort ou de sécurité. Elles disposent toutes d'une piscine couverte et chauffée et proposent à leurs résidents un certain nombre de services à la carte : un restaurant ; des services à la personne (portage des repas, ménage, petit bricolage, aide au lever et au coucher...); ainsi que certains services dédiés au bien-être (coiffeuse, esthéticienne ; pédicure, etc.). Des espaces collectifs offrent différents

types d'activité et répondent aux attentes des résidents. « Avec l'arrivée des papy-boomers, plus exigeants mais aussi plus connectés, il nous faut désormais anticiper les besoins de demain, notamment en matière de solutions numériques, explique Laurence Picano. Nous proposons déjà à nos résidents des tablettes pour jouer en réseau et prévoyons de lancer, d'ici quelque temps, une application destinée à tisser une véritable communauté OVELIA. » Une offre de courts séjours interrésidences est également à l'étude. Et pourquoi ne pas imaginer des résidences OVELIA ailleurs en Europe, en Belgique ou au Portugal, des pays susceptibles de séduire les retraités et les investisseurs nourrissant des projets de développement ? ■

LE MARCHÉ EN CHIFFRES

1/3 de la population aura plus de 65 ans en 2020

600 résidences seniors répertoriées à fin 2017

OVELIA EN CHIFFRES

9 résidences OVELIA à fin 2018

15 ouvertures programmées d'ici fin 2020

930 lots à fin 2018

760 résidents à fin 2018

83 ans, c'est l'âge moyen des résidents OVELIA à leur arrivée

Point de vue

Jérémy Convert,

Executive Director, Funds
& Separate Accounts chez AEW



« Actuellement, la baisse des rendements locatifs de l'immobilier tertiaire réoriente les investisseurs vers

d'autres classes d'actifs, notamment les résidences services, qui leur offrent des ressources sécurisées et stables. Dans le cadre du bail commercial, l'exploitant s'engage en effet à verser les loyers à l'investisseur pendant toute la durée du bail : 9 ou 12 ans, voire plus.

« Pour les investisseurs, les résidences seniors n'ont que du positif. »

Par rapport à d'autres produits monotypés – comme les résidences étudiants –, les résidences seniors disposent par ailleurs d'une diversité de typologies de logements, un argument pratique et économique en cas de reconversion des bâtiments. Surtout, il s'agit d'un investissement pour lequel la demande est très forte et où le besoin ne fait que s'accroître, offrant des perspectives et une visibilité sur le long terme. Chez AEW, nous investissons entre 1,5 et 2 milliards d'euros par an en France et les résidences seniors représentent entre 5 et 10% de ce montant. Nous avons choisi de travailler avec un nombre très restreint d'opérateurs, dont OVELIA, connue et reconnue pour son haut niveau de service, sa solidité financière, son adossement à un grand groupe, ainsi que pour la qualité des relations que nous entretenons avec nos interlocuteurs. Nous espérons, bien sûr, poursuivre cette collaboration sur le long terme, en intervenant de plus en plus souvent très en amont des projets, au moment de la réponse à l'appel d'offres. »

SERVICES

La Direction régionale Nord-Champagne-Picardie réaménage ses locaux lillois

Désireux d'offrir à sa trentaine de collaborateurs de nouveaux espaces de réunion, la Direction régionale Nord-Champagne-Picardie a confié à VINCI Immobilier Conseil le soin de repenser l'aménagement de son agence lilloise. Space planning, choix des ambiances et des coloris, conduite des travaux, pilotage des prestataires... les équipes de VINCI Immobilier Conseil ont géré chaque étape du projet en collaboration étroite avec les équipes lilloises. Les nouveaux locaux, livrés en septembre dernier, offrent différentes typologies d'espaces de réunion, avec des capacités d'accueil variables (de trois à 30 personnes) et un décor « comme à la maison », inspiré du style industriel. Cet espace est destiné prioritairement aux collaborateurs de VINCI Immobilier et une réflexion est en cours pour étendre ce service aux autres filiales du groupe VINCI. ■

Contact : Van Le



« VINCI Immobilier Conseil a su nous accompagner durant l'ensemble du projet, de la conception à l'exécution, grâce à une expertise et une anticipation qui ont garanti la qualité et les délais. Leur force, en plus de travailler dans des délais très courts, a été de savoir s'inspirer de ce qui se fait au national et de l'adapter en fonction de nos attentes et besoins. Aujourd'hui, les salles de réunion

sont le reflet de l'esprit d'innovation qui caractérise nos équipes : lumineuses et ouvertes ! »

Stéphane Mazuy,

Directeur Régional Adjoint Nord-Champagne-Picardie



« Notre partenariat avec VINCI Immobilier Conseil va au-delà de la simple relation avec un prestataire. Qu'il s'agisse d'une négociation de longue haleine ou d'un simple coup de téléphone pour être rapidement conseillés, nous apprécions de travailler avec VINCI

Immobilier Conseil depuis plusieurs années. Une équipe à l'écoute, réactive, performante dans les négociations, sachant faire preuve de capacité d'adaptation et d'inventivité. Les différentes missions confiées ont donné grande satisfaction. »

Luc Lichtenberger,

Secrétaire Général - VINCI Construction France - Direction opérationnelle Ouvrages fonctionnels neufs et Métiers de spécialités

