

LA LETTRE

de VINCI Immobilier

Septembre 2020 – n° 44

ÉCRIVONS NOTRE AVENIR

P. 12



DÉCRYPTAGE

REPENSONS LA
« VILLE D'APRÈS »

P. 15

ENSEMBLE

INDÉFENSE : UNE CO-
CONSTRUCTION FRUCTUEUSE

P. 17

INNOVATION

ENVIRONNEMENT :
PLACE À L'ACTION !

P. 18

La crise de la Covid-19 nous l'a démontré : le collectif, chez VINCI Immobilier, n'est pas un vain mot. Au cours de ces derniers mois, j'ai observé l'extraordinaire mobilisation dont vous avez fait preuve pour assurer la continuité de notre activité malgré les contraintes et les difficultés du contexte. Partout, dans tous les métiers et toutes les fonctions, vous avez répondu à l'urgence avec professionnalisme, agilité et, surtout, solidarité. Cet engagement me rend particulièrement fier de notre entreprise et je vous en remercie. Notre capacité de résilience sera un atout précieux pour affronter l'avenir.

Inédite par son ampleur et sa complexité, la crise sanitaire a un impact fort sur notre vie mais aussi, et nous nous y attendions, sur notre activité et nos résultats. En dépit de nos ambitions, de nombreuses incertitudes demeurent quant à l'évolution du contexte sanitaire et de ses conséquences sur notre secteur. Il est important que nous gardions le cap et que nous mettions tout en œuvre pour réaliser les objectifs que nous nous étions

fixés. Les nouvelles décisions stratégiques prises en ce sens, alliées à la solidité de notre modèle, renforceront notre aptitude à traverser cette période de turbulences.

Aussi difficile soit-elle, cette crise nous apprend beaucoup. D'une part, sur notre capacité à nous adapter. Nous avons su changer nos manières de travailler, aller à l'essentiel et accélérer nos process en nous appuyant sur les outils digitaux. Nous devons poursuivre

Immobilier contribuera pleinement à un modèle de société durable, appelé avec force par nos concitoyens. Je compte sur votre engagement individuel et collectif sur ce sujet majeur, notamment en participant au Prix de l'environnement.

Unissons nos forces pour surmonter cette année 2020 et capitaliser pour les années futures !



Il est important que nous gardions le cap.

dans cette voie. D'autre part, sur notre volonté de contribuer aux transformations de la ville, qui s'accéléreront certainement à la suite de la crise. Nous y travaillons déjà avec nos partenaires. Grâce à notre forte ambition en matière de transition environnementale, réaffirmée par Xavier Huillard pour VINCI, VINCI



Olivier de la Roussière
Président de VINCI Immobilier

SOMMAIRE

03
ACTUS PROJETS
Actualités VINCI Immobilier

12
GRAND ANGLE
Écrivons l'avenir de VINCI Immobilier, ensemble !

15
DÉCRYPTAGE
Repensons la « ville d'après »

18
INNOVATION
Environnement : place à l'action !



LA LETTRE DE VINCI IMMOBILIER

est la lettre interne des salariés de VINCI Immobilier – Directeur de la publication : Olivier de la Roussière – Rédactrice en chef : Delphine de Saint Pol – Coordination éditoriale : Ariabel Dany – Conception et réalisation : EPCOKA – Crédits photo : Airmegapix; ASK Conception; ATAUB; Ateliers Jean Nouvel; Dumetier; Régis Gachon; INFIME; @Julief514-iStock; K. Khalfi; Fabien Kirschner; Kreaction; Cyrille Lallemand; LB3D; S. Zilio.

ALSACE-LORRAINE - BOURGOGNE - NORD-CHAMPAGNE-PICARDIE - NORMANDIE



Dijon

Première réussite pour le dispositif Malraux

Les résultats de la commercialisation au sein du programme Dijon Sainte Marthe étaient très attendus. Premier programme bénéficiant du dispositif Malraux, ce projet de restructuration d'un ancien cloître inscrit aux Monuments historiques a rencontré son public ! Vendu au détail auprès d'investisseurs privés, en coordination avec VI2P, le programme a enregistré 57 % de ventes en deux semaines : majoritairement des ventes privées intermédiées et cinq réservations en vente directe. Un bilan positif qui, s'il se confirme, pourrait inciter le Groupe à regarder de plus près les opportunités de réhabilitation bénéficiant du dispositif Malraux.

Contact : Bruno Kany



114

logements répartis
entre le cloître
et des bâtiments neufs



Découvrez
le cloître en vidéo
sur La Lettre Digitale



Troyes

Un PC obtenu en un temps record !

Quatre mois, c'est le temps qu'il aura fallu aux équipes NCP et Hôtellerie pour obtenir le permis de construire du projet de revitalisation de la gare de Troyes. Un record pour un projet aussi ambitieux, qui plus est dans le contexte du confinement ! Cette performance témoigne d'un engagement total et d'une collaboration exemplaire avec les élus. Autres facteurs d'accélération de l'instruction : l'accord préalable de vente de l'une des résidences et la garantie d'un investisseur hôtelier. Imaginé par le cabinet ANAU Architectes, l'îlot se composera d'un hôtel 4*, de commerces et de résidences OVELIA et Student Factory. Lancement en travaux dès cette année !

Contact : Philippe Clément



800 m²

de commerces

109

logements
OVELIA

140

logements
Student Factory



Le Havre

Student Factory, un franc succès commercial

Lancée en avril, la commercialisation à la découpe des 190 logements de la future résidence Student Factory du Havre est une réussite ! Déjà 104 lots sont réservés, soit une cadence de huit ventes par semaine. Missionné par la Direction territoriale Normandie, VI2P a rapidement engrangé de bons résultats, renforcés par l'intérêt des investisseurs pour cette ville étudiante, 2^e pôle universitaire de Haute Normandie. Les travaux commencent dès septembre 2020 pour une livraison à la rentrée 2022.

Contact : Anita Adrien-Vasse



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





La Rochelle

Objectif atteint pour Calypso !

