

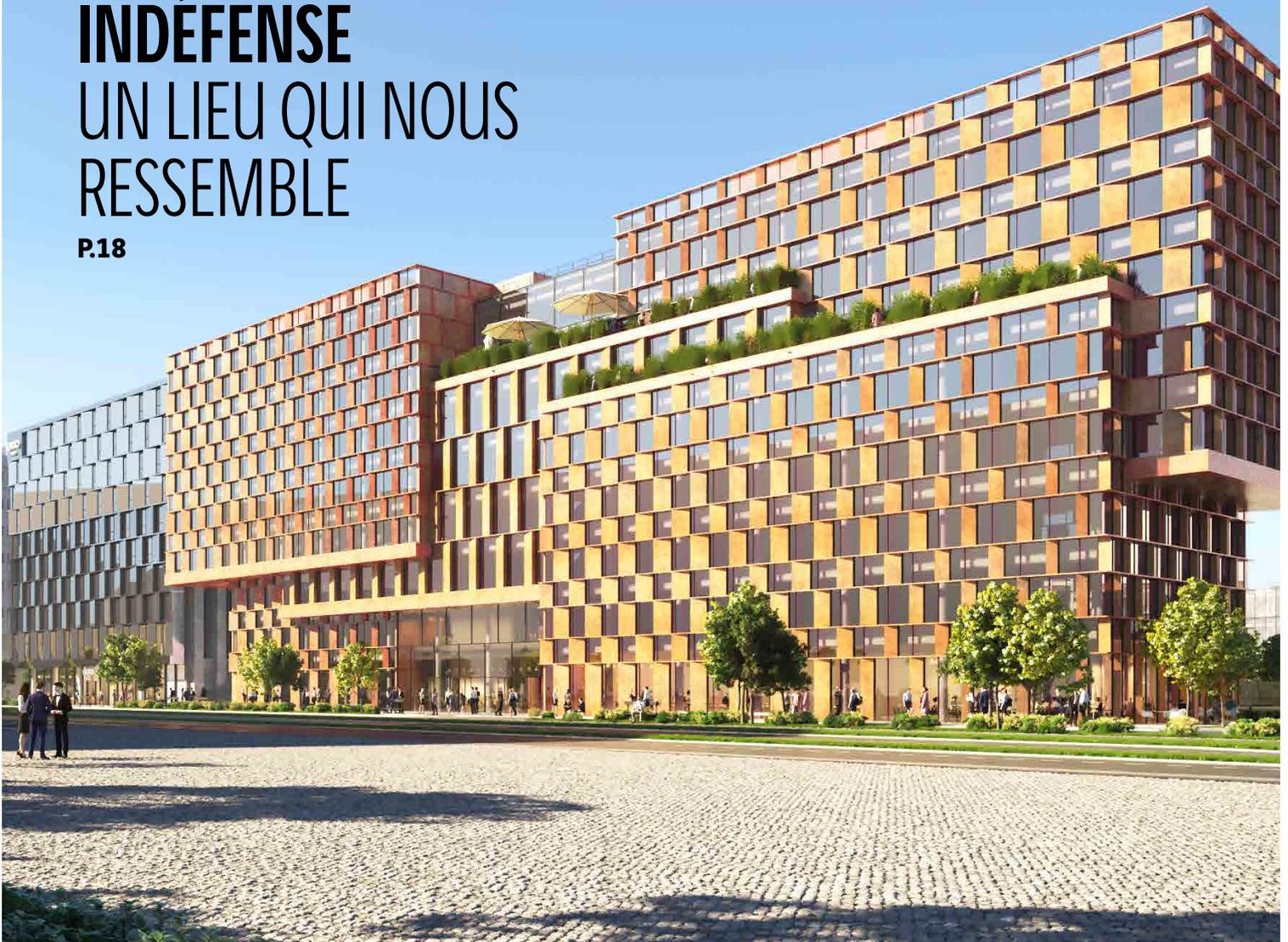
# LA LETTRE

de VINCI Immobilier

Avril 2020 - n° 43

## INDÉFENSE UN LIEU QUI NOUS RESSEMBLE

P.18



### DÉCRYPTAGE

LES RH AU SERVICE  
DU BUSINESS

P. 16

### ENSEMBLE

NOS ENGAGEMENTS  
ENVIRONNEMENTAUX

P. 23

### MÉTIERS

LE CONTRÔLE  
INTERNE

P. 27

# QUELQUES IDÉES AUXQUELLES JE CROIS

**Nous vivons un moment inédit de notre histoire et vous me permettez d'aborder cet éditorial de manière singulière. À travers lui, je souhaite, très simplement, vous transmettre quelques idées auxquelles je crois.**

Avant de vous les exposer, je voudrais vous dire que ce numéro est, lui aussi, particulier... Il a été imaginé en janvier, les articles rédigés en février-mars. Certains textes ont été, quand nous l'avons pu, adaptés à l'actualité. Mais il était important pour moi que notre Lettre existe... Il me semble nécessaire de conserver ce lien entre nous, pour continuer à partager nos succès, nos enjeux... Nous sommes dans un moment de confinement obligé mais qui prendra fin.

Bien avant toute autre chose, la première question qui m'importe en cette période de pandémie est celle de la santé. J'espère ainsi très sincèrement que chacune et chacun d'entre vous, vos proches et amis se portent bien.

Même quand on est bien portant, ces semaines de confinement ne sont simples pour personne. Alors courage à tous ! Nous devons en passer par là, collectivement, pour retrouver cette vie normale, quotidienne, que chacun regarde avec une certaine nostalgie désormais. Nous allons y arriver.

Pour les entreprises, la période est difficile aussi, c'est le moins que l'on puisse dire. Je tiens tout d'abord à remercier très chaleureusement toutes celles et tous ceux qui se mobilisent pour agir quand cela est possible. Je pense à vous tous qui vous employez à maintenir votre activité, le lien entre vous et avec nos partenaires et clients. Merci pour vos pensées optimistes, vous qui gardez confiance en l'avenir et qui faites tant de bien à celles et ceux avec lesquels vous échangez. Je pense



*Je suis très fier de diriger  
cette belle entreprise  
que nous avons bâtie,  
ensemble...*

bien-sûr aussi aux salariés d'OVELIA et de Student Factory, qui se mobilisent sans compter pour assurer la continuité de service aux résidents et qui redoublent d'ingéniosité pour égayer leur quotidien. Qu'ils en soient particulièrement remerciés pour cela. Je suis très impressionné par la capacité des équipes de VINCI Immobilier à rester mobilisées et solidaires. C'est le meilleur gage de notre avenir, j'en suis convaincu.

S'il est trop tôt pour dessiner l'avenir, je suis certain que VINCI Immobilier fait partie de ces acteurs solides, dans un Groupe VINCI très solide lui aussi, qui ont tous les atouts pour traverser cette crise. Il nous faudra faire des efforts, rester plus mobilisés et plus unis que jamais, il faudra parfois nous réinventer pour répondre aux nouveaux besoins dans un monde en évolution forte et nous y parviendrons.

Je suis très fier de diriger cette belle entreprise que nous avons bâtie, ensemble, depuis quinze ans. Je suis très fier d'être accompagné par une si belle équipe. Prenez soin de vous, de votre santé, de vos proches et des collègues avec lesquels vous êtes amenés à échanger.

Et retrouvons-nous dès que ce sera possible, pour poursuivre ensemble la belle aventure VINCI Immobilier !



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

## SOMMAIRE

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

**16**  
**DÉCRYPTAGE**  
Ressources humaines : «*Nous nous plaçons avant tout au service du business*»

**18**  
**GRAND ANGLE**  
InDéfense : un lieu qui nous ressemble

**23**  
**ENSEMBLE**  
Environnement : c'est le moment d'aller plus loin



**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 : EPCKA  
Crédits photo : Tous droits réservés



# REGARD SUR NOTRE PERFORMANCE : UNE ANNÉE 2019 DE CROISSANCE EXCEPTIONNELLE MAIS UN CONTEXTE DIFFICILE POUR 2020



**PHILIPPE MUSIALEK** / DIRECTEUR GÉNÉRAL  
ADMINISTRATION ET FINANCE

*"En 2019, l'activité de VINCI Immobilier a connu une forte hausse. Nous avons enregistré une augmentation significative des prises de commandes à hauteur de 50 % en part groupe, qui s'explique notamment par l'importance des opérations d'immobilier d'entreprise et par l'intégration à 49,9 % d'Urbat.*

*L'immobilier d'entreprise a obtenu des volumes d'affaires significatifs grâce aux opérations hors-norme que sont To-Lyon et Nanterre. Les opérations de logements ont par ailleurs enregistré une hausse de 16 % du chiffre d'affaires. Les résultats afférents ont toutefois été tempérés par l'augmentation des coûts des travaux et par les élections municipales. Les résidences gérées, quant à elles, ont confirmé leur succès et la pertinence du modèle tant pour la promotion et l'exploitation.*

*Ainsi, tous nos métiers ont contribué à la croissance de 22 % de notre chiffre d'affaires, et nous saluons une nouvelle fois le travail de l'ensemble des équipes.*

*Quant à l'année 2020, nous faisons face à une crise sanitaire et économique sans précédent qui aura des conséquences majeures sur notre activité et notre résultat. Les réservations et les actes seront impactés et desancements d'opérations seront décalés. Il est difficile aujourd'hui d'en mesurer les conséquences financières. Même si la pierre s'avère être une valeur refuge, personne ne peut prédire aujourd'hui l'appétence des acquéreurs et des investisseurs après le confinement. Une chose est sûre : il sera difficile de renouveler la performance de 2019 et il est de notre responsabilité de préparer la reprise pour minimiser les impacts de la crise."*



GRUPE



IMMOBILIER RÉSIDENTIEL



IMMOBILIER D'ENTREPRISE



RÉSIDENCES  
GÉRÉES



PÔLE SERVICES



## Amiens

## Nouveau succès pour les résidences gérées

Les résidences OVELIA rencontrent décidément un franc succès auprès des investisseurs institutionnels ! Parmi les récentes transactions réalisées par VINCI Immobilier, l'OPPCI 123 SilverEco, un fonds dédié à l'acquisition de résidences services seniors, vient de conclure la VEFA de la première résidence OVELIA implantée à Amiens, en centre-ville. Le programme, dont la livraison est prévue en novembre 2021, comprendra 109 logements proposés à la location à des seniors autonomes et semi-autonomes qui bénéficieront de 770 m<sup>2</sup> d'espaces communs tels qu'une piscine, un restaurant, etc. Conçu par l'agence d'architectes Boyeldieu Dehaene, le bâtiment vise les certifications NF Habitat et RT 2012 - 20 %.

