

LA LETTRE

de VINCI Immobilier

Décembre 2017 – n° 36

LE VILLAGE OLYMPIQUE 2024: UN CHALLENGE DE RÉVERSIBILITÉ



Crédit: photo: Paris 2024 - Luxignon

FOCUS

INVENTONS LA
MÉTROPOLE DU
GRAND PARIS

P.12

ZOOM SUR

STUDENT FACTORY
MARQUE LA
DIFFÉRENCE

P.22

TALENTS & MÉTIERS

1 IMMEUBLE, 1 ŒUVRE
PREND DE L'AMPLEUR

P.23

D

eux mille dix-sept aura été une année de solidité et de croissance.

Et elle s'achève sous les meilleurs auspices, avec une augmentation de 17% de notre chiffre d'affaires, largement tiré par l'immobilier résidentiel ainsi que par une très forte hausse des prises de commande, notamment en immobilier d'entreprise. Une croissance aussi de nos effectifs, puisque nous sommes aujourd'hui une grande et belle équipe de plus de 700 collaborateurs. Quel beau chemin parcouru ensemble, depuis ces dernières années.

Nos plus belles réussites, notre actualité, ainsi que les moments passés ensemble évoqués dans cette nouvelle Lettre VINCI Immobilier confirment notre développement, mais aussi la réussite de la première année de notre nouveau plan stratégique. Félicitations à tous, et merci pour toute votre énergie et votre implication du quotidien!

Bien sûr, nous devons sans cesse nous améliorer et ne jamais rien lâcher. Qu'il s'agisse de la qualité des opérations ou de la livraison dans les temps et avec le moins de réserves possibles.

Pour relever des défis plus ambitieux, pour conquérir de nouveaux marchés, de nouvelles activités et de nouveaux territoires, nous devons sans cesse nous renouveler, et faire de l'innovation et du digital nos enjeux majeurs. Nous entamons une nouvelle période où nous devons adapter nos métiers



NOUS ENTAMONS UNE NOUVELLE PÉRIODE OÙ NOUS DEVONS ADAPTER NOS MÉTIERS AU MONDE ET À LA SOCIÉTÉ QUI CHANGENT ET QUI ÉVOLUENT TRÈS VITE.

au monde, et à la société qui changent et qui évoluent très vite. C'est aussi en ce sens que nous devons lancer et utiliser de nouveaux outils marketing.

Ce renouveau a déjà été engagé en 2017 avec notre projet d'entreprise, Tous City Booster, qui a été défini et soutenu par un travail collectif. Nous allons le poursuivre tout au long de l'année 2018, notamment à travers l'avancée de projets phares et le lancement d'initiatives innovantes. À commencer par la mise en exploitation l'année prochaine de nos trois premières résidences Student Factory. Avec son identité visuelle très moderne, notre concept de résidences étudiants marque la différence sur le marché et va, j'en suis convaincu, encore monter en puissance.

Je tiens par ailleurs à saluer votre participa-

tion à Vivacity et vous encourage à poursuivre cette initiative. Nous verrons très bientôt la mise en œuvre opérationnelle de certains de vos projets!

Une montée en puissance de notre stratégie d'innovation, également marquée par notre engagement auprès de la startup Smarthab, et par votre large mobilisation lors de l'appel à projets « Inventons la Métropole du Grand Paris ». Vous avez encore une fois démontré votre capacité à imaginer des concepts urbains parmi les plus innovants.

Vous l'avez compris, en 2018, nous devons poursuivre cette dynamique.

Nous avons encore des défis collectifs à réaliser, dans le respect de nos valeurs et pour rendre possible la ville de demain. Tous ensemble, nous les relèverons j'en suis convaincu.

Je vous souhaite, à vous et à votre famille, de bonnes fêtes de fin d'année.



Olivier de la Roussière
Président de VINCI Immobilier

SOMMAIRE

03
ACTUS PROJETS
Actualité VINCI Immobilier

10
DÉCRYPTAGE
JO 2024

12
FOCUS
Inventons la métropole

22
ZOOM SUR
Student Factory



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**: Vanessa Lattès – **Conception et réalisation**: EPCOKA – **Crédits photo**: Agence François Leclercq, Agence Taillandier Architectes et Associés, Airmégapix, A. Sabatier, Artefactorylab, Atelier Architecture, By Encore, Chartier Dalix, C. Ledroit-Perrin, C. Audebert, C. Vergély, DPA – Luxigon Paris 2024, Encore Heureux, François Bouchon, F. Lefèvre, Franck Hammoutène, F. Leclercq, Hérault-Arnod, J. Lelong, Luxignon, M. Mimram, Maud Caubet Architectes, Michel Desvigne Paysage, MOTIV, N. Stojkovic, Readymake, Richez & Associés, Robota, Sapristi Emmanuelle Tranle, Schoolab, Sergison Bates, T. Concko, TVK, VINCI Immobilier.

BUREAUX

EKO, un immeuble unique aux atouts multiples

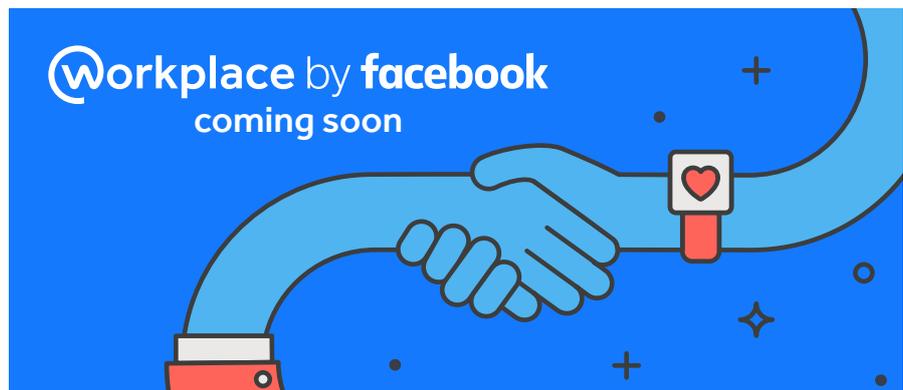


VINCI Immobilier a signé avec Icade la vente en état futur d'achèvement d'EKO, un immeuble de bureaux d'une surface de 8 300 m². Développé en partenariat avec Icade, ce futur immeuble sera dessiné par l'architecte Franck Hammoutène. Ses points forts ? Un emplacement privilégié au cœur d'Euroméditerranée à quelques mètres des *Terrasses du port*, l'accès à une station de tramway en pied d'immeuble, une certification BREEAM niveau Very Good et une performance énergétique RT 2012 - 40%. Et pour les futurs occupants, une conception des espaces privilégiant leur bien-être avec son hall central traversant, ses larges baies vitrées en rez-de-chaussée donnant sur des espaces extérieurs végétalisés et une terrasse arborée. La livraison est prévue au troisième trimestre 2019. ■

RÉSEAUX SOCIAUX

Get Social avec Workplace !

Dès le mois de janvier, VINCI Immobilier lancera *Workplace*, le réseau social d'entreprise lancé par Facebook. Vous êtes déjà nombreux à connaître l'interface de la célèbre plateforme. Depuis votre smartphone ou depuis votre bureau, vous aurez ainsi la possibilité de « liker », de partager les actualités, l'avancement des projets ou encore les temps forts de l'entreprise. Elle vous permettra également de communiquer plus rapidement via les Work-Chat, et de travailler de manière plus efficace et de façon collective, à l'heure de la mobilité. En 2018, ça va réseauter ! ■



JANVIER 2018 – ENQUÊTE DE LECTORAT :
vos avis nous intéressent !

Nous comptons sur vous pour participer en janvier à notre enquête de lectorat en ligne.

Faisons ensemble de la Lettre VINCI Immobilier un magazine qui nous ressemble et qui nous rassemble !

HÔTELLERIE

Saint-Étienne en plein essor avec VINCI Immobilier

Le pôle hôtellerie de VINCI Immobilier a signé la vente en état futur d'achèvement de deux hôtels avec Bpifrance Financement et Natiocrédibail. Ces hôtels seront exploités sous les enseignes Novotel (77 chambres) et Ibis Budget (84 chambres) du groupe Accorhotels et s'inscrivent dans le programme « Poste Weiss », développé par la direction régionale Rhône-Alpes Auvergne, qui comprend également 49 logements en accession, 26 logements sociaux vendus à Alliade Habitat, 10 000 m² de bureaux vendus à la CPAM, 5 000 m² de bureaux en cours de commercialisation et 1 500 m² de commerces. À travers cette opération, VINCI Immobilier contribue au nouvel essor du quartier d'affaires de Chateaucieux, situé en face de la gare de Saint-Étienne et illustre une nouvelle fois son leadership sur le marché immobilier hôtelier. ■

Contact : Véronique Charrier



ALSACE-LORRAINE

Clap de fin du programme *Koenig's Park* tranche 2 à Strasbourg



La Direction Régionale Alsace-Lorraine vient de livrer *Koenig's Park*, deuxième tranche des 380 logements mixtes du programme Parc des forges, à Strasbourg. Ces 75 logements ont été vendus à la SNI pour des locations en logement locatif intermédiaire et sont labellisés « habitat environnement ». Ils ont été imaginés par l'agence d'architecture strasbourgeoise TOA, et arborent un style épuré et moderne en phase avec ce nouveau morceau de ville. Ils sont construits autour de cœurs d'îlots de verdure, généreusement dotés d'arbres et de plantations. ■

Contact : Bertrand Dollé

BRETAGNE-PAYS-DE-LOIRE

Le végétal au cœur de la résidence *Le Parc du Chêne*

VINCI Immobilier a inauguré la résidence *Le Parc du Chêne* à Vertou, près de Nantes. Niché dans un parc paysager, ce projet original repose sur la notion de « parc habité », avec 66 logements, répartis sur trois bâtiments et six maisons entourés de végétaux. Dans le parc, les trois sculptures en bronze de l'artiste Tanguy Robert, totalement intégrées à l'environnement, ont naturellement trouvé leur place. Une nouvelle expression de la charte « 1 immeuble, 1 œuvre » signée par VINCI Immobilier. ■



Contact : Michaël Martin

NORD-CHAMPAGNE-PICARDIE

Une résidence aux couleurs de la *La Pie qui Chante*



De gauche à droite : Stéphane Mazuy, VINCI Immobilier Nord-Champagne-Picardie, l'artiste Virginie Flahaut, M. le maire de Wattignies, Alain Pluss.