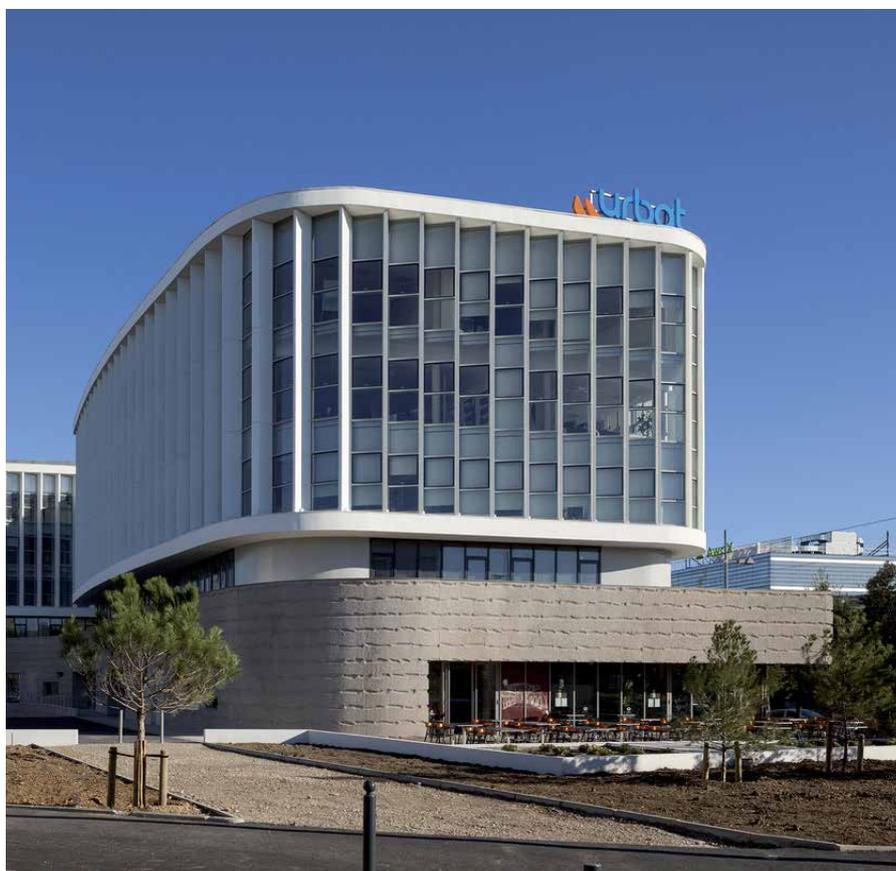
Renégociation de bail : BATEG confie à VINCI Immobilier Conseil la défense de ses intérêts

BATEG, filiale de VINCI Construction France, spécialiste des grands ouvrages et projets tertiaires à forts enjeux, a fait appel à VINCI Immobilier Conseil pour renégocier les conditions financières et juridiques du bail de son siège social, L'Émeraude, situé à Vélizy-Villacoublay (78). C'est la troisième fois que BATEG fait ainsi appel à VINCI Immobilier Conseil pour défendre ses intérêts. En 2015, VINCI Immobilier Conseil a obtenu 10 % de réduction de loyers. Puis en 2017, VINCI Immobilier Conseil fait récupérer à BATEG environ 4 000 m² tout en négociant 7 % de réduction de loyer. Un an plus tard : à nouveaux besoins, nouvelle négociation ! VINCI Immobilier Conseil obtient du bailleur 500 m² supplémentaires et à nouveau 12 % de réduction sur les loyers tout en sécurisant son implantation jusqu'en 2023. Côté juridique, VINCI Immobilier Conseil profite de la renégociation pour obtenir des conditions de restitution des locaux, sans obligation de décâblage/décloisonnement d'une partie des locaux. Une opération gagnant-gagnant par laquelle BATEG limite ses coûts tandis que VINCI Immobilier Conseil se rétribue au prorata des économies réalisées. ■

Contact : Sébastien Gautier

ACQUISITION D'URBAT : UNE OPPORTUNITÉ STRATÉGIQUE

VINCI Immobilier a signé avec les actionnaires d'Urbat, promoteur de logements dans le sud de la France, un compromis de vente en vue de contrôler 100% des actions de la société d'ici 2020. Cette opération de croissance externe – l'une des plus importantes menées à ce jour par VINCI Immobilier – est une formidable opportunité, tant en matière de chiffre d'affaires additionnel que de complémentarité. Pour Urbat, c'est l'occasion de s'adosser à un acteur majeur de la promotion immobilière afin d'assurer pérennité et développement !



Urbat, une entreprise familiale

Urbat Promotion a été fondée en 1975 par Alain Clausel. Le fondateur s'est, peu à peu, retiré de la gestion de la société au cours des dernières années, en confiant les rênes de l'entreprise à deux membres du directoire : Olivier Dubrou et Sylvie Gautier. Originellement implanté à Montpellier et opérant dans le sud de la France, Urbat est un acteur régional très reconnu par les agences immobilières et les apporteurs d'affaires. Son credo : les logements collectifs « abordables », à destination des propriétaires occupants et notamment les primo-accédants et des investisseurs particuliers. La marque de fabrique d'Urbat est de proposer une offre complémentaire sur chacun de ses territoires avec des programmes de tailles différentes, dans des secteurs variés (centres-villes et périphérie).

Pour VINCI Immobilier, l'acquisition d'Urbat représente une double opportunité : se doter d'un opérateur performant sur son territoire et d'une marque reconnue sur le segment des logements à prix accessible dans les métropoles dynamiques du sud de la France et leur périphérie. Autant dire là où VINCI Immobilier n'est pas le plus présent. Car il ne s'agit pas de faire concurrence aux équipes de VINCI Immobilier...

