

# LA LETTRE

de VINCI Immobilier

Avril 2019 – n° 40

## VINCI IMMOBILIER SE LANCE DANS LE COLIVING AVEC BIKUBE

P.20



### ACTUS PROJETS

NOS RÉSULTATS  
2018

P. 3

### DÉCRYPTAGE

RECONVERSION DES  
TERRAINS BRUNS

P. 14

### GRAND ANGLE

OASIS  
PARC

P. 16

**N**ous exerçons un métier formidable, qui nous lie à la vie quotidienne de millions de personnes. Cela nous oblige ! Nous devons rester à l'écoute des besoins, des évolutions et innover sans cesse pour rendre la ville toujours plus conviviale, plus facile, et même plus désirable...

Cette exigence va de pair avec une autre, qui lui est en quelque sorte première. Nous ne souhaitons pas seulement être le référent de la promotion immobilière. Nous voulons aussi être une référence dans nos pratiques managériales et notre gestion des ressources humaines. Cette ambition relève pour nous d'un credo : nous sommes convaincus qu'en vous donnant tous les moyens de vous épanouir professionnellement, nous serons plus performants. Une entreprise ne croît pas si elle ne fait pas « grandir » ses collaborateurs, en leur donnant les conditions de leur accomplissement professionnel.

Ce défi passe par un ensemble de chantiers actuellement menés par la DRH : améliorer le dispositif d'intégration des

nouveaux arrivants, élaborer une offre de formation complète et accessible à tous les collaborateurs, renforcer les compétences managériales et notre marque employeur, etc.

Ces chantiers nous permettront d'aller encore plus loin, tous ensemble, dans

En 2019, nous poursuivons cette dynamique, avec des dizaines de chantiers dont certains, comme le concept BIKUBE, notre offre de coliving, ont déjà abouti.

À nous d'agir, chacun à notre niveau, sur ces différents sujets ! Je compte sur vous toutes et tous pour relever les nombreux défis de cette année. Ensemble, nous y arrivons !



*En 2019, nous poursuivons cette dynamique, avec des dizaines de chantiers.*

notre dynamique d'innovation. Le programme Oasis Parc, dont la première pierre a été posée au début de l'année, est révélateur de notre capacité à prendre en compte les nouveaux usages, en intégrant des services innovants qui apportent une nouvelle valeur ajoutée aux habitants.



**Olivier de la Roussière**  
Président de VINCI Immobilier

## SOMMAIRE

**03**  
**ACTUS PROJETS**  
Actualités VINCI Immobilier

**16**  
**GRAND ANGLE**  
Oasis Parc

**22**  
**INNOVATION**  
Le coliving

**26**  
**MÉTIERS**  
Notre nouvelle dynamique RH



### 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 : EPOKA – Crédits photo : Agence Infime, Atelier Positif Monsieur Bonrepaux, Atelier d'Architecture Chaix & Morel et Associés, Brenac&Gonzalez, CARTA Associés, Emergence, Fizkes, François Bouchon, Gilaxia, Guillaume Perret, H. Peyre, Hugo Hebrard, Ilustram, Marie-Odile Foucras Architecte, Martin Vidberg, Nicolas Heron, Octav Tirziu, Piranka, Portra, Rémi Alexandrian, Soho Atlas, Stereograph, TAA, Thierry D'Istria, Thierry Perre, Thierry Roche et Tridon Architecture.

# NOS RÉSULTATS 2018 <sup>(1)</sup>

## GROUPE

**1 104** M€ HT

DE CA IFRS,  
+23% PAR RAPPORT  
À 2017

**67,5** M€ HT

DE RÉSULTAT NET,  
+11,6% PAR RAPPORT  
À 2017

**849**

COLLABORATEURS <sup>(1)</sup>,  
+23,2% PAR RAPPORT  
À 2017

**22**

IMPLANTATIONS  
(FRANCE, MONACO  
ET POLOGNE)

## IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

**6 333**

LOTS RÉSERVÉS

**5 977**

LOTS ACTÉS

**6 627**

LOTS LANCÉS  
EN TRAVAUX

## IMMOBILIER D'ENTREPRISE

## RÉSIDENCES GÉRÉES

BUREAUX :

**62 305**

M<sup>2</sup> LIVRÉS

COMMERCES :

**14 502**

M<sup>2</sup> LIVRÉS

HÔTELS :

**720**

CHAMBRES  
LIVRÉES

STUDENT  
FACTORY :

**3**

RÉSIDENCES  
EXPLOITÉES

OVELIA :

**9**

RÉSIDENCES  
EXPLOITÉES

(1) Y compris VIP, VINCI Immobilier Services, OVELIA et Student Factory.



## ALSACE-LORRAINE-BOURGOGNE – NORD-CHAMPAGNE-PICARDIE



## Pose de la première pierre de WENOV

À Lille, VINCI Immobilier a lancé en travaux WENOV, un programme urbain mixte répondant aux besoins du premier incubateur et accélérateur de start-up français. Il accueillera sur plus de 23 000 m<sup>2</sup> des écoles et des centres de formation aux métiers du numérique, des espaces de coworking, des centres de recherche, des showrooms technologiques ainsi qu'une résidence Student Factory, des commerces, des espaces de restauration, une crèche et de nouveaux espaces publics connectés à la vie d'un écoquartier en plein essor : les Rives de la Haute Deûle. Imaginé par le cabinet d'architecture Lalou + Lebec, WENOV constituera, à terme, une véritable signature dans le paysage urbain ainsi qu'un totem européen de la culture numérique. Ouvert et hyperconnecté, WENOV s'imposera, par ailleurs, comme un modèle urbain durable, intégrant les nouvelles mobilités. Livraison et premières mises à disposition programmées au 2<sup>e</sup> trimestre 2020. ■

### Contacts :

Alexandre Danset et Claire Watrin



## À Dijon, la clinique Sainte-Marthe transformée en résidence OVELIA

Avec l'opération Courtille Sainte-Marthe, VINCI Immobilier signe une arrivée réussie dans la capitale bourguignonne. Située au sein d'un patrimoine remarquable – l'ancienne clinique Sainte-Marthe – et de rues passantes et étroites du centre-ville, la future résidence OVELIA de 95 logements haut de gamme conçue par le cabinet Tridon Architecture fera face à plusieurs bâtiments publics en pierre de taille de Bourgogne, tels que la préfecture de la Côte d'Or et le conseil régional de Bourgogne. Des travaux de désamiantage, de démolition et de fouilles archéologiques sont actuellement en cours, avant le début des travaux, programmés en septembre 2019. ■

Contact: Gilles Toulon



## BRETAGNE-PAYS DE LA LOIRE-CENTRE – SUD-OUEST

À la conquête  
de l'*Ouest*

La Direction régionale Bretagne-Pays de la Loire Centre a franchi une nouvelle étape fin 2018 avec l'ouverture de deux agences, à Tours et à Rennes. La métropole tourangelle, qui bénéficie d'un environnement économique dynamique, riche d'entreprises et d'un grand campus universitaire, est en pleine expansion avec près de 1 000 logements neufs commercialisés chaque année. Précédé par une belle réputation, VINCI Immobilier compte gagner rapidement des parts de marché dans ce secteur encore sous-investi par la concurrence. Rennes, quant à elle, fait figure de base avancée pour développer la Bretagne. Avec cette nouvelle antenne, VINCI Immobilier joue la carte de la proximité avec ses clients et donneurs d'ordre.

Après la signature d'une résidence seniors OVELIA à Chantepie, en périphérie de Rennes, c'est un programme de 50 logements, rue de Châtillon, qui vient d'être signé.

Un début prometteur! ■

**Contact: Éric Boscherie**

À Bordeaux, une nouvelle  
résidence *OVELIA*

Située dans le quartier des Bassins à flot, à quelques minutes de l'hypercentre de Bordeaux, la résidence Le Patio Vaillant a été inaugurée en fin d'année dernière. Avec ses 89 appartements entièrement conçus et aménagés pour le confort des seniors, cette résidence seniors nouvelle génération est notamment équipée d'un système de téléassistance médicale dans les appartements afin de tranquilliser le quotidien des résidents. ■

**Contact: Fabrice Cornille**

*Nuances*, un village urbain aux portes de Toulouse

À Toulouse, VINCI Immobilier s'apprête à lancer les travaux de l'un des plus grands projets d'aménagement privé de la métropole, entre le quartier prioritaire du Grand Mirail et le quartier Saint-Simon, plus résidentiel et aisé. Avec ce village urbain, VINCI Immobilier démontre sa capacité à agir en tant que promoteur responsable en privilégiant une densité modérée favorable à l'éta-

blissement d'une vraie vie de quartier. La mixité entre fonctions urbaines (commerces, bureaux, collège) et quartier d'habitat composé de petits immeubles et de maisons de ville y contribuera largement. Pour accompagner ce projet, un Assistant à Maîtrise d'Usage fédérera futurs résidents et usagers autour de leurs besoins en termes de services pour qu'ils s'approprient le projet. Plusieurs

innovations sont d'ores et déjà à l'étude, dont une conciergerie de quartier; des chambres d'hôtes destinées aux habitants du quartier ayant ponctuellement besoin d'une chambre supplémentaire; des bornes de recharge pour véhicules électriques, etc. Livraison des premiers lots en juin 2021. ■