Contact: Pierre Hugon



*“Nous sommes très heureux de cette première vente à l'OPPCI 123 SilverEco, suivie par la signature d'un contrat de réservation d'une résidence OVELIA à Clermont-Ferrand avec le même investisseur. L'appétence des investisseurs institutionnels pour les résidences OVELIA n'est plus à démontrer!”*

**Alexandra Paulin,**  
Directrice Investisseurs  
en Immobilier résidentiel



**36**  
logements  
au total



**845 m<sup>2</sup>**  
d'espaces  
verts



**3**  
duplex  
d'exception



Découvrez  
le programme POP!  
en images sur  
La Lettre digitale

## Strasbourg

## Le renouveau d'une friche avec Pop!

C'est parti pour la future résidence Pop! à Neudorf, l'un des quartiers les plus attractifs de Strasbourg, prisé pour son esprit village et sa proximité du centre-ville. Soucieux de réhabiliter cet ancien site de fabrication de pièces automobiles entièrement bétonné, VINCI Immobilier a pris le parti de fortement végétaliser la résidence. Après désamiantage et dépollution, le site accueillera deux immeubles dotés de grands espaces verts privés en rez-de-chaussée : l'un de 15 logements à destination d'un bailleur social; l'autre de 21 logements en accession. Livraison prévue fin 2021.

Contact: Juliane Normand

## BRETAGNE - PAYS DE LA LOIRE - CENTRE

## Saint-Nazaire

## L'îlot Lebon prépare sa métamorphose

Cœur de la stratégie de redynamisation du centre-ville de Saint-Nazaire, l'îlot Lebon attend la construction de Sun Park, un ensemble immobilier proposant 113 logements de qualité et aux surfaces généreuses à destination des familles. Les quatre immeubles, imaginés par le cabinet d'architecture Arlab, s'organiseront autour d'un véritable écrin de verdure et offriront de grandes terrasses. D'importants travaux sont menés par Sonadev, l'aménageur local, pour dépolluer ce site anciennement occupé par une usine à gaz avant la première pierre, à l'automne prochain.

Contact : Audrey Pallu



  
**113**  
 lots dont  
 54  
 en accession libre,  
 12  
 abordables et  
 47  
 en résidence  
 sociale étudiants

  
**2 000**m<sup>2</sup>  
 de surface  
 végétale

## Toulouse

## Le quartier Niel reprend vie



Prix de la  
**Mixité sociale**  
 aux Pyramides  
 d'argent en 2017

C'est au cœur d'un quartier chargé d'histoire que la résidence Cour Magenta vient d'être livrée. Outre l'intégration harmonieuse du projet entre un quartier nouveau et le bâtiment historique de la caserne Niel, l'opération a également dû prendre en compte la présence de vestiges archéologiques sur le site. Les cabinets

Taillandier Architectes Associés et Scalene Architectes ont imaginé la nouvelle résidence autour de trois bâtiments et d'un jardin. Celui-ci constitue la colonne vertébrale du projet – avec ses espaces de détente, d'échange et de promenade – et fait écho au jardin Niel de 2 hectares à proximité.

Contact : Emmanuel Guers



## La Rochelle

## Un programme issu du consensus

Après dix ans d'ajournements et de projets abandonnés, le secteur Beauregard va bientôt entamer sa mue autour du programme Calypso, récemment mis en commercialisation. Une issue trouvée grâce à la démarche de concertation menée pendant neuf mois par VINCI Immobilier auprès des riverains afin de les rassurer sur l'effet positif de l'opération sur la vie de quartier. À la clé, un consensus sur tous les points du projet : nombre de logements, diversité des activités, qualité de l'architecture, aménagement des espaces communs et des espaces verts, mise en place d'animations de quartier et prise en compte des besoins de mobilité.

Contact : Céline Talon



**1**  
 site internet dédié  
 à la démarche  
 de concertation



**5**  
 ateliers thématiques  
 participatifs  
 de coconstruction

## ÎLE-DE-FRANCE

## Noisy-le-Sec

## Un projet à trois facettes

Situé sur les berges du canal de l'Ourcq, au cœur d'un territoire en pleine mutation – la Plaine de l'Ourcq –, le programme Canal en vues a été livré fin 2019, après deux ans de travaux. Ce projet d'envergure et complexe a réuni pas moins de cinq architectes pour concevoir sept immeubles à l'architecture différenciée selon que l'on se trouve côté canal, côté rue ou en cœur d'îlot au milieu du parc paysager. En cœur d'îlot, le parc paysager est ponctué de sentes piétonnes et de promenades : la circulation automobile reste à l'extérieur du programme. C'est une artiste noisienne, Emmanuelle Toffolon, qui a imaginé une envolée d'oiseaux dans le cadre de la charte « 1 immeuble, 1 œuvre ».

Contact : Corine Besseau

  
363  
logements

  
4 530 m<sup>2</sup>  
de commerces

  
613  
places  
de stationnement  
dans un parking silo



## Thiais

## Une esthétique bien inspirée!

Avec son programme Inspiration 30, dont les livraisons ont débuté en février, VINCI Immobilier met l'accent sur une esthétique raffinée. Lignes verticales, toitures-terrasses et casquette, fenêtres œil-de-bœuf... Pour ce décor élégant, l'artiste franco-belge Benoît Luyckx a imaginé la sculpture « Falbala », dans le cadre de la charte « 1 immeuble, 1 œuvre ». Réalisée en bronze, cette œuvre évoque une muse dont la pureté des formes, la grâce et le mouvement invitent à l'imaginaire et à la poésie.

Contact : Sandrine Le Corre

## Maisons-Alfort

## L'esprit Art déco modernisé

Après trois ans de travaux, la résidence L'Absolue a été livrée fin décembre avec zéro réserve. Les façades rue Carnot sont inspirées du style moderniste de Robert Mallet-Stevens ; celles de l'avenue de la République, en pierre, sont ornées de matrices de béton aux motifs Art déco et végétaux. Trois panneaux de mosaïque en émaux de verre, imaginés par l'artiste Clotilde Hertenberger dans le cadre de la charte « 1 immeuble, 1 œuvre », viennent habiller avec élégance la fontaine du jardin située en cœur d'îlot.

Contact : Charlotte d'Halloy

*“Les façades rue Carnot sont inspirées du style moderniste de Robert Mallet-Stevens ; celles de l'avenue de la République, en pierre, sont ornées de matrices de béton aux motifs Art déco et végétaux.”*

**Cédric Vigneron,**  
Architecte



## MÉDITERRANÉE

## Montpellier

## VELIA se développe en Occitanie

En plein centre-ville de Montpellier, une résidence VELIA de 129 appartements vient d'être lancée en travaux : Les balcons de Montcalm. Dans le département de l'Hérault, très convoité par les retraités, 90 000 seniors profitent déjà de la douceur de vivre de la métropole, qui multiplie les initiatives visant à faciliter et améliorer le quotidien des personnes âgées. La future résidence, livrée début 2022, proposera, en plus des services et des prestations de la marque, de généreux espaces communs dédiés au bien-être et à la convivialité, ainsi qu'un très beau patio paysager.

**Contact : Camille Boulbria**



Livraison  
début 2022



## Toulon

## L'Orée des cœurs en pleine nature

Depuis début 2020, les travaux battent leur plein dans le quartier du Bas-Faron, l'un des secteurs les plus prisés de la ville de Toulon. La résidence L'Orée des Cœurs doit être livrée fin 2021. Parmi les défis à relever, le terrain impose de très fortes contraintes en termes d'accès et de stockage ! Conçu par les architectes Alain Giglio et Aloys Janin, le futur immeuble de trois étages fera la part belle à la lumière naturelle, au confort intérieur et, bien sûr, à la nature méditerranéenne, où s'épanouiront des essences locales. À terme, il accueillera une sculpture en bronze de l'artiste Béatrice Pothin Gallard, baptisée « Églantine ».

**Contact : Laure Trigilia**



34

appartements, dont quelques duplex, du studio au 3 pièces

## RHÔNE-ALPES - AUVERGNE



Aix-les-Bains

## Déjà quatre ans d'amour de l'art !

Le 15 décembre 2015, VINCI Immobilier a signé avec le ministre de la Culture la charte « 1 immeuble, 1 œuvre » pour la promotion de l'art dans la ville. Pour célébrer les quatre premières années de cette démarche, VINCI Immobilier Rhône-Alpes - Auvergne a souhaité valoriser une sélection d'œuvres emblématiques, implantées entre 2016 et 2019 dans divers programmes de la métropole lyonnaise. Une visite presse, regroupant sept journalistes, a été organisée en décembre dernier pour promouvoir cet engagement culturel et social qui vise à rendre l'art accessible à tous. Une initiative appréciée de la presse locale, qui a relayé l'information dans ses colonnes.

**Contact: Sylvie Richard**

\* Par la Direction régionale Rhône-Alpes - Auvergne.



**200** k€/an

consacrés à l'installation d'œuvres d'art\*



**33**

œuvres d'art installées depuis 2016



Sélection des œuvres sur La Lettre digitale



Saint-Étienne

## La SHAM investit de nouveau à Châteaureux

Une résidence OVELIA de 122 logements et 12 logements sociaux verront le jour courant 2022 au cœur de Châteaureux, le nouveau quartier d'affaires de Saint-Étienne. Ce programme a été acquis par la Société Hospitalière d'Assurances Mutuelles, également investisseur dans un immeuble de bureaux sur l'opération emblématique Poste Weiss, située à proximité.