Lancée à la veille du confinement, la commercialisation du programme résidentiel Calypso à La Rochelle est un succès. Longue concertation avec les habitants du quartier, anticipation et préparation de la phase de vente et stratégie de commercialisation « en vente douce », avec un accompagnement personnalisé, ont largement contribué au succès de l'opération. À noter : toutes les réservations ont été signées électroniquement grâce à un fort investissement de la DSI. Situé à quelques minutes du port de La Rochelle, dans un nouveau quartier convivial et vert, à proximité d'un grand pôle médical et de nombreux commerces, ce programme offrira des appartements de deux à cinq pièces et des maisons, tous bénéficiant de belles surfaces extérieures.

Contact : Mathieu Boisdon


50
 logements réservés
 sur 92 au total

100 %
 des réservations
 en signatures électroniques



Blagnac

Wilco 2 : décollage immédiat !

En cette période, l'attrait pour les logements comprenant un espace extérieur ne cesse de croître. Une bonne nouvelle pour le programme Wilco 2, à Blagnac, dont la commercialisation a démarré en juin dernier. La résidence bénéficie de nombreux atouts : des « maisons sur le toit », dotées de belles terrasses avec vue sur la chaîne des Pyrénées ; mais aussi des appartements de standing avec loggia ou jardin privatif en rez-de-chaussée. De quoi séduire les acheteurs désireux de s'installer dans cette commune très prisée, aux portes de Toulouse.

Contact : Stéphane Grenier


 Découvrez le programme Wilco 2
 en vidéo sur La Lettre Digitale


60
 appartements



ÎLE-DE-FRANCE



Gif-sur-Yvette

Pierre angulaire du Grand Paris

Entre ville et campagne, la banlieue ne cesse de se transformer pour continuer de faire du Grand Paris un territoire attractif. C'est le cas à Gif-sur-Yvette où vient d'être livrée la première tranche (837 lots) du projet O'rizon. Situé au cœur de Paris Saclay, nouveau pôle scientifique, ce programme mixte de 73 000 m² a tout pour séduire : qualité architecturale, bâtiments éco-performants, environnement verdoyant, ou encore services de proximité (commerces, école, crèche, pôle médical, etc.). Un projet majeur du Grand Paris qui a bénéficié d'un fort engouement lors de sa commercialisation.

Contact : Charlotte d'Halloy

Bagnolet

Le centre-ville renaît

Les Bagnoletais vont enfin profiter d'un centre-ville animé grâce à la livraison de l'opération mixte Zac Benoit Hure. Celle-ci comprend des logements, une résidence Student Factory, un hôtel B&B 3* ainsi que de nombreux commerces. Le projet transforme en profondeur le visage du quartier avec l'ouverture de commerces de proximité, dont une librairie, une épicerie bio, des supermarchés, un club de sport et des restaurants.



140

logements libres
et

50

logements sociaux

140

appartements
Student Factory

108

chambres d'hôtel



Découvrez le programme
en images
sur La Lettre Digitale



4 700 m²
de commerces



365
places
de parking

Clamart

Un sans-faute !

Les bonnes nouvelles s'enchaînent, à Clamart ! Après la livraison de La Lisière fin mai, c'est maintenant L'Orée qui a été livrée. Malgré les inévitables retards de chantier liés à la Covid-19, les clients se déclarent très satisfaits, qu'il s'agisse de l'esthétique du bâtiment, de la qualité des logements ou du suivi de chantier. Un grand bravo aux équipes.

Contact : Rémi Bouvier



Découvrez L'Orée
en images sur
La Lettre Digitale

MÉDITERRANÉE



Nice

Première livraison VINCI Immobilier 4YOU

La Direction régionale Méditerranée a livré le premier programme VINCI Immobilier 4YOU et en zéro réserve : la résidence niçoise Esprit City ! Pour assurer la satisfaction de tous, une organisation en deux temps a été mise en œuvre : remise des clés juste avant le confinement pour les clients soumis à des impératifs de délai ; puis, après le 18 mai, avec des mesures sanitaires strictes, pour les autres. Esprit City est une petite résidence à proximité du port de Nice et du nouveau pôle universitaire de la ville, un quartier très prisé des familles et des étudiants. L'architecture, simple et épurée, ainsi que les teintes chaudes des façades, s'inspire de l'ambiance de ce quartier historique en pleine renaissance.

Contact : Mathéa Caporossi

37
logements

Pertuis

Lubérance : un projet très attendu

En cours de commercialisation par les équipes de la vente assise et VI2P depuis juillet, voici un projet qui suscite beaucoup d'intérêt. D'une ampleur inédite chez VINCI Immobilier, ce programme pavillonnaire de 169 villas, dont 58 logements vendus à un bailleur social, décline une grande variété de produits. Qu'il s'agisse de son environnement naturel ou de son habitat au concept évolutif (logements aménageables ou modulables) et innovant (dispositif SmartHab pour les maisons en accession libre), cette opération répond aux nombreuses attentes de la population locale.

Contact : Christine Bianchi-Contino



Tout public :
logements sociaux
et libres,
primoaccessions



Logements de
2 ou 3 pièces,
de plain-pied
ou en duplex



Découvrez
le programme sur
La Lettre Digitale



RHÔNE-ALPES - AUVERGNE



Lyon

Le Cubiik : un doublé remarqué

C'est l'une des performances réalisées malgré le confinement : la signature, en mai, d'un BEFA de 2 350 m² dans le Cubiik, suivie de la signature de la VEFA avec la Compagnie Foncière Lyonnaise de l'ensemble du bâtiment en juillet. Deux succès qui témoignent de l'engagement et de la pugnacité des équipes en cette période. L'entreprise signataire du bail est un grand acteur français de l'enseignement privé, dont l'une des écoles viendra s'installer dans le Cubiik, au cœur du 7^e arrondissement de Lyon, à partir de septembre 2021. Seuls deux lots restent encore à louer, respectivement de 210 et 240 m² en rez-de-chaussée.

Contact : **Maryline Poulet**

Lyon

Barbara, la star des foreuses

Une énorme foreuse capable de réaliser des pieux de 1m20 de diamètre et à 50 mètres de profondeur vient d'arriver à la Part-Dieu, à Lyon. Il s'agit d'une Starsol – également appelée Barbara – dont il n'existe que deux modèles au monde ! Avec son mât de 48 mètres de hauteur, cet engin hors norme réalisera les fondations de la future tour To-Lyon : 108 pieux destinés à supporter les 132 000 tonnes de l'ouvrage. Le procédé Starsol breveté par Soletanche Bachy, consiste à améliorer la qualité du bétonnage en injectant le béton par la base du pieu foré. Cela permet d'atteindre de meilleures propriétés techniques et *in fine* de réduire le diamètre des pieux. Il a fallu six convois exceptionnels pour acheminer la machine et une semaine pour la monter. Un véritable spectacle !