**Contact: Anna Roche**





## ÎLE-DE-FRANCE

## Carré de l' Arsenal : une page se tourne



À Reuil-Malmaison, l'heure est venue de transformer le quartier de l'Arsenal, ancien haut lieu de l'industrie civile et militaire, en un ambitieux écoquartier comprenant des logements, des commerces, une halle gourmande, mais aussi des équipements publics (crèche, école, complexe sportif, etc.). C'est le lieu choisi pour l'opération Carré de l'Arsenal, imaginée par l'architecte Marie-Odile Foucras pour VINCI Immobilier et Emerige. Ses 387 logements se distingueront par une architecture et des prestations très haut de gamme, ainsi qu'un emplacement de choix : vue sur le futur parc traversant l'écoquartier et proximité immédiate du terminus de la ligne 15 du métro à l'horizon 2030. Soumis à un cahier des charges très exigeant, le Carré de l'Arsenal sera labellisé NF Habitat et HQE profil Excellent. Livraison prévue en 2021. ■

**Contact: Tristan Desclos Le Peley**

## High Garden : la nature en plus

À Bagneux, les travaux du programme High Garden viennent de commencer. C'est l'un des plus importants projets résidentiels menés cette année en Île-de-France avec, entre autres, la construction de 247 logements au-dessus d'un magasin Casino de 4 000 m<sup>2</sup>. Le défi ? Poursuivre l'activité du supermarché pendant les travaux, ce qui nécessite la création d'un magasin provisoire à une centaine de mètres du projet définitif. Autre particularité : l'attention portée à la végétalisation des espaces et à la création de jardins partagés. Livraison prévue début 2022. ■

**Contact: Charlotte d'Halloy**



## Universeine : inauguration d'un premier îlot



En novembre dernier, VINCI Immobilier et la Banque des Territoires ont inauguré la première tranche du programme Universeine : 131 logements en accession libre, répartis en trois bâtiments (les résidences Synopsis, Scenario et Séquence) et 62 logements sociaux répartis en deux bâtiments et vendus au bailleur social 3F. Bâti au cœur du quartier Pleyel à Saint-Denis, ce nouvel îlot est l'aboutissement du travail partenarial mené avec l'Établissement public territorial Plaine Commune et la Ville de Saint-Denis pour en faire une vitrine du savoir-faire français en matière de développement durable et de Smart City. Le projet Universeine est la première opération

d'aménagement du Grand Paris à obtenir la certification HQE Aménagement. Dessiné par l'agence Chaix & Morel et Associés, l'îlot bénéficie par ailleurs d'une grande qualité d'usage grâce à la présence de toitures partagées et de belles doubles hauteurs dans les duplex. En outre, Universeine se prépare à l'échéance olympique de 2024 en se développant au sein du futur village olympique, avec l'installation sur les lots à bâtir de 6 800 des 17 000 lits dédiés aux athlètes. À l'issue des Jeux, le quartier sera reconverti en logements, bureaux et commerces. ■

**Contact: Vincent Louvot**

## MÉDITERRANÉE

## Higher Roch, Grand prix régional 2019 des Pyramides d'Argent Occitanie – Méditerranée

À Montpellier, l'immeuble Higher Roch vient de remporter le Grand prix régional 2019 des Pyramides d'Argent Occitanie – Méditerranée. À ce titre, il représentera le territoire lors du concours national des Pyramides d'Or qui aura lieu en juin 2019. Bénéficiant d'une situation exceptionnelle en centre-ville, Higher Roch fait partie du programme mixte dénommé City Roch, grand projet d'aménagement labellisé ÉcoCité par le ministère de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement. Avec 12 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il offrira logements, bureaux et commerces au cœur de la ZAC Nouveau Saint-Roch. Conçu par l'atelier d'architecture Brenac & Gonzalez & Associés, cet objet architectural sans égal et audacieux comptera 77 appartements, tous uniques, dont la plupart bénéficieront d'un panorama à 360°



et de prestations haut de gamme. Le programme de bureaux a été signé en BEFA avec Languedoc Mutualité et vendu à la société Atlantique Mur Régions. Les travaux doivent démarrer en avril pour une livraison fin 2021. ■

**Contact: Thierry Iacazio**

## Nouveau succès pour l'agence de Toulon

Après avoir gagné la consultation pour le site du Massillon, à Hyères-les-Palmiers, l'agence de Toulon vient de remporter l'aménagement du site Coste Chaude, à La Seyne-sur-Mer, lancé par l'EPF PACA. Composé de 145 logements, le projet s'articule autour de deux espaces structurants : une place et une plaine de jeux. L'usage d'un local collectif commun de 100 m<sup>2</sup> reste à définir en concertation avec la Ville et les comités de quartier. Objectif : développer de nouveaux services aux habitants parmi lesquels des activités associatives, des ateliers intergénérationnels, des réunions de quartier, une e-conciergerie, etc. La réalisation d'un espace urbain paysager privilégiera une forte végétalisation du projet, avec des espèces typiquement méditerranéennes, ainsi qu'une faible imperméabilisation des surfaces non bâties. Ces principes inscrivent le programme dans une démarche Quartiers Durables Méditerranéens (QDM) niveau Argent, avec un objectif RT 2012 de -10 % et un biotop supérieur à 35 %. ■

**Contact: Ghislain Giroudon**



## Démarrage des travaux de l'EHPAD de Ventabren



La première pierre de l'EHPAD de Ventabren a été posée. Un événement qui concrétise deux ans de collaboration entre VINCI Immobilier, la Commune et l'Association des foyers de province (AFP). Géré par cette dernière, l'établissement pourra accueillir 88 personnes âgées valides, semi-valides ou dépendantes. Stratégiquement positionnée au sein du triangle Marseille-Aix-en-Provence-Salon, la commune offre ainsi la possibilité à tous les habitants des villages environnants de bénéficier de cet établissement sans trop s'éloigner de leur domicile d'origine. La vie associative de la commune inscrira l'établissement dans une dynamique de partage avec la Ville. Des partenariats pourront notamment être envisagés avec la crèche ou les écoles afin d'organiser des rencontres intergénérationnelles. Un projet de développement des commerces est également prévu par la commune à proximité du site pour que les résidents y accèdent facilement. Livraison prévue en mai 2020. ■

**Contact: Nicolas Cortade**



## RHÔNE-ALPES – AUVERGNE

## L'agence clermontoise change d'adresse

Contact: Jérôme Arnaud



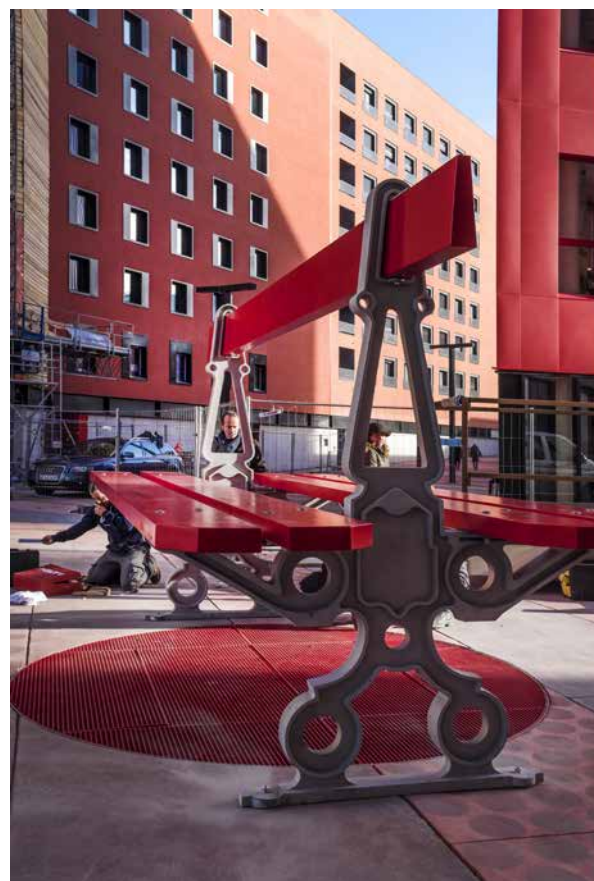
Portée par ses performances économiques, son potentiel d'innovation et son offre d'enseignement supérieur, la métropole clermontoise figure parmi les villes intermédiaires les plus attractives de France. Boosté par le regroupement à Clermont-Ferrand des équipes de recherche mondiales de Michelin, ainsi que par la présence historique du groupe semencier Limagrain,

le marché immobilier se porte bien sur la métropole auvergnate et ses alentours, continuant d'attirer accédants à la propriété et investisseurs. Depuis la création de l'agence, en 2000, l'équipe a triplé ses ventes de logements dans l'agglomération, passant de 100 à plus de 300 logements par an. Rien d'étonnant, donc, à ce que l'équipe dirigée par Jérôme Arnaud, jusqu'alors basée dans un centre d'affaires en périphérie de Clermont-Ferrand, s'installe aujourd'hui au centre de la métropole, à une adresse premium de la commune limitrophe de Chamalières, renforçant sa visibilité et son image de marque. Pour l'avenir, l'agence ne cache pas son ambition de se positionner sur des opérations haut de gamme, comme le programme de 250 logements Allées Blatin, situé à proximité de la place de Jaude, tout en poursuivant sa diversification grâce au développement des résidences gérées OVELIA et Student Factory. ■

## Zéro réserve pour les logements de Poste Weiss

Après les 10 000 m<sup>2</sup> du siège de la CPAM Loire, c'est au tour des hôtels et des 49 logements d'être livrés, avec 0,7 réserve pour ces derniers. Conçus par le cabinet d'architectes Emmanuel Combarel Dominique Marrec – réputé pour ses réalisations épurées et modernes dans une logique architecturale rigoureuse –, les logements respectent l'esprit contemporain et le référentiel colorimétrique de la gare de Châteaucreux, oscillant entre orange cuivré, rouge et gris. La forme hexagonale de l'immeuble reflète la volonté de VINCI Immobilier d'introduire l'art dans la vie quotidienne des citoyens. À ce titre, Lilian Bourgeat, l'artiste aux œuvres surdimensionnées, a installé son « double banc » rouge sur le parvis de l'îlot. ■