**Contacts: Valérie Estèves et Quentin Bataillon**



Aix-les-Bains

## Un projet qui donne un sens à la ville solidaire

Au nord d'Aix-les-Bains, dans un quartier classé ANRU, vient d'être livrée la résidence Aixquoise, un programme de 42 appartements accessibles aux revenus modestes. Le volume des bâtiments, entre maison individuelle et ensemble d'habitats collectifs, intègre idéalement le projet dans son environnement et densifie le quartier, conformément aux grands enjeux urbains définis par le Schéma de Cohérence Territoriale Métropole Savoie. Des toitures-terrasses végétalisées habillent les appareils et réseaux nécessaires au fonctionnement du bâtiment. Ce traitement paysager offre une insertion visuelle harmonieuse pour les habitants des immeubles alentour.

**Contact: Guillaume Anthonioz**

*“L'Aixquoise est un cœur arboré dans un milieu urbain mis en scène par une végétation abondante au sein d'espaces paysagers.”*

—  
**Daniel Vibert,**  
Cabinet d'architecture C&V



## BUREAUX

# COWORKING

## Quel impact sur l'immobilier d'entreprise ?

Destinés à l'origine aux travailleurs indépendants et aux startups, les espaces de coworking séduisent aujourd'hui une large palette d'utilisateurs, des TPE-PME aux grandes entreprises de plus en plus nombreuses à investir ces tiers lieux. Une lame de fond pour le marché de l'immobilier d'entreprise.

**«Le coworking est emblématique d'une tendance plus globale d'intégrer la qualité et le bien-être dès la conception des bâtiments tertiaires.»**

Siège social trop étroit, délocalisation temporaire d'une équipe, volonté de travailler de manière plus collaborative... Le besoin de flexibilité des entreprises les incite de plus en plus à se tourner vers le coworking et à délaisser au passage le traditionnel bail 3/6/9, au profit d'une formule plus souple. Face à cette demande croissante, les promoteurs immobiliers se sont adaptés en proposant des immeubles capables d'accueillir les nouveaux opérateurs du marché, tels que WeWork, Wojo, Spaces / Regus, Morning CoWorking, en quête de nouvelles surfaces d'exploitation dans les zones urbaines attractives.

### Vers une performance accrue des bâtiments

Pour VINCI Immobilier, le coworking est avant tout une opportunité d'adapter son offre aux nouveaux modes de travail, fortement influencés par le développement du numérique et par la recherche



Découvrez les espaces sur La Lettre digitale

#### LE BELVÉDÈRE

Situé à la Défense, cet immeuble de 18 000 m<sup>2</sup> a été livré à AG2R La Mondiale après une réhabilitation lourde et loué en totalité par Spaces, le pionnier des espaces de travail évolutifs et innovants qui totalise le plus grand nombre d'implantations sur le territoire national, soit 120.

#### LES UTILISATEURS DES ESPACES DE COWORKING

Grands comptes/corporate



TPE/PE, associations et startups

Grandes et moyennes entreprises disruptives

de plus de souplesse, de confort et de services. « Le coworking est emblématique d'une tendance plus globale d'intégrer la qualité et le bien-être dès la conception des bâtiments tertiaires », explique Patrick Supiot, Directeur Général Immobilier d'Entreprise. « Pour répondre aux attentes du coworking, nous augmentons la performance globale des immeubles en intégrant une forte densification des espaces et en améliorant la performance des équipements : connec-

tique, régulation de la qualité de l'air, ascenseurs, sanitaires, etc., et en créant des espaces extérieurs à vivre, très plébiscités par les utilisateurs. »

#### Déjà 4 projets lancés

Une évolution appréciée des propriétaires investisseurs qui y voient un levier de valorisation de leur patrimoine. Cette prise en compte des besoins en amont a déjà permis d'implanter 4 espaces de coworking dans nos immeubles, dont deux de plus de 10 000 m<sup>2</sup> à La Défense (Le Belvédère) et Lyon Part-Dieu (To-Lyon). Face à la pénurie de foncier disponible en zone urbaine, VINCI Immobilier a également développé son expertise dans la reconfiguration d'immeubles existants. À Paris, *Illumine*, un bâtiment en cours de restructuration accueillera Wojo. Conçu initialement pour 725 personnes, il pourra en recevoir 950 après la mise en œuvre d'aménagements imaginés dès la conception, comme l'ajout d'un escalier supplémentaire. ●



1 700

espaces de coworking en 2019

contre 600 en 2017

7 500

espaces attendus pour 2025



Surface occupée par un poste de coworking

8 m<sup>2</sup>

au lieu de 11 m<sup>2</sup> pour un poste traditionnel

#### Top 3

des régions/métropoles attractives pour les entreprises de coworking en France

1 Île-de-France : 32%\*

2 Lyon : 8%\* 3 Bordeaux : 8%\*

\* % de la demande d'espaces de bureaux placée en coworking.

## AMÉNAGEMENT GRANDS PROJETS URBAINS

# Terrains Engie, où en est-on ?

En février 2018, VINCI Immobilier et Brownfields remportaient la consultation lancée par Engie pour la cession d'un portefeuille d'une cinquantaine de « terrains bruns ». Deux ans après, les projets ont bien avancé.

Dans un contexte de rareté du foncier, la reconversion des sites pollués d'Engie représente pour VINCI Immobilier un enjeu stratégique pour générer de futurs droits à construire. Après plusieurs mois consacrés aux études de faisabilité, à l'élaboration des plans de masse, à l'estimation des prix de vente et aux négociations des promesses de vente, 19 terrains sont déjà prêts à entrer en phase de reconversion.



*“Le portefeuille de foncier Engie nous donne l'opportunité de développer des projets immobiliers de qualité sur des territoires où les besoins sont importants mais ne bénéficient pas d'un dispositif d'accompagnement économique. Par ailleurs, la disparation des friches améliore très sensiblement le cadre de vie.”*

**Anita Adrien Vasse,**

Responsable de Programmes DT Normandie

Dix d'entre eux seront développés en propre par notre groupe, soit 7 hectares et environ un millier de logements. Au programme : principalement des logements, dont trois résidences OVELIA, deux résidences Student Factory et une résidence BIKUBE. Aux côtés des directions territoriales, le pôle AGPU participe activement au développement des terrains destinés à une programmation mixte. Les premiers projets à voir le jour seront ceux de Fécamp (DT Normandie) et de Bourg-en-Bresse (DT Rhône 1) : les travaux pourraient commencer dès cet été pour une livraison fin 2021. En parallèle, neuf terrains seront vendus après dépollution à des promoteurs locaux, à des particuliers ou à des collectivités désireuses de transformer ces sites en espaces verts ou en terrains municipaux.

**Contact : Sarah Colombié**



Découvrez  
l'implantation  
des terrains sur  
La Lettre digitale

## Qui fait quoi ?

Le pôle AGPU est le point d'entrée pour la reconversion de l'intégralité des sites. Il gère la coordination et l'unification des processus avec Brownfields sur l'ensemble des régions et maintient un lien étroit avec les équipes d'Engie afin de pouvoir capitaliser sur cette relation pour nos développements futurs. Tous les mois, un comité réunissant VINCI Immobilier et Brownfields arbitre sur les modalités de dépollution des sites selon leur usage futur et le niveau de charge foncière attendu à la revente. Ce travail d'optimisation du projet de dépollution et de promotion est réalisé conjointement par les directions territoriales de VINCI Immobilier, le pôle AGPU et Brownfields. Les collaborateurs des pôles AGPU et IEB sont, par ailleurs, mobilisés sur la revente des terrains à tiers après dépollution.

## HÔTELLERIE

## Strasbourg

## De l'hôtel de police à l'hôtel de luxe

Après une phase délicate de curage et de démolition partielle, le chantier de transformation de l'ancien hôtel de police de la rue de la Nuée Bleue en hôtel de luxe entre dans sa phase de fin du gros œuvre. Inscrit partiellement à l'inventaire des monuments historiques, le bâtiment conserve ses façades des XVII<sup>e</sup> et XIX<sup>e</sup> siècles. Vendu à La Française REM le 31 mars 2020, le futur établissement sera livré clé en main par VINCI Immobilier au deuxième trimestre 2021. Il sera exploité par le groupe Sogehô, qui gère déjà sept établissements haut de gamme à Strasbourg. La décoration intérieure de ce 5\* a été confiée à Jean-Philippe Nuel.

**Contact: Baptiste Journeau**



**116**  
chambres et suites



Consultez l'article  
des Dernières Nouvelles d'Alsace  
sur La Lettre digitale

## Lyon

## To-Lyon : un fleuron de notre savoir-faire en hôtellerie



**168**  
chambres  
réparties sur  
8 étages

**10 500 m<sup>2</sup>**  
de surface  
plancher

VINCI Immobilier a signé le 17 décembre 2019 la VEFA de l'hôtel Pullman 4\* avec la société Hôtel Athena Part-Dieu. Situé dans le socle de la tour To-Lyon, imaginée par l'architecte Dominique Perrault, cet établissement haut de gamme, axé sur le design, les services et l'innovation, offrira à notre groupe une belle vitrine de notre savoir-faire en matière d'hôtellerie. Outre un espace fitness, des salles de réunion, un patio ainsi que trois terrasses végétalisées, l'hôtel comprendra un bar-restaurant situé au rez-de-chaussée, accessible aux clients de l'hôtel, aux voyageurs et aux riverains, notamment la clientèle des bureaux alentours. Ouverture prévue en 2024.

**Contact: Jihad Lemqari**

## Bagnolet

## Un nouvel hôtel B&amp;B aux portes de Paris

**108**  
chambres

Vendu à Covivio en 2016, l'hôtel 3\* B&B Bagnolet ouvre ses portes. Il s'agit du quatrième hôtel B&B réalisé par le pôle hôtellerie pour cette marque « éconochic ». Situé à proximité de la Porte de Bagnolet, au pied des tours Mercuriales, l'hôtel marque l'entrée de l'espace piéton de la ZAC Benoît Hure. Il s'agit du dernier lot livré de ce programme mixte après la résidence Student Factory, puis les logements, les commerces et le parking public. Certifié BREEAM Very Good, le bâtiment offre entre autres un environnement intérieur particulièrement sain grâce à des matériaux de construction sélectionnés pour limiter les émissions de COV (composés organiques volatils) et formaldéide, des équipements techniques particulièrement silencieux et une production d'eau chaude conçue pour garantir la continuité de service.