Inaugurée en septembre dernier en présence d'Alain Pluss, Maire de Wattignies, et de Stéphane Mazuy, Directeur régional adjoint VINCI Immobilier Nord-Champagne-Picardie, la résidence Central Square à Wattignies, vient clôturer le programme de réaménagement urbain du site de l'ancienne usine de bonbons *La Pie qui Chante*. Aux 25 logements du programme s'ajoute une crèche, l'ensemble conçu dans un design contemporain tout en brique, bois et enduit par le cabinet d'architecture BLAQ. Dans le hall d'entrée, l'œuvre de l'artiste Virginie Flahaut, conçue dans le cadre de l'engagement « 1 immeuble, 1 œuvre », suscite la curiosité. Une œuvre originale et acidulée qui fait écho au logo et aux couleurs de la célèbre confiserie *La Pie qui Chante*. Ce programme s'inscrit dans un ensemble dans lequel VINCI Immobilier a déjà réalisé deux opérations. ■

Contact : Romaric Graux

À NOTER

NOUVELLES
ADRESSES
VINCI Immobilier

**Nancy**

23 rue du Pont Mouja
54000 Nancy

Champagne-Picardie

15 rue des Sergents
80000 Amiens

Tous City Booster!

Retrouvez avec cette lettre les carnets entretiens avec les interviews de Gilles Lipovetsky et Malene Rydahl.

SUIVEZ VINCI IMMOBILIER
SUR INSTAGRAM !

Afin de développer sa présence sur les réseaux sociaux et de renforcer son image de marque, VINCI Immobilier a ouvert son compte Instagram.

Objectif? Accroître notre notoriété, notamment auprès des particuliers, en postant des photos de nos plus belles réalisations en immobilier résidentiel et d'entreprise. N'attendez plus pour vous abonner au compte, pour liker et partager !

À vos smartphones !

MÉDITERRANÉE

Zéro réserve pour la résidence *L'Arabian*

La Direction Territoriale Provence a de quoi se réjouir ! Sa résidence *L'Arabian*, livrée début octobre en ZR, a obtenu une note de 128/130 dans le cadre de l'audit qualité Hestia. Une très bonne performance pour cette nouvelle résidence de 43 logements située à 15 minutes d'Aix-en-Provence au cœur de Fare-les-Oliviers, avec un accès privilégié aux commerces et services de la commune. Entourés de champs d'oliviers et de vignes, les appartements et maisons offrent de généreux espaces baignés de lumière, grâce à de larges baies vitrées, des balcons, terrasses et jardins privatifs. Autre avantage de ces petits îlots de deux étages aux couleurs et matériaux provençaux : leur label énergétique BBC RT 2012 garantissant des consommations énergétiques minimales. ■

Contact : Guillaume Rozain



SUD-OUEST

Première brique pour un village numérique



VINCI Immobilier Midi-Pyrénées vient de signer la vente en état futur d'achèvement d'un bâtiment de 4 480 m² pour le compte de Midi 2I (filiale de la Caisse d'Épargne). Une signature qui illustre la volonté de VINCI Immobilier de renforcer sa présence toulousaine en immobilier d'entreprise. Conçu par l'agence Taillandier Architectes et Associés, ce futur bâtiment accueillera le nouveau campus d'ESG (groupe Studialis), leader européen en enseignement supérieur privé. Il constituera la première brique du village numérique du quartier Enova dédié à l'innovation. L'objectif de ce nouveau pôle digital ? Permettre aux startups de s'implanter et se développer au cœur même du quartier Enova. ■

Contact : Caroline Felix

GROUPE



Prix de l'innovation VINCI 2017

Organisé tous les deux ans par VINCI, le Prix de l'Innovation encourage la créativité de chacun, le partage des connaissances et la reconnaissance des innovateurs. Cette année, 150 dossiers ont été récompensés en région.

La cérémonie finale du Prix de l'Innovation VINCI 2017 s'est déroulée le 8 décembre 2017 à Paris : sur les 51 dossiers présentés au jury final, 15 ont été récompensés, dont le « développement de nouveaux fluxants », solution mise au point par Eurovia en partenariat avec la société Solvay, qui a remporté le Grand Prix.

► Retrouvez l'intégralité du palmarès final et les vidéos des projets lauréats sur l'intranet VINCI : www.vinci.net

INNOVATION

VINCI Immobilier (se) projette dans le futur !

Lors du salon Immobilier d'entreprise (SIMI), qui s'est tenu au Palais des Congrès de Paris du 6 au 8 décembre, le stand VINCI Immobilier a fait sensation auprès des visiteurs... Des hologrammes ont permis de visualiser en 3D les maquettes des opérations de *To-Lyon*, de *LIVE* à Bagnole et du « 31 » à Béthune. Une première pour VINCI Immobilier qui a su montrer sa capacité à innover. ■



ÎLE-DE-FRANCE

Bagnole sous les projecteurs



De gauche à droite : Gérard Cosme, Président d'Est-Ensemble, Alexis Corbière, Député de la 7^e circonscription de Seine Saint-Denis, Tony Di Martino, Maire de la ville de Bagnole, Isabelle Valentin, Directrice Générale de SEQUANO Aménagement, Jean-Christophe Laurent, Directeur Général Adjoint Immobilier Résidentiel VINCI Immobilier.

En octobre dernier, VINCI Immobilier a posé la première pierre de la résidence *O'Cœur* à Bagnole. Composée de 140 logements, elle s'inscrit dans un projet d'aménagement mixte et multiprogrammes réalisé par VINCI Immobilier et Pitch Promotion, comprenant également des commerces en rez-de-chaussée, un parking résidentiel, un parking ouvert au public, une résidence étudiants Student Factory, un hôtel 3 étoiles B&B, et des logements sociaux acquis et gérés par Osica. La résidence *O'Cœur* propose un choix large d'appartements

avec des séjours prolongés vers des balcons, des loggias ou des terrasses. Labellisée NF Habitat niveau HQE, elle bénéficie notamment du réseau de chauffage au bois de Bagnole, et accueille des toitures végétalisées avec des systèmes de rétention des eaux pour l'arrosage du jardin de la résidence. Située en face de l'hôtel de ville et de la place du marché récemment inaugurée, elle participe pleinement au renouvellement du centre-ville bagnoletais et constitue pour nos clients, investisseurs et futurs résidents, un vrai projet de vie en centre-ville. ■

QUALITÉ

Résultats de l'enquête interne : un taux de satisfaction très positif!

Soucieux de votre satisfaction vis-à-vis de la qualité de service et des échanges entre les 13 Directions transverses, VINCI Immobilier a lancé en octobre 2017, auprès de 578 collaborateurs⁽¹⁾, une enquête interne. Merci pour vos contributions ! La qualité des relations avec les directions est très bien évaluée dans l'ensemble, **avec un taux de satisfaction global de 89 %.**



41%

de taux de participation



94%

sont satisfaits de la qualité des échanges avec les interlocuteurs



90%

sont satisfaits de la qualité des documents fournis



86%

sont satisfaits de la rapidité de réponse aux demandes

(1) Collaborateurs VINCI Immobilier en contrat CDI dont la période d'essai est terminée, non compris Ovelia et Student Factory.