En conservant l'autonomie et la marque Urbat, VINCI Immobilier pourra renforcer ses positions sur le marché des primo-accédants, des logements à prix accessible, tout en augmentant sa rentabilité globale. La marque Urbat doit aussi positionner VINCI Immobilier sur de nouveaux marchés en France... VINCI Immobilier pourra, dans le futur, répliquer le modèle Urbat dans des zones de croissance démographique comme la région parisienne ou les agglomérations, à l'exemple de Nantes. ■

La Résidence du Lez





« 43 ans après avoir fondé Urbat, l'heure est venue pour moi de passer le relais et d'assurer la pérennité de l'entreprise en l'adossant à un acteur

majeur de la promotion immobilière. Si nous avons choisi VINCI Immobilier, c'est avant tout parce que le Groupe s'est engagé à respecter et à maintenir la marque Urbat, ainsi que nos équipes et notre directoire. C'est aussi pour des raisons humaines et relationnelles, des valeurs fondamentales au cœur de notre culture d'entreprise. »

Alain Clausel, fondateur et Président du conseil de surveillance d'Urbat



« Notre force, c'est notre implication pour les territoires sur lesquels nous sommes implantés. Avec

VINCI Immobilier, nous allons pouvoir dupliquer notre modèle dans des régions en forte croissance démographique, tout en conservant ce qui fait notre ADN : notre marque, nos process, notre professionnalisme et notre esprit de famille. »

Olivier Dubrou, Président du directoire d'Urbat



« Le processus d'acquisition d'Urbat se fera en deux temps. Nous prévoyons d'abord l'achat de 49,9 % des

titres d'Urbat fin 2018 ou début 2019 ; puis le solde du capital au cours du deuxième semestre 2020. Au cours de l'exercice 2019, il s'agira d'apporter à Urbat notre soutien en matière d'outils de gestion et de conditions de financement tout en préservant les valeurs et l'organisation des équipes d'Urbat. »

Philippe Musialek, Secrétaire Général de VINCI Immobilier

Urbat en bref



Un fort ancrage régional

- ▶ Urbat Promotion est implanté sur cinq zones géographiques : **Toulon, Marseille, Lyon, Montpellier et Toulouse.**



Une spécialisation dans le logement résidentiel « accessible »

- ▶ Des programmes d'**entrée de gamme**, situés dans des métropoles dynamiques du **sud de la France** ou dans les **communes périphériques.**
- ▶ Des opérations de **taille limitée**, de 30 à 150 appartements.
- ▶ Une typologie de logements privilégiant les **3 pièces.**



Une société organisée pour la proximité

- ▶ **126** collaborateurs.
- ▶ Une **organisation réactive** avec un nombre d'échelons de décision limité.
- ▶ Des directions techniques et marketing **proches du terrain.**
- ▶ Une **équipe commerciale intégrée** qui réalise la totalité des ventes Urbat.



Un modèle performant

- ▶ Des parts de marché significatives sur ses territoires.
- ▶ Un chiffre d'affaires de **141 millions d'euros en 2017**, pour **1341 logements réservés.**
- ▶ Un bon niveau de marge brute.
- ▶ Un bon taux d'écoulement des programmes, de l'ordre de **20 %.**
- ▶ Des lancements en travaux avec en moyenne **70 %** de précommercialisation.
- ▶ Des coûts techniques très contenus.



Des complémentarités stratégiques avec VINCI Immobilier

- ▶ Des implantations dans des **zones porteuses** où VINCI Immobilier est moins bien positionné.
- ▶ Une clientèle de **propriétaires occupants** et d'**investisseurs particuliers**, ainsi que de **bailleurs sociaux.**
- ▶ Une recherche foncière axée sur des **terrains privés** là où VINCI Immobilier est majoritairement positionné sur les fonciers issus de concours et de ZAC.



Une forte notoriété

Urbat est connu localement pour sa **compétitivité tarifaire** et la **qualité de ses programmes** :

- ▶ auprès des propriétaires occupants et des investisseurs particuliers ;
- ▶ auprès des agences immobilières et des apporteurs d'affaires ;
- ▶ auprès des mairies.



QUAI 8.2, UNE ALLIANCE DE COMPÉTENCES AU SERVICE D'UN PROJET D'ENVERGURE

Au centre de Bordeaux, le quartier Belcier fait l'objet de l'une des plus ambitieuses opérations de réaménagement urbain lancées en France ces dernières années. VINCI Immobilier vient d'y livrer l'opération Quai 8.2 : un projet d'envergure rendu possible grâce à une collaboration exemplaire entre ses différentes parties prenantes.

Avec 43 000 m² de surface de plancher, Quai 8.2 est la plus grosse opération mixte jamais menée par VINCI Immobilier. Comprenant trois immeubles de bureaux, des commerces, deux hôtels et une résidence étudiants Student Factory, elle se révèle au cœur d'un quartier en pleine mutation, à seulement quelques minutes à pied de la gare Saint-Jean réhabilitée en 2017 avec l'arrivée du TGV. Programme fondateur du futur quartier, Quai 8.2 préfigure la profonde mutation d'un secteur gagné sur d'anciennes emprises ferroviaires de la SNCF. «*Avec l'achèvement en 2017 de la ligne grande vitesse reliant Bordeaux à Paris, cette opération contribue à hisser la ville au sommet des métropoles les plus attractives d'Europe*», explique Philippe de Villèle, Directeur Général Adjoint.

