

50 Le magazine
des collaborateurs
de VINCI Immobilier



In extenso

**Un an de stratégie
environnementale**

Visites guidées

**To-Lyon, Weko,
Accords Boisés,
Les 3 Mondes...**

Esprit d'équipe

**VINCI Immobilier
Polska**

Ligne de mire

Construisons le futur ensemble

IMPACT 2030



Dynamiques

02



02 Dynamiques

Les actualités du secteur
et du Groupe en bref

VINCI Immobilier Conseil
mise sur sa bonne (é)toile

05 In extenso

Stratégie environnementale :
un an dans le vif du sujet

Le Groupe s'est donné les moyens
de ses ambitions. Un an après,
les premiers résultats sont là !

09 Visites guidées

**Revue des programmes
et services du trimestre :**

To-Lyon, Weko, Accords Boisés,
Les 3 Mondes, Jardins d'Hortense...

19 CQFD

Les indicateurs qualité
de l'immobilier résidentiel

20 Ligne de mire

**Impact 2030 : les avancées
de notre plan stratégique**

Baptisé Impact 2030, notre plan
avance bon train. Passage en
revue de nos réflexions et actions
opérationnelles mises en place.

22 Focus

Marque employeur :
nos ambassadeurs, c'est vous !

23 Dîner en ville

Briller en société en parlant
de notre engagement RSE

24 Esprit d'équipe

À la découverte des savoir-faire
de l'équipe VINCI Immobilier Polska



In extenso

05

09

Visites guidées



Agiles et soudés pour **construire** **notre avenir**

Entre crise du logement et remontée des taux, nous sommes résolus à nous montrer plus offensifs que jamais dans ce contexte économique très instable.

Le premier de nos atouts, c'est vous ! Tous ensemble, vous mettez sans relâche votre énergie au service du développement, de la réalisation et de la commercialisation de nos projets. Nous pouvons aussi compter sur vos capacités d'innovation, en particulier lorsqu'il s'agit de faire du ZAN un avantage concurrentiel à part entière et d'avoir un impact environnemental positif. Les premiers résultats de notre stratégie ZAN 2030 se révèlent d'ailleurs très positifs. Les projets lancés en 2022 ont divisé par deux notre taux d'artificialisation des sols. De plus, nous montons en puissance dans le domaine du recyclage urbain, qui représente notre principal levier de développement. Désormais identifiés comme référents dans ce domaine, nous sommes déjà consultés sur de très gros projets en 2023.

Autre sujet incontournable : l'élaboration et la mise en œuvre progressive de notre plan stratégique, Impact 2030. Rappelons-nous qu'il répond à deux exigences : celle de proposer des outils à court terme pour gagner

des victoires rapides et garder une longueur d'avance ; celle de définir notre vision pour VINCI Immobilier à l'horizon 2030. Car à moyen et à long termes, les évolutions de notre écosystème vont offrir des opportunités aux acteurs qui sauront faire preuve d'agilité tout en valorisant leurs avantages compétitifs. En nous appuyant sur le diagnostic posé fin 2022, nous avons lancé une réflexion de fond sur le positionnement vers lequel nous voulions tendre, notamment concernant le "produit logement".

Cette année 2023 revêt donc une importance particulière. Notre stratégie environnementale et Impact 2030 préparent un avenir stable à une condition : rester une entreprise soudée ! Car c'est votre solidarité et votre bienveillance les uns envers les autres, qui feront la différence.

Olivier de la Roussière
président de VINCI Immobilier



POUR L'ÉVALUATION DES TIERS, VINCI IMMOBILIER NE FAIT PAS LES CHOSES À MOITIÉ

Nos retours d'expérience le démontrent :

une évaluation insuffisante des tiers peut conduire à des marges dégradées, à des retards de livraison parfois conséquents et à des risques réglementaires et réputationnels. Forte de ce constat, la direction du contrôle interne a mis en place un dispositif d'évaluation des tiers : au-delà de couvrir les obligations de conformité, il a vocation à améliorer la maîtrise de nos risques opérationnels. Un dispositif d'évaluation renforcé existe pour les tiers les plus à risque : les associés, les intermédiaires fonciers, les bénéficiaires d'un sponsoring-mécénat et les clients personnes morales. Pour ces derniers, le contrôle interne réalise une analyse spécifique selon le type de tiers, portant notamment sur l'éthique, la probité, la solvabilité, l'identification des bénéficiaires effectifs ou encore le contrôle de l'origine des fonds. Ce sujet d'évaluation des tiers fait l'objet d'un webinar.

Contacts : Rémy Forge et Soukaina Ettanji



Plus d'infos sur la version digitale



Urbat, en avant, marque !

Quarante collaborateurs sollicités, cinq ateliers thématiques, trois profils clients identifiés, deux ans de réflexion pour un résultat : **UrbatBlu**. C'est le nom

donné au nouveau positionnement de la marque Urbat, qui s'est déjà traduit par la publication interne d'un roadbook à l'automne 2022. Parmi les 80 idées majeures issues des ateliers de réflexion, les 20 les plus rapidement applicables donneront le cap de la conception des prochaines résidences de la marque. Les principaux piliers retenus ? L'utilisation du système poteaux-poutres pour adapter les appartements au style de vie de chacun, un engagement pour des logements toujours plus économiques et frugaux, une posture de marque recentrée vers un acquéreur-acteur tout au long du projet. Les principaux préceptes d'UrbatBlu font d'ores et déjà office de fondamentaux pour les projets lancés en 2023. Comme c'est le cas de la résidence Blu País à Manosque, en Paca (*lire p. 17*).

Contact : Jean Delaunay

Ovelia publie un livre blanc sur le bien- vieillir

La filiale de VINCI Immobilier, qui exploite actuellement 28 résidences seniors, propose un livre blanc sur les secrets du bien- vieillir.

En plus de vouloir faire évoluer le regard de la société sur les personnes vieillissantes, cet ouvrage a été pensé comme un mode d'emploi qui donne aux seniors les clés pour mieux anticiper ce nouveau chapitre de leur vie.

Contact : Ghislain Chaleyssin-Lutgen



La com vous dit merci !

Destiné à interroger la pertinence de notre dispositif de communication actuel, mais surtout à identifier vos attentes et vos besoins, l'audit mené fin 2022 a livré des enseignements très riches. La direction de la communication remercie chaque participant... et poursuit sa réflexion pour vous proposer prochainement de nouveaux supports de communication.

Contacts : Suzanne Richard Ung et Marie Daragon



VINCI IMMOBILIER FACILITE LE PRÊT IMMOBILIER

De la hausse des taux d'intérêt à la contraction de l'offre bancaire, de nombreux acquéreurs ont aujourd'hui du mal à connaître leur capacité de financement et à obtenir leur prêt immobilier. Dans ce contexte inédit, VINCI Immobilier a renforcé son attractivité au niveau commercial en concluant un partenariat avec monemprunt.com. Cette société de courtage a répondu à l'ensemble de nos exigences. Ses promesses ? Multiplier les chances, pour chaque profil de client, de trouver un financement et limiter les désistements dus à des refus de prêt, via un service simplifié pour les clients et les collaborateurs.

Contact : Céline Masson



Plus d'infos sur la version digitale



DEMANDEZ LE GUIDE D'ACQUISITION VEFA

Fruit du travail du Club VINCI Immobilier Relations Clients, la dernière version du guide d'acquisition VEFA (vente en l'état futur d'achèvement), intitulée *Tout savoir sur l'acquisition de votre logement*, est disponible dans la rubrique Hestia Métiers de l'intranet (version imprimable) mais aussi en flashant le QR code ci-dessus (version digitale). Très didactique, ce document accompagne prospects, réservataires et acquéreurs grâce, notamment, à des réponses aux questions récurrentes et à des argumentaires précis.