Contact : **Gauthier Vernay**

48 m
de hauteur

108
pieux à réaliser pour la future tour To-Lyon



Retrouvez
le reportage
France 3 sur
La Lettre Digitale

Décines

Dernière ligne droite pour OL City

C'était le dernier volet du programme OL City qu'il restait à boucler. La signature en VEFA de l'immeuble de bureaux Le Stadium (6 715 m²) avec l'investisseur Foncière Inea marque la dernière ligne droite de ce projet d'envergure. À proximité immédiate du nouveau pôle de loisirs de l'est lyonnais, Le Stadium accueillera une quinzaine d'entreprises. C'est VINCI Immobilier qui est mandaté pour la location de la totalité des surfaces de bureaux.

Contact : **Maryline Poulet**



HÔTELS - COMMERCES



Retrouvez le projet
Fondation Cartier
sur La Lettre Digitale

Paris – Louvre Saint-Honoré

La Fondation Cartier s'installe

Le cœur de Paris n'en finit pas de se transformer et de voir ses bâtiments historiques changer d'affectation. C'est au tour du Louvre des Antiquaires ! La galerie commerciale sera reconfigurée pour être occupée par la Fondation Cartier, qui y installera une dizaine de grands plateaux modulables pour ses expositions. Un challenge inédit pour VINCI Immobilier, chargé – entre autres – de créer la coque en site occupé, sous les cinq étages de bureaux de l'immeuble. Les travaux de curage et de désamiantage ont commencé début juillet, à la suite de la signature de l'ordre de service entre la Société Foncière Lyonnaise (SFL), VINCI Immobilier et Petit, filiale de VINCI Construction France. Prochaine étape en novembre avec la signature du marché global.

Contact : Marie-Laure Recard



20 000 m²
d'espaces culturels
dédiés à la Fondation
Cartier pour l'art
contemporain



Livraison :
juillet 2023
pour une
ouverture
fin 2024



CERTIFICATIONS ET LABELS

- BREEAM Refurbishment and Fit Out (RFO) 2015
- Bespoke Very Good parts 1 and 2



Strasbourg – Hotel 5* Nuée Bleue

Un investisseur optimiste

Les équipes du pôle hôtellerie ont retenu leur souffle jusqu'au bout... Malgré l'annonce de la fermeture des hôtels en raison de la Covid-19, la Française Real Estate Managers (REM) n'a pas renoncé à son projet d'investissement en signant le 29 avril l'acquisition de l'hôtel 5* de 116 chambres Nuée Bleue à Strasbourg. Une réussite rendue possible grâce à la convergence de plusieurs facteurs : la forte envie d'aboutir de l'ensemble des parties prenantes ; la qualité de la relation partenariale avec la Française ; et surtout l'investissement de l'équipe hôtellerie de VINCI Immobilier, engagée dans ce projet malgré le confinement ! Un grand merci à elles !



“Le confinement a finalement été notre meilleur allié en libérant du temps disponible et en fédérant les forces et les volontés de chacune des parties prenantes afin d'aboutir le plus vite possible.”

Jean-Luc Guermonprez,

Directeur général adjoint immobilier d'entreprise pôle Hôtellerie

Contact : Baptiste Journeau

AMÉNAGEMENT GRANDS PROJETS URBAINS

UNIVERSEINE UN HÉRITAGE DURABLE POUR LA SEINE-SAINT-DENIS

Porté par les équipes AGPU, Bureaux et Résidentiel Île-de-France, le projet mixte Universeine est une vitrine de notre savoir-faire en matière d'innovations programmatiques et de développement durable. Avec le dépôt des permis de construire (PC) en juillet, le compte à rebours est lancé ! Dans moins de quatre ans, Universeine accueillera une partie du village des athlètes de Paris 2024.

Un projet d'aménagement fondé sur la réversibilité

À proximité de la Cité du Cinéma, Universeine accueillera 6 000 lits du village des athlètes et environ 33 000 m² d'espaces de services et de travail, qui seront par la suite transformés en lieux de vie, à la fois en logements familiaux et étudiants, et, fait totalement inédit dans l'histoire des compétitions sportives internationales, en immeubles tertiaires. « Cette programmation réversible prévoit, grâce à des PC à "double destination", l'utilisation temporaire puis l'usage héritage post-Jeux olympiques et paralympiques, tout en anticipant les modes de vie de 2050 », explique Vincent

Louvoit, Directeur opérationnel IE. Conçu pour favoriser le lien social et offrir une accessibilité « universelle », issue de la conception du village paralympique, ce programme se répartit sur deux sous-secteurs.

● Entièrement résidentiel, **le nord du quartier** offrira 946 logements environ, une crèche, un pôle médical ainsi que des locaux commerciaux et d'artisanat. Il propose côté Seine, une émergence de 50 mètres, couronnée d'une serre ouverte et offrant au secteur

de Saint-Denis Pleyel un véritable signal urbain.

● **Le quartier sud** se compose quant à lui d'un îlot tertiaire et d'un îlot mixte bureaux-logements (dont environ 136 logements). Il entretient la mémoire urbaine et architecturale du site, grâce à la réhabilitation de deux bâtiments industriels en briques emblématiques du patrimoine du début du XX^e siècle. Il dessine un campus tertiaire dernière génération faisant la part belle aux espaces extérieurs, aux lieux de travail flexibles et collaboratifs et à des espaces et commerces de services ouverts sur le quartier (wellness center, fitness, brasserie...).



Viser l'excellence environnementale

Inscrit au sein d'un écoquartier, le programme est exemplaire. Des bâtiments bas carbone et bioclimatiques côtoieront des cœurs d'îlots végétalisés, des potagers en toitures. Des porches généreux donneront à voir ces jardins depuis l'espace public et rafraîchiront l'air du quartier en permettant des déplacements d'air entre jardins et espaces de voirie. Au cœur des préoccupations : réintroduire la nature en ville et s'adapter au réchauffement climatique. Les voies piétonnes et cyclables seront privilégiées, à quelques pas du hub multimodal de Pleyel, pôle majeur du Grand Paris Express.