**Contact: Hubert Riedinger**

## SERVICES

## Property Management

# Lyon : l'heure des synergies

Le 5 mars dernier, les agences lyonnaises de VINCI Immobilier Property Management (VIPM) et de VINCI Immobilier Promotion (VIP) ont joué la carte du partage en faisant se rencontrer leurs équipes. Au-delà de la bonne ambiance, les collaborateurs ont échangé sur leurs métiers et réfléchi à la manière de travailler ensemble plus étroitement. L'agence lyonnaise VIPM en a profité pour présenter ses savoir-faire et rappeler sa valeur ajoutée sur tout le cycle de vie d'un immeuble, de l'amont du projet (étude documentaire et analyse de la situation existante ; aide à la représentation en assemblée générale ; gestion des contrats et baux en cours ; assistance au montage et à l'établissement de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété dans le cadre d'immeubles tertiaires neufs) à sa finalisation (assistance à la pré-commercialisation, étude locative de l'immeuble, syndic provisoire, etc.).

## Pour en savoir plus sur VIPM

Au niveau national, VIPM accompagne les investisseurs – détenteurs de biens immobiliers tertiaires. Il en assure la gestion courante tout au long de leur cycle de vie et intervient notamment dans l'optimisation des biens immobiliers du groupe VINCI. VIPM joue aussi le rôle de syndic pour la gestion des parties communes et le pilotage des prestataires qui interviennent dans les bâtiments, notamment pour résidences gérées OVELIA et Student Factory.

## Contacts : Jean-François Nugues et Antoine Bonenfant



320 000  
m<sup>2</sup>



912  
lots de copropriétés  
sous gestion VIPM



Retrouvez  
les réalisations  
de VIPM à Lyon  
sur  
La Lettre  
digitale

## Conseil

# SDEL Tertiaire nous renouvelle sa confiance

Pour faire face à la croissance de ses effectifs, SDEL Tertiaire désirait augmenter la surface de ses bureaux et les moderniser afin de renforcer les synergies entre les équipes de ses trois entités. VINCI Immobilier Conseil a répondu à ses attentes en trouvant de nouveaux locaux au sein du même immeuble, à Puteaux, tout en optimisant ses conditions locatives : à la clé, une baisse de 37 % du loyer sur quatre ans. Véritable vitrine de son savoir-faire auprès de ses clients, les 3 000 m<sup>2</sup> de bureaux de SDEL Tertiaire se distinguent par son design contemporain et chaleureux. C'est la deuxième fois que VINCI Immobilier Conseil accompagne l'entreprise dans ses projets immobiliers.

## Contacts : Van Le et Sébastien Gautier

*“Une négociation sur le bail optimisée, un accompagnement pour la définition de nos besoins et le suivi de travaux super pertinent et une implication bienveillante... l'accompagnement de VINCI Immobilier Conseil a été très efficace.”*

—  
**Tristan Cheral**, Président de SDEL Tertiaire



## RÉSIDENCES GÉRÉES

# UN MARCHÉ EN PLEIN ESSOR

OVELIA, Student Factory... et maintenant BIKUBE ! Depuis dix ans, VINCI Immobilier développe une offre de résidences services, répondant aux nouveaux usages et adaptées à l'âge ainsi qu'aux besoins des occupants. Le point sur ce marché avec :

**Laurence Picano** et **Éric Lapierre**, co-dirigeants d'OVELIA et de Student Factory



“Nous avons promu auprès des développeurs les solutions d'hébergement, d'intégration au tissu économique local, de créations d'emplois, de mixité, d'attractivité...”



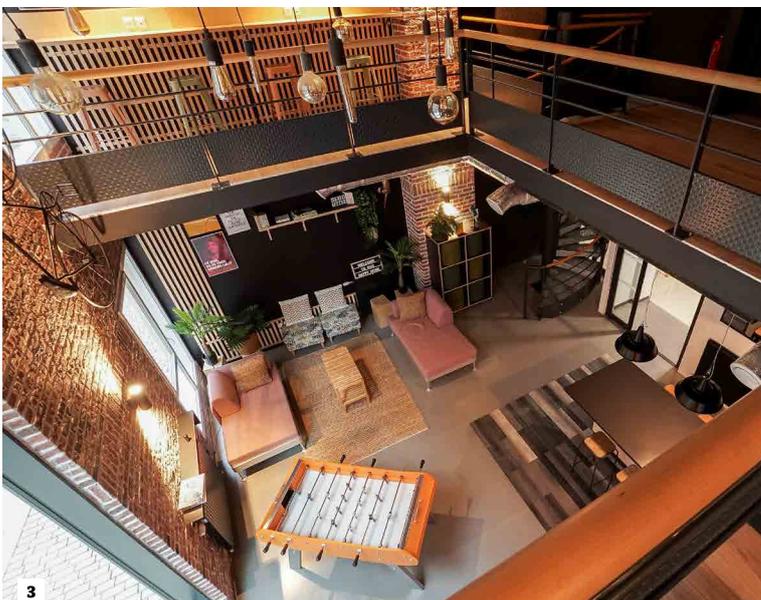
“Nous proposons un parcours de réservation 100 % digital aux étudiants. Une application mobile permet d'accéder à tous les services et d'échanger facilement avec les autres résidents.”



1



2



3

**Avec 17 résidences en exploitation et une augmentation de plus de 40 % des lots en exploitation, 2019 a été une excellente année. Comment expliquez-vous cette performance ?**

**Laurence Picano** — Nos résidences ont trouvé leur place avec des concepts adaptés aux évolutions de la société et aux attentes de différents profils de clients. OVELIA répond aux besoins des seniors isolés, désireux de se rapprocher de leur famille et de retrouver du lien social. Avec l'avancée en âge des papy-boomers, le niveau d'équipement est encore insuffisant en France. La pertinence et l'image qualitative d'OVELIA ont permis son essor considérable. Ce produit est devenu très attractif pour les investisseurs institutionnels, rassurés par le lien avec VINCI Immobilier. Le développement devrait encore s'intensifier avec le lancement d'une dizaine d'opérations chaque année dès 2021.

**Éric Lapierre** — De son côté, Student Factory a confirmé la pertinence de son modèle. Nous nous apprêtons à livrer notre plus grande Student Factory à Lille Euratechnologies en juillet 2020. Néanmoins, le développement des résidences étudiants reste ardu. Sur ce marché mature, la concurrence est rude. Sans compter la mauvaise image de l'hébergement étudiant due au manque d'entretien de certaines résidences « ancienne génération ». Un gros effort de pédagogie a dû être fourni pour commercialiser ce concept, en valorisant son offre *full services* et son cadre de vie contemporain.

**Quelles complémentarités développez-vous entre promotion et exploitation ?**

**L. P.** — La bonne maîtrise de nos produits par les équipes de promotion est primordiale pour convaincre les élus. Lorsque nous avons rejoint VINCI Immobilier, nous avons pris le temps de présenter aux développeurs les arguments en termes de solutions d'hébergement, d'intégration au tissu économique local, de création d'emplois, de mixité, d'attractivité... Aujourd'hui, la promotion s'appuie de plus en plus sur notre offre de résidences pour adapter sa réponse, notamment dans le cadre d'opérations mixtes. ●●●

1 OVELIA,  
Châteaufort

2 Student Factory,  
Bordeaux

3 Student Factory,  
Bagnolet

## RÉSIDENCES GÉRÉES

●●● **E. L.** — Les résidences gérées ne sont pas des produits comme les autres. Ce sont des produits d'exploitation de long terme. Notre rôle, en tant qu'exploitant, est d'assurer leur remplissage mais aussi la qualité des prestations et services, de veiller à leur bon fonctionnement et de garantir une bonne expérience aux résidents. D'où la nécessité, pour VINCI Immobilier, de s'appuyer sur des équipes expérimentées.

### Comment OVELIA et Student Factory font-ils la différence sur leur marché respectif ?

**L. P.** — Chez OVELIA, nous accueillons une clientèle exigeante à la recherche d'un « bien vieillir » confortable et de prestations de qualité. Les résidents peuvent conserver l'indépendance d'un appartement tout en bénéficiant, s'ils le souhaitent, de nombreux services : piscine, restaurant, téléassistance médicale, etc. Cela passe aussi par une présence humaine de chaque instant avec une équipe d'une quinzaine de personnes par résidence.

**E. L.** — La marque de fabrique de Student Factory repose sur deux notions : l'hyperconnectivité et la communauté. Nous proposons un parcours de réservation 100% digital aux étudiants. Pour animer nos résidences, une application mobile permet d'accéder en ligne à tous les services et d'échanger facilement avec les autres étudiants. Enfin, nous avons créé des espaces communs où ils se retrouvent avec plaisir : coworking, cafétéria, etc.



1 Student Factory, Strasbourg

2 OVELIA, Colmar

3 BIKUBE, Toulouse



2



3

### Comment le nouveau concept BIKUBE s'est-il imposé ?

**L. P.** — Fort de ces succès, VINCI Immobilier a souhaité se positionner sur le coliving, un marché encore balbutiant qui cible les jeunes actifs de 25 à 35 ans. Avec BIKUBE, nous voulons répondre à l'évolution du monde du travail, marqué par une plus forte mobilité professionnelle. Pour cette nouvelle génération, être propriétaire n'est plus forcément une fin en soi, d'autant que la hausse des prix de l'immobilier rend la primo-accession difficile. D'où notre offre de coliving.