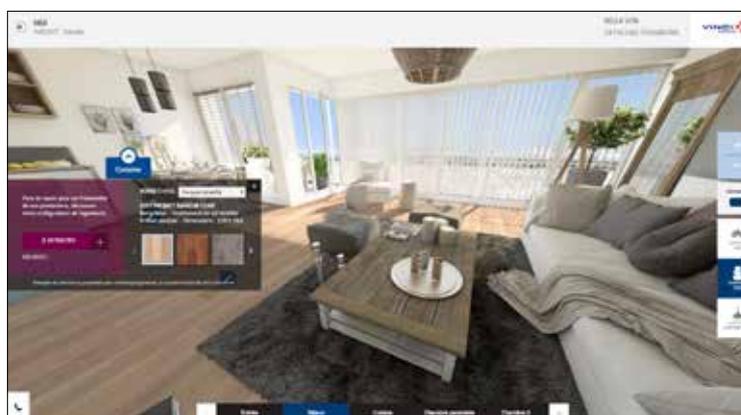
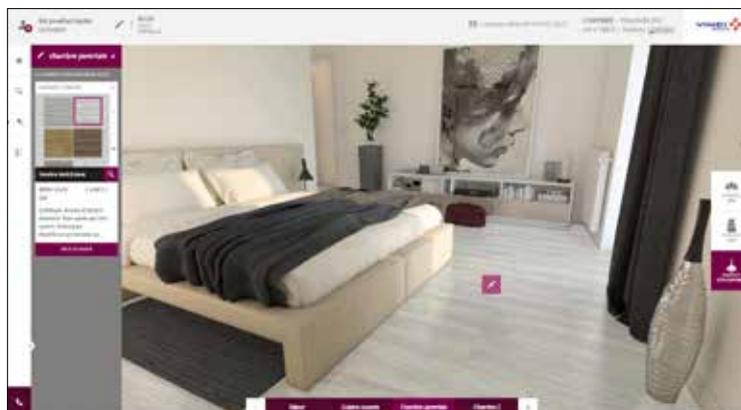
RELATION CLIENT

Une vision en 3D pour nos clients

Initialement déployé sur six projets pilotes, l'extranet clients sera élargi en janvier 2018 à l'ensemble de nos nouveaux programmes. Ce service doit améliorer la qualité de la relation clients après la réservation et diminuer le taux de désistement en diffusant des informations sur l'avancement du dossier et du chantier du futur acquéreur.

Depuis peu, un nouvel outil vient compléter ce dispositif : le configurateur. Composé d'une visite virtuelle et d'un matérialisateur, il permet à nos clients et prospects de visualiser en 3D les prestations génériques proposées par VINCI Immobilier et d'imaginer ainsi leur futur intérieur. Plusieurs ambiances décoratives sont disponibles, et certaines prestations sont valorisées (volets roulants électriques, vidéophone...). Après inscription, le prospect peut accéder au module matérialisateur, notamment pour rechercher des logements disponibles (parmi ceux éligibles), visualiser les prestations réelles du programme, simuler des choix qui pourront être sauvegardés, comparés et partagés. Enfin, les clients pourront valider leur sélection et la communiquer à leur attaché de clientèle. ■

Contact : Jonathan Haider



RHÔNE-ALPES AUVERGNE

Lyon : un nouveau site pour les étudiants



Depuis le 19 octobre dernier, les étudiants lyonnais de l'Université Professionnelle Internationale de Lyon disposent d'un nouvel édifice réalisé par VINCI Immobilier. Avec, au rez-de-chaussée, un grand hall commun, des terrasses extérieures, un espace détente, une conciergerie, des locaux de services et un grand amphithéâtre. Et, dans les étages, des locaux administratifs, des espaces partagés et des locaux d'enseignement. Livrée le 31 juillet dernier par VINCI Immobilier et imaginée par les architectes du Groupement Babylone Avenue et de l'agence Équerre, cette opération de 7 500 m² est adossée à l'immeuble de bureaux *Le Murano* livré en 2008 par VINCI Immobilier. ■

Contact : Serge Masson

OVELIA

Une fin d'année riche en événements !

Quelques mois après leur ouverture, Ovelia a inauguré cet automne les *Balcons de Royance* à Royan, le 21 septembre, et le *Carré Brimont* à Chatou, le 2 octobre dernier. Elle inaugurerait ainsi ses cinquième et sixième résidences. Tout début novembre, sonnait l'ouverture de la septième résidence Le *Patio Vaillant*, à Bordeaux. Situé dans le quartier des Bassins à flot, ce nouveau bâtiment à l'architecture résolument contemporaine propose 89 appartements dans un cadre idéal pour vivre sereinement sa retraite au cœur de la cité bordelaise : restaurant, espace détente, espace balnéo, salon de coiffure et d'esthétique, animations quotidiennes, téléassistance médicale, services à la personne... Prochaine ouverture prévue à Tassin-la-Demi-Lune, aux portes de Lyon, en février 2018. ■

Contact : Ghislain Chaleyssin

En 2017
7 résidences
en exploitation
chez Ovelia



ÎLE-DE-FRANCE

Un semi-marathon aux couleurs de « City Booster »



Le 19 novembre dernier, 27 collaborateurs d'In Situ ont participé avec succès au semi-marathon de Boulogne-Billancourt, répondant positivement à la proposition de VINCI Immobilier de relever ce défi sportif et de courir 21 km aux couleurs de « City Booster ». Au-delà de l'exploit sportif, cette manifestation a permis de créer des liens solides entre des collaborateurs de services différents et de renforcer l'esprit d'équipe. Et, grâce aux bonnes performances de nos sportifs, VINCI Immobilier s'est hissé au 11^e rang du classement du Challenge Entreprises (sur 27 entreprises inscrites), avec une moyenne de 1 h 33 min pour les cinq meilleurs temps de la team VINCI Immobilier. Bravo à tous ! ■

Contact : Laurent Douillet



LE VILLAGE OLYMPIQUE : UN CHALLENGE INÉDIT DE RÉVERSIBILITÉ

Transformer le quartier Universeine en village olympique le temps des Jeux olympiques de 2024, puis lui redonner sa vocation initiale d'écoquartier durable et mixte: avec VINCI Immobilier, c'est possible.



C'est sur le site de Pleyel-Bords de Seine, s'étendant sur 50 hectares entre les communes de Saint-Denis, l'Île-Saint-Denis et Saint-Ouen que le village olympique et paralympique des Jeux d'été 2024 sera installé. Pour VINCI Immobilier, le choix de ce site n'est pas sans conséquence. En effet, l'opération Universeine, qu'il développe en tant que promoteur et aménageur, se trouve dans le périmètre du village olympique. Idéalement située en bordure de Seine, cette friche industrielle de 6,5 hectares a été achetée par VINCI Immobilier en 2011 pour être transformée en un quartier mixte et vivant, tertiaire et résidentiel dans le cadre de la redynamisation du territoire.

Capitaliser sur l'héritage post-JO

Dès l'annonce, en novembre 2015, du choix du site de Pleyel-Bords de Seine pour accueillir le village olympique, VINCI Immobilier a dû revoir sa copie: nouveau calendrier, nouveau chiffrage, étude de solvabilité de la réversibilité des immeubles... L'opération doit être reconfigurée de manière à accueillir une partie des 17 000 logements des athlètes. « Dès que le site de Pleyel a été choisi, nous avons collaboré étroitement avec l'équipe de maîtrise d'œuvre mandatée par Paris 2024 et les collectivités pour que le projet des JO épouse le concept initial d'Universeine: un écoquartier mixte alliant des logements, des bureaux,

des commerces, des résidences étudiants, explique Joséphine Thomazo, Responsable de programmes au département bureaux. *L'enjeu est d'insérer le village olympique dans un quartier existant porté par le territoire et non l'inverse.*»

Construire des immeubles réversibles

Le futur quartier mixte et durable doit être pensé et construit de manière à s'adapter aux besoins des athlètes en 2024 puis à retrouver sa vocation d'origine un an plus tard. Concrètement, il s'agit d'aménager l'intérieur des bâtiments différemment, les structures et façades restant identiques. Dans les immeubles résidentiels, les salons sont transformés en chambres à l'aide de cloisons supplémentaires, des salles de bains sont ajoutées, les cuisines et les radiateurs ne sont pas installés et les rez-de-chaussée sont laissés libres pour être aménagés en salles de réunion. Du côté des immeubles de bureaux, de nombreuses prestations ne sont pas mises en œuvre et des escaliers provisoires sont ajoutés pour gérer les effectifs importants des JO. Après la compétition, tout sera transformé pour accueillir les futurs résidents en 2025. Une reconversion des immeubles qui se traduira par une remise à neuf des bâtiments résidentiels et un travail important de curage dans les immeubles de bureaux.

Réussir la reconversion

Plus encore que Londres et Rio, Paris a toutes les chances de réussir la reconversion de son village olympique. La situation est différente puisque le village sera pensé en quartier mixte et non uniquement en logements comme à Rio et Londres. Autres facteurs de réussite : une excellente accessibilité (seulement à 7 km de la capitale) et des ambitions architecturales et d'urbanisme prometteuses, comme l'explique Joséphine Thomazo : « À Saint-Denis, il est impensable de construire des grandes tours comme à Rio et Londres. Étant déjà en milieu urbain, nous devons reconstruire la ville sur la ville, être hyperintégrés à l'environnement et créer du vivant avec l'extérieur. »

Un défi exaltant pour VINCI Immobilier

C'est une aventure passionnante que vivent les équipes de VINCI Immobilier. L'occasion aussi de favoriser le partage d'expérience entre les équipes du résidentiel et des bureaux. En contact étroit avec la collectivité de Plaine Commune, VINCI Immobilier attend la constitution du Comité d'organisation des JO et de la Société de livraison des ouvrages olympiques (Solideo) pour acter le montage opérationnel du village. « Nous sommes prêts et souhaitons

démarrer la construction des immeubles au plus tôt, conclut Joséphine Thomazo. *Nous prévoyons un usage temporaire des lieux en résidences étudiants avant 2024, afin de permettre aux habitants de s'approprier leur futur quartier. Nous sommes très fiers de participer à ce projet du village olympique, qui va apporter un formidable essor au territoire, accélérer sa transformation et accroître son attractivité.* »



Universeine, c'est 125 000 m² sur 300 000 m² pour la totalité du village olympique.