« Ce projet a mis en exergue une manière de travailler exemplaire, basée sur la confiance et la compréhension entre équipes locale et centrale. »



Laurent Robelin,
Directeur de Programmes
Immobilier d'entreprise

CHANGEMENT D'ÉCHELLE

Lancé en 2012 par l'EPA Bordeaux Euratlantique, l'appel à projets auquel répond VINCI Immobilier ne concerne au départ que l'un des cinq macrolots de la parcelle, soit environ 10 000 m². «*À cette époque, nous étions en contact étroit avec GDF Suez, alors à la recherche d'un lieu pour regrouper ses équipes. Cela nous a rendus très réactifs pour proposer rapidement un candidat utilisateur pour ce lot*», se souvient Christophe Tromelin, Directeur des Relations investisseurs chez VINCI Immobilier. Le Groupe est retenu. Mais le projet change rapidement d'envergure. Au lieu d'attribuer chaque lot à un promoteur dédié, comme cela était prévu initialement, l'EPA Bordeaux Euratlantique choisit de confier la totalité du foncier en copromotion à VINCI Immobilier et ANF Immobilier. Particularité du montage : ANF Immobilier se positionne aussi en tant qu'investisseur de l'hôtel B&B et de deux immeubles de bureaux. «*C'est tout un îlot qu'il faut sortir de terre. Du jamais vu chez VINCI Immobilier*»⁽¹⁾, souligne Philippe de Villèle. Face à ce changement d'échelle, tous les métiers du

Groupe sont sollicités : les pôles Bureaux, Hôtellerie, Commerce, Logement, le pôle VI2P mais aussi de nombreuses fonctions transverses, telles que les Directions des Ressources humaines, des Systèmes d'information, Financière, Juridique, ou encore la Comptabilité et les Assurances, appelés à monter ex nihilo leurs premiers bilans multiproduit. Lors de cette phase de montage, un coordinateur, Bertrand Geloën, est nommé pour piloter les différentes directions engagées dans l'opération et centraliser les échanges avec ANF Immobilier et l'EPA Bordeaux Euratlantique. Une organisation sur mesure, inédite chez VINCI Immobilier. Une fois démarrée la phase d'exécution, c'est ensuite Hugues Simpère, Directeur de Programmes dans le sud-ouest, qui reprend la main sur la coordination de l'opération.

UN PROJET DE LONGUE HALEINE

Au fil des mois, le projet prend la tournure d'un marathon, avec son lot d'imprévis et de rebondissements : changement de l'équipe aménageur ; désistement de GDF Suez ; arrivée d'Orange et Allianz en tant qu'utilisateurs ; arrivée de Covivio⁽²⁾ aux côtés d'ANF Immobilier comme co-investisseur... Des réunions mensuelles sont organisées par typologie de bâtiments. Laurent Robelin, Directeur de Programmes Immobilier d'entreprise, supervise les trois immeubles de bureaux. «*Ce projet a mis en exergue une manière de travailler exemplaire, basée sur la confiance et la compréhension entre équipes locale et centrale. Chacune a su respecter les compétences de l'autre avec, d'un côté, une connaissance fine du terrain, et de l'autre, une longue expérience des grands investisseurs institutionnels. Un mix efficace pour gérer la complexité d'une opération de cette*



Une histoire de confiance

«*Un chantier, c'est avant tout une histoire d'hommes et de femmes.*

Après deux opérations réussies en région parisienne, nous étions dans une vraie relation de confiance avec VINCI Immobilier et ANF Immobilier. Malgré des modifications de dernière minute sur notre produit B&B, nos interlocuteurs se sont adaptés à notre cahier des charges en faisant preuve de beaucoup d'écoute et de flexibilité. Au final, l'établissement nous a été livré avec deux mois d'avance. Une vraie réussite ! »

Jean-Luc Jégo,
Directeur Technique B&B Hôtels

envergure », reconnaît-il. «*Il nous a fallu apprendre à travailler de façon radicalement différente. La présence de Laurent Robelin à nos côtés nous a rendus plus pertinents dans la manière d'aborder les sujets avec ANF Immobilier et Covivio, en nous faisant parler le même langage qu'eux*», assure de son côté Hugues Simpère. ►

LE PROJET EN CHIFFRES

2 hôtels
237 chambres

3 immeubles de bureaux
29 500 m²

3 000 m² de commerces

1 résidence étudiants
116 lots



Une collaboration exemplaire

«*Nous sommes très fiers du travail accompli à Bordeaux. L'opération Quai 8.2, menée conjointement avec VINCI Immobilier, contribue à offrir un nouveau visage à la Métropole bordelaise. Autre grand motif de satisfaction : l'excellence de la relation nouée avec les équipes de VINCI Immobilier. Malgré la complexité du projet et les aléas rencontrés depuis 2012, nous avons vécu ensemble une très belle aventure humaine, basée sur la complémentarité et la confiance. Nous sommes toujours restés solidaires, respectueux les uns des autres, transparents, y compris lors de certaines négociations très dures, lorsque nous devons défendre les intérêts de nos entreprises respectives. Un attelage très intéressant, que nous aimerions reproduire sur d'autres opérations.* »

Ghislaine Seguin, Directrice Générale Adjointe d'ANF Immobilier, devenue, depuis, Directrice des Investissements et des Développements en régions chez Icade

► Côté hôtellerie, VINCI Immobilier et ANF Immobilier signent, avec un investisseur privé, la VEFA d'un établissement 4*. C'est l'équipe de promotion hôtelière qui se charge de trouver son futur exploitant. « Notre expérience de plus de 15 ans nous offre une bonne connaissance des acteurs du marché, rappelle Elena Carlini, Directeur de Programmes Hôtellerie. C'est ainsi que nous sommes rapidement parvenus à un accord avec Golden Tulip⁽²⁾ pour exploiter le futur hôtel 4*.* » Reste encore à commercialiser la résidence étudiants. « Nous avons proposé à

ANF Immobilier de travailler avec Student Factory qui, à l'époque, était encore en développement », raconte Hugues Simpère. Malgré quelques craintes relatives à la commercialisation des logements, le pari se révèle gagnant : grâce à notre filiale VI2P, tout est vendu, aujourd'hui. »

DES SYNERGIES GROUPE

Le chantier démarre en septembre 2016 avec VINCI Construction France (GTM), qui a remporté le marché global en entreprise générale. Malgré les aléas rencontrés sur

le chantier, cinq des six bâtiments du Quai 8.2 sont aujourd'hui livrés. Répondant aux plus hauts standards internationaux, les immeubles de bureaux du nouvel ensemble immobilier visent la double certification BREEAM « Very Good » et HQE Excellent, ainsi que l'obtention du Label Effinergie +. ■

(1) ANF Immobilier a été absorbé, depuis, par Icade.