Contact: François Gilson



49 logements 0,7 réserve



## IMMOBILIER D'ENTREPRISE – HÔTELLERIE

# Roissy Charles de Gaulle : première implantation française pour Inside by Meliá

11 400 m<sup>2</sup>267 chambres  
dont 12 suites

VINCI Immobilier vient de livrer clés en main, après deux ans de travaux, l'hôtel 4\* Inside Paris Charles de Gaulle. Implanté dans le nouveau quartier hôtelier Roissypôle, cet hôtel de 11 400 m<sup>2</sup> propose 267 chambres, dont 12 suites, un restaurant et une terrasse végétalisée ouverts au public. Imaginé par l'agence d'architecture SCAU et l'architecte-designer Jean-Philippe Nuel autour d'un concept lifestyle, le nouvel établissement répond aux attentes des nouvelles générations de voyageurs d'affaires en quête d'une atmosphère décontractée et de services haut de gamme. Première implantation française de la marque Inside by Meliá du groupe espagnol Meliá Hotels International, il s'agit aussi du premier investissement hôtelier Aéroports de Paris. Un projet emblématique qui renforcera la vitalité de la plateforme aéroportuaire, premier hub européen continental avec 66 millions de passagers. ■

**Contacts: Agnès Perrin  
et Monique Bourgeois**



84 chambres pour l'Ibis Budget 2\*

77 chambres pour le Novotel 4\*

## Livraison de deux hôtels à *Saint-Étienne*

En mars, VINCI Immobilier et le groupe Cardinal ont livré deux hôtels pour le compte du groupe AccorHotels: un Ibis Budget 2\* de 84 chambres et un Novotel 4\* de 77 chambres. Le projet a bénéficié des synergies avec la direction Rhône-Alpes – Auvergne aussi bien en termes de développement que de coordination à l'échelle de l'îlot. Situés dans le quartier de Châteaureux, face à la gare TGV de Saint-Étienne, ces hôtels contribuent à la transformation de ce quartier en pôle dynamique en proposant un hébergement hôtelier de qualité et une écriture architecturale marquée, faisant écho à la colorimétrie de la gare. Ce projet de longue haleine, qui a connu de nombreuses évolutions, notamment concernant le choix des enseignes, a mis en lumière la grande capacité d'adaptation des équipes du pôle Hôtellerie de VINCI Immobilier pour répondre au mieux aux attentes de ses clients. ■

**Contact: Romain Thivillier**

## IMMOBILIER D'ENTREPRISE – BUREAUX



## L'immeuble @Work cédé en VEFA à Catalyst Capital

**C**atalyst Capital a acquis l'immeuble de bureaux @Work, à l'entrée de l'écoquartier Universeine, à proximité immédiate du futur hub multimodal de Saint-Denis Pleyel. Conçu par l'agence Palissad Architectures, @Work proposera, d'ici juillet 2020, 6 510 m<sup>2</sup> de bureaux répartis sur sept étages. L'immeuble s'inscrit dans la démarche OpenWork de VINCI Immobilier, qui met l'accent sur le bien-être de l'utilisateur et la performance du bâtiment. Les plateaux de bureaux, entièrement modulables, apporteront aux futurs utilisateurs une flexibilité d'aménagement. Un espace classé « ERP » (établissement recevant du public) en rez-de-chaussée offrira la possibilité d'y aménager une zone de coworking. Réalisé dans le respect de la certification HQE Aménagement, le projet vise la certification BREEAM Very Good et la labellisation WiredScore. @Work s'insère dans le programme mixte Universeine que VINCI Immobilier développe en partenariat avec la Banque des Territoires. Cinq immeubles de logements réalisés par VINCI Immobilier ont d'ores et déjà été livrés courant 2018. C'est dans ce quartier en plein renouveau, à proximité immédiate de la Cité du cinéma, que sera construit le futur village olympique des Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024. ■

**Contact: Blanche de Joigny**



## La Caisse des Dépôts acquiert l'immeuble Illumine

**E**n décembre 2018, VINCI Immobilier et la Caisse des Dépôts et Consignations ont signé la VEFA d'un immeuble de bureaux situé rue de Tolbiac dans le 13<sup>e</sup> arrondissement de Paris. Conçu par le cabinet d'architecture Vilo Bach dans l'esprit de la démarche OpenWork de VINCI Immobilier, l'immeuble sera entièrement restructuré et proposera une surface utile d'environ 7 380 m<sup>2</sup> sur neuf étages avec des espaces de bureaux modulables, adaptés aux nouveaux modes de travail collaboratifs. Habillée de pavés de verre translucides, la façade est conférée une image iconique et une identité architecturale forte au bâtiment. L'opération vise les certifications BREEAM Excellent, HQE Très performant, WELL Gold, BBC Effinergie Rénovation et la labellisation WiredScore. Les travaux ont débuté pour une livraison prévue en 2020. ■

**Contact: Delphine Vinaja**



## SERVICES

## URBAIN PRO : un nouveau concept dédié aux TPE/PME

C'est à Valenton, dans le Val-de-Marne, que VINCI Immobilier Property Management (VIPM) expérimente URBAIN PRO. Avec ce nouveau concept destiné aux TPE et PME, VIPM met à disposition des professionnels des modules de surface réduite (120 m<sup>2</sup> répartis sur deux niveaux) répondant à leurs besoins spécifiques : entreposage, établissement d'un siège social, mise à disposition de bureaux, création d'un showroom ou d'un atelier, etc. Dans un contexte de raréfaction et de renchérissement du foncier sur le périmètre du Grand Paris, VIPM souhaite que les TPE/PME continuent de s'implanter dans les zones de forte attractivité, à proximité immédiate des principaux axes de circulation et des transports en commun. C'est aussi l'opportunité, pour les territoires, de conserver



localement les professionnels ne souhaitant pas s'exiler en deuxième couronne parisienne et de développer un tissu d'entreprises créatrices d'emplois. En plus de la location de l'espace, VIPM se charge de la gestion du site. Ce concept innovant, intégrant une sélection d'emplacements pertinents, la livraison des locaux, ainsi que la gestion des biens immobiliers, devrait convaincre sans peine les investisseurs – petites foncières, family offices

ou grands investisseurs – même si, à ce stade, URBAIN PRO Valenton reste une opération expérimentale « en blanc ». Pour VINCI Immobilier, ce concept est d'autant plus intéressant qu'il peut facilement être intégré dans des programmes mixtes ou comme complément d'opérations de bureaux plus conséquentes. ■

**Contact : Anne-Claire de Bournet**

## Une solution clés en main pour *Isdel Energy*

VINCI Immobilier Conseil a accompagné la société Isdel Energy (marque Omexon), basée à Saint-Priest, dans sa recherche de nouveaux locaux et la conception de ses aménagements intérieurs. La recherche de 1000 m<sup>2</sup> de bureaux et de 450 m<sup>2</sup> d'activités s'est orientée vers la construction de ses futurs locaux sur mesure. VINCI Immobilier Conseil a accompagné Isdel Energy dans le choix de la meilleure option et dans les négociations juridiques et financières du bail en état futur d'achèvement (BEFA), signé en janvier 2019. En parallèle, VINCI Immobilier Conseil a négocié auprès du bailleur actuel une sortie des locaux à tout moment à partir de janvier 2020, moyennant un préavis de six mois. Une flexibilité indispensable, car le projet ne sera livré qu'en avril 2020 par le promoteur. ■



« Deux ans de collaboration et déjà deux opérations majeures réalisées avec succès, à Paris et en province ! Ce partenariat, totalement naturel aujourd'hui, s'appuie sur une grande réactivité et efficacité. Le professionnalisme des équipes recouvre un grand nombre de métiers (prospection, juridique, design, suivi de chantier, négociation), tous complémentaires et utiles, doublés d'une expérience très rassurante. VINCI Immobilier Conseil sait mettre en valeur la notion de service au sens le plus noble du terme. »

**Nicolas Robert**, Président d'Isdel Energy

**Contact : Baptiste Vigier**

## QUALITÉ

## Indicateurs qualité : où en sommes-nous ?

Respecter les délais de livraison et garantir la qualité sont au cœur de l'engagement de VINCI Immobilier. Depuis 2012, la démarche Hestia favorise le suivi régulier d'indicateurs tournés vers l'objectif d'excellence opérationnelle. C'est également un traceur fort de l'implication de chacun à faire toujours mieux. À cet égard, 2019 s'annonce comme une année charnière, avant les premières livraisons VINCI Immobilier 4YOU, début 2020.



**Grâce à la démarche Hestia, la progression de VINCI Immobilier est continue en matière de qualité. Nos efforts communs nous positionnent aujourd'hui comme référent du marché : VINCI Immobilier est désormais le promoteur immobilier qui livre avec le moins de réserves. Ces objectifs très ambitieux doivent être maintenus dans la durée. Il nous reste, à présent, 12 mois pour préparer ensemble les premières livraisons VINCI Immobilier 4YOU avec zéro retard et zéro réserve. Une formidable opportunité d'améliorer l'image de nos métiers et de nous inscrire dans une démarche qualité au service de nos clients encore plus volontaire."**

*Jean Leveillet, Directeur de la Qualité*



## IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

Cette année, la Direction régionale Méditerranée surperforme. Globalement, l'année 2018 a été très satisfaisante, avec une baisse de 0,2 réserve par logement à la livraison, et de 0,9 réserve à 60 jours. Reste, maintenant, à mieux réaliser les enquêtes de satisfaction à la livraison, avec l'ambition de 90 % des enquêtes remplies.

Deux objectifs nouveaux sont fixés pour 2019: un nouvel indicateur à la livraison (75 % de logements livrés dans les délais contractuels) et un nouvel indicateur 60 jours après la livraison (100 % de logements livrés ZR).