Bâtiments bas carbone

-35% à -40%
d'émissions carbone

10%

de matériaux issus
du réemploi



Retrouvez l'interview
de Virginie Leroy pour
« Déchiffrer l'immo »
sur La Lettre Digitale

RÉSIDENCES GÉRÉES

RETOUR SUR OVELIA CONFINEMENT : DES ÉQUIPES MOBILISÉES

Face aux défis imposés par la pandémie de la Covid-19, le dévouement sans faille des équipes a permis de gérer la crise et d'atténuer les effets du confinement pour les résidents.

« Nous avons très tôt cherché à anticiper cette crise », rappelle Éric Lapierre, Président d'OVELIA et Directeur général de Student Factory.

Dès les premiers signaux d'alerte, une cellule de crise quotidienne a été montée en urgence, composée de la Direction Générale, des trois responsables régionaux et de cadres du siège. « Et nos directrices, issues de l'univers médicalisé, se sont tout de suite mobilisées pour sensibiliser les équipes sur site », insiste-t-il. Commandes massives de masques, gestes barrières, distanciation sociale, contrôle de température : autant de décisions prises quelques semaines même avant le début du confinement.

Les services se réinventent

Pour assurer la continuité de service, chez OVELIA, les horaires sont réaménagés. Les visites extérieures sont interdites et l'intervention d'auxiliaires de vie ou d'aides ménagères limitée au strict nécessaire, avec des protections maximales.

Cependant, le contact quotidien et les petites attentions se multiplient : plateaux-repas type « room service », livraison gratuite de courses, karaoké des balcons, séances de gymnastique de rue pour les seniors et appli communautaire pour les étudiants... Une belle démonstration d'humanité et de solidarité, qui fait toute la force du modèle pour l'avenir.

✓
95 %

de satisfaction chez les familles



Retour en images sur le confinement dans des résidences gérées sur La Lettre Digitale

OVELIA

2 cas sans gravité déclarés parmi les résidents

0 cas déclaré parmi le personnel

0 défection parmi le personnel sur site

Student Factory 30 % des étudiants confinés dans nos résidences



SERVICES

Une négociation exemplaire !



15 000 m²
d'espaces
aménagementables

VINCI Immobilier Conseil a accompagné le groupe Soletanche Freyssinet dans la renégociation du bail commercial de son siège indépendant situé à Reuil-Malmaison : le bâtiment EKO.

Après plusieurs mois de tractation, l'équipe a réussi à négocier une baisse de loyer de 20 % et des conditions juridiques avantageuses, comme la restitution des locaux en bon état, qui doubleront les économies déjà réalisées. Cerise sur le gâteau, VINCI Immobilier Conseil a fait jouer les synergies Groupe en permettant à VINCI Facilities de remporter le contrat d'exploitation du site. Une vraie réussite partagée !

Contact: **Élodie Madelon**

CORPORATE

QUATRE OUTILS AU SERVICE DE LA PERFORMANCE

Dès le début de la crise, des dispositions ont été prises pour prioriser les projets internes les plus stratégiques. Ceux-ci vont dans le sens de la digitalisation de nos process, de la personnalisation de notre offre et de notre démarche développement durable. Zoom sur quatre projets majeurs.

1 CRM 360 : au plus près des attentes des clients

Mieux identifier chacune des étapes du parcours client, de son intention d'achat jusqu'au moment où il achève sa période de garantie, tel est l'objectif du projet CRM 360. L'outil sera équipé de trois fonctions : découverte du client (identification des points de contact), offre (ce que l'entreprise peut proposer au client tout au long de son parcours, en lien avec ses demandes) et suivi et pilotage de la performance des canaux de distribution. L'outil informatique ad hoc devrait être sélectionné fin 2020.

2 Services aux clients : vers une personnalisation de l'offre

En lien avec le projet CRM 360 qui nous permet de mieux cerner les attentes des clients, nous serons en mesure de leur proposer des produits et services plus adaptés. Des pilotes sont déjà en cours sur la personnalisation des logements, la domotique, ou encore sur les services aux investisseurs.

3 Outil de GED : une contribution forte au zéro papier

La mise en place d'un outil de GED (gestion électronique des documents) vise à structurer la gestion et la conservation des documents de nos opérations immobilières. Ce point d'entrée unique permettra d'accéder à distance aux documents des opérations de promotion, de faciliter les recherches, de favoriser la dématérialisation de nos process, d'améliorer le suivi et la qualité des opérations et de nous préparer à vivre sans armoire de papiers. Première version de l'outil prévue en décembre 2020.

4 ATLAS : votre nouvel outil de référencement et de gestion des tiers

Faciliter et améliorer la connaissance de nos tiers et devenir irréprochables en matière de réglementation Sapin 2 et de travail dissimulé, tels sont les objectifs du projet ATLAS déployé d'ici fin 2020. Une seconde version, prévue en 2021, améliorera la gestion des frais généraux.



Retrouvez l'interview vidéo de Monique Quina concernant Atlas sur La Lettre Digitale



39

projets actifs sur 82 identifiés

60%

d'économies sur le budget alloué aux projets internes





ÉCRIVONS L'AVENIR DE VINCI IMMOBILIER, ENSEMBLE !

SAVOIR PRENDRE DES DÉCISIONS DANS UNE PÉRIODE D'INCERTITUDE

Nous vivons une période sans précédent, tant en raison de l'ampleur de la crise sanitaire que des turbulences économiques qui en découlent. Et notre secteur d'activité est bien sûr impacté. Les huit semaines de confinement ont mobilisé beaucoup de ressources. Elles ont aussi fortement influencé notre activité de l'année ainsi que la confiance que notre clientèle place dans l'avenir, qu'il s'agisse des investisseurs institutionnels ou des particuliers. En dépit de cela, VINCI Immobilier peut compter sur deux atouts majeurs : d'une part, l'implication de chacun, exemplaire depuis le début de la crise ; de l'autre, le soutien puissant et indéfectible du Groupe.