5800 lits du village olympique (sur 17 000 lits) reconvertis en 70 000 m² de bureaux, 600 logements et 400 chambres étudiants.



3 QUESTIONS À...

Hélène Vicq,

Responsable du secteur aménagement ouest et Cheffe de projet du village olympique et paralympique à Plaine Commune

La sélection du site de Pleyel-Bords de Seine est-elle une bonne nouvelle pour le territoire ?

Sans le village olympique, certains grands projets ou infrastructures portés par les villes n'auraient peut-être jamais vu le jour. Il s'agit notamment de la complétude de l'échangeur autoroutier à Pleyel, de la pose de murs antibruit solaires le long de l'A86, de l'enfouissement des lignes à très haute tension, du financement d'une passerelle entre Saint-Denis et l'Île-Saint Denis et de l'aménagement des berges. La concrétisation de ces projets était une condition sine qua non pour que les élus du territoire et des trois villes concernées acceptent d'accueillir le village olympique sur leurs terrains. Nous concevons ce projet urbain dans sa version post-héritage JO afin qu'il puisse, à terme, offrir une meilleure qualité de vie aux habitants.

Comment se passe le partenariat avec les différents acteurs ?

Dans le cadre des études conduites pour la candidature, le partenariat très riche entre Plaine Commune, VINCI Immobilier, les architectes de chaque entité et l'équipe de Dominique Perrault a permis d'aboutir à un projet urbain très concerté. Ce partenariat se réinvente désormais avec la Solideo, organe en charge de la livraison des équipements olympiques.

Quels sont les enjeux de ce futur quartier ?

Le village olympique étant à cheval sur trois villes, il était important d'avoir un équilibre entre les trois communes avec le même nombre de logements et de bureaux côté Saint-Denis et Saint-Ouen, de sorte qu'aucun quartier ne devienne une ville dortoir ou uniquement tertiaire. Le véritable enjeu est de créer un quartier bien connecté avec le reste de la ville, en prenant en compte deux grands chantiers : l'arrivée de la future gare du Grand Paris Express à Saint-Denis-Pleyel, qui va devenir le plus grand pôle d'échange d'Île-de-France, et le projet de renouvellement urbain du vieux Saint-Ouen.

Inventons la Métropole du Grand Paris : un laboratoire d'innovation

Un an après son lancement, l'appel à projet « Inventons la Métropole du Grand Paris » a dévoilé ses lauréats. Avec quatre projets gagnants, VINCI Immobilier démontre sa capacité à imaginer des concepts urbains parmi les plus innovants.

S'inspirant du succès de l'opération « Réinventons Paris » conduite par la Ville de Paris, la Métropole du Grand Paris⁽¹⁾ a lancé le plus grand concours d'aménagement et d'urbanisme d'Europe. Son objectif ? Transformer le visage de la métropole en inventant de nouveaux espaces innovants et adaptés aux aspirations des Franciliens.

Le collectif au service de la créativité

La consultation a été lancée sous la forme d'un appel à projet sur 57 sites cédés par les communes de la Métropole : friches industrielles, anciens équipements publics, bâtiments obsolètes ou encore entrées de ville. Concepteurs, aménageurs, promoteurs, investisseurs, architectes, startups... les candidats se sont organisés en groupement d'entreprises multidisciplinaires pour imaginer, à partir d'une feuille blanche, des projets d'aménagement complets privilégiant l'innovation urbaine « verte » et le multi-usages. Collectivement, ils ont mobilisé toute leur créativité et leurs expertises pour inscrire la Métropole du Grand Paris au cœur d'une génération de modèles urbains parmi les plus avancés au monde. « Nous avons travaillé avec des urbanistes, des sociologues, des acteurs culturels et sportifs, des associations... », commente Patrick Supiot, Directeur Général Immobilier d'Entreprise et Aménagement de

VINCI Immobilier. *Le but de cette réflexion à 360° était d'apporter, pour chaque site concerné, une vision innovante des usages des bâtiments et de l'espace public, par exemple en proposant des solutions d'habitat en colocation ou de logements évolutifs. Nous avons l'opportunité, dans ce nouveau contexte, de devenir des opérateurs globaux de la ville, et c'est une mission qui passionne les équipes.* »

La très forte mobilisation de VINCI Immobilier

En quelques mois, 420 candidatures ont été reçues par la métropole. Avec 19 candidatures déposées sur les 57 sites de la consultation, VINCI Immobilier a été le deuxième promoteur en nombre de dossiers déposés et le premier en taux de conversion (14 projets retenus). Sur les 51 projets lauréats dévoilés le 18 octobre dernier, quatre émanent de VINCI Immobilier : Marché à la Ferraille (Bagnolet), Faubourg Métropolitain (Orly), Village Bongarde (Villeneuve-la-Garenne), Grand Bassin (Saint-Denis). « Je tiens à féliciter les équipes des différents pôles mobilisées sur ces projets, déclare Patrick Supiot. Elles ont montré, une fois encore, leur capacité à innover, à proposer des solutions avant-gardistes et à travailler collectivement. »

(1) La Métropole du Grand Paris, créée le 1^{er} janvier 2016, regroupe Paris et les communes des départements des Hauts-de-Seine, de Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne, soit 131 communes.



Le but de cette réflexion à 360° était d'apporter, pour chaque site concerné, une vision innovante des usages des bâtiments et de l'espace public. Nous avons l'opportunité, dans ce nouveau contexte, de devenir des opérateurs globaux de la ville, et c'est une mission qui passionne les équipes.

- 1 Orly**
Faubourg Métropolitain : engager la transformation du territoire
- 2 Bagnolet**
LiVE : un lieu tertiaire numérique et inventif
- 3 Villeneuve-La-Garenne**
Village Bongarde : un écoquartier dynamique et agréable à vivre
- 4 Saint-Denis**
Grand Bassin : un nouveau lieu culturel ouvert sur la ville





REGARDS CROISÉS



Virginie Leroy,

Directeur de Département Bureaux &
Directeur du Département Aménagement
et Grands Projets Urbains



Florian Baril,

Directeur du Développement Grands
Projets et Consultations Résidentielles

Quelles synergies avez-vous mises en œuvre entre vos différents secteurs pour répondre à cette consultation ?

Virginie Leroy : Il était essentiel d'associer nos expertises afin d'apporter une réponse innovante et pertinente sur chacun des sites qui combinent divers produits immobiliers sur des quartiers urbains et qui tiennent compte de l'environnement et des enjeux des collectivités. Il convenait de combiner nos approches de promoteur, d'aménageur, d'expert du secteur résidentiel, tertiaire, commercial et hôtelier, et de mener une réflexion commune pour identifier le meilleur mix produit sur un site donné.

Florian Baril : Nous nous sommes réparti les rôles et avons nommé un meneur sur chaque projet. Nous avons ensuite mis en place des moyens communs à l'échelle de l'entreprise pour parler et agir d'une seule voix. Nous avons même organisé des brainstormings impliquant l'ensemble des équipes pour faire fleurir de nouvelles idées.

V. L. : Les chefs de projet associaient et consultaient systématiquement leurs pairs afin de réaliser des arbitrages programmatiques pour définir le meilleur phasage ou encore trouver ensemble les sources d'optimisation possibles.

Avez-vous de bonnes pratiques à partager ?

F. B. : Une totale transparence entre les différents départements, une grande disponibilité quelle que soit notre charge de travail et des capacités relationnelles.

V. L. : Une grande fluidité dans nos échanges, qui était nécessaire au regard de l'ampleur de la tâche. Face au nombre toujours croissant de partenaires externes sur ce type de consultation, il était nécessaire de coordonner nos prises de position vis-à-vis des partenaires. C'est dans l'échange, que nous avons réussi à avancer.

Quels enseignements tirez-vous de cette consultation ?

F. B. : Auparavant, les consultations impliquaient le promoteur, l'architecte, le bureau d'études, voire un autre partenaire. Nous travaillons de plus en plus sur des opérations de très grande envergure qui mobilisent un très grand nombre d'acteurs. L'ampleur de cette consultation a imposé un changement dans nos méthodes de travail, avec une approche transversale et non en silo. Nous avons dû sortir de nos périmètres pour concevoir des projets innovants.

V. L. : La clé est, pour chacun, de savoir mettre ses compétences et son expertise produit au service des autres et pour le bénéfice du produit et de l'offre. La relation de chacun au projet devient moins fusionnelle, les prises de décision sont partagées. Demain, les produits mixtes sont appelés à se développer et à mobiliser de plus en plus notre énergie collective.