Contact : Marc Chanier

Bilan très positif pour 1 immeuble, 1 œuvre

Lancé en décembre 2015 par le ministère de la Culture, le concept fait désormais office de quasi-réflexe sur les programmes VINCI Immobilier. En sept ans, ce sont en effet quelque 160 œuvres – dont deux récompensées par un prix – qui ont été installées sur des opérations livrées partout en France. Celles de la région Rhône-Alpes Auvergne ont été présentées dans de beaux ouvrages... de quoi faire des émules ailleurs ?

Contact : Véronique Fléjo





VINCI Immobilier Conseil mise sur sa bonne (é)toile

En se dotant d'une vitrine digitale, l'expert en stratégie immobilière met en lumière son savoir-faire en matière d'accompagnement sur mesure. Une nouvelle visibilité qui traduit également la volonté d'aller chercher de nouveaux clients.

Fini le site internet très classique, bienvenue à la nouvelle version, ergonomique et vivante ! Sur la toile, VINCI Immobilier Conseil (VIC) renouvelle son image, entre autres grâce à un travail mené de pair avec la direction du marketing de VINCI Immobilier : « *Nous avons été accompagnés un peu comme nous accompagnons nos partenaires sur leurs problématiques* », rembobine Brice Levasseur, directeur opérationnel de VIC. « *Sur le fond comme sur la forme, nos besoins ont été parfaitement écoutés et compris. Et les équipes ont été aussi créatives que réactives.* »

Résultats : un univers visuel qui reprend les codes de VINCI Immobilier, une schématisation ludique louant la variété des expertises, la valorisation d'un collectif plutôt qu'une somme d'individus. Une identité et un état d'esprit bien affirmés, auxquels s'ajoutent de nombreux focus sur des

références VIC qui sont autant de piqûres de rappel d'un savoir-faire pluridisciplinaire à la disposition du Groupe.

Expertise et expérience

Des exemples ? L'élaboration de la stratégie immobilière d'une structure en quête de son futur siège de 6 000 m² ; la renégociation du bail d'un acteur majeur de l'énergie et de l'environnement ; la sélection de prestataires pour un leader de la petite enfance ouvrant 40 à 60 crèches par an, ou encore la négociation du bail et la conception des aménagements du siège français d'une entreprise internationale de négoce de matières premières. « *En contextualisant concrètement nos missions les plus emblématiques et en exposant les résultats obtenus, le site offre aux visiteurs et aux prospects de se projeter dans l'accompagnement que nous sommes en mesure de leur fournir* », résume Tiffanie Nottin, consultante pour VIC. Le message est reçu cinq sur cinq. ■

Photo ci-dessus : l'équipe de VINCI Immobilier Conseil.

Vision 360°

« *Nodea est un projet qui illustre très bien tout ce que nous sommes capables de faire* », annonce Brice Levasseur. De la réflexion en amont au pilotage des travaux en passant par la recherche d'un site, la négociation du bail (37 % d'économies sur le loyer) et la conception des bureaux, VIC a fait parler ses talents pour VINCI Energies. La filiale du groupe VINCI, qui souhaitait notamment passer d'un immeuble vieillissant à des locaux en adéquation avec la performance énergétique qu'elle revendique, disposera prochainement de nouveaux bureaux à Rueil-Malmaison (92). Quatre-vingts postes de travail, de nombreuses salles de réunion et des espaces de convivialité facilitant les échanges ont été pensés sur les 2 500 m² disponibles.

in — extenso

Stratégie environnementale

UN AN DANS LE VIF DU SUJET

Décidé à s'engager de façon concrète et différenciante
dans la protection des milieux naturels,
VINCI Immobilier ne s'est pas contenté d'un effet d'annonce.
Le Groupe s'est donné les moyens de ses ambitions.
Un an après, la démarche porte déjà très concrètement ses fruits.



Début 2022,

VINCI Immobilier prenait deux engagements éminemment stratégiques : atteindre le zéro artificialisation nette (ZAN) dès 2030, soit avec vingt ans d'avance sur la loi climat et résilience, et réaliser plus de 50 % de son chiffre d'affaires en recyclage urbain avant 2030. Où le Groupe en est-il aujourd'hui, un an après le lancement de sa stratégie environnementale ?

Depuis 2020, l'artificialisation moyenne des opérations lancées par VINCI Immobilier a été divisée par deux (6 % en 2022, contre 13 % en 2020). Ce résultat représente la différence entre les surfaces que les projets VINCI Immobilier vont artificialiser et celles qu'ils vont renaturer. Le Groupe a ainsi lancé pas moins de 29 projets synonymes de désartificialisation nette, soit 40 % desancements en 2022. Quant à la part du recyclage urbain dans le chiffre d'affaires, elle a bondi de 39 % à 57 % entre 2020 et 2022. Un exploit en partie lié à un effet conjoncturel, donc challengeant pour la suite.

In ZAN we trust

En lançant sa stratégie environnementale, VINCI Immobilier s'était fixé une ligne rouge : dès 2022, les opérations artificialisant plus de 1 m² pour 1 m² construit ne seraient plus acceptées en comité d'engagement foncier. Les collaborateurs, qui se sont bien approprié la calculatrice ZAN développée à leur intention, n'ont présenté aucune opération contraire à cette règle.

C'est pour tenir ces engagements que, depuis douze mois, le Groupe a revu ses process, créé des outils de pilotage et organisé des ateliers sur le terrain pour mobiliser et former les équipes. Plusieurs guides – sur la réhabilitation, le réemploi, etc. – ont été produits en interne, et VINCI Immobilier a même lancé *Re-création*, magazine 100 % digital dédié spécifiquement à cette problématique, qui ouvre le débat et donne la parole à différents experts.

Une dynamique positive

Pour accélérer la mutation des pratiques en faveur de la stratégie environnementale, un challenge a été mis en place pour les développeurs. Chaque direction territoriale doit réaliser un pourcentage de son chiffre d'affaires annuel en recyclage urbain (maîtrise foncière). Au-delà de ces incentives, la mobilisation autour des enjeux environnementaux suscite une dynamique positive. En un an, l'évolution de la culture est palpable sur les sujets environnementaux, que les équipes ont pleinement intégrés.

En douze mois, VINCI Immobilier a revu ses process, créé des outils de pilotage et organisé des ateliers sur le terrain pour mobiliser et former les équipes.

Challenger les bureaux d'études sur la dépollution

La mutation engagée fait évidemment évoluer les savoir-faire et les expertises internes. Alors que les métiers se transforment – les développeurs, notamment, s'intéressent davantage aux friches –, le Groupe s'adjoint de nouvelles compétences. C'est ainsi que Flavie Eloy, experte ès dépollution, a rejoint le département aménagement et grands projets urbains en novembre 2022. « Avec la généralisation du ZAN et la priorité donnée au recyclage urbain, nous sommes amenés à étudier des projets qui, auparavant, auraient été jugés a priori trop complexes ou trop coûteux en termes de dépollution », souligne-t-elle.

Or, jusqu'ici, faute de compétence en interne sur ces sujets, VINCI Immobilier s'en remettait quasi exclusivement aux bureaux d'études. Lesquels, pour ne pas risquer de voir leur responsabilité engagée en cas de sous-estimation, étaient souvent tentés d'annoncer des coûts de dépollution beaucoup plus élevés que la réalité. « Cette prudence est potentiellement pénalisante lorsque nous candidotons sur un site, indique Flavie Eloy. Bien sûr, VINCI Immobilier ne pouvant être juge et partie, les bureaux d'études externes restent incontournables. Il s'agit de les cadrer davantage, de les inciter à porter la réflexion au bon niveau. L'important est d'obtenir l'estimation la plus précise possible de l'optimisation potentielle tout en respectant l'équation bénéfices/risques de chaque projet. Par exemple, ils intègrent rarement le réemploi des terres excavées sur site, qui à la fois limite le transport, réduit le stockage et génère



des économies à l'échelle du chantier. Avec une limite, tout de même : restreindre, voire éviter la pollution sur place. »

Cahier des charges, chartes : les métiers s'organisent

Afin de décliner dans son périmètre d'action la stratégie environnementale du Groupe, chaque entité a entrepris de développer son outil ad hoc.