TOUS MOBILISÉS

L'année 2020 se séquence en quatre périodes différentes : le début d'année, le confinement, le déconfinement puis la phase qui a démarré en août. Retour sur ces étapes successives et leur impact sur VINCI Immobilier.

PÉRIODE 1 DÉBUT 2020

Déjà un infléchissement

Le coronavirus n'avait pas encore fait son apparition. Pour autant, nous étions déjà entrés dans un infléchissement de nos activités. La faiblesse de l'offre, générée par la perspective des élections municipales en mars, avait en effet commencé à produire un impact sur le plan des mises en commercialisation et sur les réservations.

PÉRIODE 2 CONFINEMENT

Un engagement remarquable de tous

À compter du 17 mars, une période inédite s'ouvrait, celle du confinement. L'ensemble des collaborateurs a dû d'emblée s'habituer à travailler à domicile, faisant l'apprentissage du télétravail. Pendant cette phase, « adaptabilité » a été le maître mot, pour les collaborateurs en général et plus particulièrement pour les équipes en charge du système d'information de l'entreprise. Ces dernières ont procédé aux ajustements nécessaires pour permettre à chacun de télétravailler. Par ailleurs, les quelques projets qui ont abouti pendant le confinement ont démontré la qualité des relations de VINCI Immobilier avec les investisseurs. Ce fut le cas par exemple à Strasbourg (hôtel Nuée Bleue) ou au Havre (Student Factory).

PÉRIODE 3 DÉCONFINEMENT

Une meilleure visibilité en juillet-août

Alors que les chantiers avaient déjà repris, dans le strict respect des conditions sanitaires, le déconfinement a vu l'ensemble des collaborateurs revenir dans les bureaux et sur les sites de vente. Avec un objectif : rattraper le retard d'activité. Comme lors de la phase précédente, celle du déconfinement a été synonyme d'un très fort engagement des équipes de VINCI Immobilier. Sur le plan de l'activité, la demande a été plutôt soutenue en résidentiel malgré une offre faible. Par rapport à juillet 2019, les réservations ont toutefois baissé de 50 %, notamment du fait des ventes en bloc. Les négociations avec CDC Habitat, qui avaient été conduites pendant cette période, ont néanmoins abouti. Cela devrait apporter 1 200 lots de réservations supplémentaires pour un total de 7 000 lots en 2020, contre 6 200 en 2019. En immobilier d'entreprise, en revanche, les transactions locatives ont chuté du fait de l'attentisme des investisseurs, face à l'incertitude des conditions économiques et des nouveaux modes de travail.

PÉRIODE 4 DEPUIS AOÛT 2020

Un contexte d'incertitude, mais des convictions

L'incertitude en matière de crise sanitaire demeure, c'est une évidence. Cependant, nous disposons désormais d'une visibilité accrue sur l'évolution des opérations et de l'activité commerciale d'ici à la fin de l'année, dont un seul trimestre nous sépare. En immobilier résidentiel, un fait compte : malgré l'incertitude que nous avons sur le montant des prix au mètre carré, et en dépit de leur baisse attendue, l'été a montré que ces prix ne se sont pas effondrés. Il n'y a pas eu de crise de la demande. En outre, en immobilier d'entreprise, VINCI Immobilier a su bien négocier l'impact de la crise sanitaire, en ce qui concerne les coûts techniques ainsi que les indemnités de retard. De leur côté, les résidences gérées ont maîtrisé de façon remarquable le risque sanitaire et la commercialisation a repris, en particulier sur les résidences étudiants. Dans ce contexte, nos objectifs restent volontaristes. ■



Janvier	Février	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Septembre	Octobre	Novembre	Décembre
PÉRIODE 1			PÉRIODE 2			PÉRIODE 3		PÉRIODE 4			

Et maintenant, comment préparer 2021 ?

Dans ce contexte inédit, il nous faut amorcer 2021 dans les meilleures conditions. C'est pourquoi le Comex a travaillé sur de nouvelles priorités.



LES ACTIONS PRIORITAIRES POUR NOTRE ACTIVITÉ

Acter les logements réservés en cours de travaux

Nous pouvons limiter l'impact de la crise en actant rapidement ces réservations, mais aussi en accélérant la commercialisation des lots ainsi que la signature des actes.

Accélérer l'obtention des permis de construire

Il est impératif d'obtenir de façon définitive les permis de construire des affaires qui restent à lancer en 2020 et de celles qui sont à lancer en début d'année 2021. Pour cela, il faut rencontrer rapidement les nouveaux élus et optimiser la concertation avec les parties prenantes.

Maîtriser les coûts techniques

Il est essentiel de préserver nos marges en travaillant en particulier sur les coûts techniques des opérations qui sont en cours de travaux et qui seront livrées cette année ou début 2021; en ne consommant pas nos aléas techniques; et en limitant les impacts de la Covid-19.



LES AXES DE NOTRE DÉVELOPPEMENT

Poursuivre le développement de nouvelles opérations

Avant que nous soyons revenus à un meilleur équilibre, nous devons poursuivre notre développement. Précisons que les comités d'engagement ne sont pas interrompus et que, jusqu'à présent, aucun refus du groupe VINCI n'a été formulé.

Obtenir des accords en immobilier tertiaire

Trois opérations très significatives en termes de volume et de résultat sont en cours de commercialisation :

notre participation de 40 % dans les bureaux de l'opération To-Lyon (66 000 m² au total); les bureaux d'Universeine (56 000 m²) et l'immeuble rue de Clignancourt (11 400 m²).
Objectif : obtenir des accords dès cette année avec des investisseurs afin d'améliorer notre marge.

Rechercher de nouvelles opportunités en immobilier d'entreprise

Compte tenu de nos engagements, nous devons principalement orienter notre développement vers de la prestation de services pour

accompagner nos partenaires à travers des contrats de promotion immobilière, de maîtrise d'ouvrage déléguée ou encore d'assistance à maîtrise d'ouvrage.

Mutations sociales et sociétales

VINCI Immobilier doit identifier ces mutations, notamment celles qui ont été engendrées par la crise sanitaire (transition environnementale, vie en ville, végétalisation, etc.) afin de mieux appréhender nos futurs développements.