(2) Ex-Foncière des Régions.

(3) Louvre Hotels Group.

VISITE GUIDÉE

Conçu par les cabinets d'architectes Ateliers 2/3/4/, MCVD Architectes et Reichen & Robert & Associés, Quai 8.2 propose une complémentarité de signatures et de points de vue.



LES IMMEUBLES DE BUREAUX B ET C

- 19 800 m².
- Restaurant interentreprise ; commerces en pied d'immeuble.
- Cabinet d'architectes : Ateliers 2/3/4/.
- Investisseurs : Covivio et Icade.
- Quatre utilisateurs : Orange, Allianz, Erasmus et SQLI.

LA RÉSIDENCE ÉTUDIANTS STUDENT FACTORY

- 116 appartements, du T1 au T3 duplex.

L'HÔTEL B&B 3*

- 126 chambres.
- Cabinet d'architectes : Reichen et Robert.
- Investisseur : ANF Immobilier Hôtels.



L'IMMEUBLE DE BUREAUX E

- 10 200 m².
- Cabinet d'architectes : Reichen et Robert.
- Investisseurs : Covivio et Icade.



L'HÔTEL GOLDEN TULIP 4*

- 111 chambres.
- Cabinet d'architectes : Reichen et Robert.
- Salles de réunion, espace de coworking et restaurant.

WORKEASY, DE L'IDÉE AU PROJET

Issu de l'appel à projets innovants Vivacity, WORKeasy est une solution intégrée de conception, d'optimisation et d'exploitation d'espaces de travail partagés. Après avoir passé avec succès la période d'incubation au sein de Leonard:Paris, WORKeasy entre désormais dans une phase d'accélération. Aux manettes : une équipe pluridisciplinaire réunissant les expertises de VINCI Immobilier Conseil, VINCI Facilities et VINCI Construction France.

Depuis cinq ans, le marché de l'immobilier d'entreprise se transforme avec l'apparition de nouvelles offres de coworking qui répondent aux attentes des collaborateurs en termes de flexibilité et de qualité de vie au travail. En France, tous les grands groupes de l'immobilier s'intéressent à ce secteur en plein essor. Les utilisateurs, quant à eux, sont nombreux à se laisser séduire par ces nouveaux modèles d'espaces de travail. Depuis 2015, VINCI Immobilier travaille sur cette problématique, notamment via TINDER VINCI, projet porté par Sébastien Gautier (VINCI Immobilier Conseil) au sein de Vivacity, dont l'objectif est de ménager des espaces de coworking au sein des implantations du Groupe. Quand Thales, le plus gros client de VINCI Facilities, décide en 2017 d'installer sa Digital Factory chez WeWork, il faut réagir. Et vite. Sébastien Gautier contacte alors les collaborateurs de filiales qui ont engagé une

réflexion similaire pour constituer une équipe pluridisciplinaire. Mélissa Demouth, Chef de projets Innovation chez VINCI Facilities, et Alban Peleszko, Chief digital Officer chez VINCI Construction France, décident aux côtés de Sébastien Gautier de s'appuyer sur le programme d'incubation de Leonard:Paris pour concurrencer les nouvelles offres et générer de nouvelles opportunités pour leurs métiers.

Leonard:Paris sélectionne le projet et accueille l'équipe pendant quatre mois. C'est la première fois qu'un collaborateur de VINCI Immobilier participe à une telle démarche. Avec WORKeasy, l'équipe développe une solution autour du design, de la conception, de l'optimisation et de l'exploitation d'espaces de travail personnalisés et adaptés aux nouveaux usages avec un interlocuteur unique, intégrateur des compétences du groupe VINCI. Après avoir passé avec succès l'étape de la soutenance, WORKeasy entre désormais dans une phase d'accélération.

Objectif : transformer l'essai avec les prospects identifiés, parmi lesquels VINCI Construction, Eurovia et AG2R La Mondiale. ■



POINTS DE VUE

« Mieux comprendre les enjeux relatifs aux modes de travail »



Mélissa Demouth, Chef de projets Innovation chez VINCI Facilities et intrapreneur Leonard:Paris

« Le bureau doit désormais s'adapter aux modes de travail des collaborateurs en proposant différents types d'espaces de travail au sein d'un même lieu. À partir de ce constat, nous nous sommes inspirés du design thinking pour allier individualité et collectivité aussi bien sur l'aspect digital, spatial que serviciel. Avec WORKeasy, nous proposons une offre complète et personnalisée qui accompagne les donneurs d'ordre dans la réalisation de l'aménagement de leurs surfaces de bureaux ou de flagships innovation. Pour cela, nous intégrons les métiers et compétences du groupe VINCI : l'identification du lieu et l'optimisation des conditions locatives avec VINCI Immobilier Conseil ; la construction avec VINCI Construction ; la conception, l'aménagement, l'exploitation et l'animation avec VINCI Facilities. » ■



Nicolas Ferrary, ex-General Manager France Belgique chez AirBnB

« En tant que mentor, j'ai été partie prenante du projet WORKeasy pendant plus de trois mois. J'ai eu affaire à une équipe de collaborateurs passionnés, portés par l'envie de se dépasser pour leur projet. Mon rôle était simple : les aider à affiner leur idée et à définir une proposition de valeur, les inciter à se poser les bonnes questions et à prendre du recul à certaines étapes charnières, identifier les points à challenger et les mettre en relation avec l'écosystème de l'économie collaborative, que je connais bien. » ■

RÉGION ALSACE-LORRAINE : 10 ANS DÉJÀ

S'appuyant sur une gamme de produits large et diverse, la Direction régionale Alsace-Lorraine connaît un véritable essor depuis sa création en 2008, année du rachat de la Compagnie Immobilière Hermès par VINCI Immobilier. Point d'étape.