PROJET
GAGNANT



“LiVE est une ambition partagée: celle de faire de l’image un vecteur d’usages, un lieu vivant qui conjugue architecture, digital et végétal. Véritable signal métropolitain, point d’attraction pour les grands utilisateurs tertiaires, les usagers locaux, il donnera au quartier un nouveau souffle. LiVE offrira aussi une formidable visibilité à notre savoir-faire !”

Olivier Couchou-Meillot
Développement Bureaux

LiVE: un lieu tertiaire numérique et inventif

BAGNOLET // Avec son architecture d’exception visible depuis le boulevard périphérique, le projet LiVE offrira à la ville de Bagnolet l’une des plus belles vitrines sur le monde.

Situé sur le site du marché à la ferraille de Bagnolet, le projet LiVE bénéficie d’un emplacement inédit sur le périphérique, à mi-chemin entre la Porte de Bagnolet et la Porte de Montreuil, dans un quartier en pleine mutation. C’est cette visibilité exceptionnelle depuis le périphérique qui a poussé les équipes de VINCI Immobilier à concevoir un concept fort et innovant à tous les niveaux. LiVE, ce seront quelque 5 500 m² de bureaux et tiers lieux répondant aux nouvelles façons de travailler: espaces de coworking, café-working, incubateur de talents... L’autre originalité du projet, ce sera la présence

de jardins intérieurs en triple hauteur au sein même des espaces de bureaux. Une source de sérénité pour les usagers et surtout un vrai contraste avec l’effervescence du périphérique. Enfin, LiVE, ce sera aussi Hall Couture, un espace de travail partagé dédié aux métiers de la mode au R-1 doublé d’un atelier spécialisé dans les objets connectés et les vêtements intelligents.

ÉQUIPE PROJET: Paul-Michel Roy, Olivier Couchou-Meillot.

MEMBRES DU GROUPEMENT: VINCI Immobilier, Maud Caubet architectes, Manifesto, Hall Couture, La Fonderie de l’image, Oasis.

PROJET DÉPOSÉ



Antonypole

ANTONY // Un quartier innovant et attractif au cœur de la nouvelle gare d’Antony

La mise en service en 2024 de la gare Antonypole va s’accompagner du développement d’un véritable quartier de gare mixte. L’objectif était d’en faire un lieu de relations et d’échanges. À l’image de la ville-jardin Antony, le groupement avait imaginé une offre résidentielle raisonnée, un paysage urbain fort et une diversité de services pensés sur mesure pour les nouvelles entreprises: accessibilité en transports publics, présence de commerces, offre de services (notamment une conciergerie) et restauration. L’architecture des résidences privilégiait les constructions en bois, tandis que celle de la gare était de céramique et de verre.

ÉQUIPE PROJET: Florence Baric, Arthur Katz, Bruno Andrade, Paul Michel Roy, Carole Noir, Bruno Jose, Margot Durand, Bernard Cuchet, Quentin Bataillon.



PROJET
GAGNANT



“La qualité du Faubourg reposera sur sa capacité à faire cohabiter une variété d’usages sur un même territoire. Les typologies immobilières seront diversifiées, favorisant une transition douce entre des pavillons, des maisons et des habitations collectives. L’imbrication entre l’économique, le résidentiel, le loisir et le commercial sera ainsi possible.”

Florian Baril,
Développement Grands Projets
Résidentiel

FAUBOURG MÉTROPOLITAIN: engager la transformation du territoire

ORLY // Créer un Faubourg Métropolitain du XXI^e siècle, attractif et habitable, avant même l’arrivée du métro pour accompagner l’attractivité croissante du site.

S’appuyant sur l’arrivée de la ligne 14 à Pont de Rungis, ce projet vise à engager la transformation du territoire de Thiais/Orly/Pont de Rungis pour en faire un Faubourg Métropolitain attractif. L’objectif sera triple : rompre l’isolement de ce site coincé entre des grands blocs multifonctionnels ; garantir la diversité des usages et des formes urbaines ; valoriser son positionnement. L’alternance de typologies de logements primera, avec des pavillons, des maisons revisitées dotées de vastes jardins et des logements collectifs disposant d’espaces communs paysagers ouverts sur le reste du quartier. Une large place sera laissée aux espaces verts avec la création d’un parc

de 1,5 ha, des allées et espaces de circulation ainsi qu’une réserve de biodiversité. En plus de 1800 (300 lauréats) logements, le projet proposera 45 000 m² d’activités, de tertiaire, d’hôtellerie et de commerce, dont un équipement inédit dédié aux nouvelles pratiques du sport.

ÉQUIPE PROJET : Vincent Tanguy, Florian Baril, Virginie Leroy.

MEMBRES DU GROUPEMENT : VINCI Immobilier, Kaufman & Broad, Demathieu Bard Immobilier, Areal, François Leclercq, Richez et Associés, Readymake, AILP, Equalia, Le Five, Plateau Urbain, Arbonis, Sous Les Fraises, Franck Boutté Consultants, Athlance, Y Ingénierie, Alphaville, Acadie, Transitec.

PROJET DÉPOSÉ



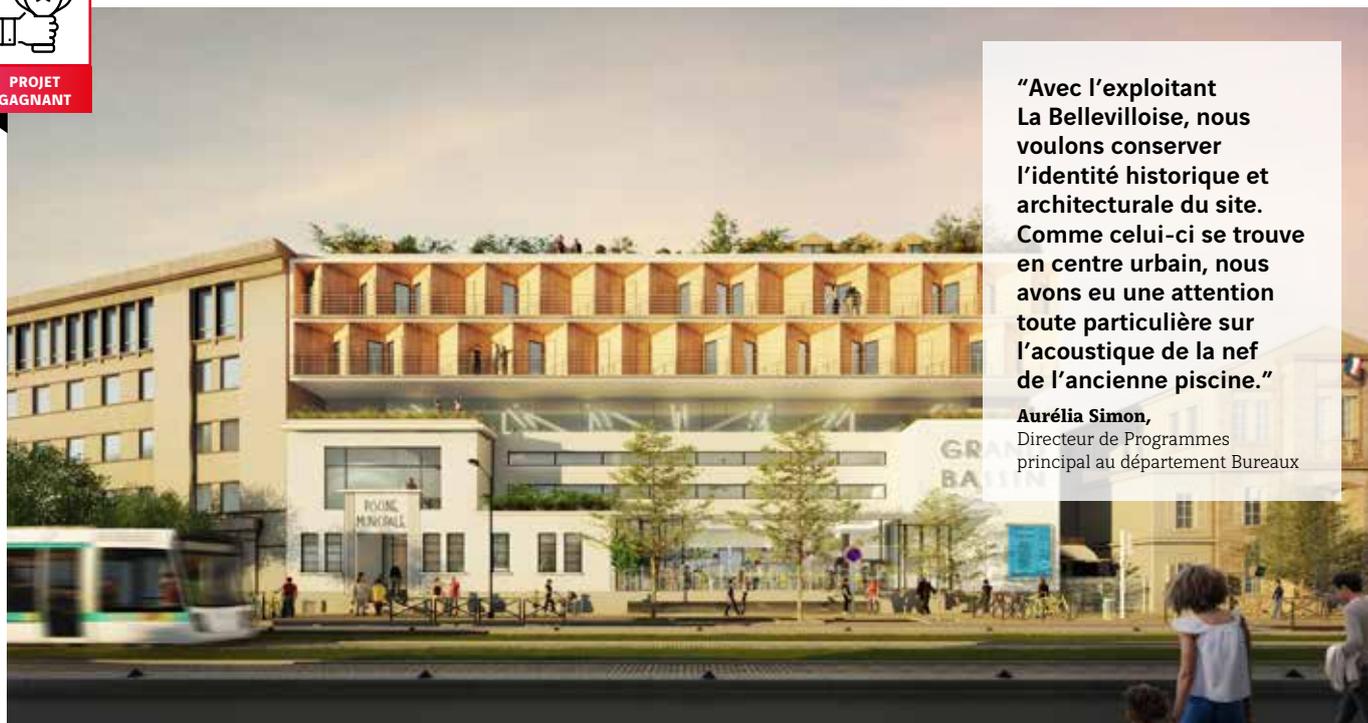
Babcock, Cultures du réemploi

LA COURNEUVE // Un nouveau quartier de la Courneuve accueillant, actif et populaire
Sur cette ancienne usine de fabrication de chaudières industrielles Babcock & Wilcox, le groupement avait proposé un quartier porté par la dynamique de la culture et du réemploi : véritable « Esprit Babcock », généreux, créatif, et authentique. Mêlant logements diversifiés et qualitatifs, locaux d’activités pour des entreprises du territoire ou de jeunes entreprises de l’économie sociale et solidaire, équipements de loisirs, de culture et de création ouverts à tous, ce morceau de ville s’inscrivait dans l’histoire productive de La Courneuve, animé 24 h/24 par les habitants, employés, associations et visiteurs.

ÉQUIPE PROJET : Patrick Supiot, Virginie Leroy, Nathalie Gazeau, Aurélia Colliex, Carole Noir, Zoé Choimet.