« Les autres métiers parlent plutôt de chartes, mais au sein du pôle immobilier résidentiel, c'est un "cahier des charges", qui a été lancé et rendu obligatoire en avril 2022 », précise Hélène Lohr, directrice au développement durable de VINCI Immobilier. La démarche pose un socle d'exigences "de base" propre à VINCI Immobilier et applicable à toutes les opérations, auquel s'ajoutent différents critères optionnels qui invitent à aller plus loin en visant un niveau donné d'excellence environnementale (bronze, argent ou or). « Nous avons travaillé avec les directeurs territoriaux pour que chaque région se fixe des objectifs au regard de ces niveaux, et toutes ont globalement joué le jeu », constate Hélène Lohr. Quelque 93% des opérations passées en comité foncier respectent le cahier des charges IR vert, selon les équipes projets, et plus de quatre opérations sur cinq visent un de ces niveaux d'excellence. « Pour nous, l'objectif est atteint : cette année de mise en œuvre fournit un retour d'expérience très enrichissant et fera évoluer le cahier des charges afin qu'il corresponde encore davantage à la réalité du terrain. Déployée au premier semestre 2023, la nouvelle version du document incorporera des définitions plus précises, des évolutions de solutions

Le ZAN en 2022

6%

d'artificialisation moyenne sur les projets VINCI Immobilier (13% en 2020).

29

projets avec de la désartificialisation nette lancés en 2022, soit 40% desancements sur l'année.

57%

du chiffre d'affaires en recyclage urbain (39% en 2020.)

techniques (la recharge électrique de véhicules, par exemple) ou de critères qui basculeront entre base et option, comme le gaz, qui n'est désormais autorisé qu'à titre dérogatoire dans les projets. »

La nouvelle démarche de conception de bureaux The Better Way, récemment lancée par le pôle immobilier d'entreprise, fait elle aussi la part belle aux objectifs environnementaux, qu'il s'agisse d'optimiser le bilan carbone en phase de conception, de renforcer la sobriété d'exploitation ou de mettre en valeur les mobilités bas carbone (lire p. 23 de Vi! n° 49). De son côté, VINCI Immobilier Résidences gérées élabore également sa propre charte, qui sera déployée courant 2023.

Des quartiers verts labellisés VINCI Immobilier

Ces outils relevant de la même logique et poursuivant des objectifs similaires, il faisait sens de leur donner une cohérence à l'échelle d'un quartier. « Nous avons voulu, en tant qu'aménageurs, relier ces briques entre elles et disposer de notre propre charte, affirme Paul de Rosny, référent



Parmi les projets en tête de la désartificialisation en 2022, on retrouve Ecloz (photo p. 5), à Nantes, en Loire-Atlantique (- 47%), et Le Domaine d'Oréa, à Senlis, dans l'Oise (- 46%).

L'immeuble de bureaux Bokken (photo ci-contre), à Saint-Denis (93), qui recycle une friche EDF (- 15% d'empreinte carbone), est l'un des premiers qui aient été construits dans le respect de la démarche The Better Way.



« Plus que jamais, chaque projet est unique »

« S'interdire d'aller sur certaines opérations peut sembler un peu frustrant, mais à la réflexion, de nouvelles perspectives s'ouvrent. Par exemple, nous regardons de plus en plus près tout ce qui est réhabilitation, notamment pour des bâtiments des années 1960-70, voire 1980, qui sont devenus désuets et auxquels il peut être intéressant d'attribuer une nouvelle fonction. Faire avec le "déjà là" – bâtiments, végétation... – devient une priorité. Bien sûr, cela complexifie l'approche et nécessite d'adjoindre à nos équipes certaines compétences. Les écologues, entre autres, interviennent beaucoup plus tôt, tout comme les paysagistes. Clairement, nous n'appréhendons plus les projets de la même manière. Notre métier a changé : il est devenu à la fois plus challengeant et plus gratifiant puisque chaque projet, désormais, aura son histoire propre. Du reste, les collaborateurs se sentent véritablement en adéquation avec cette démarche environnementale, qui donne un supplément de sens à leur métier. »

Benjamin Cathelain
directeur de l'agence de Tours (37)

V

Venvironnement du département aménagement et grands projets urbains. *Pour donner une identité au quartier vert signé VINCI Immobilier, nous avons discerné quatre thématiques à mettre en avant : la biodiversité, la conception bioclimatique, l'économie circulaire et, évidemment, la gestion des ressources (dont la lutte contre l'imperméabilisation des sols), avec, toujours, le ZAN en toile de fond. »*

Déployée d'ici la fin 2023, cette charte servira notamment à dialoguer avec les élus et autres parties prenantes externes. Elle sera ensuite déclinée en cahiers des charges techniques à destination de nos urbanistes, architectes et paysagistes, qui disposeront ainsi des clés pour réussir la conception des futurs quartiers verts VINCI Immobilier. Et Paul de Rosny de pointer un atout précieux : « *Nous mettons en synergie toutes les expertises internes à VINCI Immobilier – celles des régions comme celles des pôles spécialisés en immobilier d'entreprise. Et nous nous appuyons aussi sur celles du groupe VINCI : VINCI Construction, Eurovia, Cardem, la Ressourcerie du BTP... »*

Chaque opération devient, en soi, un projet environnemental

Mais qui dit chartes et cahiers des charges formalisés ne dit pas uniformisation, bien au contraire ! Là où le modèle ancien d'étalement urbain encourageait la normalisation et la standardisation, le ZAN récompense l'ingéniosité et l'inventivité, obligeant à être collectivement plus intelligent, plus créatif et plus innovant. Chaque opération doit être pensée comme un projet sur mesure, en allant piocher de la façon la plus pertinente possible dans toute la palette des solutions et des démarches qui vont dans le sens de la performance environnementale.

Si la progression qui mènera le Groupe jusqu'au ZAN à l'horizon 2030 ne s'annonce pas linéaire, le mouvement est bel et bien amorcé. Les modélisations tendent d'ailleurs à démontrer que l'objectif sera atteint. C'est donc sous des auspices pour le moins positifs que VINCI Immobilier poursuit la transformation de son modèle d'affaires en 2023. Au programme : des formations sur la réhabilitation, une mise à jour des feuilles de route locales et le lancement d'un groupe de travail dans le cadre du plan stratégique sur la démarche environnementale, pour procéder à d'éventuels amendements. Car la logique est bien celle d'une amélioration continue. ■

93%

des opérations passées en comité foncier respectent le cahier des charges IR vert, selon les équipes projets, et plus de quatre opérations sur cinq visent un de ces niveaux d'excellence.



LE POINT DE VUE DE L'EXPERT*

Brigitte Bariol-Mathais
déléguée générale de la Fédération nationale des agences d'urbanisme

« Le ZAN révolutionne le monde de l'aménagement »

Comment le ZAN est-il perçu par les professionnels de l'aménagement ?

Les agences d'urbanisme ont travaillé sur le sujet dès les prémices de la loi climat et résilience, qui instaure le zéro artificialisation nette car il est au cœur des préoccupations de nombreux élus. La plupart d'entre eux, ainsi que les aménageurs, adhèrent à l'objectif de sobriété foncière et d'efficacité urbaine. Mais ils s'interrogent sur les actions à déployer et la trajectoire à suivre pour l'atteindre. Pour être efficace, la renaturation implique de repenser les modèles économiques des opérations d'aménagement au niveau des charges foncières, et elle nécessite une approche élargie à l'échelle du territoire, et non projet par projet.

Dans quels territoires cette démarche doit-elle être déployée ?

Outre les opérations dans les centres-villes des métropoles, les villes de taille intermédiaire et les petites villes, le ZAN constitue une formidable opportunité de transformer le périurbain. Cela repose sur l'émergence de nouvelles compétences et de nouveaux opérateurs, pour travailler sur des parcelles beaucoup plus petites que celles sur lesquelles les aménageurs ont l'habitude de travailler. Mais le gisement est considérable !

Comment les aménageurs calculeront-ils le niveau d'artificialisation ou de désartificialisation de leurs opérations ?