**Note audit qualité chantier :**

125 en 2018

Objectif 2019: 125/130

**Réserves à la livraison :**

1,5/logement en 2018

Objectif 2019: 1/logement

**Réserves à 60 jours :**

0,5/logement en 2018

Objectif 2019: 0/logement

**Enquête de satisfaction à la livraison :**

97,7 % de satisfaction globale

**Enquête de satisfaction à 60 jours :**

79,7 % de satisfaction globale

IMMOBILIER  
D'ENTREPRISE/HÔTELLERIE

La livraison des 4 hôtels affiche de très bons résultats.

**Note audit qualité chantier :**

123 en 2018

Objectif 2019: 116/125

**Réserves à la livraison :**

0,9/m<sup>2</sup> en 2018

Objectif 2019: 0,9/m<sup>2</sup>

**Réserves à 60 jours :**

0,4/m<sup>2</sup> en 2018

Objectif 2019: 0,2/m<sup>2</sup>

IMMOBILIER  
D'ENTREPRISE/BUREAUX

Les indicateurs sont très bien orientés. Le questionnaire satisfaction doit servir à plus et mieux interroger les investisseurs.

**Note audit qualité chantier :**

118 en 2018

Objectif 2019: 116/125

**Réserves à la livraison :**

0,5/m<sup>2</sup> en 2018

Objectif 2019: 0,7/m<sup>2</sup>

**Réserves à 60 jours :**

0,1/m<sup>2</sup> en 2018

Objectif 2019: 0,1/m<sup>2</sup>

IMMOBILIER  
D'ENTREPRISE/COMMERCE**Note audit qualité chantier :**

Objectif 2019: 116/125

**Réserves à la livraison :**

Objectif 2019: 0,7/m<sup>2</sup>

**Réserves à 60 jours :**

Objectif 2019: 0,1/m<sup>2</sup>



## CORPORATE

## VINCI Immobilier enclenche le rachat d'Urbat Promotion

**C'**est fait! Suspendu à l'obtention de l'autorisation de l'Autorité de la concurrence, VINCI Immobilier est officiellement entré au capital d'Urbat Promotion, à hauteur de 49,9 %. Une première étape avant l'acquisition, courant 2020, de la totalité du capital d'Urbat Promotion par le Groupe. L'opportunité d'enrichir son dispositif d'un opérateur performant et de se doter d'une marque reconnue sur le segment des logements à prix accessibles. ■

## Les quatre Gazelles de VINCI Immobilier à l'assaut du désert marocain

**A**près avoir accueilli ses premiers véhicules électriques tests en 2017, le Rallye Aïcha des Gazelles du Maroc a intégré, pour la première fois au monde, une catégorie réservée aux véhicules électriques, E-Gazelle VINCI Immobilier, soutenue par la Fondation Albert II de Monaco. Douze véhicules électriques se sont ainsi présentés au départ du palais princier, le 16 mars. Avec cette nouvelle catégorie, le Groupe soutient la démarche innovante, durable et responsable portée par ce rallye-raid hors piste 100 % féminin. Au-delà de ce partenariat, VINCI Immobilier a engagé deux équipages dans la course, avec un véhicule 4x4 piloté par Céline Masson et Johanna Gacon et un électrique, piloté par Sylvie Richard et Marina Deltour. Bravo aux participantes pour leur performance et leur détermination. ■



## VINCI GROUPE EN 2018

(1) Hors chiffre d'affaires travaux des filiales concessionnaires confiés à des entreprises extérieures au Groupe (2018: 633 M€).

(2) Estimation.

(3) Au 31 décembre 2018.



### 2 983

millions d'euros  
de résultat net part  
du Groupe

(+ 8,591 % vs 2017)



### 43,5

milliards d'euros<sup>(1)</sup>  
de chiffre d'affaires

(+ 8,127 % vs 2017)



### 270 333

salariés dans le monde<sup>(3)</sup>



### 270 000

chantiers<sup>(2)</sup>

# RECONVERSION DES TERRAINS BRUNS : UN NOUVEL AXE DE DÉVELOPPEMENT

Rareté du foncier oblige, la reconversion des sites pollués représente un enjeu stratégique pour générer des futurs droits à construire. Identifiée comme un nouvel axe de diversification dans le cadre de Tous City Booster, la reconquête des « terrains bruns » est aujourd'hui engagée avec l'acquisition d'un portefeuille d'une cinquantaine de sites.

Dans le cadre d'un partenariat avec Brownfields – un fonds d'investissement spécialisé dans la dépollution des sols et la reconversion des sites –, VINCI Immobilier vient d'acquérir une cinquantaine de terrains appartenant à Engie répartis sur toute la France métropolitaine, pour un total de plus de 358 000 m<sup>2</sup>. Une partie de ces sites a accueilli par le passé des installations industrielles, pour la plupart des usines à gaz, qu'il sera nécessaire de dépolluer avant d'envisager leur reconversion. Au préalable, ils feront l'objet d'une procédure dite de « tiers demandeur », dispositif récent mis en place par décret du 18 août 2015 en application de la loi Alur. Ce dispositif permet à un tiers de se substituer au dernier exploitant industriel en vue d'assurer la réhabilitation du site pour un changement d'usage.

« Les compétences reconnues de Brownfields en matière de réhabilitation de sites industriels et de VINCI Immobilier en matière de promotion immobilière ont convaincu Engie de confier la reconversion de ce portefeuille au groupement », souligne Christophe Tromelin, Directeur des Relations Investisseurs.

Brownfields et VINCI Immobilier prévoient, une fois ces sites réhabilités, d'obtenir les droits à construire et de développer des opérations immobilières, principalement dans le secteur résidentiel. « Environ 150 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, soit environ 2 200 logements – accession, social et résidences services – devraient ainsi voir le jour entre 2019 et 2024, dont au moins cinq résidences OVELIA et Student Factory », précise Virginie Leroy, Directeur du Département Aménagement et Grands Projets Urbains. À travers cette acquisition d'envergure, VINCI Immobilier souhaite travailler très en amont avec les collectivités locales et imaginer des développements cohérents avec leurs enjeux d'aménagement du territoire.

## LES ÉTAPES CLÉS DU PROJET

### ÉTAPE 1

**NOVEMBRE 2017**

VINCI Immobilier et Brownfields répondent à la consultation lancée par Engie pour la cession d'un portefeuille d'une cinquantaine de terrains.



### ÉTAPE 2

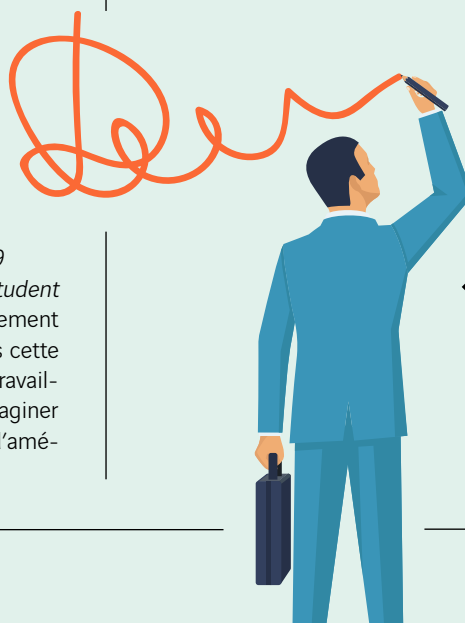
**FÉVRIER 2018**

VINCI Immobilier et Brownfields sont désignés lauréats.

### ÉTAPE 3

**MAI 2018**

Signature avec Engie de la promesse de vente des parts de la société détentrice du portefeuille de terrains.







## ÉTAPE 4

**30 JANVIER 2019**

Après la purge des droits de préemption des villes, les terrains sont apportés à une filiale d'Engie : Speed Rehab. Engie revend les parts de Speed Rehab à Brownfields (70 %) et VINCI Immobilier (30 %). Charge à Speed Rehab de piloter la dépollution, le désamiantage et la démolition sur l'intégralité des terrains et de les vendre soit à des SCCV communes VINCI Immobilier/Brownfields à créer, soit à des tiers. L'obtention des droits à construire sur les terrains susceptibles de faire l'objet d'opérations de promotion sera pilotée par VINCI Immobilier et Brownfields.

## ÉTAPE 5

**FÉVRIER-MARS 2019**

Envoi aux maires puis aux préfets de la demande d'autorisation de changement d'usage.



## ÉTAPE 6

**AVRIL-JUIN 2019**

Montage puis dépôt des dossiers de substitution nécessaires pour la procédure tiers demandeur.

### LE SAVIEZ-VOUS?

Les inventaires de l'État recensent plus de 250 000 sites potentiellement pollués. Anciennes fonderies, anciens ateliers de traitement des métaux, stations-service désaffectées... constituent autant de sources de pollution. La SNCF, Réseau Ferré de France (RFF), la Défense nationale, Engie et les compagnies pétrolières concentrent, à eux seuls, une part importante de ces terrains bruns.

## ÉTAPE 7

**OBTENTION DE L'ARRÊTÉ PRÉFECTORAL TIERS DEMANDEUR**

par lequel Speed Rehab se substitue à Engie dans son obligation légale de dépollution. Speed Rehab donne les garanties financières requises aux préfets pour assumer cette responsabilité.