PROJET
GAGNANT



“Avec l’exploitant La Bellevilloise, nous voulons conserver l’identité historique et architecturale du site. Comme celui-ci se trouve en centre urbain, nous avons eu une attention toute particulière sur l’acoustique de la nef de l’ancienne piscine.”

Aurélia Simon,
Directeur de Programmes
principal au département Bureaux

GRAND BASSIN: un nouveau lieu culturel ouvert sur la ville

SAINT-DENIS // Deuxième vie pour l’ancienne piscine municipale de Saint-Denis: un nouveau lieu artistique et culturel ouvert à tous.

Proposer aux Dionysiens de se réapproprier collectivement et chacun à leur manière ce lieu emblématique de la commune: c’est l’ambition du projet Grand Bassin. Auparavant connu et aimé des habitants pour sa piscine, ce bâtiment le sera à nouveau demain autour de la culture. Lieu de vie ouvert à tous, Grand Bassin propose plusieurs activités qui prennent place dans quatre pôles.

- Un espace événementiel et culturel, « Le Bassin », centre névralgique du projet, avec des installations modulaires permettant de passer d’une activité à l’autre, du sport à la musique, par exemple.
- Un grand bar, comptoir culinaire participatif, lieu de ras-

semblement tout au long de la journée accueillant différentes populations dans une ambiance des années rétro.

- Des espaces de coworking et d’activités pour les pratiques amateurs et professionnelles dans les étages et en sous-sol.
- Une résidence « la maison », véritable alternative aux hébergements hôteliers traditionnels.

ÉQUIPE PROJET: Aurélia Simon, Arnaud Le Pluart, Clément Delamotte.

MEMBRES DU GROUPEMENT: VINCI Immobilier, Cultplace (La Bellevilloise), Jung Architectes, Encore Heureux, BETC, Magasins généraux, Khephren Ingénierie, Alto Ingénierie, Avel acoustique, Bureau Veritas, VPEAS, ViE.

PROJET DÉPOSÉ



Urbanature

BONDY // Du renouveau pour un quartier en pleine mutation

Pour ce projet principalement dédié au logement collectif, le groupement avait proposé des volumétries radicalement différentes des constructions réalisées avant les années 1980. Le projet comprenait un programme de logements intermédiaires, dotés de terrasses et d’espaces communs généreux pour les habitants. Mais aussi des commerces et des bureaux installés au rez-de-chaussée des bâtiments ainsi qu’un îlot de verdure situé entre les immeubles pour favoriser les échanges. Enfin, la toiture animée d’éléments végétalisés remplissait plusieurs fonctions environnementales comme la récupération des eaux et le traitement de l’air.

ÉQUIPE PROJET: Christophe Guillemard, Kien NGO, Rémi Vial-Collet.



PROJET
GAGNANT



“L’implantation d’une ferme urbaine piscicole constituera la principale innovation du projet. Elle permettra la production de produits sains et locaux qui seront vendus en direct sur un marché de 2 000 m². Ces produits locaux pourront également être dégustés dans des espaces de restauration.”

Florian Baril,
Développement Grands Projets
Résidentiel

VILLAGE BONGARDE, un écoquartier dynamique et agréable à vivre

VILLENEUVE-LA-GARENNE // Un nouvel écoquartier mixte et multifonctionnel qui favorisera le bien-être des habitants.

Le futur écoquartier du Village Bongarde s’étendra sur 70 000 m² à l’entrée de la ville de Villeneuve-la-Garenne. Prévoyant la construction de 821 logements associés à des commerces de proximité, des services tertiaires et des espaces publics et privés aux fonctions différenciées, Village Bongarde répondra à l’objectif de créer un quartier mixte rééquilibrant l’offre entre parc privé et parc social. Véritable alternative à l’urbanisme des années 70 très présent à Villeneuve-la-Garenne, Village Bongarde développera une offre de logements diversifiée avec un traitement architectural singulier, tout en permettant la réalisation de parcours résidentiels à travers différents statuts et typologies de logements. La qualité des espaces publics constituera un autre atout phare du site,

avec des espaces verts et des jardins en cœur d’îlots. Enfin, la création d’une passerelle en bois au-dessus de l’A86 favorisera la place des piétons et des circulations douces par rapport à la voiture. Elle désenclavera également ce quartier en le reliant au centre-ville afin de favoriser l’accès des futurs habitants aux transports en commun et au centre commercial Quartz.

ÉQUIPE PROJET : Florian Baril, Valentin Artaud.

MEMBRES DU GROUPEMENT : VINCI Immobilier, Sogeprom Habitat, Grand Paris Habitat, DGLA, MFR Architectes, DVVD, Valero Gadan Architectes, Land’Act, ANRU, Caisse des Dépôts, BIGH, Mercato Metropolitano, Maison Kangourou, AMOES, EDEIS, Attitudes Urbaines, Objectif Ville.

PROJET DÉPOSÉ



Campus

CACHAN // Conjuguer une attractivité scientifique, universitaire et économique avec une qualité de vie résidentielle

Suite au départ de l’École Normale Supérieure, Cachan prévoit la construction d’un campus de nouvelle génération, ouvert sur la ville. Pour ce programme résidentiel de 300 logements répartis sur 21 280 m², le groupement avait prévu la création de lieux de convivialité, de restauration et de sport servant les établissements, mais aussi une école Montessori et des logements sociaux pour faciliter les échanges entre les différentes populations. L’un des partis pris du projet était de faire de Campus Cachan un territoire exemplaire dans l’utilisation du numérique, avec, par exemple, une application pour mutualiser les places de parking entre les chercheurs dans la journée et les résidents le soir.

ÉQUIPE PROJET : Vincent Tanguy, Florian Baril.

PROJET DÉPOSÉ



“Nous attachons une grande importance à l’innovation, dans la construction elle-même, et à l’efficacité des projets. Nous avons poussé l’idée de l’agriculture urbaine jusqu’au bout, mêlée la nature à l’architecture avec une structure modulaire en bois visible, un écran végétal et une approche circulaire vertueuse pour l’eau et le recyclage des déchets.”

Aurélia Simon,
Directeur de Programmes
principal au département Bureaux

13 POUSSSES : berceau naturel de l’effervescence des démarches d’agriculture urbaine

PARIS 13 // Un lieu dédié aux startups et grandes entreprises qui développait des technologies vertes et la réimplantation d’une agriculture de qualité dans les villes.

Situé aux portes de Paris, le projet 13 Pousses proposait un lieu favorisant le développement d’un écosystème de startups dédiées aux technologies vertes. L’agriculture urbaine était développée dans toutes les dimensions du bâtiment : une serre avec des cultures maraîchères et horticoles sur une terrasse et sur les balcons ; des cultures cavernicoles en sous-sol, dans un parking de l’immeuble Axiom (voisin appartenant à VINCI Immobilier). Le deuxième axe fort du projet, était de favoriser la mixité d’usages et de mélanger les

populations. Des salles de réunion, des lieux d’échange et des espaces de convivialité auraient été installés avec, dans chaque zone, la mise en œuvre d’une technologie développée par les startups ! Autre atout du projet : une crèche de quartier, un café-restaurant au rez-de-chaussée ouvert aux habitants du quartier et des espaces événementiels dans les étages.

ÉQUIPE PROJET : Aurélia Simon, John-David Fernandes, Maël Marie-Joseph.

PROJET DÉPOSÉ



Village suspendu

VILLEJUIF // Offrir un espace d’habitation en osmose avec la nature

Pour ce site de 12 000 m² localisé au nord-est de Villejuif et constitué de parcelles en friche, les membres du groupement avaient imaginé un projet de logements en osmose avec la nature. Des passerelles suspendues desservait tous les étages, avec une architecture tout en bois, donnant aux immeubles des formes de grandes maisonnées familiales éparpillés au cœur du site : un effet « vivre dans la nature » était privilégié. Sans oublier une démarche de développement durable pour responsabiliser les futurs usagers de ce cadre idyllique.

ÉQUIPE PROJET : Florian Baril, Sarah Wertheimer.

PROJET DÉPOSÉ



“Dans les immeubles de logements, nous avons imaginé à chaque étage des espaces partagés comme des salles de sport ou une bibliothèque. Dans les bâtiments de bureaux, nous avons également prévu d’installer au dernier étage une grande serre de production de végétaux indigènes nécessaires en Île-de-France.”

Aurélia Colliex,
Responsable développement Département
Aménagement et Grands Projets Urbains

PLEYEL RÉSONANCES: un grand quartier multifonctionnel, une mixité d’usages

SAINT-DENIS // Site emblématique de la Métropole autour de la plus grande gare du Grand Paris, Pleyel Résonances avait été pensé comme un espace vécu, habité et animé à toute heure de la journée par un large public.

La mixité des fonctions a été l’élément fondateur de ce projet, avec comme principal objectif, des usages diversifiés pour un décloisonnement du quartier. Résultat, Pleyel Résonances proposait sur plus de 170 000 m² une alternance de bureaux et de logements mais aussi des activités culturelles et de loisirs, une auberge de jeunesse, un gymnase dédié à l’escalade et aux sports de combat animés par Brahim Asloum, des services de proximité comme une crèche, des commerces...