Réseau d'universités, qualité de vie, voisinage des plus riches Länder allemands... les atouts de la région Alsace-Lorraine sont nombreux. « Grâce à la notoriété de VINCI Immobilier et à sa puissance de frappe, nous développons sur le territoire une multiplicité de produits en phase avec la diversité des attentes de nos clients : des investisseurs mais aussi des étudiants, des familles et des retraités », explique Pascal Véron, Directeur de la région. En dix ans, le succès ne s'est pas démenti. « Depuis 2008, nous sommes passés de 100 à 500 logements par an, souligne-t-il. Malgré un marché saturé et la présence d'un large panel d'acteurs nationaux et régionaux, nous occupons aujourd'hui la 5^e place en volume d'affaires. » Les projets de VINCI Immobilier en Alsace-Lorraine sont aussi un bel exemple de synergie entre les différentes directions. C'est l'une des premières régions à avoir adhéré au concept Student Factory, avec une première résidence en cours de construction à Strasbourg, et au concept OVELIA, déjà développé à Strasbourg, Colmar et Nancy.

TOUJOURS PLUS LOIN

Pour faire face à la demande, l'équipe s'est progressivement structurée, avec la création d'une Direction du Développement, d'une Direction Commerciale et d'une Direction Programmes, passant en dix ans de huit à 25 collaborateurs. En 2016, une nouvelle agence a ouvert à Nancy pour prendre en charge trois programmes : la résidence Point de Vue, livrée début 2019 à Villers-lès-Nancy (27 lots); le programme L'Idéallée, livré début 2020 à Nancy (183 lots); et l'opération de la ZAC Stanislas, en cours de commercialisation à Nancy (98 lots). Mais la Direction régionale voit encore plus loin, jusqu'en Bourgogne où elle vient de recruter deux collaborateurs pour gérer deux opérations d'envergure, l'une dans le centre-ville de Dijon, sur le site de la clinique Sainte-Marthe (200 lots); l'autre à Chenôve : la résidence Oblique (150 lots). Objectifs à long terme : continuer sur cette lancée en développant des projets dynamiques dans les secteurs porteurs des grandes villes. ■

QUESTIONS À

Virginie Knauer,
Assistante de programmes

« Avec l'arrivée de VINCI Immobilier, nous avons changé de dimension »

Vous faisiez partie de la Compagnie Hermès jusqu'à son acquisition par VINCI Immobilier en 2008. Qu'est-ce que ce rachat a changé ?

Dans un environnement très concurrentiel, la notoriété de VINCI Immobilier nous a fourni une véritable arme de différenciation vis-à-vis de nos clients, en attente de garanties que seule une grande entreprise nationale peut offrir. Aujourd'hui, tout est mis en œuvre pour les rassurer... Nous avons renforcé le dispositif d'accompagnement des futurs acquéreurs avec la multiplication des visites de chantier. Côté qualité, de nombreuses procédures de suivi ont été mises en place pour améliorer la satisfaction client. C'est beaucoup de temps passé, mais jamais du temps perdu !

Quels défis restent à relever ?

En dix ans, nous avons gagné en force de frappe, avec un périmètre géographique qui s'est élargi, des programmes plus nombreux et une équipe qui s'est étoffée en conséquence. Aujourd'hui, notre plus gros challenge, c'est Dijon. Après un gros travail préparatoire réalisé en vue de l'acquisition des terrains, je vais maintenant passer le relais à l'assistante de programmes qui vient d'être recrutée sur place. Une nouvelle configuration grâce à laquelle nous allons continuer à avancer au plus près de nos programmes.

LA QUALITÉ À L'HEURE DU DIGITAL

La version numérique du Dossier Contrôle Qualité (DCQ) sera déployée à partir de janvier prochain. Au-delà de l'innovation fonctionnelle que cela représente pour les collaborateurs, la dématérialisation du DCQ contribue à la montée en puissance de la démarche qualité initiée depuis plusieurs années en interne.



Dans la droite ligne de sa démarche qualité engagée depuis 2012, VINCI Immobilier impulse une nouvelle dynamique de sa transformation, avec la digitalisation du Dossier Contrôle Qualité (DCQ) numérique. « Le DCQ fait partie intégrante du process qualité, rappelle Jean Leveillet, Directeur de la Qualité. Associé aux points de vigilance, aux indicateurs qualité et, plus généralement, à la démarche Hestia, il a contribué à l'amélioration de la qualité de nos programmes avec, pour aboutissement, la naissance de VINCI Immobilier 4YOU. »

LA QUALITÉ PRODUIT COMME OBJECTIF

Grâce à la mise en œuvre de ces outils, les progrès réalisés pour livrer dans les délais en zéro réserve ont été constants. Dans un contexte de transformation digitale de l'entreprise, la Direction de la Qualité a commencé à réfléchir dès 2016 à la numérisation du DCQ. Avec une ambition : faire évoluer cet outil devenu incontournable afin de le rendre plus pratique, plus intuitif et plus

attractif. Et mieux centraliser l'information entre la Direction de la Qualité, les Directions régionales, territoriales et les Directions Programmes. Cette nouvelle version du DCQ a été présentée aux différents comités (territorial, développeurs, référents techniques) avant son déploiement national en janvier 2019.