**Sandrine Hostyn,**

Responsable du Service Solutions Patrimoniales d'Engie

« Engie est propriétaire de plus de 500 sites en France et supporte un taux important de vacance de l'ordre de 30 %. Dans ce cadre, un plan national de cession d'actifs a été élaboré. Une partie de ces sites, une cinquantaine, a fait l'objet d'un appel d'offres auprès de promoteurs, l'entreprise n'étant pas dimensionnée pour conduire une opération de reversion de cette envergure. »



**Patrick Viterbo,**

Président de Brownfields

« Le portefeuille cédé par Engie est très divers, avec des terrains plus pollués que d'autres. Il est capital de faire des diagnostics précis et de savoir ce que l'on veut faire de chaque terrain : un parking, par exemple, est moins sensible que des logements ou une école. Les travaux de dépollution doivent être faits en fonction de l'usage futur, donc en fonction du projet immobilier. »



**David Cengarle,**

Directeur Territorial Normandie

« En Normandie, nous sommes mobilisés sur le redéveloppement de quatre terrains constructibles - parmi lesquels des friches et un immeuble de bureaux vide - ayant appartenu à Engie. Les élus concernés sont très enthousiastes à l'idée de développer un projet de qualité en lieu et place d'anciennes friches. La présence de Brownfields et de VINCI Immobilier sur ces projets a désamorcé leur principale crainte, liée à la pollution des sites. »



# OASIS PARC, L'INNOVATION AU SERVICE DU MIEUX-VIVRE ENSEMBLE

Au cœur de la métropole du Grand Lyon, un nouveau quartier voit le jour sur le site de l'ancienne clinique Saint-Vincent-de-Paul. Plus qu'un programme immobilier tourné vers la qualité du cadre de vie et l'environnement, Oasis Parc matérialise l'ambition de VINCI Immobilier de faire émerger des nouveaux modes d'habiter, en lien avec l'évolution des attentes et usages des habitants.



Voici plusieurs mois que la première pierre du programme Oasis Parc a été posée dans le 8<sup>e</sup> arrondissement de Lyon. Caché derrière ses murs d'enceinte, le site abritait, depuis 1848, la clinique Saint-Vincent-de-Paul, ainsi qu'un grand parc arboré de plus de 3 hectares. Le projet de VINCI Immobilier est de faire de ce site clos un vrai quartier ouvert et mixte et de « rendre possible la ville de demain ». Objectifs : créer des liens entre les différentes populations du lieu, concilier ville et nature et imaginer une nouvelle forme de construction et de développement plus économe en énergie et plus solidaire pour répondre aux enjeux environnementaux de demain. « Afin de ne pas dénaturer le patrimoine existant, nous avons choisi de conserver et de réhabiliter les murs d'enceinte, le bâtiment central, la maison de maître, la serre et le château d'eau », explique Malik Ait Bara, Directeur

**Tout est fait pour que chaque usager s'approprie les lieux dans un échange constructif avec ses voisins.**

Territorial Rhône. Conçu par l'architecte Thierry Roche et sept autres confrères, le nouveau centre urbain fera se côtoyer sur presque 39 000 m<sup>2</sup> une résidence étudiants (90 logements), une résidence seniors OVELIA (107 logements), des habitats en accession à la propriété (323 logements), des logements sociaux (170 appartements), ainsi que des espaces communs et des jardins partagés. Les investissements réalisés par la Ville et la Métropole aux côtés de VINCI Immobilier financeront les travaux de voirie, une crèche ainsi qu'un groupe scolaire.

#### **Un vecteur de lien et de mixité sociale**

« Pour que la mixité fonctionne, nous avons imaginé des services visant à faciliter le lien social entre les habitants », précise Malik Ait Bara. Pensé à la manière d'un laboratoire expérimental destiné à renouer le lien social entre les habitants, Oasis Parc reconstitue

### LE PROJET EN CHIFFRES



**690 LOGEMENTS RÉALISÉS EN 3 TRANCHES**



**1 RÉSIDENCE SENIORS OVELIA DE 107 LOGEMENTS**



**1 RÉSIDENCE ÉTUDIANTS DE 90 LOGEMENTS**



**13 000 M<sup>2</sup> D'ESPACES VERTS**



**1 PARC CENTENAIRE CONSERVÉ**



**2 PYRAMIDES D'ARGENT EN 2018 : « BÂTIMENT BAS CARBONE » ET « GRAND PUBLIC »**

une atmosphère de village où chacun se connaît, discute, noue des relations amicales, s'entraide, tout en préservant son indépendance. De la conception collective à l'innovation participative, tout est fait pour que chaque usager s'approprie les lieux dans un échange constructif avec ses voisins. Cours de danse, de yoga, moments festifs, goûters ? Le choix d'utilisation des espaces communs reviendra aux habitants de la résidence. Pour cela, ils seront accompagnés par un Assistant à Maîtrise d'Usage (AMU) – la société lyonnaise Vie To B – lors d'ateliers collaboratifs. Le jardin sera, lui aussi, un haut lieu de pratiques sociales et d'interactions. Une gestion collaborative des espaces verts est



▲ La serre, qui se trouve en très mauvais état, sera réhabilitée et utilisée pour différents types d'activités : semis pour le jardin potager, plantations de cactus et de plantes exotiques, fourniture de fleurs coupées, gardiennage de plantes... De plus, des cours de jardinage sont prévus avec Pistyles.

programmée avec la société Pistyles qui, outre des cours de jardinage, sensibilisera les résidents à la préservation de la biodiversité et donnera des conseils pour agir de manière simple en faveur de leur cadre de vie. Les jardiniers en herbe auront à leur disposition l'ancienne serre pour développer les activités qu'ils auront choisies avec leur paysagiste référent. Dans ce même esprit participatif, les habitants pourront assister à des workshops organisés par l'artiste Jean-Paul Espinosa. Ensemble, ils créeront des œuvres collectives destinées à décorer les halls d'entrée qui s'inscriront dans le cadre de la charte «1 immeuble, 1 œuvre».

### Des innovations au service du bien-être des habitants

VINCI Immobilier a également travaillé en étroite collaboration avec tous les acteurs de la Ville – élus, architectes, services de l'État, bureaux d'études spécialisés, start-up – afin d'intégrer des services innovants porteurs d'une véritable valeur ajoutée pour l'usager. Une conciergerie numérique, OUB@CCESS, sera accessible à chaque habitant avec des services innovants tels que la réservation de vélos électriques rechargeables à l'énergie solaire, la réception de colis via des boîtes aux lettres connectées ou la livraison de fruits et légumes frais. Grâce à une application mobile, les résidents géreront à distance le



**Arnaud Languille,**  
investisseur particulier

« Outre sa situation privilégiée, proche des transports et du centre-ville, Oasis Parc est aussi un lieu d'innovations, capable de répondre aux nouvelles attentes des Lyonnais en matière d'habitat et de vivre-ensemble. »



**Thierry Roche,**  
architecte principal d'Oasis Parc

« Un chapitre se referme, un autre s'ouvre... Au cœur de la métropole Grand Lyon, on parle désormais de la naissance d'un nouveau quartier qui prend racine dans la capacité de résilience de ce site historiquement boisé qui s'inspire du passé comme tremplin pour l'avenir ! »



Le parc centenaire sera préservé lors de la construction des bâtiments, dont la résidence étudiants de 80 logements.

## DES SERVICES INNOVANTS



### UN ASSISTANT À MAÎTRISE D'USAGE

Vie To B coordonne l'ensemble des ateliers collaboratifs de la résidence afin de créer du lien social et d'accompagner les nouveaux résidents dans l'usage des services mis à leur disposition.



### UNE CONCIERGERIE NUMÉRIQUE

OUB@CCESS gère à distance les services offerts par la résidence: boîtes aux lettres connectées, location des espaces communs, location de vélos électriques partagés, livraison de produits frais, informations entre la copropriété et le syndic...



### DES VÉLOS ÉLECTRIQUES

B2Bike met à disposition des vélos électriques rechargés grâce à des panneaux solaires sur les toits de plusieurs bâtiments pour faciliter les déplacements doux.



### LA GESTION COLLABORATIVE DES ESPACES VERTS

Pour protéger les espaces verts, Pistyles sensibilise les résidents à la préservation de la biodiversité et leur donne des conseils pour agir de manière simple en faveur de leur cadre de vie.



### DES LOGEMENTS CONNECTÉS

Grâce à une application mobile, Legrand propose la gestion à distance du chauffage, des volets et de la lumière de son logement.



### DES ATELIERS CRÉATIFS

Dans le cadre de la charte « 1 immeuble, 1 œuvre », l'artiste Espinosa accompagne les habitants dans la création d'œuvres destinées à décorer les résidences.



## UN COCON DE BIODIVERSITÉ

CÔTÉ FLORE, LE SITE COMPTERA PLUS DE 13 000 M<sup>2</sup> D'ESPACES VERTS ET 1 900 M<sup>2</sup> DE TOITURES VÉGÉTALISÉES.

PRÈS DE 300 ARBRES SERONT PLANTÉS, EN PLUS DES 130 CONSERVÉS.

141 NICHOURS SERONT ÉGALEMENT DISPOSÉS SUR LA FAÇADE DES IMMEUBLES OU SUR LES ARBRES POUR ACCUEILLIR DIFFÉRENTES ESPÈCES DE VOLATILES, DONT PLUSIEURS ESPÈCES DE CHAUVES-SOURIS.

AU TOTAL, 30 ESPÈCES D'OISEAUX SERONT PROTÉGÉES.