**E. L.** — L'offre de BIKUBE se rapproche des autres formes de coliving qui se développent actuellement (loyer, charges, abonnements). Sa vraie force est sa taille intermédiaire de 150 appartements – contre des résidences de 500 logements ou des maisons composées de dix chambres. Ce format nous permet de maîtriser les coûts des équipements et services de base. Les services à la carte (lingerie, conciergerie, assistance au bricolage, etc.) évitent une montée systématique des loyers. Des projets sont déjà à l'étude dans plusieurs grandes villes en France et en Europe. La première résidence ouvrira ses portes à Toulouse en 2023. À terme, BIKUBE a un objectif de croissance de cinq résidences par an. ●



LA PAROLE À

**PHILIPPE DE VILLÈLE** / DIRECTEUR RÉGIONAL BRETAGNE – PAYS DE LA LOIRE – CENTRE – SUD-OUEST

#### “Promoteur et exploitant : le duo gagnant”

*Les résidences gérées constituent une gamme de solutions en phase avec les nouveaux usages de la population. Une opportunité business pour VINCI Immobilier qui rejoint, sur bien des points, les préoccupations des collectivités œuvrant pour un meilleur équilibre sociétal sur leur territoire. Notre double casquette de promoteur et d'exploitant constitue un élément de réassurance auprès des élus. Outre notre capacité à convaincre des investisseurs pour financer le projet, ils comptent sur notre savoir-faire et notre bonne maîtrise des modèles économiques d'exploitation pour garantir nos opérations dans la durée.”*

#### OVELIA

OUVERTURES DE RÉSIDENCES

2

en 2019  
(Châteaufort et Reignier)

4

en 2020



1214  
lots gérés

#### Student Factory

OUVERTURES DE RÉSIDENCES

2

en 2019  
(Bagnolet et Strasbourg)

1

en 2020



755  
lots gérés

## QUALITÉ

# Vigilance en immobilier résidentiel, l'immobilier d'entreprise garde le cap

La qualité n'a cessé de progresser, ces dernières années, grâce à la démarche Hestia et cela reste vrai pour l'immobilier d'entreprise. En revanche, en immobilier résidentiel, plusieurs indicateurs, de suivi des réserves et de la satisfaction client, se sont récemment dégradés. Des signaux préoccupants, à l'heure des premières livraisons VINCI Immobilier 4YOU.

Explications de  
**Jean Leveillet**,  
Directeur de la Qualité



“Les indicateurs Hestia de l'année 2019 nous envoient un signal d'alerte en matière de qualité et de satisfaction client. Tous nos produits ne sont pas concernés par cette tendance : en Immobilier d'entreprise, chaque métier a tenu ses engagements en matière de qualité. En Immobilier résidentiel, les résultats sont plus mitigés. La quasi-totalité de nos indicateurs sont altérés. En cause : deux opérations à plus de dix réserves à la livraison et la défaillance de certains de nos sous-traitants. Ce qui attend les équipes, en 2020, pour améliorer rapidement nos résultats globaux : des objectifs homogénéisés entre métiers pour gagner en lisibilité et en suivi. Après plusieurs expérimentations fructueuses, nous souhaitons aussi généraliser les enquêtes satisfaction menées auprès des investisseurs pour alimenter et affiner nos retours d'expérience. Avec toujours en vue notre promesse : ZR (zéro réserve, zéro retard) !”

## IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Résultats  
**2019**

Objectifs  
**2020\***



### Audit qualité chantier



entre  
118 et 130/130

### Réserves à la livraison



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

### Réserves à 60 jours



0/m<sup>2</sup>

### LÉGENDE



\* À partir de 2020, les objectifs deviennent communs aux trois métiers.

## IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

Résultats  
**2019**

Objectifs  
**2020**



### Audit qualité chantier



entre  
125 et 130/130

### Réserves à la livraison



### Réserves à 60 jours



Résultats  
**2019**

Objectifs  
**2020**



### Enquête de satisfaction à la livraison



90%

### Enquête de satisfaction à 60 jours



85%

## INTERVIEW

# "NOUS NOUS PLAÇONS AVANT TOUT AU SERVICE DU BUSINESS"



Pour faire face à son développement, VINCI Immobilier a recruté

**119**

collaborateurs en 2019

Après 6 mois en poste, Vanessa Chaléac propose son rapport d'étonnement et revient sur les enjeux RH de l'entreprise. L'occasion de présenter les premiers éléments de sa stratégie : marque employeur et expérience collaborateurs, développement des compétences...

## Après vos premiers mois en tant directrice des ressources humaines, quel premier regard portez-vous sur VINCI Immobilier ?

— Un fait m'a frappée : alors que cette entreprise a grandi très vite ces dernières années en termes d'activité et bien sûr d'effectifs, elle a su conserver ses valeurs, en particulier sa bienveillance et son attention portée à l'autre. C'est plus facile à 100 collaborateurs qu'à 1 000 et cela peut être souligné. Malgré la très forte croissance de VINCI Immobilier, ces valeurs fondamentales sont préservées, et régulièrement citées par les collaborateurs comme des atouts différenciants.

## À l'inverse, quels sont les axes d'amélioration à traiter, en particulier dans le domaine RH ?

— Le socle RH – paie, administration, gestion du personnel, contrats, recrutements... – existe et a su s'adapter à cette croissance, grâce à l'implication des équipes. Mais la direction des ressources humaines doit maintenant se dimensionner à la taille et aux enjeux de l'entreprise.

## Quels sont ces défis ?

— Nous devons nous positionner par rapport à la « guerre des talents ». Aujourd'hui l'équilibre est un peu modifié : les collaborateurs choisissent leur entreprise, plus que l'inverse.



*"Olivier de la Roussière a tenu à faire entrer la direction des ressources humaines au Comex. C'est un signe fort de l'importance qui leur est donnée pour la bonne marche de l'entreprise."*

—  
**Vanessa Chaléac,**  
Directrice des ressources humaines

Les collaborateurs attendent de l'entreprise qu'elle contribue au-delà de son périmètre habituel, en donnant du sens, en se positionnant sur le développement durable, ou en proposant une expérience collaborateur. Autre enjeu capital : anticiper le défi des compétences, en identifiant celles dont nous aurons besoin demain et les moyens de les acquérir ou de les développer chez nos collaborateurs.

## Quel sens général donneriez-vous à ces impératifs ?

— Il est clair : les ressources humaines se placent au service du business. Même si notre temporalité à la DRH n'est pas la même que celle des équipes métiers – à travers la gestion des talents, nous portons la notion de croissance durable et de temps long – nous partageons tous le même objectif : la performance de l'entreprise.

## Comment servir cet objectif de se placer au service du business ?

— En demandant d'abord aux opérationnels ce qu'ils attendent de nous. Parallèlement à un diagnostic de la fonction RH, nous avons identifié les attentes du Comex, des managers et des salariés. Nous sommes là pour apporter appui et conseil aux opérationnels et pour mieux les accompagner, chacun à son juste niveau de valeur ajoutée. ●



***“Le marché de la promotion immobilière est très concurrentiel en matière de ressources humaines. Nous devons attirer les meilleurs talents.”***



966

collaborateurs hors Urvat

+14 %  
par rapport à 2018



57%

de femmes



43%

d'hommes

24%

des collaborateurs  
ont

-30 ans



# INDÉFENSE UN LIEU QUI NOUS RESSEMBLE

En 2022, le siège de VINCI Immobilier déménagera au sein d'un immeuble flambant neuf à Nanterre : InDéfense. Une opportunité de soutenir notre croissance et d'exprimer notre vision des immeubles de bureaux, mais aussi de co-concevoir avec les collaborateurs un environnement de travail agréable où chacun se sente bien.



Pour en savoir plus,  
rendez-vous sur  
La Lettre digitale

**P**lus grand, plus accessible, plus coopératif... InDéfense se prépare à accueillir, début 2022, les équipes du siège de VINCI Immobilier. « *Un lieu qui nous ressemble et nous rassemble* », résume Philippe Musialek, Directeur général administration et finance, qui voit dans ce nouveau lieu d'échange et de collaborations un projet d'entreprise pour tous les collabora-

## “Nous serons implantés au cœur d'un nouveau pôle d'affaires très dynamique.”

teurs du groupe, bien au-delà des seuls franciliens. « *InDéfense va devenir notre référence à tous, incarnant à la fois notre vision, nos valeurs et nos savoir-faire.* », souligne-t-il.

### Stratégique et accessible

À l'origine du déménagement, le besoin d'accompagner la croissance de nos effectifs, de



#### DATES CLÉS À RETENIR

- **Septembre 2019** —  
Démarrage du chantier
- **Janvier 2020** —  
Démarrage des groupes de réflexion thématiques
- **Avril 2020** —  
Expression des besoins fondamentaux
- **Mai/Juin 2020** —  
Démarrage des groupes de travail opérationnels (aménagement des espaces, services, technologies et dématérialisation)
- **2021** —  
Réalisation des travaux preneur
- **Fin 2021** —  
Livraison du bâtiment
- **1<sup>er</sup> trimestre 2022** —  
Déménagement
- **Mars 2022** —  
Inauguration du nouveau siège

revoir l'organisation spatiale des services et d'améliorer l'accessibilité du siège aux collaborateurs venant des régions. Le nouveau site s'inscrit ainsi dans la continuité immédiate de La Défense, au cœur du quartier des Groues, à Nanterre. Ce nouveau pôle d'affaires très dynamique attire des entreprises de premier ordre, comme Groupama, Axa, Veolia, TechnipFMC, mais aussi bientôt le Groupe VINCI, qui s'installera au sein du bâtiment L'Archipel. Sa localisation, à proximité d'InDéfense, représentera une belle opportunité de renforcer les synergies avec notre maison-mère.

Par ce choix d'implantation, VINCI Immobilier souhaite aussi offrir à ses équipes un environnement de qualité proposant, à terme, un large choix de restaurants, de commerces, de services, d'hôtels, ainsi qu'une desserte via les transports publics de bien meilleure qualité. De quoi faciliter les trajets des collaborateurs en provenance de Paris, de banlieue, mais aussi des régions. L'entreprise proposera enfin un parking équipé de bornes de recharge pour véhicules électriques, ainsi qu'un parking à vélo abrité et sécurisé.