MIEUX ORIENTER NOTRE FONCTIONNEMENT INTERNE

Baisser les frais généraux de 20 %

Afin de diminuer l'impact de la crise sanitaire sur les comptes de cette année, des efforts doivent être accomplis dans ce sens. C'est d'ailleurs l'orientation prise à travers le redéploiement des projets COPIL (*lire page 11*).

Préparer l'entreprise à un nouvel environnement de travail

À l'occasion de la préparation à l'emménagement dans le futur siège, qui est un

véritable projet d'entreprise, nous devons travailler à la définition et à la mise en œuvre d'un nouvel environnement de travail intégrant le zéro papier pour l'ensemble des collaborateurs.

Accélérer le développement des outils digitaux

Ce développement est l'opportunité d'améliorer nos marges opérationnelles et notre productivité. Il se manifestera notamment à travers des outils comme le CRM 360 et la GED

(*lire page 11*), mais aussi via le yield management, c'est-à-dire l'optimisation de nos grilles de prix en fonction des paramètres externes et propres à l'opération.

Placer l'environnement au cœur de notre stratégie

La crise sanitaire a mis en évidence l'urgence des enjeux environnementaux auxquels VINCI Immobilier doit proposer une réponse en harmonie avec la démarche engagée par le Groupe (*lire pages 18-19*).

ENTRETIENS

REPENSONS LA « VILLE D'APRÈS »

Lors du comité de management qui s'est tenu en juillet dernier, **Bertrand de Feydeau**, Président de la Fondation des Bernardins et de la Fondation Palladio, a partagé



ses premières observations sur la crise de la Covid-19.

Inspirée de la division du travail du début de l'ère industrielle et encouragée par une mobilité urbaine toujours plus importante, la ville telle que nous la connaissions était divisée en lieux de vie et lieux de travail. La crise inédite de la Covid-19 et le confinement ont démontré qu'aujourd'hui les hommes n'ont plus besoin de se déplacer pour être productifs; ce sont désormais les données qui se déplacent, confirmant le passage à l'ère numérique. Et ainsi, l'organisation spatiale des villes peut être repensée à l'aune de cette

nouvelle donne, tout en relevant le défi du choc climatique. Pour les professionnels de la promotion immobilière, c'est l'opportunité de mettre toutes leurs compétences au service de la puissance publique et faire émerger cette ville de demain : une ville sobre, résiliente, inclusive. À condition, toutefois, d'assouplir un cadre administratif et réglementaire toujours plus contraignant et de contenir l'émergence d'une force politique résolument résistante à l'idée même de développement urbain. ■

3 QUESTIONS À



Marie Baléo, Responsable des Études et des Publications au sein de La Fabrique de la Cité, revient sur les conséquences de la Covid-19 sur le secteur du logement et sur les nouvelles priorités exprimées en termes de qualité de vie, et notamment de confort, par les habitants.

La crise sanitaire et économique va-t-elle transformer durablement le secteur du logement ?

M. B. : Je ne crois pas à une évolution majeure. La contraction actuelle de la demande est la conséquence du resserrement récent de l'accès au crédit immobilier imposé en décembre dernier par le Haut Conseil de stabilité financière et de la baisse des revenus des ménages. Pour autant, les facteurs structurels n'ont pas disparu et les raisons d'espérer la reprise sont nombreuses : l'immobilier reste une valeur refuge et un moyen de préparer sa retraite. La croissance démographique ne faiblit pas et le taux de décohabitation croît dans les grandes villes, où le prix moyen du mètre carré continue de grimper. Enfin, les taux restent très bas et l'épargne forcée, durant le confinement, des ménages qui avaient un projet d'achat va conforter son financement.

L'expérience du confinement a-t-elle fait émerger de nouvelles attentes et de nouveaux usages en matière de logement ?

M. B. : L'exiguïté des logements français, moins spacieux que la moyenne européenne, et leur suroccupation constituent la grande leçon du confinement. La conception même des logements est remise en cause : espaces

d'intimité réduits, isolation phonique intérieure et lumière naturelle jugées insuffisantes, absence d'accès à l'extérieur... On attend désormais moins de standardisation, et plus de modularité pour les logements avec des espaces communs dans les immeubles et des espaces verts à proximité.

L'exode annoncé d'urbains lassés de la vie citadine deviendra-t-il réalité ?

M. B. : C'est une réaction générale post-confinement qui restera une aspiration pour la grande majorité. Pour ceux dont l'activité relève de l'économie résidentielle – c'est-à-dire qui s'exerce impérativement en présentiel – le télétravail n'est pas une option. Et les zones rurales n'offrent pas toujours la qualité de connexion requise, ni les mêmes facilités d'accès aux infrastructures publiques. Enfin, beaucoup ont compris qu'il était nécessaire de pouvoir se retrouver dans un même lieu pour interagir. Ce qui augure une belle percée des villes moyennes et des zones périurbaines, ainsi qu'une évolution du concept de bureau, pensé comme un tiers lieu temporaire et plus accueillant.



Retrouvez Marie Baléo dans la vidéo « Vers une révolution du logement ? » sur La Lettre Digitale

AUGMENTATION DU PRIX AU M²

sur le premier semestre 2020
vs le premier semestre 2019

+ 7,4 %
à Paris



+ 10 %
dans les autres
grandes villes

LES NORMES D'OCCUPATION

des logements définies
par le Code de la Sécurité sociale

16 m²
pour
2 personnes

25 m²
pour
3 personnes



+ 5 millions
de personnes concernées
par la suroccupation des logements
(source INSEE 2016)



60 m²
pour un T3
en France

75 m²
en moyenne
en Europe

3 QUESTIONS À



Magali Bruant, Responsable département Immobilier de Majorelle, agence d'aménagement intérieur.

“L'aménagement des espaces de travail ne se résume plus à la recherche de productivité ou à la réduction des mètres carrés. Au-delà de la qualité de vie au travail, il s'agit d'accompagner le projet d'entreprise.”

Quels ont été les enjeux récents en matière d'aménagement de bureaux ?