Un référentiel commun à l'échelle nationale sera déployé en 2024. Il devra être interopérable avec les outils de connaissance déjà utilisés par les collectivités sur l'occupation des sols. C'est en rassemblant tous les acteurs de l'aménagement, y compris les agriculteurs, en constituant un corpus commun et ouvert, et en passant à l'action dès à présent, que nous pourrions relever le défi du ZAN.

* Extrait d'une interview donnée au magazine digital *Re-création*, de VINCI Immobilier. Retrouvez toutes les publications sur www.recreation-magazine.fr



LYON (69)



Prise de hauteur



Alors que sa livraison approche à grands pas, la dernière dalle a été posée sur la tour **To-Lyon**. Synonyme de la fin du gros œuvre, cette phase marque l'ultime prise de hauteur de ce projet de 44 étages culminant à 170 mètres. Nouvel emblème du deuxième quartier d'affaires de France, To-Lyon incarne parfaitement la transformation du pôle d'échanges multimodal de la Part-Dieu grâce à un complexe multi-usages (bureaux, hôtel, commerces, parking, le tout sur 80 000 m²) ouvert sur la ville. Une belle démonstration de notre savoir-faire en matière de recyclage urbain.



Contact : Philippe Richard



Plus d'infos sur la version digitale

Visites guidées

Visites guidées



POUR VOUS
REPÉRER



AMÉNAGEMENTS
URBAINS ET
PROJETS MIXTES



LOGEMENTS



BUREAUX



HÔTELLERIE



COMMERCES



RÉSIDENCES
GÉRÉES



SERVICES

VINCI IMMOBILIER - VII

10



CORNEBARRIEU (31)



Durable et modulable

À une trentaine de minutes de Toulouse, au cœur de l'écoquartier Monges-Croix du Sud, VINCI Immobilier a lancé en janvier les travaux de Vallada. Les particularités de cette résidence de 68 logements ? Son exemplarité environnementale en termes de conception (E2C1 ; Effinature ; NF HQE Habitat) comme d'usages, grâce aux orientations optimisant à la fois la ventilation et l'ensoleillement. Autre caractéristique : Vallada propose des logements évolutifs. Qu'il s'agisse d'une mezzanine pour créer une nouvelle pièce ou de couloirs pouvant accueillir un bureau, c'est bien la qualité d'usage, qui a guidé la conception du projet.

Contact : Mathilde Roques



Plus d'infos sur
la version digitale

200

nouveaux arbres
d'essences locales
plantés.

+10%

d'amélioration
de la performance
énergétique par rapport
à la RT 2012.



VARSOVIE
(POLOGNE)



Varsovie premium

Avec sa façade partiellement recouverte de verdure, un mur végétal dans le hall ou encore son toit-terrasse végétalisé, Krochmalna offre, sur huit étages, une belle respiration. Cette résidence, en plus d'illustrer le savoir-faire de l'équipe VINCI Immobilier Polska (à découvrir dans la rubrique *Esprit d'équipe*, p. 24-25), aura tout de l'adresse haut de gamme grâce, notamment, à des matériaux de qualité et de nombreux services (salle de sport, sauna, espace vélo...). Livraison prévue en 2025.

Contact : Jacek Orkisz

27

appartements.



Fière comme un(e) coque

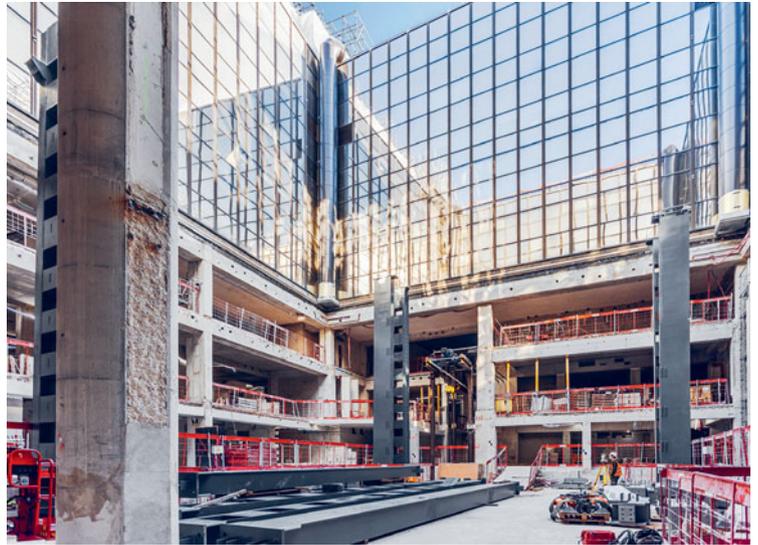


Alors que les équipes du pôle commerces ont partiellement mis à disposition la coque du Louvre Saint-Honoré, la Fondation Cartier démarre l'installation des plus grandes plateformes mobiles jamais construites pour recevoir ses expositions. Cette modularité impose des tolérances millimétriques pour imbriquer ces plateformes et les poteaux qui les accueilleront. Aucune complexité n'aura été épargnée aux équipes sur ce chantier : depuis l'approvisionnement des 34 poteaux métalliques de 13 tonnes chacun transitant par la touristique rue Saint-Honoré jusqu'aux travaux en site occupé (cinq étages de bureaux se trouvent au-dessus) en passant par la végétalisation de trois cours suspendues dotées de verrières de 250 m². Du jamais vu !

Contact : Flora Gladin



Plus d'infos sur la version digitale



La plateforme mobile du Louvre Saint-Honoré représentera l'un des plus grands espaces d'exposition à Paris, avec 20000 m² de surface utile.



Totem de paille

Les agences d'architecture Leclercq Associés et Zakarian Navelet ne s'en étaient pas cachées : l'immeuble de bureaux Weko devrait faire date. C'est ainsi que la ZAC Hippocrate accueillera au second semestre 2025 un projet dont la structure en béton sera isolée par des bottes en paille de riz préfabriquées et enduites de terre crue directement prélevée sur site. Weko s'organisera autour d'un cœur d'îlot arboré et deviendra un totem urbain remarquable. Les certifications visées ? Les labels Bâtiments Durables Occitanie niveau Argent et BREEAM Very Good.

Contact : Christophe Claisse



4 139 m²

de surface de plancher, 3 locaux d'activités ouverts sur le quartier en rez-de-chaussée.



LYON (69)



En vert et pour tous

Dessinée par l'architecte lyonnais Gabriel Deveraux, la clinique Trarieux a pris une certaine ampleur depuis sa sortie de terre, en 1930. Au fil du temps et des annexes ajoutées au bâtiment principal, les habitants du 3^e arrondissement de la capitale des Gaules se sont attachés au lieu et à son histoire. « *De nombreuses personnes rencontrées au fil du projet ont un lien avec ce lieu : certaines y sont nées, d'autres y ont été soignées. Avec presque 100 ans d'histoire médicale et sociale, le site de la clinique Trarieux est un emblème du paysage lyonnais* », développe Mathieu Boudou, responsable de programmes. Inoccupé depuis 2018, le site est sorti de sa torpeur fin janvier, lorsque les opérations de curage et de

Le programme en chiffres

1 bâtiment et une annexe réhabilités.

144 logements (79 dans l'ancienne clinique et 65 dans les quatre bâtiments neufs).

397 m² de places de stationnement en sous-sol.

désamiantage ont débuté. À sa livraison, fin 2025, le programme mêlera logements en accession libre et logements sociaux, résidence sociale pour seniors, ainsi qu'une crèche reprenant les préceptes de la pédagogie dite "approche Reggio", laquelle favorise l'épanouissement des enfants, notamment en plein air, tout au long de l'année.