Le Pleyel Palace, bâtiment-pont, était le lieu de tous les possibles, intégrant aussi bien un équipement musical majeur ouvert de jour comme de nuit à tous les publics, que des bureaux nouvelle génération pour les sociétés et startups du monde musical.

ÉQUIPE PROJET : Patrick Supiot, Virginie Leroy, Paul Michel Roy, Olivier Couchou Meillot, Sarah Wertheimer, Florian Baril, Paul Antoine Mauraisin, Nathalie Gazeau, Aurélia Colliex.

PROJET DÉPOSÉ



Carrière & Jardins

CLICHY-SOUS-BOIS // Une seconde vie pour des anciennes carrières de gypse de Clichy-sous-Bois

Dans le prolongement de l’histoire des « Terrains Leclaire » qui accueillait autrefois l’une des trois carrières de gypse de la commune, le groupement avait réussi à transformer les contraintes techniques du site en véritables atouts. Autonome et ouvert, le nouveau quartier intégrait des maisons individuelles, des habitats intermédiaires et immeubles collectifs, dotés chacun d’une architecture propre, contribuant ainsi à la diversité du quartier. Des logements en accession libre, mais aussi des logements locatifs sociaux et en accession sociale à la propriété pour offrir des solutions adaptées à la situation de chaque Clichois. Vivant et dynamique, il comprenait des commerces de proximité, une crèche, un groupe scolaire, des espaces dédiés à l’agriculture urbaine.

ÉQUIPE PROJET : Rémi Vial-Collet, Jérémy Blondeau, Christophe Guillemard.

PROJET DÉPOSÉ


**FOCUS
INNOVATION**

Les choix constructifs se sont portés sur des matériaux bas carbone : le bois pour la tour de logement et la brique pour la résidence étudiante, afin de s'insérer au mieux dans l'environnement existant.

FORT X LES LILAS : le grand club urbain d'Est Ensemble

LES LILAS // Un lieu de destination exceptionnel ouvert à tous : pratiques sportives inédites, lieux de détente mais aussi lieu de culture et d'art.

Le Fort dit «de Romainville» est un lieu tristement connu de l'Est parisien pour son histoire pendant la guerre. Le projet reposait sur l'ouverture du Fort et sur la valorisation du patrimoine existant pour créer un lieu nouveau qui soit, à la fois : une destination connue dans toute la Métropole pour ses activités originales ; un lieu de détente utilisé par le voisinage ; et un nouveau quartier des Lilas vivant et animé grâce à la présence de résidents permanents. Le projet proposait entre autres :

- un club sportif (foot à cinq, padel tennis, skateboard, boxe) ;
- un espace de loisirs à travers la promenade des remparts, des activités culturelles et de loisirs

installées dans les casemates, des commerces et de la restauration. Mais aussi la place d'armes réinvestie pour laisser place à des événements festifs ;

- un lieu de mémoire, à travers un musée dédié aux femmes résistantes, des graffitis préservés dans les casemates... ;
- un lieu habité avec 115 logements « dans les arbres », une tour en bois de 85 logements, une crèche et une résidence étudiants.

ÉQUIPE PROJET : Virginie Leroy, Sarah Colombié, Nathalie Gazeau, Benoît Granier, Christophe Guillemard, Rémi Vial Collet, Aurélie Colliet.

PROJET DÉPOSÉ



E La Nave Va

NOGENT-SUR-MARNE // Développer l'attractivité des bords de Marne

Pour faire des bords de Marne une destination de loisirs à part entière, le groupement positionnait la Promenade des Nogentais comme la colonne vertébrale du nouveau hameau, près de l'extension du port de plaisance et de la Maison des Arts. Ce projet s'articulait autour de logements, d'espaces de convivialité et de coworking, de commerces et restaurants, d'une Maison des Arts, d'hôtels ainsi que d'une place publique et de nombreux espaces-terrasses plantés. Le respect de l'environnement était à l'honneur avec des innovations pour réduire la facture énergétique ou encore des initiatives de biodiversité et de collecte de déchets, de bateaux électriques propres...

ÉQUIPE PROJET : Christophe Guillemard, Rémi Vial Collet, Florian Masbou, Paul Antoine Mauraisin.

Montée en puissance pour notre stratégie d'innovation

Open innovation avec une participation dans la startup Smarthab, organisation du séminaire Vivacity, entrée des premiers projets dans la phase opérationnelle : la nouvelle démarche d'innovation de VINCI Immobilier est toujours aussi dynamique. Alliant innovation ouverte et conception collaborative, elle va nous permettre de répondre aux grands enjeux de la ville de demain.

Smarthab & VINCI Immobilier : plus forts ensemble

En octobre dernier, VINCI Immobilier a pris une participation dans le capital de Smarthab, opérateur de solutions de logement intelligent et connecté. Créée en 2017, cette startup propose une solution complète d'objets connectés qui peuvent être intégrés aux immeubles résidentiels dès leur construction et prête à l'emploi lors de l'entrée des occupants dans leur logement. « *Nous collaborons avec Smarthab à la définition d'une offre*, précise Diego Harari, Directeur du Développement Durable et de l'Innovation. *Cette prise de participation renforce notre partenariat en garantissant plus de transparence et un alignement de nos intérêts. De son côté, Smarthab va bénéficier de notre connaissance du marché et d'un accès à un grand nombre de clients.* » Une démarche de partenariat de co-innovation pour développer ensemble de nouvelles solutions innovantes. « *Les solutions de domotique numérique résidentielle apparaissent désormais comme une composante indispensable d'un bien immobilier neuf ou rénové,* » précise Godefroy Jordan, Président et cofondateur de Smarthab. Prochaine étape : le test d'une solution pilote d'objets connectés sur le programme 79 Bay à Cavalaire en juin 2018 ! D'autres projets de collaboration avec des startups sont d'ailleurs en cours et confirment la démarche d'ouverture menée par VINCI Immobilier.

Vivacity gagne du terrain

Le 8 septembre dernier, les chefs de projet se sont réunis dans un lieu original en plein cœur de Paris, le Remix Coworking, pour une journée de séminaire organisée par



Équipe au séminaire Vivacity.

Schoolab, un accélérateur de projets liés à l'innovation. L'objectif ? Prendre du recul, transmettre les bonnes pratiques, réinterroger ses pratiques et méthodes à l'aube de la concrétisation des projets. « *Avec Vivacity, nous sommes partis d'une page blanche, ne disposant pas forcément de méthodes de gestion de projets innovants*, explique Mathieu Cubizolles, Chef du projet Open Park. *Le séminaire nous a permis de mettre en pratique des méthodologies comme le design thinking ou le lean startup. J'ai désormais une vision plus précise des différentes étapes à mener pour concrétiser mon projet et des indicateurs à utiliser pour poursuivre ou non dans une direction. J'ai également beaucoup apprécié le cadre du séminaire, très propice à la créativité et à l'échange d'idées.* »

En parallèle, les 16 projets innovants sélectionnés continuent leur avancée.

Les derniers Comex ont ainsi validé l'ensemble des prestataires et outils identifiés pour chaque projet et, dans certains cas, alloué des budgets supplémentaires. Certaines idées approchent de la phase opérationnelle. C'est le cas pour la dématérialisation des dossiers de réservation et pour la dématérialisation des passations de marché de travaux. 2018 verra ainsi la mise en œuvre opérationnelle de ces deux projets ainsi que le lancement d'opérations pilotes pour le projet sur la construction en bois et le projet d'e-conciergerie.

Student Factory bouscule le marché des logements étudiants

À l'aube de la commercialisation auprès du grand public de Student Factory, VINCI Immobilier continue de marquer sa différence dans l'univers standardisé des résidences étudiants. Démonstration.

En 2018, un nouveau concept de résidences étudiants ouvrira ses portes à Aix-en-Provence, Nice et Bordeaux. Conçues, développées par VINCI Immobilier et exploitées par Student Factory, filiale à 100 % de VINCI Immobilier, ces résidences vont bousculer le marché des logements étudiants. « Nous offrons aux étudiants un cadre de vie idéal et de nombreux services pour réussir leurs études, analyse Laurence Picano, Directrice Générale d'Ovelia et Student Factory. Des appartements meublés de grande qualité, des accès sécurisés et, surtout, des surfaces communes connectées composées d'espaces de coworking, de bulles de concentration et d'une cafétéria, le tout dans un esprit esthétique loft, convivial et dynamique. Une conciergerie digitale sera également à la disposition des étudiants pour une expérience résidentielle à 360° ».

La force du binôme

Seulement deux ans après la création de Student Factory, trois opérations sont en cours de commercialisation et deux sont déjà vendues en bloc, une à Strasbourg et l'autre à Bagnolet, en Île-de-France. Les raisons de ce succès ? Des emplacements stratégiques, un concept différenciant, mais aussi la capacité de VINCI Immobilier à rassurer les investisseurs. « Le binôme VINCI Immobilier/Student Factory est un gage de confiance pour les investisseurs institutionnels, explique Alexandra Paulin, Directeur Investisseurs Immobilier Résidentiel. La qualité de nos réalisations côté promoteur et une gestion des résidences assurée par des experts côté exploitant sont rassurantes. » La rentabilité proposée aux investisseurs est également un élément déterminant lorsque la résidence est vendue en bloc. Dans le cas de vente à la découpe à des particuliers ou partenaires extérieurs, les motivations sont différentes, comme l'explique Olivier Chatelin-Malherbe, Directeur Commercial national de l'immeuble résidentiel : « Les gestionnaires de patrimoine proposent ces produits à leurs clients en complément dans le cadre d'une gestion patrimoniale globale ou en primo-investissement car les prix d'entrée sont faibles ».