**Michel Le Faou,**

Vice-Président de la Métropole de Lyon

« Oasis Parc est l'un des plus importants chantiers de construction de logements sur la ville de Lyon. Fruit d'une collaboration étroite entre VINCI Immobilier, la Ville et la Métropole, ce projet urbain partenarial (PUP) finance en parallèle les aménagements de voiries, la création d'une crèche et la construction d'un groupe scolaire. De quoi donner un nouveau souffle au quartier du Grand Trou. »



**Benjamin Porte,**

jardinier-animateur chez Pistyles

« Notre ambition : favoriser le lien social en cultivant les jardins. Loin d'être figée, la gestion des espaces verts évolue grâce à la participation des habitants. Ensemble, ils construisent et s'approprient des lieux de vie partagés dans lesquels chacun trouve sa place en fonction de ses disponibilités et de sa motivation. »



**Jean-Paul Espinosa,**

designer et artiste

« L'idée est de cocréer, avec les habitants du programme, une œuvre artistique collective qu'ils côtoieront chaque jour dans le hall de leur immeuble. Pour cela, nous allons travailler sur la base de petits modules triangulaires qui, une fois assemblés, formeront une œuvre unique. »

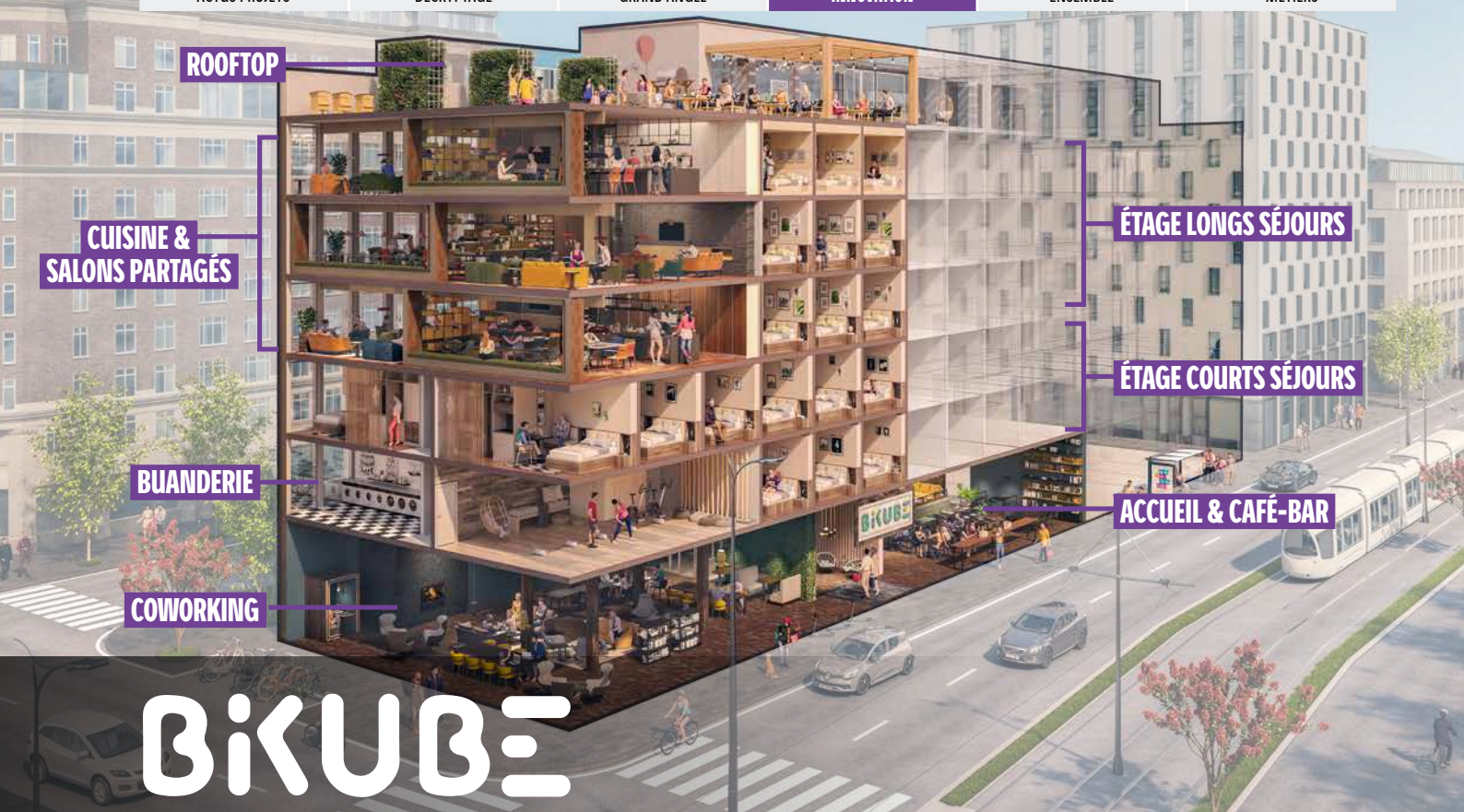


◀ Dans leur logement connecté, avec une application mobile, les résidents géreront à distance le chauffage, les volets et la lumière.

chauffage, les volets et la lumière de leur logement connecté. « Il n'y a jamais eu autant de services et d'innovations sur une même opération », s'est félicité Stéphane Reymond lors de la conférence de presse le 18 janvier. Par ailleurs, grâce à l'installation, sur les toits des bâtiments neufs, de panneaux photovoltaïques sur mesure, Oasis Parc donnera, à chaque îlot la possibilité de produire et de consommer sa propre électricité pour les parties communes, de réduire ses charges et, le cas échéant, de revendre le surplus d'énergie. Et le concept séduit : pour preuve, la vente de 40 logements dès le premier jour de commercialisation et les deux Pyramides d'Argent reçues en 2018 : le Prix du « Bâtiment Bas Carbone » et celui du « Grand Public ». Livraison de la première tranche fin 2019. Aux habitants d'écrire la suite de l'histoire! ■



▲ La maison « Neuve », totalement réhabilitée, abritera à terme neuf logements sociaux conventionnés dans le cadre de la 2<sup>e</sup> tranche de travaux.



# BIKUBE

## LE COLIVING BY VINCI IMMOBILIER

Tout comme le coworking a révolutionné l'immobilier de bureaux, le coliving est en passe de transformer en profondeur le secteur résidentiel. Convaincu de l'avenir de ce nouveau modèle, VINCI Immobilier se lance dans l'aventure en créant BIKUBE, un concept de résidences urbaines pour jeunes actifs.

**F**orme de colocation 2.0, le coliving reprend les principes, dont la convivialité et la flexibilité. Une réponse à des évolutions fortes de notre société : difficulté à se loger, progression du sentiment de solitude, recherche de lien social, envie de vivre de nouvelles expériences... « *Aujourd'hui, les Millennials ne cherchent plus seulement à occuper un appartement. Ils souhaitent faire partie d'une communauté, adhérer à un art de vivre où la mise à disposition de services et d'espaces partagés enrichit leur vie au quotidien* », explique Émilie Schlageter, Directrice de Projet de BIKUBE. Plus qu'un bien immobilier, le logement est pensé comme une offre globale, mêlant espaces privatifs, espaces à partager et services.

Un potentiel de

# 300 000

membres en coliving  
en 2022

(Source : Les Echos.)

Les salariés représentent

# 44 %

des colocataires  
en France

(Source : baromètre 2018  
Appartager.com.)

**Une nouvelle brique  
pour construire la ville de demain**

Après un essor spectaculaire aux États-Unis et en Asie, le voilà donc qui débarque en France et essaime un peu partout sur le territoire. Une trentaine de projets sont déjà en exploitation ou en cours de développement dans l'Hexagone. La tendance est telle que les projets, jusqu'alors développés par de jeunes start-up, commencent à intéresser les acteurs établis de l'immobilier, dont VINCI Immobilier. La Learning Expedition organisée à New York en 2018 a concrétisé ce qui était alors en réflexion. Quelques mois plus tard, l'offre de coliving est lancée.



## DES SERVICES À LA CARTE

MOBILITÉ PARTAGÉE  
(VOITURE, VÉLO, SCOOTER...)

MÉNAGE

DÉCORATION,  
CUSTOMISATION  
DES APPARTEMENTSLIVRAISON DE COURSES,  
COMMANDE DE PANIERS  
DE LÉGUMES...

LAVERIE



PRESSING



REPROGRAPHIE



## DES SERVICES INCLUS

- ACCÈS À L'ESPACE DE COWORKING
- ACCÈS À L'ESPACE FITNESS
- WIFI TRÈS HAUT DÉBIT
- MAINTENANCE/PETITES RÉPARATIONS
- NETFLIX DANS LES ESPACES PARTAGÉS
- MÉNAGE ET CHANGEMENT DE LINGE
- STOCKAGE DE MATÉRIEL

« BIKUBE,  
une nouvelle  
expérience  
résidentielle »ENTRETIEN AVEC  
ÉMILIE SCHLAGETER,  
Directrice de Projet  
de BIKUBE

## Que signifie BIKUBE ?

**E. S :** BIKUBE désigne « la ruche », en danois, pays pionnier du vivre-ensemble. Appliqué à notre concept de coliving, ce nom évoque aussi la notion de deux cubes : l'un pour l'espace privé ; l'autre pour l'espace partagé.

## Qu'est-ce que BIKUBE ?

**E. S :** Il s'agit d'un concept de résidences urbaines pour jeunes actifs souhaitant expérimenter, d'un jour à un an, une nouvelle manière de vivre, centrée sur la communauté et les services. L'idée est de leur offrir plus qu'une simple habitation : ils choisiront BIKUBE pour partager des espaces et des expériences de vie, bénéficier de nombreux services et s'épanouir au sein d'une communauté.

À qui s'adresse  
cette nouvelle offre ?

**E. S :** BIKUBE s'adresse particulièrement aux jeunes actifs, aux freelances, aux entrepreneurs et aux professionnels en déplacement mais aussi aux profils « en transition », comme les nouveaux arrivants. La simplicité des démarches, la flexibilité sur la durée de séjour et une offre tout-compris (loyer + charges + abonnements + services) sont de véritables atouts pour ces publics en quête de souplesse et de liberté.

Comment les résidences  
sont-elles organisées ?

**E. S :** Les immeubles sont conçus pour être multi-usages. Le café-bar et l'espace de coworking du rez-de-chaussée seront ouverts au public alors que les étages seront réservés aux résidents, courts et longs séjours. Du studio au T3, les appartements dédiés aux long séjours donneront sur une cuisine et un salon, des espaces design et cosy conçus par notre architecte d'intérieur, Novaom. Le rooftop, réservé aux BIKUBERs, accueillera soirées, cours de sport... il y aura même un potager à partager !