M. B. : Jusqu'à présent, ils étaient immobiliers, capacitaires, économiques, énergétiques. Aujourd'hui, l'enjeu est aussi de créer des environnements attractifs, économes en surface, et optimisés grâce au déploiement des nouvelles technologies. L'aménagement est un levier de performance mais aussi un garant de la qualité de vie au travail. Il favorise la communication, accompagne le management, attire et fidélise les meilleurs talents. Et doit accompagner la mutation des entreprises et leurs ambitions dans un contexte d'évolutivité permanente.

“L'aménagement des espaces est désormais le relais du nouveau « travailler ensemble », un vecteur de convivialité, de stimulation, de collaboration et de fierté.”

Quels sont les enseignements à tirer de l'expérience du confinement ?

M. B. : On assiste à un rééquilibrage des rôles entre lieu personnel et lieu professionnel. La question sur la manière dont l'espace de

bureau priorise la qualité du quotidien professionnel du collaborateur plutôt que sa vie en général, puisque désormais les atouts du travail de chez soi sont concrètement perceptibles. Le bureau doit offrir plus que jamais les bons outils et le confort nécessaire, permettre la dynamique du groupe, les bons espaces au service d'un nouvel équilibre entre réunion présente et réunion à distance, etc.

Pour l'heure, quelles entreprises ont le mieux vécu le confinement et le retour sur le lieu de travail ?

M. B. : Les entreprises qui avaient déjà réfléchi à la cohérence entre usages et aménagements intérieurs et mis en place des évolutions nécessaires, comme le flex-office, il y a deux/trois ans. Avant tout, cette expérience a confirmé l'adéquation des modes de travail avec les collaborations agiles. Pour ces dernières, la réflexion porte aujourd'hui sur le meilleur usage des mètres carrés et une recherche de performance accrue, en s'appuyant sur le « succès » des modes de travail à distance, et des manières de travailler ensemble demain.



4 CRITÈRES ESSENTIELS POUR L'AMÉNAGEMENT D'UN ESPACE DE TRAVAIL



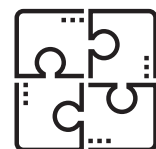
L'usage : innover ? collaborer ? vivre un moment de convivialité ?



L'hyper-agilité au service de l'évolution des équipes et des organisations.



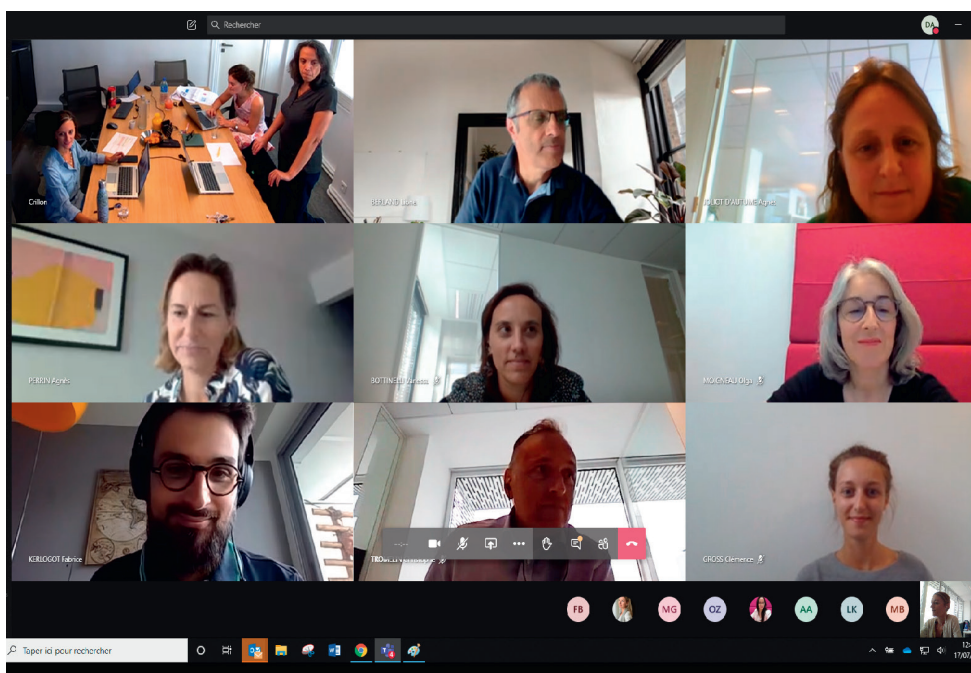
L'équilibre entre confort et performance des m² : qualité des matériaux, de l'ergonomie, de l'architecture intérieure et qualité des solutions digitales.



La personnalisation : en fonction du projet, de la culture et des métiers de l'entreprise.

INDÉFENSE : UNE COCONSTRUCTION FRUCTUEUSE

Futur siège de VINCI Immobilier en 2022 basé à Nanterre, InDéfense se veut à la fois vitrine de nos savoir-faire pour nos clients, lieu de travail ouvert et évolutif, et levier de croissance. Pour ce projet d'entreprise ambitieux, le Comex a privilégié dès le début une démarche collaborative qui témoigne de l'attention portée aux futurs utilisateurs.




80
collaborateurs ont
participé à la réflexion


18
entretiens
avec le top management


25
ateliers menés

Durant le premier trimestre 2020, neuf ateliers de travail composés de collaborateurs basés au siège et en régions ont ainsi recueilli les besoins et attentes et mis en commun leurs premières réflexions sur les usages des espaces de travail, les services aux utilisateurs, les nouvelles technologies et la mobilité en véhicule et vélo électriques. Des premières orientations mises en cohérence avec les priorités stratégiques ont été décidées par le Comex, puis évaluées en termes d'impact budgétaire et organisationnel.

En juillet dernier, un groupe « miroir » a mené un travail de réflexion sur l'aménagement des espaces de travail. Cette étape, pilotée par l'agence de space planning Majorelle, a permis de coproduire le concept dédié à VINCI Immobilier. Objectifs : répondre aux usages

d'aujourd'hui mais surtout à ceux souhaités demain, et accompagner les grandes mutations de la vie en entreprise.