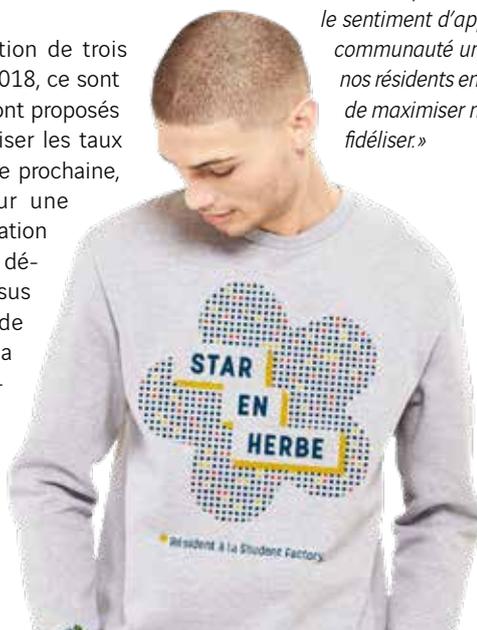
La qualité du bâti, avec la certification NF HQE Habitat, et l'offre de services proposée par Student Factory dans un lieu agréable à vivre, moderne, ouvert au quartier et sécurisé ont été des facteurs clés dans notre décision d'investissement et dans celle de notre client.

Loïc Lonchampt, Swiss Life Asset Managers Real Estate France

Une mise en location bien orchestrée

Avec la mise en exploitation de trois premières résidences en 2018, ce sont 480 appartements qui seront proposés à la location. Pour maximiser les taux d'occupation dès la rentrée prochaine, Student Factory mise sur une stratégie de commercialisation digitale, via notamment la dématérialisation du processus de réservation en ligne, de la découverte de l'offre à la signature du bail en passant par la pré-réservation d'un appartement. Côté marketing et commercial, l'objectif est double : développer la notoriété du concept en assurant

une bonne visibilité sur les portails spécialisés, et générer un maximum de demandes de location via le site internet tout au long de l'année et pour différents types de séjour. « Le développement d'un réseau d'écoles et de banques d'épreuves partenaires est tout aussi clé car ils constitueront, demain, nos principaux prescripteurs, précise Damien Odin, Directeur de Student Factory. Afin d'orchestrer l'ensemble de ces leviers, notre équipe sera renforcée dès 2018 avec l'arrivée de nouvelles compétences. Enfin, nous faisons évoluer l'identité visuelle de Student Factory pour créer chez les étudiants une affinité forte avec la marque. Ce nouvel univers graphique couplé à un processus d'onboarding de chaque résident nous permettra de développer le sentiment d'appartenance à une communauté unique, de convertir nos résidents en ambassadeurs et de maximiser nos chances de les fidéliser. »





Avoir une sculpture dans des locaux d'habitation privés est une démarche innovante. L'œuvre de la sculptrice Marie-Laure Gérard-

Becuwe donne beaucoup de charme à notre cour.

Joanna, habitante de la résidence *Allure*, à Thiais, sur le bronze intitulé «*Reffet*».



3 QUESTIONS À...

Karine Lemasson,

Architecte Directeurs Produits VINCI Immobilier Résidentiel Île- de-France

Comment VINCI Immobilier sélectionne-t-il les artistes avec lesquels il collabore ?

Nous explorons toutes les formes d'art : peinture, sculpture, photographie... En charge du référencement des artistes pour la région Île-de-France, je perçois les tendances artistiques en visitant les galeries, les grands salons, et participe aux événements « off » de ceux-ci, qui permettent souvent de rencontrer des artistes moins renommés mais tout aussi talentueux. Si leur travail paraît pertinent par rapport à une opération en cours, au budget alloué et au projet architectural, je les rencontre pour étudier la possibilité d'une collaboration.

Comment sont pensés l'œuvre d'art et le choix du lieu de son implantation ?

L'œuvre doit être l'aboutissement d'une réflexion commune entre les opérationnels, l'architecte de l'opération, l'artiste et moi-même. Il s'agit d'un travail de synergie effectué tout au cours de l'élaboration du projet. En dehors de ces étapes, je suis en contact régulier avec l'artiste pour vérifier l'avancée du projet et sa pertinence. Par exemple, dans le cadre d'un programme immobilier ayant un jardin appartenant à la copropriété, nous privilégions les sculptures. L'objectif est d'offrir l'art au plus grand nombre.

L'artiste a-t-il carte blanche ?

Dès lors qu'un artiste est identifié, l'esprit de l'œuvre qui sera créée est connu mais nous ne pouvons pas laisser une carte blanche. En effet, l'œuvre doit véhiculer des sentiments positifs et ne froisser personne. Les symboles religieux, les démonstrations corporelles et les nus sont donc exclus. La finalité étant de parvenir à une réelle interaction entre le projet architectural et l'œuvre d'art tout en offrant à nos acquéreurs cette présence artistique privilégiée.

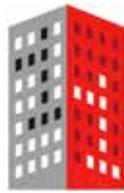


Nous venons d'inaugurer la résidence *PEARL* à Lyon. L'œuvre installée dans le jardin a très bien été choisie par VINCI Immobilier

car elle est compréhensible par les enfants et les adultes. Intégrer des œuvres d'art dans les programmes immobiliers participe à la beauté du paysage et donne aux résidents une appétence pour l'art, participant ainsi à leur l'éducation artistique.

Myriam Picot, Maire du 7^e arrondissement de Lyon, Vice-Présidente à la culture de la Métropole.

1 immeuble, 1 œuvre prend de l'ampleur



Deux ans après son lancement, notre engagement d'intégrer une œuvre d'art dans chaque nouveau programme VINCI Immobilier est devenu une vraie valeur ajoutée, porteuse de sens et valorisante pour notre image de marque.

En décembre 2015, VINCI Immobilier signait la charte « 1 immeuble, 1 œuvre » avec le ministère de la Culture.

Le principe ? Intégrer une œuvre d'art dans tous nos programmes immobiliers neufs ou en réhabilitation afin de soutenir la création artistique et rendre l'art accessible à tous.

À ce jour, plus d'une vingtaine d'œuvres d'art ont déjà été installées dans nos opérations. De plus en plus, l'œuvre est pensée en amont, au moment de la conception du projet, s'intégrant ainsi en toute cohérence avec le programme. Résultat, deux ans après son lancement, notre engagement « 1 immeuble, 1 œuvre » est un succès, très apprécié par les collectivités et nos acquéreurs. De leur côté, les collaborateurs de VINCI Immobilier doivent prendre conscience des vertus de cet enga-

gement pour gagner en compétitivité. « Cette démarche artistique est un atout phare pour notre image de marque et un vecteur de communication différenciant par rapport à nos concurrents, souligne Delphine de Saint Pol, Directrice de la Communication. Mais aujourd'hui, nous devons communiquer plus largement et valoriser systématiquement cet engagement porteur de sens et créateur de valeur auprès de nos parties prenantes (élus et acquéreurs), dans nos réponses aux appels d'offres et dans nos plaquettes commerciales. » En 2018, la création par le ministère de la Culture et la FPI d'une plateforme numérique dédiée à cet engagement aura pour objectif de faciliter les relations entre les artistes et les promoteurs et aussi de faire rayonner l'engagement des signataires auprès des médias et du grand public.

Be Open - Paris 13^e : sculpture de Arik Levy.



Retrouvez toutes les informations utiles concernant la charte *1 immeuble, 1 œuvre* sur notre site intranet, VIP et vous, la communication et vous : contrats avec les artistes, contrat de cession de l'œuvre d'art à la copropriété, logos etc...

ARRÊT SUR IMAGE

Le centre-ville de Lille se met sur son « 31 »!

Le 9 novembre dernier, le programme immobilier multifonctionnel « Le 31 » a été officiellement dévoilé. Pas moins de 250 invités étaient rassemblés à Lille en présence des présidents de Redevco, VINCI Immobilier et de Martine Aubry, Maire de la ville. Une soirée à la hauteur de ce projet d'envergure où des graffeurs ont entièrement redécouverts les murs de l'emblématique 31 rue de Béthune.

La requalification de cet espace de 25 000 m², récemment acquis par Redevco, a été confiée à VINCI Immobilier, qui assurera le

développement et la promotion de l'ensemble de l'opération. Un programme ambitieux qui permettra à la fois d'apporter une offre commerciale complémentaire et des services au cœur de la ville (10 000 m² de commerces, 8 000 m² de bureaux, un hôtel 4 étoiles de 120 chambres et 600 places de parking), mais aussi de renforcer l'attractivité de l'ensemble de la rue de Béthune et la visibilité du site en le transformant en objet architectural unique.



Située rue de Béthune, le « 31 » va arborer une double façade vitrée qui laissera passer la lumière.