Cercle vertueux

Au-delà de la dimension sociale et intergénérationnelle, la future ex-clinique Trarieux prévoit également sa mise au vert. Partenariat avec l'Office national des forêts (ONF), classification du site en refuge LPO (Ligue de protection des oiseaux), aménagement d'abris et de gîtes artificiels pour la faune, plantation de 143 arbres et de 5 640 m² de prairie, création d'une mare nourricière pour la faune sauvage utilisée également à des fins



Mathieu Boudou
responsable de programmes,
région Rhône-Alpes Auvergne

« Ce projet de recyclage urbain illustre pleinement notre volonté

d'appliquer la stratégie ZAN de VINCI Immobilier. Le chantier s'organise, d'ailleurs, en fonction des espaces classés afin de préserver la biodiversité et les espaces verts. »

pédagogiques, le tout suivi par un écologue sur une période de dix ans : voici, entre autres exemples, de quoi justifier le label BiodiverCity® du projet. « Nous allons, par ailleurs, désimperméabiliser la parcelle, souligne Mathieu Boudou. Le terrain, aujourd'hui étanche à 63 %, ne le sera plus qu'à hauteur de 34 %. » Un cercle vertueux qui se traduira aussi durant toute la durée des travaux, puisque Waste Marketplace, un outil imaginé par une start-up locale (et incubé par le programme Leonard du groupe VINCI), facilitera la gestion des déchets. Objectif : un taux de réutilisation s'élevant, a minima, à 90%. ■

 Plus d'infos sur
la version digitale

ANGERS (49)



Toucher du bois

Une grande première se dessine du côté de la capitale historique de l'Anjou.

Situés au sein d'un quartier en pleine mutation, les quatre bâtiments du programme Accords Boisés, dont la livraison est prévue fin 2024, démontrent la capacité de VINCI Immobilier à créer des logements 100 % bois alignés sur les prix moyens du marché.

Un parti pris guidé par la farouche volonté d'utiliser des matériaux biosourcés pour les différents volets de la construction, de la structure aux finitions intérieures et extérieures.

Les avantages ? Un bâti respectueux de l'environnement grâce à une empreinte carbone limitée, une ossature qui, en ne retenant ni poussières ni acariens, contribue à une meilleure qualité de l'air, une isolation thermique très performante ou encore une durabilité à toute épreuve grâce à l'utilisation du pin Douglas.

Autant d'arguments qui conduisent à viser une performance allant d'E2C2 à E3C2 pour les 70 logements du programme.

Contact : Tristan Desclos Le Peley



Plus d'infos sur
la version digitale



Label E+C- Niveau Or

du cahier des charges IR vert.

LILLE (59)



Pyramide de verre

Une silhouette qui épouse la forme triangulaire de la parcelle sur laquelle elle s'est installée et un emplacement idéal dans le cœur battant du quartier d'affaires d'Euralille : livrés en novembre, les bureaux d'AFI ESCA jettent aux oubliettes l'ancienne friche ferroviaire qui se tenait là. La patte de la démarche The Better Way (*lire Vi! n°49 p. 23*) se fait clairement ressentir sur ce programme de 7 000 m² aux espaces modulables et facilitant le travail collaboratif.

Contact : Anass El Koudri



Prix

de l'immobilier d'entreprise de la FPI Hauts-de-France en 2021.



BOBIGNY (93)



Bobigny cool

Du prolongement du quartier parisien de La Villette au renouveau de son centre-ville, Bobigny, et ses berges de l'Ourcq, séduit de plus en plus de familles à la recherche d'un quartier résidentiel à quelques minutes de métro du centre de la capitale. Avec ses nombreux espaces extérieurs (deux cœurs d'îlot végétalisés, jardins privatifs, balcons, loggias et terrasses), la résidence Cadencia offre un cadre de vie propice au bien-être des résidents.

Contact : Valentin Rigaux



Plus d'infos sur la version digitale

193
logements.

ENGHIEN-
LES-BAINS (95)



Tellement bien !

Véritable carte postale du bien-vivre en Île-de-France, Engien-les-Bains attire depuis sa création, en 1850, les propriétaires à la recherche d'un habitat pavillonnaire (la moitié de la surface de la ville, aujourd'hui). Construite sur une ancienne clinique à deux pas du lac, la résidence Tellement Engien s'inscrit dans cette lignée. Ses quatre immeubles raffinés déployés autour d'un jardin d'agrément, sa belle densité végétale, ses généreux espaces de vie extérieurs... offriront, en 2025, un mode de vie à l'image de sa ville : apaisé !

Contacts : Josépha Hervé



1 centre
médical
de 1 500 m².

130

logements de 25 m² minimum.



NANCY (54)



Des labos aux logements

C'est l'histoire d'une ancienne école nationale de chimie qui, laissée à l'abandon, était régulièrement squattée depuis une quinzaine d'années. À quelques centaines de mètres de la place Stanislas, ce bâtiment de 6 200 m² sera transformé en Student Factory. Le chantier, qui a débuté en octobre 2022 (curage et désamiantage), a la particularité d'être le plus important chantier de réhabilitation en cours dans le centre historique de Nancy. L'ouverture de la Student Factory nancéenne est prévue à la rentrée 2024. Ce qui est de bon augure, pour une métropole qui compte plus de 50 000 étudiants.

Contact : Simon Hœltgen



Chlorophylle- sur-Somme

AMIENS (80)



D

'un côté, une âme urbaine illustrée par la reconstruction exemplaire du centre-ville, la Tour Perret, ou encore le vibrant

quartier Saint-Leu. De l'autre, une ode à la nature, entre les parcs, la Somme, les fameux hortillons et une campagne qui, de toutes parts, semble frapper aux portes de la ville. Cet équilibre parfait, Amiens le revendique autant qu'elle le cultive. Dernière preuve en date : les travaux engagés pour faire éclore Les 3 Mondes, un programme mixte qui va considérablement modifier le visage du quartier de La Vallée, situé à proximité de la gare. En copromotion avec le groupe Duval, VINCI Immobilier va en effet faire naître ce qui, dans quelques années, fera oublier l'ancien dépôt de bus et le plateau ferroviaire qui se tenaient là. « Pourquoi Les 3 Mondes ? Parce qu'ici, il sera possible d'habiter, de travailler et de se divertir », détaille Pierre Hugon, directeur de programmes. Démarré début 2023, le chantier laisse déjà entrevoir les premières lignes d'une résidence seniors et de 4 500 m² de bureaux qui seront livrés d'ici fin 2024.

10 ans
pour mener à bien le projet
(2019-2029).

470
logements, dont 123
dans la résidence seniors.

14 500 m²
de bureaux au total.



Le projet de toute une ville

La suite? De la mixité, toujours, avec environ 500 logements, des commerces, un hôtel 4* de 94 chambres. Quant à l'ancienne halle Sernam emblématique, elle deviendra un lieu hybride qui s'articulera autour d'un hôtel de 89 chambres et d'un food-court exploité par Melt.

Les autres aspirations des 3 Mondes sont environnementales : « Près de la moitié de la surface disponible sera consacrée aux espaces verts. C'est d'ailleurs dans cette optique que le projet a été pensé, dans la continuité du parc Nisso Pelossof existant », confirme Pierre Hugon. Labellisation E+C-, raccordement au réseau de chaleur urbain afin d'être alimenté par des énergies renouvelables à hauteur de 62 %, réemploi du béton concassé issu de la démolition de l'ancien dépôt de bus pour la sous-couche de la voirie : Les 3 Mondes vise haut et fort pour les dix années sur lesquelles devrait s'étendre le développement du programme. Plus que jamais, ce projet s'inscrit dans la stratégie ZAN 2030 de VINCI Immobilier. ■



Plus d'infos sur
la version digitale



« Nous envisageons des partenariats

avec des associations pour que les habitants fassent vivre les espaces verts du quartier. Cette démarche est initiée dans le cadre du label BiodiverCity® que nous visons. »

Pierre Hugon
directeur de programmes,
région Nord Est Normandie

LYON (69)



Douceur de vivre

Oasis Parc, le vaste écoquartier réalisé par VINCI Immobilier

dans le 8^e arrondissement de Lyon, n'en finit pas de se transformer. Les Jardins d'Hortense, une résidence Ovelia, a été livrée en novembre 2022 avec, pour ambition, de proposer à ses occupants une atmosphère à la fois calme et reposante, à quelques encablures des agréments de la ville. De quoi poser ses valises en toute sérénité.