En quoi ce concept  
se différencie-t-il  
de l'offre existante ?

**E. S :** Tout comme pour OVELIA et Student Factory, nous sommes repartis des attentes de nos clients. Notre parti pris mise sur la flexibilité des durées de séjour et la générosité des surfaces des espaces partagés. Nos résidences devront disposer de 6 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, environ. Un Community Manager, présent dans chaque résidence, assurera le lien social et les animations.

Quels sont vos objectifs en  
matière de développement ?

**E. S :** Nous ciblons cinq résidences par an, dans les grandes agglomérations françaises mais aussi dans certaines capitales européennes. Elles seront dans un premier temps vendues en bloc à des investisseurs institutionnels.

« En disposant d'une telle offre, VINCI Immobilier va diversifier sa clientèle en ciblant spécifiquement les jeunes actifs et prendre rapidement des parts dans un marché encore balbutiant, remarque Florian Baril, Directeur Délégué Bordeaux Sud Aquitaine. Les collectivités, notamment dans les grandes agglomérations, sont très intéressées par les projets de coliving, qui vont dans le sens de la mutualisation des espaces et des ressources, ainsi que d'une mixité innovante. » Un concept fort et différenciant pour accompagner la construction de la ville de demain. ■



# YOOMAP : LA CARTE INTERACTIVE DES START-UP PARTENAIRES DU GROUPE

Avec Yoomap, VINCI Immobilier construit une démarche originale de capitalisation de l'innovation. L'opportunité de promouvoir la culture de l'open innovation tout en favorisant les coopérations internes.

L'innovation est un impératif vital pour rester compétitif et répondre aux nouveaux défis des villes. VINCI Immobilier l'a bien compris, faisant travailler sur ses programmes des PME et start-up innovantes, susceptibles d'enrichir nos projets par de nouvelles offres, et des technologies de pointe. Pourtant, sur le terrain, les équipes opérationnelles se heurtent souvent aux mêmes limites : des contacts avec les jeunes pousses éparpillés dans les différentes directions régionales, peu recensés, mal renseignés, non partagés... Difficile, en partant de zéro, d'identifier des partenaires fiables, proposant la solution la plus adaptée, et au meilleur prix... « Si l'on veut promouvoir l'intelligence collective au sein du Groupe, il est indispensable de pouvoir capitaliser sur l'expérience acquise sur nos différents programmes et de renforcer le lien entre les start-up et nos besoins internes », explique Diego Harari, Directeur de l'Innovation et



**Étienne Proux,**

Responsable du Développement Adjoint, Direction Île-de-France

*« Je débute dans le métier. À ce titre, je n'ai pas encore constitué mon propre réseau de partenaires. Mobilité partagée, gestion de parking innovante, domotique... Yoomap va me permettre d'identifier facilement les entreprises porteuses d'un savoir-faire spécifique.*

*De quoi être plus efficace et plus pertinent dans mes réponses aux appels à projets innovants. »*

du Développement Durable. C'est la raison pour laquelle va être lancée au deuxième trimestre une nouvelle plateforme de management des innovations, constituée d'une base de données de projets innovants, de problématiques récurrentes résolues et de start-up qualifiées. Sur cette plateforme, baptisée Yoomap, les opérationnels trouveront facilement des solutions et des partenaires éprouvés.

## Partager les bonnes pratiques

À terme, des dizaines de start-up seront décrites sous forme de fiches par les contributeurs – essentiellement les développeurs et les responsables de programmes – et accessibles à tous depuis la plateforme. « C'est véritablement un outil de gestion de la relation avec les start-up et de tout l'écosystème lié à l'innovation », résume Diego Harari. Déployée en synergie avec les entités de VINCI et Leonard:Paris, Yoomap va considérablement renforcer la capacité de sourcing du Groupe, son agilité, sa performance et sa culture de l'innovation. À l'échelle de VINCI Immobilier, une quinzaine d'early adopters vont être formés pour porter le projet en interne et encourager leurs collègues à alimenter la plateforme. Pour en faire partie, faites signe à la Direction de l'Innovation !



# PROJETS TRANSVERSES : OÙ EN EST-ON ?

Du développement de nouvelles offres à l'amélioration de nos méthodes de travail, les chantiers lancés, notamment dans le cadre de Tous City Booster! affichent une grande diversité. Depuis janvier 2017, 107 projets ont été lancés au total... Un foisonnement qui a nécessité la mise en place d'un niveau de pilotage intermédiaire: le Copil.

**V**éritabile démarche participative et transverse, Vivacity accélère la dynamique d'innovation impulsée par VINCI Immobilier. « Nous dénombrons aujourd'hui plus d'une centaine de chantiers au sein du Groupe, chacun avançant à son rythme et selon son propre calendrier », rappelle Marc Chanier, Directeur à la Direction Organisation et Processus Métiers. Pour assurer une cohérence d'ensemble, hiérarchiser les priorités et mieux partager les bonnes pratiques, la mise en place d'une gouvernance spécifique s'est peu à peu imposée, en soutien au Comex. Quatre comités de pilotage (Copil) ont ainsi été définis, portant respectivement sur le fonctionnement, la digitalisation interne, les clients, et la stratégie. Composé d'au moins un membre du Comex, chaque Copil réunit de six à dix responsables de domaine. Process opérationnel, process support, réglementation, marque, image et communication, offre produits... au total, 30 domaines sont ainsi représentés.

## Accompagner plutôt que diriger

Chaque responsable est chargé de porter la vision et les principaux enjeux de son domaine en adéquation avec la stratégie de VINCI Immobilier. Il connaît l'état des lieux de ce qui a été réalisé et priorise les projets auprès du Copil. Il est le référent de son domaine et est identifié comme tel par les collaborateurs.



**62**  
projets sont  
aujourd'hui actifs  
au sein du Groupe

Charge à lui de rapporter régulièrement au Copil l'avancement des projets dont il a la tutelle, leur mise en œuvre et, le cas échéant, les difficultés rencontrées. Il doit aussi s'assurer de la bonne atteinte des objectifs et de la clôture du projet, une fois déployé. « En revanche, ce ne sont pas les responsables de domaine qui instruisent les projets du point de vue opérationnel, explique Marc Chanier. Leur rôle s'apparente plus à du management: ils peuvent être amenés à recadrer le projet si nécessaire et à apporter des suggestions de méthode lors des points qu'ils font avec leurs chefs de projet. Rien à voir avec une posture de client-fournisseur. Ici, c'est la culture de l'accompagnement qui prévaut. » Ces derniers mois, une première vague de projets a déjà été menée à son terme, notamment le RGPD, VINCI Immobilier 4YOU, le premier lot du DCQ numérique, ou Lina®, le premier lot de Sigma. D'autres s'apprentent à être déployés en 2019, dans l'attente du moment opportun en termes opérationnels ou de population cible. ➔

# SIGMA

**PARTICIPANTS** | Paul-Michel Roy et Laury Crozes

**COPIL** | Fonctionnement interne

**STATUT** | Déploiement

Destiné à booster le développement foncier, le projet Sigma se concrétise avec le déploiement d'un nouvel outil capable de recenser, cartographier et faciliter l'identification des opportunités foncières sur un territoire donné. Après un bêta-test auquel ont contribué une trentaine de développeurs, Lina® agrège, depuis janvier 2019, des données à la fois géographiques (cadastre), réglementaires (PLU) et sociodémographiques (CSP). Une fois les terrains identifiés, il caractérise et évalue le potentiel parcellaire bâti et non bâti. Prochaine étape à l'horizon 2020 avec le lancement d'une appli mobile, ainsi que le croisement de données pour une véritable projection foncière au service de l'aménagement des territoires.



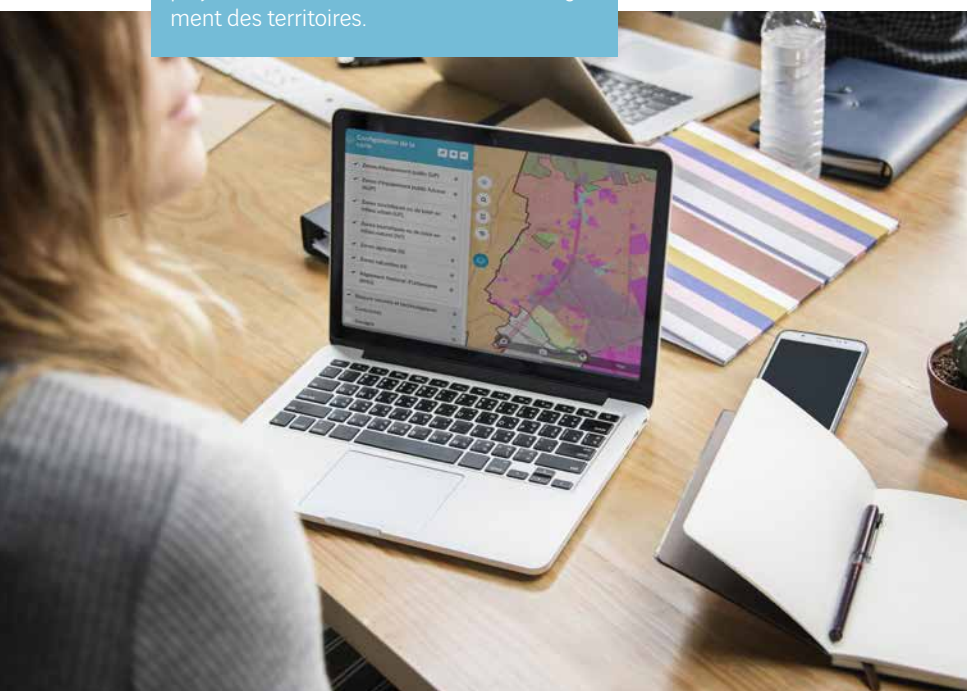
## CONSTRUIRE EN BOIS

**PARTICIPANTS** | Pierre-André Buisson et Camille Dely

**COPIL** | Clients

**STATUT** | Pilote

Si construire en bois est un levier de différenciation lors des concours, VINCI Immobilier doit encore renforcer son expertise dans ce domaine en pleine expansion. Pour cela, un projet pilote a été mené courant 2018 à Rosny-sous-Bois afin de vérifier certaines hypothèses issues de nos études. Trois documents ont également été conçus à destination des développeurs du Groupe : un cahier des charges « construction bois », technique et exhaustif ; un cahier des bonnes pratiques, accompagné d'un court argumentaire commercial ; et des fiches méthodologiques sur le montage d'opérations de construction bois comportant des points d'alerte et des astuces. Testés en début d'année auprès d'un panel de collaborateurs, ils seront lancés en mai, suite à leur présentation en Club des référents et Club des développeurs.