LA SIMPLICITÉ D'USAGE COMME PRINCIPE

Composé de 11 fiches correspondant aux 11 étapes clés du process (dépôt du permis de construire ; lancement des travaux ; etc.), le DCQ agrège au total près de 250 tâches. « Si le contenu du DCQ varie très peu par rapport à la version papier antérieure, de multiples fonctionnalités d'usage ont été apportées grâce à la version numérique », souligne Stéphane Gogeat Damois, à la Direction des Systèmes d'information. Le nouvel outil s'appliquera à toutes les nouvelles opérations immobilières à compter du 2 janvier 2019. Les utilisateurs du DCQ seront formés dans les semaines à venir par webinar. ■



« Sécurité, organisation et qualité : notre nouvel outil de pilotage »

Thomas Lefevre,
Directeur de Programmes
et membre de l'équipe projet

« Avec le DCQ numérique, l'objectif est simple : intégrer de nouvelles fonctionnalités pour de nombreux bénéficiaires utilisateurs. Véritable outil de pilotage multi-opérations, le DCQ offre une vision globale des tâches effectuées, en cours ou à venir, ainsi que la possibilité d'extraire un tableau de bord pour l'ensemble des programmes. Un système de notifications de rappel en cas d'oubli d'une tâche à réaliser, comme le suivi des conditions suspensives, est intégré. À chaque étape du process, la dernière version du document qualité est proposée, ce qui évite erreurs et perte de temps. Dans le même ordre d'idée, l'outil requiert la sauvegarde des documents clés (permis de construire déposé, compte-rendu des réunions jalons...) et effectue l'archivage au bon endroit dans notre arborescence, pour uniformiser le classement sur nos opérations. Autre avantage : la limitation des doubles saisies. À ce titre, les informations complétées en début de processus alimenteront tous les documents par la suite, dont les comptes-rendus des réunions à venir. Dans un second temps, la connexion avec SPO, le futur logiciel de gestion, optimisera l'utilisation des données du système informatique. »

AMÉNAGEMENT ET GRANDS PROJETS URBAINS

QUAND VINCI IMMOBILIER RÉINVENTE LA VILLE

Reconversion d'une friche industrielle, construction d'un nouveau quartier, redynamisation d'une zone marginalisée... le pôle Aménagement et Grands Projets Urbains accompagne la transformation des villes et des territoires. Focus sur une direction en plein essor.



Un partenariat étroit avec les régions et les différents pôles de l'entreprise

Implantée à Boulogne, l'équipe Aménagement et Grands Projets Urbains est montée en puissance avec le lancement en montage, en 2018, de deux nouveaux projets d'aménagement en Île-de-France, ainsi qu'un projet d'acquisition de portefeuille de fonciers implantés sur l'ensemble du territoire national. En outre, deux à cinq fonciers par région font actuellement l'objet de consultations. Pour chaque projet, une équipe est constituée en partenariat étroit avec les régions et les pôles de l'immobilier d'entreprise. À la clé : un partage des connaissances des grands propriétaires fonciers et des collectivités et une réflexion collective pour inventer le projet le plus adapté à l'environnement urbain local.

Face aux enjeux du développement durable, de la redynamisation des franges et friches urbaines et à la raréfaction des fonds publics, de nombreuses collectivités territoriales ont recours aux capacités financières et techniques de grands acteurs privés, comme VINCI Immobilier, pour leur déléguer leur rôle d'aménageur. Elles leur confient des territoires à aménager qui sont parfois de véritables morceaux de ville. « Depuis l'appel à projets "Réinventer Paris", l'augmentation de la taille des périmètres proposés en consultation et les attentes des villes en termes d'innovation par l'usage ont déplacé la démarche du projet immobilier vers le projet urbain. Un positionnement de maître d'usage, plus encore que de maître d'ouvrage, est attendu », souligne Virginie Leroy, Directrice Générale Adjointe Aménagement et Grands Projets Urbains chez VINCI Immobilier. Cette échelle est d'autant plus pertinente qu'elle favorise une approche pragmatique de développement durable, que ce soit en termes de performance énergétique ou de mixité fonctionnelle. « Nous capitalisons sur ce que, métier par métier, nous savons faire à l'échelle d'un immeuble, et hybridons nos compétences pour porter la réflexion à l'échelle d'un îlot ou d'un quartier », rappelle Virginie Leroy. Il s'agit de créer un espace urbain pensé

dans son ensemble pour promouvoir la complémentarité des usages, limiter les consommations énergétiques, favoriser l'intégration sociale, le développement économique local, les mobilités douces et le rayonnement métropolitain, faire émerger de nouveaux lieux de vie, etc. L'immobilier s'inscrivant dans un temps long, l'objectif est également de répondre, dès aujourd'hui, aux futurs usages et enjeux : agriculture urbaine, résilience, réversibilité des usages, mobilité propre, nouveaux lieux de destination hybrides et thématiques, etc.

EXPLOITER LES OPPORTUNITÉS

Dans un contexte de grands travaux de renouvellement urbain, les villes veulent des quartiers et des produits toujours plus mixtes et innovants, qui répondent aux nouveaux modes de vie et de travail de leur population. On constate ainsi l'émergence de grands projets combinant bureaux, logements, commerces et lieux de vie ou de destination plus atypiques. « *Le développement des grandes métropoles, comme le Grand Paris ou de grandes métropoles régionales, et les ambitions actuelles des collectivités les composant positionnent VINCI Immobilier sur un nombre significatif de projets structurants* », raconte Virginie Leroy. Pilier du

projet du Grand Paris, la Seine-Saint-Denis est, à ce titre, un axe de développement fort pour VINCI Immobilier. De gros projets sont en cours, notamment à Saint-Denis (village olympique), Gagny, Drancy, Bagnolet, etc. À Toulouse, le projet Eisenhower ambitionne quant à lui de donner une seconde vie à une emprise industrielle par le biais d'une couture urbaine entre les différents quartiers environnants.