### Prestigieux et exemplaire

Imaginé par le cabinet d'architecture danois 3XN, l'immeuble InDéfense sera reconnaissable à ses façades contemporaines ●●●



**9 988 m<sup>2</sup>**  
de bureaux



**249 m<sup>2</sup>**  
de commerces



Emplacements  
de stationnement :

**180**  
en intérieur

**28**  
pour les deux-roues

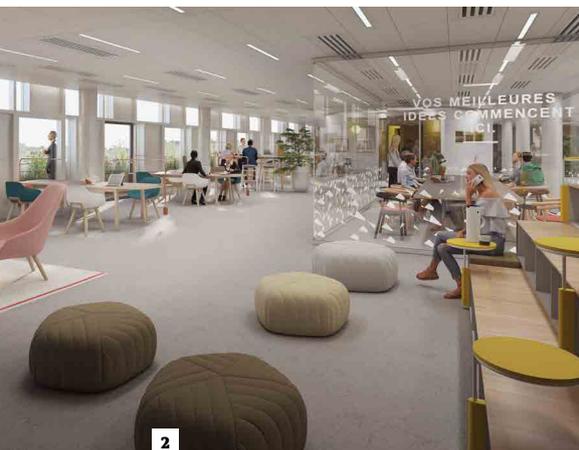


●●● alternant parties vitrées et cassettes métalliques, ses porte-à-faux, ses profondeurs variées... « Le bâtiment a été travaillé comme une sculpture et "creusé" à partir de la volumétrie maximale autorisée par le règlement d'urbanisme. », explique Laurent Robelin, directeur de programmes au pôle Bureaux. « La lumière sera

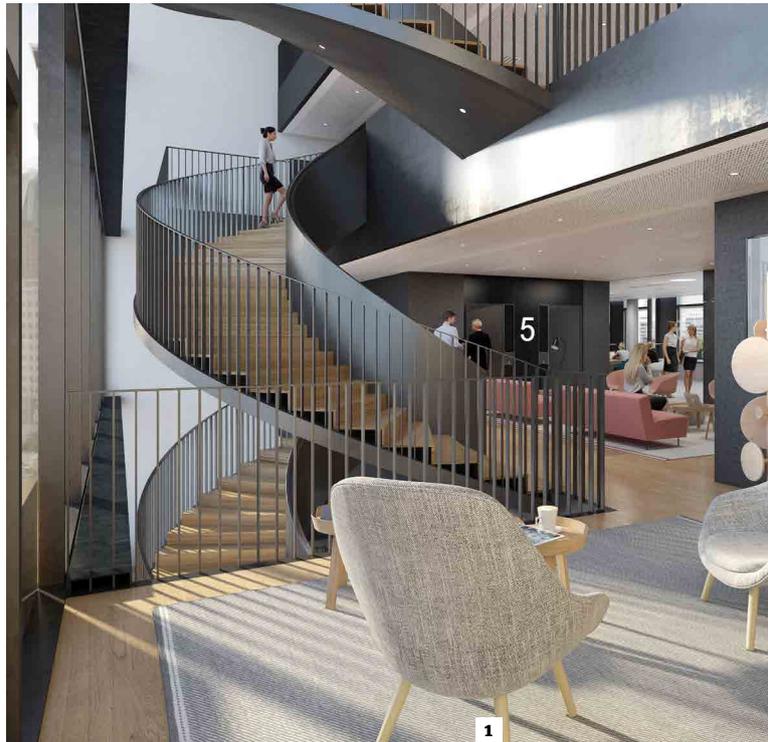
## “InDéfense porte en lui notre vision de l'immobilier d'entreprise : un cadre stimulant, favorisant le brassage des équipes.”

présente partout, grâce à de larges percées visuelles, de grandes hauteurs sous plafond, un escalier monumental en premier jour, etc. » Visant les certifications HQE Exceptionnel, BREEAM Excellent, WELL Silver, ainsi que la labellisation Effnergie+, tout ceci réalisé dans le cadre de la démarche OpenWork, le bâtiment se distinguera par ses qualités fonctionnelles et sa forte exigence en termes de durabilité.

InDéfense s'inscrit donc dans la politique de responsabilité de VINCI Immobilier et se veut une vitrine de notre exemplarité auprès des entreprises, des collectivités et des investisseurs.



2



1

1

L'escalier en premier jour desservira tous les étages

—

2

Les plateaux de bureaux, dont la superficie peut aller jusqu'à 1 450 m<sup>2</sup>, garantiront une flexibilité d'aménagement

—

3

Des terrasses végétalisées seront accessibles

—

4

Un Okko Hotels 4\* est réalisé sur la même parcelle qu'InDéfense

—



### LES GROUES, LE QUARTIER DE TOUTES LES PROXIMITÉS

#### TRANSPORTS EN COMMUN



Grande Arche : 🚗 2 min

Porte Maillot : 🚗 17 min

ou RER E 5-10 min

Hausmann - Saint-Lazare : 🚗 24 min

ou RER E 5-10 min

Gare du Nord : RER E 15 min

Châtelet - Les Halles : 🚗 20 min

Gare de Lyon : 🚗 23 min

#### ACCESSIBILITÉ ROUTIÈRE

**A 86** vers Rueil-Malmaison et Colombes

**A 14** vers Saint-Germain-en-Laye

**A 13** vers Rouen

**Boulevard circulaire de La Défense**, assurant une liaison rapide vers Paris et le boulevard périphérique

### Innovant et collaboratif

Répartis sur sept étages, les plateaux de bureaux seront extrêmement modulables. « InDéfense porte en lui notre vision de l'immobilier d'entreprise : un environnement dédié à l'intelligence collective, stimulant, favorisant le brassage des équipes et les synergies entre les collaborateurs en créant de multiples occasions de rencontre, avance Van Le, responsable de projet AMO de VINCI Immobilier Conseil. Nous souhaitons profiter de ce déménagement pour réfléchir à l'évolution de nos métiers et initier de nouvelles manières de travailler en phase avec la réalité du business. »

Et qui peut, mieux que les collaborateurs du Groupe, emmener VINCI Immobilier dans cette transformation ? L'une des innovations les plus marquantes du projet est d'associer, très en amont, un panel de salariés à la réflexion immobilière pour exprimer des besoins fondamentaux autour de nos enjeux stratégiques (lire page suivante). C'est l'avènement du « bureau holistique » qui prend en compte les besoins de l'occupant en partant de son expérience.

### Agréable et serviciel

Cette grande attention portée aux utilisateurs est portée par la démarche de concertation actuellement à l'œuvre. Mobilité, développe-



#### DÉMARCHE DE CONCERTATION

# 26

ateliers de réflexion  
et de  
brainstorming

# 4

learning  
expeditions

# 12

auditions

ment durable, digitalisation, services utilisateurs... de nombreux sujets sont actuellement à l'étude. À l'image de l'aménagement du grand hall. « Plusieurs configurations sont aujourd'hui possibles dans cet espace "vitrine", explique Laurent Robelin. Nous réfléchissons à l'intégration d'une offre de restauration innovante, avec des concepts de click & collect et de working café. » Avec une seule et même ambition : offrir à nos collaborateurs un lieu de vie où ils se sentiront suffisamment bien pour exprimer le meilleur d'eux-mêmes. ●

## UN NOUVEAU SIÈGE CONÇU PAR ET POUR SES OCCUPANTS

Et si notre futur siège nous offrait l'opportunité de travailler autrement ? 46 collaborateurs se sont penchés sur la question, lors d'ateliers thématiques organisés début 2020. Premières pistes de réflexion.

### — OBJECTIF : ZÉRO PAPIER —

« Malgré l'essor de la dématérialisation, trop de papier est encore gâché. Chaque mois, nous imprimons l'équivalent de 50 arbres, soit la hauteur de la tour Eiffel ! Notre prochain déménagement pourrait être l'opportunité de changer certaines habitudes et de devenir plus écoresponsables. Des *cleaning days* et d'autres projets permettront à chacun de dématérialiser les documents les plus importants, d'en archiver d'autres et de jeter tous ceux qui n'ont pas besoin d'être déménagés. »

### Alexandre Gallissot,

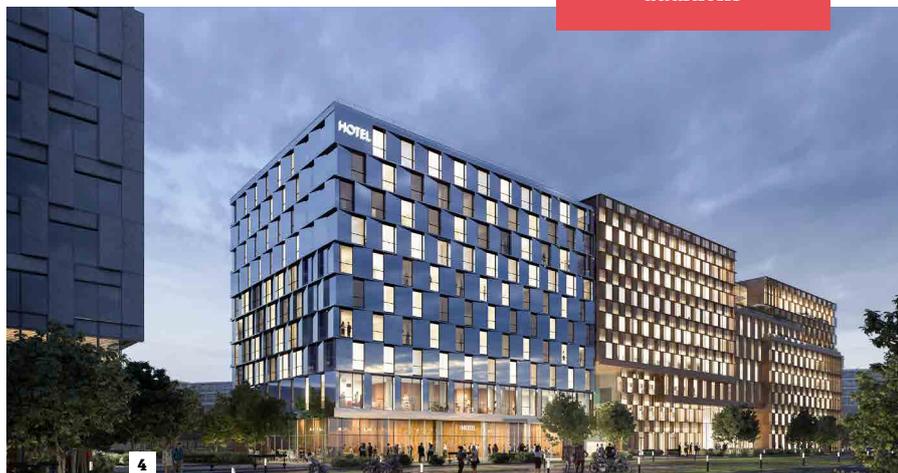
Chef de projet DSI, atelier « Nouvelles technologies et digitalisation »

### — UN LIEU REPÈRE —

« En région, les collaborateurs plébiscitent l'accessibilité de nos futurs locaux. Ils espèrent pouvoir organiser facilement leur rendez-vous et sont très demandeurs d'un espace "vitrine" regroupant l'ensemble des savoir-faire du groupe, avec des maquettes, des projections 3D, des logiciels de simulation, etc. »

### Stéphane Mazuy,

directeur régional adjoint  
Nord Champagne Picardie,  
atelier "Service aux utilisateurs"



# VERS LA CO-CONCEPTION DES LOGEMENTS

**Impliqué très tôt dans la personnalisation des logements, VINCI Immobilier passe aujourd'hui à la vitesse supérieure en déployant sur certaines résidences une offre de co-conception.**

La personnalisation des logements devient un incontournable dans le neuf, en réponse à une attente grandissante des particuliers. Et la digitalisation du secteur offre une résonance particulière à cette tendance, dont VINCI Immobilier a été l'un des tout premiers acteurs à s'emparer. La personnalisation se matérialisait jusqu'à présent à travers un choix des prestations intérieures sur notre configurateur en ligne, complété par des offres packagées lancées ou en devenir : « Ma cuisine équipée », bornes pour véhicules électriques, etc. Mais face à cette tendance, VINCI Immobilier va désormais plus loin.

## Co-conception : déjà les premiers pilotes!

« En ayant déployé il y a deux ans, la personnalisation des logements, nous avons pu en tester les pratiques pour être désormais en mesure de proposer la co-conception », se réjouit Laurent Douillet, directeur commercial Île-de-France.