Prochaine étape : jusqu'à la fin de l'année, deux autres groupes de collaborateurs vont envisager les nouvelles technologies et les services du futur siège. ■

TOUR D'HORIZON DES GRANDES ORIENTATIONS

- ▶ **Mutualiser sur applications mobiles** les services disponibles pour les collaborateurs, pour mieux faciliter leur quotidien ;
- ▶ **créer différents espaces de restauration** au rez-de-chaussée, avec des relais en étage ;
- ▶ **mettre en place un business center** au premier étage, avec accès direct aux collaborateurs et aux visiteurs ;
- ▶ **créer un espace de présentation ou évènementiel** au dernier étage avec un amphithéâtre ;
- ▶ **évoluer vers plus de transversalité** entre les services, en créant des zones de travail ouvertes et communes à chaque étage ;
- ▶ **diversifier les types de poste de travail** : bureaux bench, tables de coworking, boxes réservables de différentes capacités, phone box, etc. ;
- ▶ **réduire massivement le volume de stockage** de documents, du fait de la démarche de dématérialisation en cours ;
- ▶ **des espaces de travail et de rencontre** davantage végétalisés.

ENVIRONNEMENT : PLACE À L'ACTION !

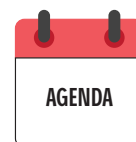
L'environnement constitue l'une des priorités stratégiques de VINCI. Et le contexte de crise sanitaire n'y change rien. Au contraire, il a mis en évidence l'urgence de se pencher sur les enjeux interconnectés de la santé humaine et de l'avenir de la planète. Un engagement Groupe qui s'appuie sur l'action de chacun et qui sera mis à l'honneur avec le Prix de l'Environnement qui a été lancé le 22 septembre dernier, lors de la Journée de l'environnement.



Cette Journée de l'environnement, organisée dans toutes les filiales du Groupe et partout dans le monde, a été l'opportunité de réaffirmer notre ambition environnementale et sa déclinaison en trois sujets : réduction des émissions de gaz à effet de serre, préservation des ressources par le développement de l'économie circulaire et conservation des milieux naturels. VINCI Immobilier s'intègre pleinement dans cette stratégie. Le chemin est encore long, mais nous capitalisons sur une certaine expérience grâce à de belles références, comme l'écoquartier Universeine à Saint-Denis. Citons également le Village Bongarde à Villeneuve-la-Garenne, un quartier à l'avant-garde de l'économie circulaire, ou encore Oasis Parc à Lyon, centré sur la préservation de la biodiversité.

Le Prix de l'Environnement : valoriser les bonnes pratiques

Pour soutenir le déploiement de l'ambition environnementale du Groupe, VINCI lance le Prix de l'Environnement, qui fait suite au Prix de l'Innovation. Ouvert à tous les salariés du Groupe, il a pour objectif de détecter, partager, valoriser et développer à travers le monde des initiatives menées autour des trois domaines d'action de VINCI : **transition climatique, économie circulaire, milieux naturels**. Participatif et décentralisé, il sera également digital avec la mise en place d'une plateforme pour le dépôt et le suivi des candidatures mais également les votes des collaborateurs.



DU 22 SEPTEMBRE 2020
AU 28 FÉVRIER 2021

Dépôt des candidatures

À PARTIR DE MARS 2021

Vote des collaborateurs

15 JUIN 2021

Attribution des prix régionaux

SEPTEMBRE 2021

Remise du Prix de l'Environnement VINCI

“Le Prix de l’Environnement a été créé pour valoriser les initiatives répliquables et inspirantes, qui font évoluer les pratiques.

Au-delà du prix lui-même, la plateforme dédiée a été conçue comme un lieu de partage, un hub de découverte de projets.”

Nathalie Martin-Sorvillo,

Directrice des programmes innovants à la direction de l’environnement du Groupe VINCI

Se former pour s’engager

Dans l’esprit du Groupe, chacun peut être un ambassadeur actif en intégrant la question environnementale dans ses propres projets mais aussi en identifiant les leviers de l’écoconception. La démarche de sensibilisation Ecowork lancée en 2017, va dans ce sens : 200 volontaires ont déjà été formés au niveau du Groupe dont 11 chez VINCI Immobilier. Ils constituent un réseau dynamique de collaborateurs impliqués dans la ville durable au sein de VINCI.

Réduire son empreinte carbone, concrètement

Chez VINCI Immobilier, plusieurs actions sont en cours. Durant l’été, le forfait mobilité durable a



Avec le Forfait Vélo

AIDONS NOS TRAJETS À ALLER DANS LA BONNE DIRECTION !



La formation Ecowork comprend de nombreux ateliers interactifs sur les questions environnementales



Le projet Village Bongarde prévoit l’installation d’une ferme urbaine aquaponique alimentant une halle de marché.

été déployé : il offre une contribution de 400 euros à chaque collaborateur s’équipant d’un vélo pour ses trajets domicile-travail. « Nous allons développer d’autres actions dans les mois qui viennent, prévoit Diego Harari, Directeur de l’Innovation et du Développement durable. Concernant les véhicules de fonction, par exemple, avec une montée en puissance en 2021 de l’électrification de la flotte ». Par ailleurs, le tri sélectif est désormais généralisé dans tous les sites en France.

Sur le périmètre métier, une étude de grande ampleur est menée pour définir avec précision l’impact carbone de notre production. Le but : échantillonner par catégorie d’opérations et explorer les leviers de réduction des émissions. « Cela permettra au métier de la promotion de prendre des engagements tangibles en matière de réduction de l’empreinte carbone », souligne Diego Harari. Autre action : aider les opérationnels à se mettre en conformité avec la RE 2020, qui s’appliquera à l’été 2021. « Afin d’éviter aux opérationnels d’avoir à décrypter les textes au cours de chaque projet, nous allons les accompagner à travers des modélisations et un volet formation », précise Diego Harari. ■



Xavier Huillard s’exprime sur le Prix de l’Environnement sur La Lettre Digitale



Guillaume Jacquot revient en vidéo sur Ecowork sur La Lettre Digitale

Le Prix de l'Environnement



Participez

jusqu'au 28 février 2021

Vous avez mis en place une action pour :



agir pour le climat (réduction des émissions de CO₂, efficacité énergétique, résilience des ouvrages...)



optimiser les ressources grâce à l'économie circulaire (tri et valorisation des déchets, matériaux recyclés...)



préserver les milieux naturels (biodiversité, eau, air, sols...)

Déposez votre initiative sur
environnement.vinci.com



Découvrez le tuto
pour participer
au Prix sur
La Lettre Digitale