DE NOUVEAUX GISEMENTS DE FONCIER

Rareté du foncier oblige, la reconversion des sites pollués ou techniquement complexes représente aujourd'hui un enjeu stratégique pour générer de nouveaux droits à construire, notamment sur les zones tendues comme les grandes agglomérations. Le redéveloppement des bâtiments à forte valeur patrimoniale et en situation de déshérence dans les centres urbains en est un autre. VINCI Immobilier se spécialise sur ces typologies de foncier. Pour le pôle Aménagement et Grands Projets Urbains, un pas important est en train d'être franchi, celui de démontrer la capacité de VINCI Immobilier à faire profiter les collectivités de nouveaux gisements fonciers pour le renouvellement urbain. ■

POINT DE VUE

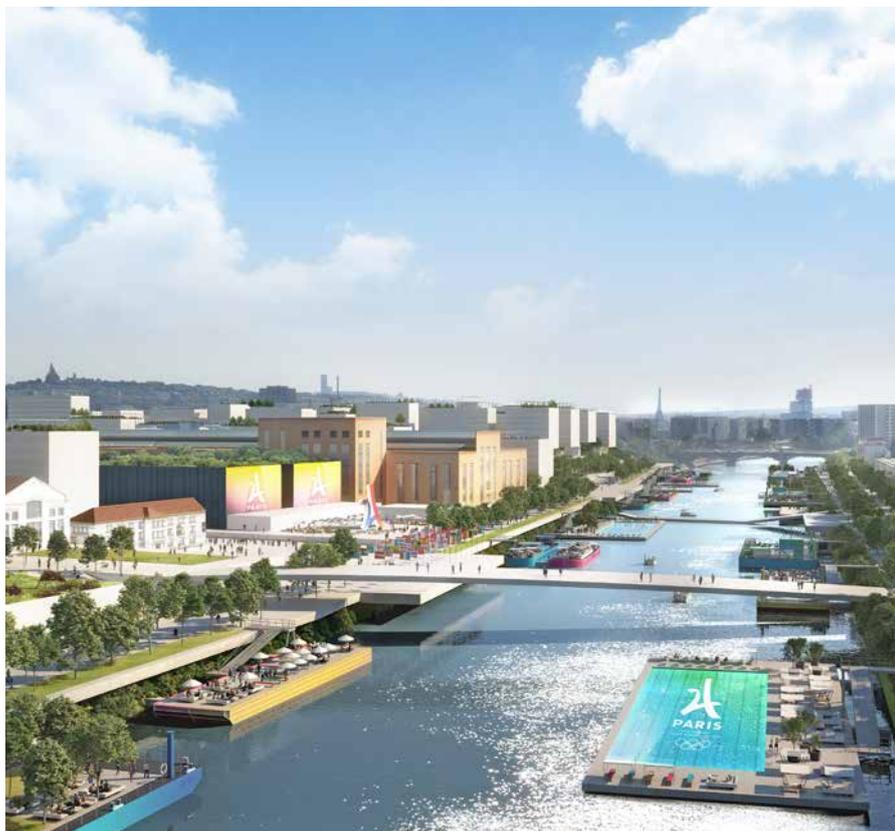


« Redonner vie et intérêt économique à des lieux patrimoniaux »

Didier Gouband,
Président de Culture & Patrimoine

« La réhabilitation du patrimoine architectural et culturel français s'inscrit dans une double dynamique : à la fois préserver le bâti ancien et le transformer pour l'adapter aux exigences contemporaines. Culture & Patrimoine redonne vie à des lieux exceptionnels, dont les atouts et le potentiel de transformation les destinent à devenir de nouveaux pôles d'attraction événementiels en ligne avec les nouveaux usages des entreprises. Depuis la création de Culture & Patrimoine, en 2014, nous avons déjà travaillé sur une vingtaine d'appels d'offres avec le pôle Aménagement et Grands Projets Urbains de VINCI Immobilier. C'est un partenariat gagnant-gagnant : nous leur apportons notre expertise du secteur événementiel ; le pôle nous aide sur l'accompagnement technique, les études relatives au PLU, les études de faisabilité, le chiffrage des travaux, etc. Parmi les projets emblématiques menés ensemble : la Villa Média, à Saint-Denis, qui sera le premier lieu dédié à la vie des médias en Europe ; ou encore le Hangar Y, à Meudon : construit à partir de portiques métalliques provenant de l'Exposition Universelle de 1878, il va être transformé en un lieu d'expérience immersive autour du ballon dirigeable, ainsi qu'en sites privatisables où les entreprises se réuniront dans un espace aux dimensions impressionnantes, avec une jauge de 2 500 personnes. Des lieux vivants qui rendent hommage à l'exceptionnel patrimoine architectural français. »

Plus d'infos sur
www.cultureetpatrimoine.com



ARRÊT SUR IMAGE

De l'art pour tous !

En décembre 2015, VINCI Immobilier signait avec 12 autres membres fondateurs la charte « 1 immeuble, 1 œuvre » sous l'égide du ministère de la Culture et s'engageait ainsi à intégrer une œuvre d'art dans chaque opération livrée.

Véritable soutien à la création contemporaine, cet engagement

inédit participe à l'amélioration de la qualité de vie des usagers et contribue à l'essor de l'art dans la ville. En trois ans, qu'elles soient sculpture, peinture ou lumière, une cinquantaine d'œuvres ont déjà été installées dans des programmes VINCI Immobilier. Sélection.