*Paesia à Aix-Les-Bains (à gauche) et Arborescence à Angers (à droite) font partie des résidences qui bénéficient d'HabX en phase pilote*



VINCI Immobilier a signé en début d'année un partenariat avec la startup HabX pour développer une application de co-conception en marque blanche.

15 plans différents par logement

250 lots en phase test

1 000 environ d'ici fin 2020

Comment ça marche ? Plutôt que de proposer à un client des plans déjà figés (une liste de 4 pièces par exemple), la plateforme propose un configurateur très ouvert (voulez-vous une cuisine ouverte ou fermée ? voulez-vous un salon pour recevoir beaucoup de monde ? comptez-vous travailler dans la chambre ?) L'algorithme propose alors une sélection de plans qui répondent à cette expression de besoin unique, puis l'interface 3D permet aux clients de se projeter.

Aujourd'hui en phase pilote sur cinq sites (Guyancourt, Montigny-le-Bretonneux, Aix-en-Provence, Marseille et Angers).

Si l'essai est concluant, cette solution devrait se déployer sur une quinzaine d'opérations au second semestre 2020.



*“HabX convie le client à la table à dessin de son futur logement. Le commercial met au point l'appartement du client et partage les informations avec l'ensemble des acteurs du logement – directeur du programme, architecte, etc. – pour une mise en production immédiate.”*

**Benjamin Delaux,**  
fondateur HabX



*“Les clients ont de nombreux critères, mais il leur est difficile d'exprimer leur souhait et de se projeter. VINCI Immobilier pourra ainsi se démarquer en proposant ce nouveau service. Il donnera la possibilité aux clients de personnaliser leurs logements en fonction de leurs modes de vie. La plateforme d'HabX devrait nous permettre d'anticiper leurs attentes et donc nous faire gagner en efficacité.”*

**Anthony Gransart,**  
négociateur,  
Direction régionale Méditerranée



Retrouvez l'interview de Laurent Douillet sur France 2 dans La Lettre digitale

# ENVIRONNEMENT : C'EST LE MOMENT D'ALLER PLUS LOIN

Le groupe VINCI a présenté en début d'année ses nouvelles ambitions environnementales. Isabelle Spiegel, directrice de l'environnement VINCI, nous livre aujourd'hui les enjeux environnementaux auxquels nous faisons face et les partis pris du groupe en la matière. Ces engagements nous font entrer dans une nouvelle dynamique, qu'il conviendra d'ajuster en raison de la crise du COVID-19, et qui donnera à terme les moyens à chacun d'agir au quotidien pour l'environnement.



**Isabelle Spiegel,**  
Directrice Environnement  
VINCI : « Le Groupe  
s'engage sur une nouvelle  
trajectoire environnementale  
à l'horizon 2030. »

***“Notre position nous place  
dans l'obligation d'être exemplaire  
en matière environnementale.”***

## À quels enjeux environnementaux le Groupe doit-il répondre ?

La crise sanitaire que nous traversons nous fait prendre une pleine conscience des risques auxquels nos métiers et nos vies sont confrontés. La lutte pour l'environnement est devenue le plus grand défi que la société dans son ensemble ait à relever dans la prochaine décennie. L'humain n'a que le choix de réduire son empreinte environnementale s'il veut que la planète continue à l'abriter et à le pourvoir de ses richesses. Tous les acteurs sont concernés par ce combat : les États, les particuliers, mais aussi les entreprises. Nous devons y prendre toute notre part et, ce, dès maintenant.

## Peut-on parler de prise de conscience ?

Clairement, oui. Cette prise de conscience collective s'est amplifiée en 2019, révélée notamment par les marches pour le climat, les mouvements étudiants, etc. L'opinion publique demande qu'un nouveau cap soit pris. C'est d'autant plus crucial que nous sommes un grand groupe qui construit partout dans le monde des infrastructures indispensables à la vie en société. Notre position nous place dans l'obligation d'être exemplaire en matière environnementale.

## Avec quelles ambitions ?

Le Groupe s'engage sur une nouvelle trajectoire environnementale à l'horizon 2030. Elle se décline dans trois domaines : le changement climatique, qui intègre à la fois la ●●●

## *“L’environnement n’est pas qu’une affaire d’expert : nous sommes tous acteurs de la transformation environnementale de VINCI.”*

●●● réduction des émissions de gaz à effet de serre et la résilience; la préservation des ressources par le développement de l’économie circulaire ; et la conservation des milieux naturels. Nous avons associé l’ensemble de nos filiales à cette réflexion et listé 47 actions sur le climat. Avec le déploiement en cours dans nos différentes entités, d’autres actions complémentaires émergent. Nous devons agir à deux niveaux : en étant exemplaire sur notre périmètre d’action direct, tout en développant des solutions qui permettent à nos clients et usagers de réduire leur propre impact environnemental.

### **Comment amener chacun à se poser la question de l’environnement dans son métier ?**

L’environnement n’est pas qu’une affaire d’expert : nous sommes tous acteurs de la transformation environnementale de VINCI. Chaque collaborateur du Groupe peut développer une approche environnementale dans son quotidien, avec l’appui du cadrage méthodologique que nous allons fournir, par exemple pour calculer l’impact carbone d’une solution. Les actions seront déployées par les filiales, parallèlement à la mise en œuvre d’actions de formation/sensibilisation. Cet accompagnement va se hisser à la hauteur de notre ambition, celle d’être une partie de la solution pour pérenniser la vie des générations futures sur la planète. ●



# NOS AMBITIONS

### LES ENJEUX EN CHIFFRES



# 2050

Date à laquelle l’Europe doit atteindre la neutralité carbone afin de contenir le réchauffement climatique en dessous des + 2 degrés.

# - 40%

de réduction de ses émissions de gaz à effet de serre. C’est l’objectif du groupe VINCI d’ici à 2030.

# ÷ 10

ses émissions de CO<sub>2</sub>, c’est la mission du secteur de la construction d’ici à 2050.



# ENVIRONNEMENTALES RESTENT INTACTES

**La transformation environnementale de VINCI Immobilier devait être un sujet majeur pour 2020. La crise sanitaire due au COVID-19 nous porte bien sûr à considérer différemment les priorités. À court terme, il est difficile de savoir si tout ce que nous vous avons déjà présenté sera maintenu ou reporté. Une chose est sûre : nos ambitions dans ce domaine perdurent. Alors que le plan d'action lancé en début d'année est en cours d'adaptation, le diagnostic global et les premières orientations demeurent. En voici un résumé.**

## Un diagnostic clair

En 2018, la direction du développement durable a quantifié nos émissions de CO<sub>2</sub>. Un chiffrage sur deux périmètres : « corporate » (notre activité au quotidien pour effectuer notre travail) d'une part, « métier » (nos projets immobiliers : promotion et exploitation) de l'autre. Concernant le premier, 90 % de l'empreinte carbone de VINCI Immobilier est causée par la mobilité de son personnel (trajet domicile-travail, déplacements vers les réunions en présentiel, etc.). Le total annuel de ce périmètre s'élève à 3 200 tonnes de CO<sub>2</sub>, ce qui représente 4,2 tonnes de CO<sub>2</sub> par collaborateur par an, un montant très élevé pour une entreprise sans process industriel. Quant au périmètre « métier », il génère 630 000 tonnes de CO<sub>2</sub> à l'année. « Sur la base de ce diagnostic, nous allons œuvrer sur ces deux périmètres, explique Diego Harari, directeur du développement durable et de l'innovation. Nous sommes en train de retravailler le plan d'action. »



### ●●● Les collaborateurs au cœur de la démarche

Même s'il doit être adapté au contexte récent, nous allons conserver nos principales orientations. La première : établir une vraie culture environnementale, à travers l'engagement des collaborateurs. Des sessions de sensibilisation seront ainsi déployées localement par les managers « *afin de partager notre diagnostic et de provoquer une envie d'agir*, espère Diego Harari. *Seconde orientation : faire de chaque employé un "collabor'acteur".* » Des expérimentations ont déjà été lancées, notamment sur la mobilité.



*“Volonté des collaborateurs à s'engager sur l'environnement, opportunité de créer de la valeur ajoutée... nombreux sont les facteurs qui nous encouragent à agir.”*

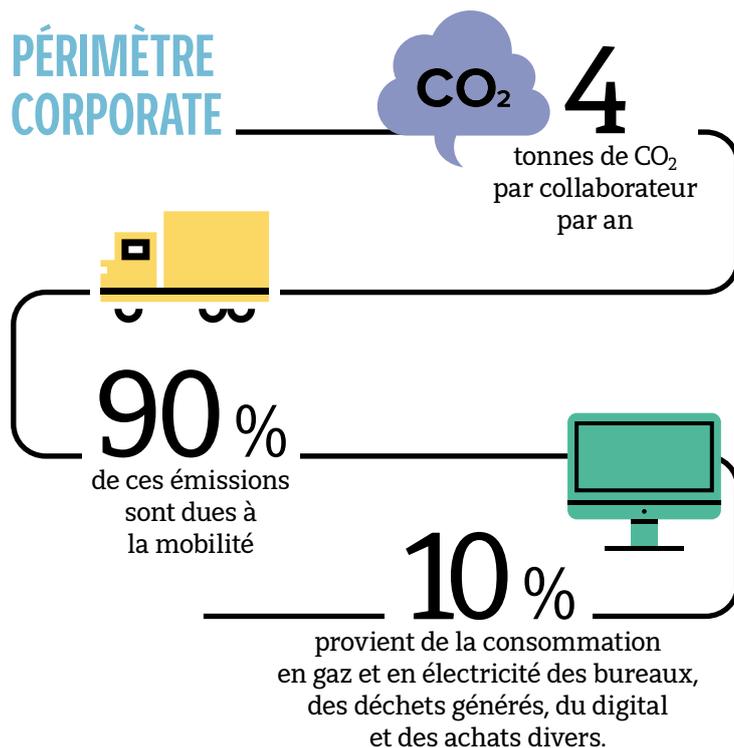
**Diego Harari,**  
Directeur Innovation  
et Développement Durable

En plus de la mobilité, la réduction des déchets et des actions favorisant les gestes vertueux du quotidien (achat d'éco-fourriture, utilisation du navigateur solidaire Ecosia) devraient voir le jour. « *Nous développons également des solutions métiers, qui permettront de piloter à la baisse l'empreinte carbone de nos projets immobiliers. Leur déploiement devrait se faire en 2021.* », précise Diego Harari.