Contact : Ghislain Chaleysin-Lutgen



Plus d'infos sur la version digitale

193

appartements prêts à vivre,
du studio au 3 pièces.



MANOSQUE (04)



La vie en blu

Première résidence de la marque à s'inscrire dans la démarche UrvatBlu

(lire p. 2), Blu Pais s'appuiera sur une structure de poteaux-poutres ouvrant la porte à une modularité des espaces. Les extérieurs privatifs seront des balcons rapportés qui garantiront une meilleure performance énergétique (absence de pont thermique). Quant aux pare-vue, ils seront en tressage de chanvre avec un matériau durable et biosourcé.

Contact : Arnaud Monier

32 %

du terrain végétalisés,
soit 840 m² d'espaces verts.

LA ROCHE-SUR-FORON (74)



Des logements pour tous les budgets

En Haute-Savoie, les équipes travaillent main dans la main avec les acteurs locaux pour faire face à la pression immobilière croissante. Pas moins de trois dispositifs de logement à destination des ménages modestes ont été mis en place. Sur 89 logements, neuf seront en bail réel solidaire (BRS) pour les primo-accédants ne pouvant pas devenir propriétaires sur le territoire ; 15 seront en logement locatif intermédiaire (LLI) pour les locataires non éligibles au social et connaissant des difficultés d'accès au logement libre ; et 18 logements locatifs sociaux répondent aux exigences du plan local d'urbanisme (PLU). Enfin, 47 logements libres, dont 18 villas, compléteront cette programmation.

Contact : Guillaume Anthonioz



18

villas en ossature bois avec pompe à chaleur.

LYON (69)



Réhabilitation 3*

À la suite de la signature d'un CPI avec l'investisseur et exploitant lyonnais

Dalofi, la réhabilitation complète des anciens bureaux d'Aéroports de Lyon va laisser place à un hôtel 3* Hampton by Hilton et à un centre d'affaires. Si la structure de l'édifice existant est conservée, les façades et aménagements intérieurs seront, eux, entièrement transformés. Ce projet sera résolument tourné vers l'extérieur : les larges baies vitrées des chambres inviteront au voyage, un espace de coworking sera ouvert au public et le bâtiment sera connecté par une passerelle à l'aérogare.

Contact : Agnès Perrin



120

chambres.

NOS INDICATEURS

QUALITÉ

dans l'immobilier résidentiel

Soucieux d'améliorer en continu la qualité des biens immobiliers résidentiels livrés à ses clients, VINCI Immobilier a mis en place de nouveaux indicateurs en 2021⁽¹⁾. Un an plus tard, le formidable travail des équipes opérationnelles a porté ses fruits, et les résultats sont au rendez-vous. Zoom sur l'indicateur des réserves à la livraison.

RÉSERVES À LA LIVRAISON : DE BONS RÉSULTATS EN 2022

2,1

réserves à la livraison en moyenne par logement, parties communes et parties privatives comprises.

25 opérations ZR⁽²⁾



56

programmes livrés (3 367 lots)

1,3

réserve à 1 mois après la livraison en moyenne, parties communes et parties privatives comprises.

L'INDICATEUR QUALITÉ S'AMÉLIORE DE 20% PAR RAPPORT À 2021.

- Les directions territoriales ayant livré a minima 2 opérations ont au moins 1 opération ZR⁽²⁾.
- 4 régions sur 5 ont soit maintenu leur score de l'an passé, soit se sont fortement améliorées.



« En 2022, VINCI Immobilier enregistre ses meilleurs scores qualité, notamment grâce à la réduction conséquente du pourcentage d'opérations présentant un nombre de réserves par logement important. »

Rémy Defay

directeur technique, qualité et achats en immobilier résidentiel

Évolution de la répartition des opérations en fonction du nombre de réserves par logement



2021



2022

Le nombre de projets livrés à 5 réserves ou plus a diminué de 11 points (passant de 21% à 10%).

Entre 0 et 2 réserves

Entre 2 et 5 réserves

Au-delà de 5 réserves

1. Nombre de réserves à la livraison, nombre de réserves à 30 jours et nombre de réserves à 60 jours.
2. ZR : zéro réserve.

LES DEUX MISSIONS DU RESPONSABLE QUALITÉ



Qualité

- Suivi des points de passage obligatoires du système qualité par les opérationnels.
- Accompagnement national des opérationnels pendant le chantier.
- Animation du système qualité.



Certification

Référent national NF Habitat pour :

- le suivi de l'application des règles et du référentiel de certification ;
- la réalisation des audits de certification ;
- le suivi des écarts constatés lors des contrôles de conformité au référentiel.

Contact : Stéphanie Lahoud



IMPACT 2030

Les avancées de notre plan stratégique

Depuis l'épisode précédent (Vi! 49 p. 20), la réflexion sur notre plan stratégique se poursuit, alors que des actions concrètes sont d'ores et déjà amorcées. Désormais nommé Impact 2030, ce plan doit nous permettre à la fois de traverser la crise pour rebondir et de construire notre futur ensemble.

Entré dans sa seconde phase à l'automne dernier, notre plan stratégique nous a conduits à élaborer une réflexion et des outils, déployés progressivement. Nos objectifs : renforcer notre efficacité opérationnelle et commerciale, poursuivre notre développement pour, in fine, préserver et améliorer notre rentabilité.

La culture de la rigueur

Cela n'aura échappé à personne : le marché de l'immobilier connaît des tensions considérables. En cause ? Une crise à la fois de l'offre et de la demande. Elle trouve son origine dans la hausse des taux, la réglementation toujours plus complexe et les difficultés à obtenir des permis de construire. Dans un contexte où les aléas d'une opération ne peuvent plus être répercutés sur son prix, plusieurs enjeux se dessinent : mieux concevoir pour sécuriser nos coûts techniques, mais aussi gérer plus rigoureusement nos opérations

pour protéger nos marges et mieux maîtriser nos frais généraux. C'est d'ailleurs dans cet esprit qu'un nouveau format de recalage budgétaire (*lire l'encadré ci-contre*) a été défini. En phase de test en juin en région Méditerranée, il sera déployé en octobre 2023 pour optimiser le pilotage de nos BU.

Optimiser la conception et renforcer le suivi d'exécution

Incontournables pour maîtriser nos coûts techniques et assurer la qualité de nos produits, nos process de conception et de suivi d'opération vont évoluer. Partage de bonnes pratiques, transfert d'informations systématique à chaque étape du projet, brief de conception, contrôle en phase d'exécution, revue du produit renforcée... ces initiatives vont accroître l'expertise des équipes pour assurer un suivi optimal des projets. Pour améliorer notre performance, des filières métiers seront créées et animées afin de faire bénéficier les uns et les autres de l'expérience des différentes BU.

Développement : sur le terrain des synergies

Dans un contexte de tension sur le foncier et de difficultés à obtenir nos permis, nous allons déployer de nouvelles offres qui faciliteront la relation avec nos parties prenantes. L'une d'entre elles, sous la marque Inclusive, s'adresse aux bailleurs sociaux. Elle s'appuie sur le retour d'expérience de la région Rhône-Alpes Auvergne, pilote dans ce domaine.

Autre nouveauté : un comité de développement régional – réplique du comité national existant mais à un niveau opérationnel – devrait favoriser nos synergies, notamment concernant

LOGEMENT DE DEMAIN

LES PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS D'UNE ÉTUDE MENÉE PAR KANTAR POUR ÉCOUTER NOS CLIENTS

Les crises ont généré une forme de "repli chez soi" ; le logement neuf doit offrir un cocon protecteur.

- **L'environnement compte** : 82 % des clients veulent réduire leur impact environnemental. Ils sont préoccupés par la question des charges et celle, nouvelle, du confort d'été. Le neuf doit offrir l'opportunité d'un mode de vie sain et décarboné.
- **Un logement collectif doit favoriser le vivre-ensemble** : 80 % des personnes interrogées souhaitent plus de lien, d'entraide et de partage.
- **Le neuf doit être synonyme de "zéro tracas"** : le cœur de cible neuf est intéressé à 82 % par un engagement de respect des délais.