*Un nouvel outil capable de recenser, cartographier et faciliter l'identification des opportunités foncières sur un territoire donné.*



# EXTRANET PARTENAIRE

<b>PARTICIPANT</b>	Nicolas Rénac
<b>COFIL</b>	Clients
<b>STATUT</b>	Réalisation

La vente intermédiée est une activité clé pour VINCI Immobilier mais elle souffre aujourd'hui d'un extranet dédié à nos prescripteurs vieillissant. En cause : une interface datant de plusieurs années non adaptée aux mobiles, des problèmes de performance et de fiabilité, ainsi que des fonctionnalités manquantes. C'est la raison pour laquelle une refonte de l'extranet a été initiée en 2018 afin de le rendre à la fois plus performant et plus attractif, basé sur une infrastructure digitale vouée à accueillir nos futurs projets web et mobiles. Piloté en méthodes agiles, le projet a été structuré en deux lots : le premier déploiera le nouveau site en version bêta avec des fonctionnalités réduites, courant du deuxième trimestre ; le deuxième lot, livré cet été, intégrera l'ensemble des fonctionnalités envisagées, dont la génération et la signature électronique des contrats de VEFA.



# PARRAINAGE

<b>PARTICIPANTS</b>	Stéphane Lavit et Bruno Kany
<b>COFIL</b>	Clients
<b>STATUT</b>	Conception-réalisation

Mettre en valeur nos clients satisfaits afin qu'ils deviennent des ambassadeurs de la marque VINCI Immobilier : c'est l'objectif du site communautaire imaginé suite à l'organisation de plusieurs focus groupes avec des clients. L'occasion de renforcer encore l'image très qualitative de notre Groupe et de générer davantage de ventes. En parallèle, une nouvelle offre de parrainage vient d'être finalisée pour encourager le bouche-à-oreille et accroître nos ventes parrainées.



# PILOTAGE OPÉRATIONNEL IR

<b>PARTICIPANTS</b>	Audrey Veit et Guillaume Pasero
<b>COFIL</b>	Fonctionnement interne
<b>STATUT</b>	Conception-réalisation

À l'origine du projet, un constat : les directions régionales et territoriales manquent de moyens pour piloter leur activité. Pour y remédier, le projet pilote WePlan a été mené par le Service Contrôle de gestion en lien avec plusieurs directeurs opérationnels et la DSI. Objectifs : avoir rapidement une vision consolidée des données chiffrées ; mesurer instantanément les impacts financiers liés aux évolutions de dates clés (mise en commercialisation, etc.) et produire plus facilement des états de suivi d'activité, de prévision de chiffre d'affaires et d'honoraires sur trois ans. Déployé dans un premier temps auprès des contrôleurs de gestion, WePlan sera mis à la disposition des directeurs territoriaux et régionaux, ainsi que de la Direction générale courant du deuxième trimestre 2019.

# LA DRH À L'HEURE DE L'INNOVATION

« **L**es attentes de nos collaborateurs évoluent. Le bien-être au travail, l'innovation, un parcours personnalisé au sein d'une entreprise apprenante et bienveillante, un management participatif et décloisonné, des projets transverses et collaboratifs... sont autant de thèmes récurrents qui nous poussent aujourd'hui à innover dans nos pratiques d'intégration, de développement et de fidélisation de nos collaborateurs », explique Isabelle Palacios, DRH de VINCI Immobilier. Au-delà du souhait d'attirer les talents, cette dynamique marque notre volonté de devenir le référent de la promotion immobilière, dans l'exercice de notre métier comme dans nos pratiques managériales. Elle s'exprime dans les

grands chantiers de ressources humaines actuellement menés par l'équipe RH en lien avec des collaborateurs volontaires et des partenaires externes, dont notamment : l'amélioration de notre dispositif d'intégration des nouveaux arrivants, l'élaboration d'une offre de formation complète et accessible à tous les collaborateurs, en particulier via une plateforme d'e-learning, l'amélioration des compétences managériales grâce à un accompagnement personnalisé et à la formation, le renforcement de notre marque employeur, en partenariat avec le Service Communication. Pour illustrer ces axes stratégiques, nous avons choisi deux réalisations récentes : notre nouveau format de la journée d'intégration et Cap Formation.



## UN ESCAPE GAME POUR MIEUX CONNAÎTRE L'ENTREPRISE

Un escape game pour mieux connaître VINCI Immobilier ? C'est l'idée retenue par la DRH pour dynamiser la journée d'intégration des nouveaux embauchés. « L'intégration est un enjeu stratégique en recrutement et dans le cadre de Tous City Booster », explique Aurélie Nunc, Chargée de RH. La première édition de la nouvelle « formule » a eu lieu en février dernier. Cinq équipes de cinq personnes ont été invitées à résoudre des énigmes en rapport avec l'entreprise, ses valeurs, ses métiers, sa stratégie. Une initiative qui n'a fait que des heureux. « C'était pertinent, ludique et très enrichissant ! », résume Sarah Colombié, Responsable Développement Adjointe Aménagement et Grands Projets Urbains. ■



« Cette journée était très bien organisée, dynamique, placée sous le signe de la bonne humeur et de la bienveillance. Je n'en pense que du bien ! Je me suis dit que je travaillais pour une très belle entreprise et j'ai aussi beaucoup appris en découvrant les autres métiers du Groupe. Maintenant, je connais mieux l'écosystème dans lequel je travaille. »

**Sophie Piot,**  
Assistante Commerciale  
Direction Commerciale NCP

« Mon équipe a fini dernière, mais je suis ravie de cette journée ! J'ai été sensible au fait que le Président vienne en personne nous expliquer la stratégie. Pour moi, il est très important de savoir pour qui je travaille. Je l'ai trouvé ouvert, humain, cela a décuplé mon implication. »

**Sophie Pinto Alves,**  
Commerciale



### CAP FORMATION POUR BOOSTER LES CARRIÈRES

Rendre la formation lisible, accessible à tous, et donner à chacun les clés de son métier et de son projet professionnel, tels sont les objectifs de notre nouvelle offre de formation : Cap Formation. Ce catalogue de 80 formations est structuré en grandes parties : un socle commun, proposant à tous les collaborateurs des formations en management et en développement personnel, ainsi que des parcours métiers et des modules « à la carte » plus spécifiques.

« Nous avons structuré des parcours métiers pour que chacun, brique par brique, puisse individualiser son parcours de formation », explique Arnaud Andorra, Responsable Formation. Indépendamment des demandes individuelles que chacun peut formuler lors de ses entretiens, le déploiement des projets stratégiques de l'entreprise est soutenu par des actions collectives dispensées auprès de l'ensemble des collaborateurs.

La plateforme Up, lancée en décembre, vient compléter ce dispositif, grâce à une offre de vidéos, de modules d'e-learning et de webinaires, accessibles 24 h/24. « Nous avons ainsi une offre agile mêlant présentiel et digital, qui n'est pas figée, mais est amenée à évoluer », résume Arnaud Andorra. Notamment grâce à l'évaluation des formations par les collaborateurs, puisqu'un système de notation est prévu. ■



# 523

collaborateurs  
VINCI Immobilier Promotion  
formés

# 8 078

heures de formation



**Le catalogue « Cap Formation » est un bon outil pour que les collaborateurs soient moteurs dans leur démarche de formation. Il est très bien structuré, très clair et constitue une bonne base pour échanger avec eux sur ce qu'ils ont envie d'approfondir.**

**J'ai pris l'initiative de l'imprimer et je l'ai mis à la cafétéria avant les entretiens annuels. L'offre est enrichie – même si elle doit encore s'étoffer – et suscite une réelle appétence chez mes collaborateurs. Ils sont contents de pouvoir « piocher » les formations qui les intéressent et sont sensibles au fait que l'entreprise déploie de tels moyens pour favoriser leur montée en compétence.”**

**Éric Boscherie,**  
Directeur Régional Adjoint BPL

## ARRÊT SUR IMAGE

### Inauguration d'Ycone, une réalisation phare de La Confluence

Inauguré le 7 mars, Ycone est le premier immeuble résidentiel conçu par l'architecte Jean Nouvel dans la Métropole lyonnaise. Culminant à 65 mètres de hauteur, cet immeuble emblématique s'illustre par ses prestations haut de gamme et son architecture audacieuse, qui s'ouvre vers le ciel, avec une coiffe en guise

d'ombrière pour protéger ses terrasses. Avec 27 logements conventionnés, Ycone se distingue au cœur du quartier de La Confluence, modèle de mutation urbanistique réussie. Porté en copromotion par VINCI Immobilier et le Groupe Cardinal, Ycone abrite 92 appartements et 650 m<sup>2</sup> d'activités.