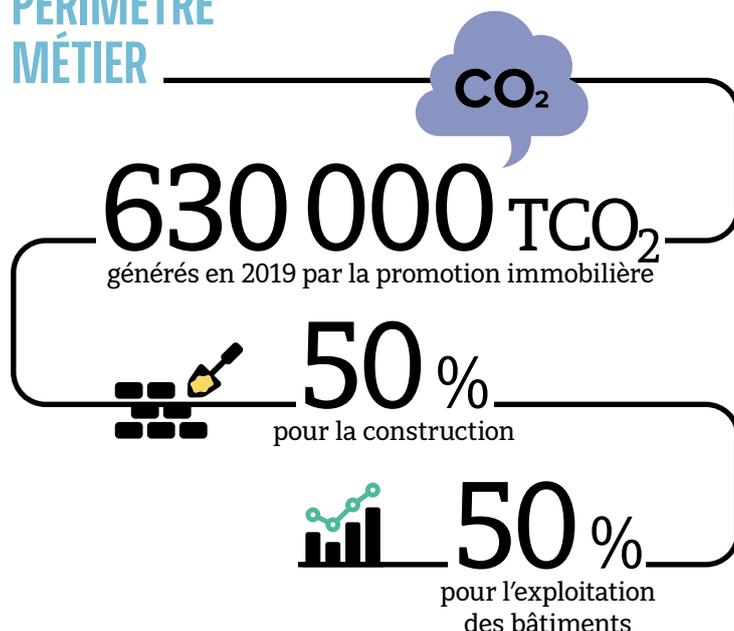
VINCI Immobilier est agile et responsable. Maintenir nos ambitions environnementales nous fera sortir par le haut de la crise du COVID-19. ●

## D'où viennent nos émissions de CO<sub>2</sub> ?

### PÉRIMÈTRE CORPORATE



### PÉRIMÈTRE MÉTIER



# LE CONTRÔLE INTERNE AU SERVICE DE LA PERFORMANCE

**Entièrement dédié à la performance de l'entreprise, le contrôle interne permet d'anticiper les risques et d'homogénéiser les bonnes pratiques des collaborateurs de VINCI Immobilier. À travers le contrôle interne, ils sont encouragés à prendre les bonnes décisions, par exemple en matière de sélection et de contractualisation avec un tiers.**

Comment « bien » agir dans une situation donnée ? Quels points de vigilance porter à notre attention ? Comment l'éthique s'applique-t-elle à nos métiers ? « Dans nos activités, nous sommes confrontés à une multitude de situations, d'individus, de configurations, qui interrogent en permanence la façon dont nous agissons et "devons" agir », explique Rémy Forge, Directeur du contrôle interne. Sa direction a créé un cadre de références commun pour aider les équipes à orienter leurs décisions en fonction des risques de l'entreprise.

## Connaître les risques pour mieux les maîtriser

Pour que chacun agisse de manière adéquate, un ensemble de règles est détaillé dans le *Manuel de contrôle interne*. Il détaille les réponses à la fois aux risques stratégiques (d'image, de rentabilité...), financiers (liés par exemple au BFR), opérationnels (de qualité, de délai...) ou encore de conformité, qui nécessitent une sensibilisation accrue en raison de l'inflation de la réglementation. Ces règles couvrent ainsi l'ensemble des grands jalons de nos processus métiers du développement/conception jusqu'à la clôture en couvrant également les processus de commercialisation, d'exécution et de livraison.



*« Au quotidien, les équipes se demandent parfois ce qui est acceptable ou ne l'est pas dans une relation d'affaires, où se trouvent les risques et donc les bonnes pratiques à suivre... Le contrôle interne anime et pilote le dispositif de risque puis l'audit interne vérifie la bonne application des règles et des processus. »*

**Rémy Forge,**

Directeur du contrôle et de l'audit interne



Rémy Forge décrypte les enjeux de l'évaluation des tiers sur La Lettre digitale



1

cartographie des risques :

30

risques majeurs identifiés



100

règles à observer dans le *Manuel de contrôle interne*

(monter une opération, concevoir un ouvrage, exécuter les travaux...)



15

audits par an (audit d'opération ou audit transverse)



Un audit s'étale en moyenne sur

20

jours

## Écoute et accompagnement

L'équipe du contrôle interne accompagne les collaborateurs afin qu'ils soient toujours tenus informés des évolutions en matière de gestion des risques. « Nous sommes là pour faire progresser les équipes, en les aidant à anticiper et dénouer les situations à risques. La réglementation, en particulier, est un sujet dont nous parlons beaucoup lors de nos déplacements, confie Rémy Forge. Loi Sapin 2, Lutte contre le blanchiment (LCB-FT), Règlementation Générale sur la Protection des Données (RGPD)... depuis trois ans, le cadre réglementaire a en effet beaucoup évolué. Et cela nous a obligé à adapter nos process et à créer de nouveaux dispositifs ».



*« On est toujours un peu réticent à être audité, mais Alexandre Demir, auditeur interne, l'a fait avec beaucoup de pédagogie sur sa méthodologie et ses attentes. Cette présentation et ce cadrage sur les objectifs et enjeux se sont avérés bienvenus pour expliquer et appréhender le process. Cette attitude ouverte et collaborative a permis une analyse de fond au travers d'échanges constructifs. Les remarques et points d'amélioration se sont révélés très positifs, pour la satisfaction des deux parties. »*

**Thierry Iacazio,**

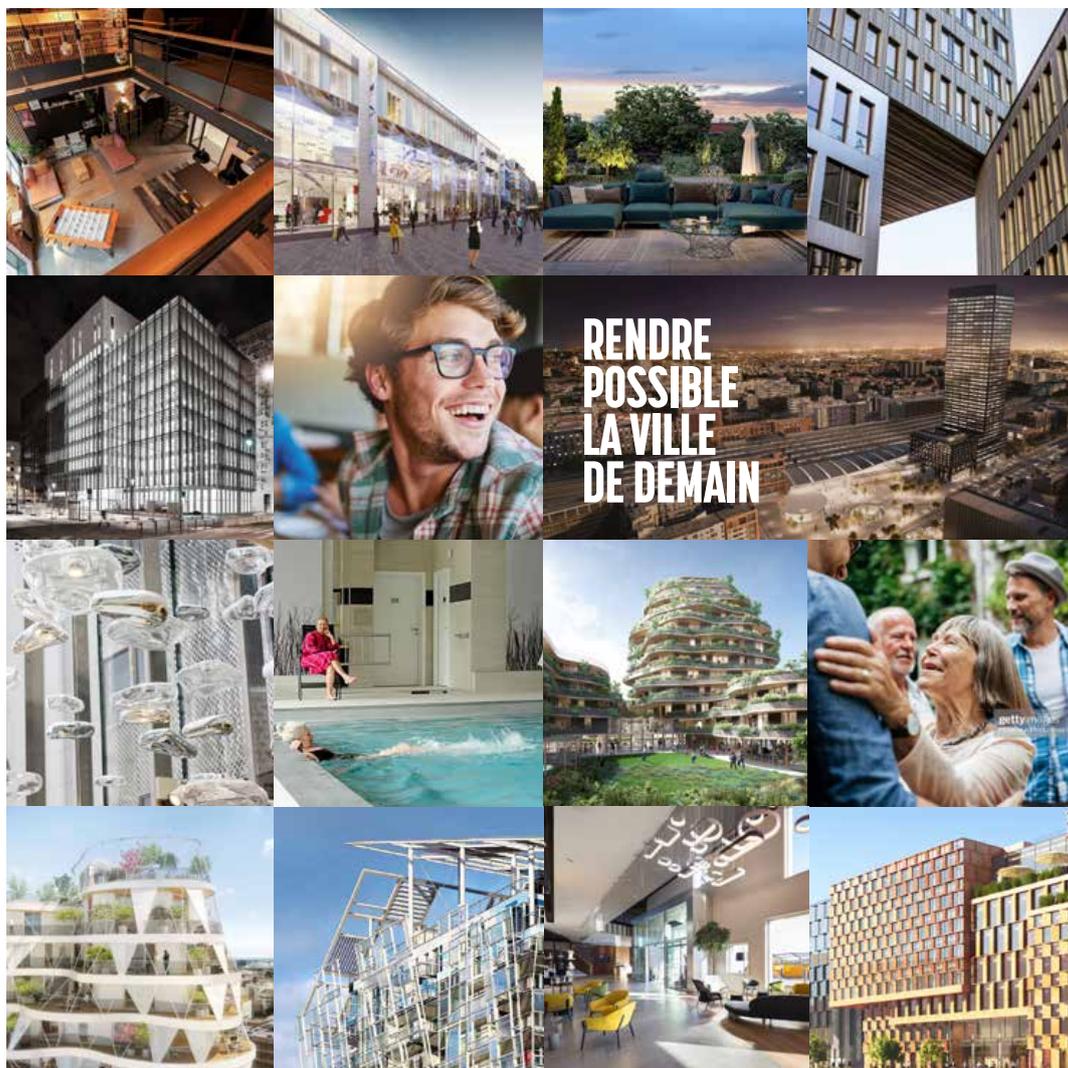
Directeur régional adjoint Méditerranée

Grâce à leurs rencontres sur le terrain, les auditeurs expliquent, informent, sensibilisent. « Ces échanges sont aussi très importants pour dédramatiser l'aspect procédurier des règles, précise-t-il. Il ne s'agit pas toujours d'une charge supplémentaire. Faire contrôler la bonne application d'une procédure ou faire valider une décision en fait partie ! Le contrôle interne, on en fait tous les jours, de manière complètement intégrée ».

Rapport  
d'activité  
**2019**



**Bientôt disponible en ligne !**



Le rapport d'activité 2019 est sous presse et sera bientôt disponible sur l'Intranet ainsi que sur le site internet institutionnel.

**Nous vous informerons de sa publication dès que possible !**