Questionnaire on line, décembre 2023, 2 703 répondants.

la relation aux grands comptes. En outre, des binômes constitués de développeurs en régions et de collaborateurs des aménagements urbains et des produits mixtes contribueront aussi bien à fluidifier cette relation qu'à aiguïser les réponses aux projets de recyclage urbain.

Adaptation au marché et à la demande

Si la feuille de route de notre stratégie commerciale et marketing est en cours d'élaboration, certaines propositions sont déjà à l'œuvre. Parmi elles, nous aurons recours de manière plus systématique à des études de marché poussées et au yield management – cette approche qui consiste à moduler les prix en temps réel en fonction de la demande. Par ailleurs, les bulles de vente éphémères vont progressivement être remplacées par des showrooms multiprogrammes. C'est déjà le cas à Aix-en-Provence, Bordeaux, Lyon, Nice, Paris, et le concept sera généralisé dans les villes où c'est pertinent. Les frais de marketing off line et on line seront optimisés au profit de l'efficacité de la commercialisation.

Quelle signature pour le logement de demain ?

Entre ce plan d'action de court terme et la feuille de route pour l'horizon 2030, nous nous sommes fixé l'objectif stratégique de formaliser le positionnement logement de VINCI Immobilier. Comme nous l'avons fait pour l'immobilier de bureaux avec The Better Way, nous souhaitons élaborer le socle de notre future offre de programmes résidentiels en lui associant une signature forte, attractive et différenciante à destination des collectivités et de nos clients. ■

LE RECALAGE BUDGÉTAIRE

Il s'agit de prendre plus de temps, avec tous les acteurs autour de la table, pour partager une vision précise du bilan, des provisions restantes et des risques propres à chaque opération. **Plus de rigueur mais sans surcharge de travail supplémentaire pour les opérations, dont le bon suivi aura été établi dès le départ.**

Recalage régional

piloté par chaque direction générale adjointe avec les opérationnels.



15 min
en moyenne
par opération



3 x
par an

Synthèse des recalages

avec présentation par les directions territoriales de tableaux synthétiques et focus sur les projets nécessitant un arbitrage.



1 h 30
par agence



3 x
par an

Revue d'opérations par agence

entre la direction générale et les opérationnels, présentation du dernier recalage et revue des dossiers à enjeux.



10 min
en moyenne
par opération



1 x
par an



Plus d'infos sur
la version digitale

Marque employeur

Nos ambassadeurs, c'est vous !

Lancée en février, la nouvelle campagne employeur s'inscrit dans un contexte concurrentiel dans lequel se démarquer tout en conservant ses meilleurs talents est essentiel... et complexe. Radiographie d'une stratégie conçue pour faire la différence, en interne comme en externe.

Vous êtes à la bonne adresse », « Entrez chez VINCI Immobilier » (voir l'image). Des bannières digitales

auréolant les signatures de mail et autres profils LinkedIn, en passant par les divers supports (vidéos, kakémonos) utilisés lors de forums écoles, le lancement de la campagne employeur de VINCI Immobilier est sur de bons rails. Quelques mois après la mise en place de son premier graduate program (*lire Vii n°49 p. 4*), le Groupe communique avec des accroches imaginées aussi bien pour attirer que pour fidéliser. « Cela s'est un peu calmé, mais la guerre des talents n'a sans doute jamais été aussi exacerbée qu'en 2022, au point que certains départs étaient parfois difficiles à compenser », commente Vanessa Chaléac. Mais la directrice des ressources humaines a aussi conscience des atouts de l'entreprise, que 72 % de collaborateurs se disent prêts à recommander* : « Il existe une vraie fierté d'appartenance. Et c'est une force sur laquelle nous devons nous appuyer pour consolider la réputation du Groupe et attirer de nouveaux talents ».

Faire rayonner notre image

Résultat : une marque employeur qui s'inscrit dans la continuité et qui, afin d'éviter toute fausse promesse, s'est fondée sur la réalité de l'expérience vécue par les collaborateurs, autant que sur la vision du top management. En s'articulant autour de trois piliers (*lire l'encadré*) illustrant concrètement ce

« On ressent dans nos équipes une fierté d'appartenance à VINCI Immobilier et un attachement aux valeurs qui caractérisent le Groupe. Ces arguments sont d'excellentes bases pour donner envie à des profils variés de nous rejoindre. »

Vanessa Chaléac

directrice des ressources humaines



que signifie travailler chez VINCI Immobilier, la campagne mise notamment sur sa force de frappe la plus crédible : ses équipes. « Nul n'est mieux placé que les salariés pour être notre ambassadeur et faire rayonner notre image », souligne Vanessa Chaléac, en prenant l'exemple des forums écoles où la présence d'un ancien diplômé fait toujours son effet. « Surtout pour un groupe qui accueille environ 90 alternants dans ses rangs chaque année. » Divulguée en février, la nouvelle campagne marque employeur vise à séduire tous les profils, des jeunes diplômés aux plus expérimentés. Pour que chacun partage largement son expérience et les messages de VINCI Immobilier auprès de son réseau, les outils de cette campagne sont disponibles sur l'intranet du Groupe. ■

* Résultat de l'enquête Happy@Work menée en 2022.

UNE PROMESSE EN TROIS TEMPS

Symboles d'authenticité et d'attractivité, trois fondamentaux structurent la nouvelle campagne employeur de VINCI Immobilier :

- le premier s'attache à la **quête de sens**, que les collaborateurs trouvent au sein d'un groupe qui impacte positivement et durablement la ville de demain et dynamise les territoires ;
- le deuxième rappelle à quel point l'immobilier est un secteur qui rassemble **des passionnés, heureux de travailler** en équipe sur des projets à la fois riches et captivants ;
- le troisième met en lumière **la bienveillance**, une valeur clé de l'entreprise, notamment via le respect des collaborateurs, de l'écosystème et des clients.

Briller en société en parlant... Engagement RSE des collaborateurs

— **Insertion, soutien de personnes en difficulté, inclusion, égalité femmes-hommes** : on en parle peu, pourtant de nombreux collaborateurs de VINCI Immobilier s'impliquent pour de belles causes. Et cet engouement au niveau RSE concerne toutes les régions.

— **Les Cafés Joyeux, vous connaissez ?** Justement, une nouvelle adresse toulousaine ouvre ses portes en 2023 ! Aux côtés de la Fondation VINCI, nous soutenons ce concept qui fait travailler des personnes atteintes de handicap cognitif ou mental dans un environnement ordinaire. Avec les équipes, nous comptons bien y déjeuner régulièrement ! »

Contact : Philippe de Villèle, Toulouse

C'est
super !

— **En parlant de la Fondation VINCI, elle a fêté ses 20 ans en 2022.** À Lyon, nous avons marqué le coup en signant un partenariat avec Fil en Forme. Porté par l'association Ideo, cet atelier d'insertion recycle notamment les bâches publicitaires utilisées sur nos projets en trousse, cabas...

Contact : Sylvie Richard, Lyon

#fierté

— On avance aussi sur des initiatives œuvrant **pour les femmes victimes de violences.** Avec l'association **Fight for Dignity**, qui nous a rendu visite sur le chantier Universeine, les discussions se sont engagées pour concevoir un programme de réinsertion professionnelle.

Contact : Cécile Allix, Nanterre

— **Sans oublier Give Me Five. Soutenu par Xavier Huillard et organisé par le groupe VINCI.** Grâce à ce programme, nous présentons nos métiers à des collégiens issus de quartiers prioritaires, dans le cadre de leur stage de 3^e. VINCI Immobilier y participe depuis quatre ans, déjà. Pour cette année scolaire 2022-2023, nous serons présents à Saint-Denis mais aussi à Lille, Marseille et Nantes. Globalement, il y a quand même de quoi être fier de nos engagements RSE, non ?

Contact : Sarah Marinho, Nanterre



VINCI Immobilier **Polska,** **udana międzynarodowa** **współpraca***

Après une prise de pouls du marché et de ses caractéristiques, l'activité de VINCI Immobilier Pologne ne cesse de monter en puissance. Après deux livraisons l'an passé, trois lancements sont programmés en 2023. Rencontre avec une équipe locale enthousiaste et mobilisée !

Fort d'une expérience de trente ans, Warbud SA (filiale de VINCI Construction) sollicite VINCI Immobilier, en 2017, pour intervenir en tant que promoteur et accompagner le (fort) potentiel du marché polonais, deux fois plus actif qu'en France. La joint-venture détenue à 70 % par VINCI Immobilier et 30 % par Warbud est créée en 2018. En novembre 2022, VINCI Immobilier Polska est pleinement intégré à VINCI Immobilier. Une intégration qui fait la fierté des équipes locales, lesquelles mettent leur expertise de l'immobilier neuf en Pologne au service du Groupe. « *Nous n'allons pas là-bas pour imposer notre vision, modifier la culture en place ou dupliquer ce que nous faisons chez nous* », déclare Jean-Luc Guermonprez (à g. ci-dessus). Le président de VINCI Immobilier Polska a donc commencé par écouter Jacek Orkisz, directeur délégué de la filiale (à dr. ci-dessus) : « *Ce qu'il faut savoir, c'est que tous les Polonais veulent posséder leur résidence principale et ont les moyens d'investir dans le neuf, relativement accessible. Le patrimoine compte, à nos yeux : nous voulons lui redonner son éclat et le rendre unique tout en le préservant. Les terrains disponibles ? Ils sont en nombre, mais les rendre constructibles et vendables nécessite d'accepter le risque d'un permis qui, souvent, peut être contesté et remis en cause* ». Dernier détail, et pas des moindres : les acheteurs assurent les finitions en ayant recours à leurs proches et à des entreprises locales.



23
 personnes composent les
 rangs de VINCI Immobilier
 Polska. Elles seront 28 à 30
 en fin d'année.

24 000
 appartements neufs
 vendus à Varsovie en 2022.
 C'est 10 fois plus qu'à Paris.

2 500 €
 C'est le prix de vente
 moyen du m² à Varsovie.
 Les biens estampillés
 VINCI Immobilier se situent,
 eux, entre 2 700 et 6 300 €/m².

15 000 m²
 à construire à la place
 d'une ancienne centrale
 électrique à Poznań.

Varsovie, the place to be

Dynamique et moderne, Varsovie est le centre névralgique de la culture et de l'économie polonaises. Appréciée par les acquéreurs, entre autres pour sa propreté et ses espaces verts, la capitale l'est aussi par VINCI Immobilier Polska, qui reconnaît son potentiel. « *Nous travaillons aussi à Poznań, même si on évite de trop se disperser, notamment dans la Tricity [Gdańsk, Sopot et Gdynia, trois villes situées près de la mer Baltique, NDLR], où certains acteurs sont déjà très bien implantés* », explique Jean-Luc Guermonprez. Une stratégie de logements haut de gamme qui semble logique quand on sait que 80 % des clients de la filiale ne font appel à aucun financement, et que des marges à deux chiffres représentent l'objectif de rentabilité. Livrés à Varsovie début 2022, Osiedle Wilanowska (un bâtiment de 109 appartements qui accueille 110 m² de panneaux solaires, la plus grande surface de la ville) et Bonifratska 10a Residence (39 logements) illustrent le travail fructueux mené par les équipes. Cinq autres programmes sont en chantier dans la capitale et à Poznań (418 logements au total). Pour les mener à terme, VINCI Immobilier Polska fera une fois encore parler son expertise et, comme le souligne Jacek Orkisz, « *en s'appuyant sur le management et le savoir-faire de VINCI Immobilier, qui nous aide à bâtir chaque jour une marque de plus en plus forte* ». ■

* VINCI Immobilier Polska, une diversification réussie à l'international.



Ils prennent la parole



“ **Marta Wójcik**

responsable marketing

« Ici, tout le monde est très heureux de tirer parti de son expérience et d'apporter sa pierre à l'édifice de VINCI Immobilier Polska. Notre communication ? Pour être efficace, elle doit avant tout fournir les informations clés aux clients potentiels de manière claire et pédagogique. Pour cela, nous utilisons tous les canaux de communication, en restant convaincants et plus attractifs que nos concurrents. »



“ **Agnieszka Maziarz**

commerciale senior

« Le marché évolue en permanence. Je travaille essentiellement sur des projets haut de gamme, un segment qui n'est pas aussi sensible aux difficultés – l'inflation et la guerre en Ukraine pour ne citer qu'elles – auxquelles nous avons dû faire face, ces dernières années. Grâce à la modélisation 3D, les biens que nous proposons sont d'une qualité supérieure. Un argument de poids pour VINCI Immobilier Polska vis-à-vis de la concurrence. »



“ **Piotr Koska**

directeur de projets

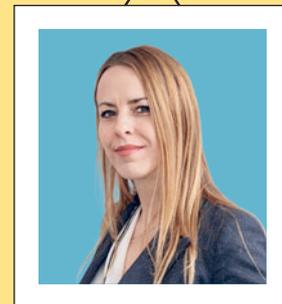
« Osiedle Wilanowska, à Varsovie, est un de nos projets phares. Par sa qualité premium, bien sûr, mais aussi techniquement, puisque nous devons enfouir des parois moulées à 22 mètres en dessous du niveau du sol. Ce projet a aussi été marqué par la pandémie et l'inflation. Malgré tout, nous avons réussi à le livrer dans les délais avec une marge de 25 %. Faire partie de VINCI Immobilier, c'est la possibilité de grandir dans un groupe international avec un savoir-faire de longue date. Nous en sommes tous très fiers. »



“ **Radosław Gasiewicz**

directeur du développement

« Contacts personnels, bureaux d'études, architectes, cabinets d'avocats, registres municipaux, etc. : de nombreuses sources d'information aident à trouver les meilleurs terrains. Ici, la concurrence est très forte et les promoteurs n'hésitent pas à acquérir des parcelles sans permis de construire. Notre visite au siège courant 2023 nous en apprendra plus sur la mise en œuvre des projets en France et nous comprendrons mieux comment les différents services travaillent. »

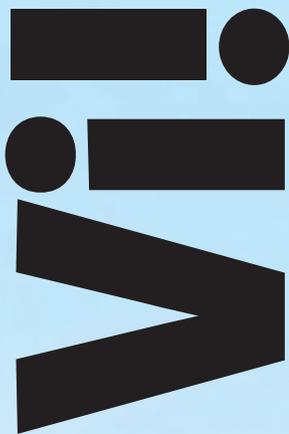


“ **Justyna Korycka**

directrice juridique

« Audits d'acquisition, achat de terrains, contractualisation avec les architectes, délivrance du permis de construire, préparation des accords de vente avec les clients, transfert des droits de propriété... mon travail est basé sur la collaboration avec toutes les équipes. Je participe à l'ensemble des étapes d'achat des terrains. C'est d'ailleurs ce que je préfère, car le choix d'un bon emplacement est décisif dans la réussite d'un projet. »

Instantané



La Turballe

Pen-Bron, Loire-Atlantique

Une sensation de bout du monde : c'est ce que ressent le visiteur qui pose un jour son regard sur la pointe de Pen-Bron. C'est là, entre La Turballe et les marais salants de Guérande, que s'étire un long cordon sablonneux bordé de pins plongeant vers l'océan. C'est là, aussi, que VINCI Immobilier va redonner vie à ce qui fut un hôpital pour enfants puis un centre de rééducation. Hôtel, résidence locative, lieu de répit pour les aidants/aidés et soignants, hébergements pour les saisonniers, espaces de restauration, de culture et associatifs : avec une programmation mixte et tournée vers le social, le nouveau Pen-Bron respectera l'histoire du lieu tout en favorisant la restauration de son patrimoine. Un projet dans la lignée de la stratégie ZAN de VINCI Immobilier, qui procédera également à la désimperméabilisation et à la renaturation du site.

