



51 Le magazine
des collaborateurs
de VINCI Immobilier



In extenso


**La qualité de la
conception au cœur
du logement de demain**

Visites guidées

**Evasyon,
Magasin général,
Métamorphose,
expertise hôtelière...**

Esprit d'équipe

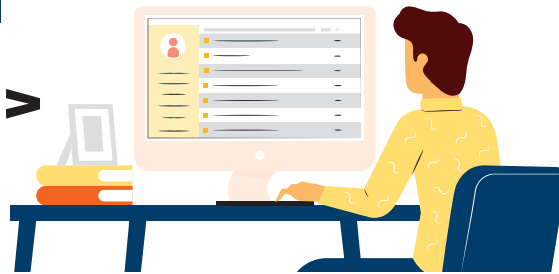
**Gabarit : l'atout
(en un) du
développement
immobilier**



**Rencontre
avec Virginie Leroy,
présidente de
VINCI Immobilier**

Dynamiques

05



01 Tribune

Rencontre avec Virginie Leroy,
la nouvelle présidente.

05 Dynamiques

Les actualités du secteur
et du Groupe en bref.

07 In extenso

**La qualité de la conception
au cœur du logement de demain.**
Comment remettre au centre de nos
attentions la "valeur d'usage" et
étoffer nos propositions en matière
de logement social.

11 Visites guidées

**Revue des programmes et services
du trimestre :** Evasyon, Magasin
général, Métamorphose, expertise
hôtelière, Fyloma Parc...

21 CQFD

Notre contribution à l'économie
nationale territoire par territoire.

22 Ligne de mire

**« Nos engagements sociétaux
et environnementaux sont gravés
dans le marbre »**
Laurence Picano et Éric Lapierre
nous expliquent les engagements
de VINCI Immobilier Résidences
gérées.

24 Esprit d'équipe

**Gabarit : l'atout (en un)
du développement immobilier**



In extenso

07

11

Visites guidées



« Notre collectif, notre principale force pour aller de l'avant »



Nommée présidente de VINCI Immobilier le 1^{er} août, Virginie Leroy nous explique sa vision, les défis à relever et les opportunités à saisir. Rencontre.

Quelques semaines après votre nomination, quel message souhaitez-vous adresser aux équipes de VINCI Immobilier ?

Virginie Leroy — Je suis très attachée à notre entreprise, que j'ai rejointe il y a maintenant treize ans, et aux femmes et aux hommes qui la constituent. Leur expertise, leur agilité et leur esprit entrepreneurial l'ont fait grandir et permettront son développement demain. Leur implication dans l'entreprise, leur envie d'avancer ensemble et de collaborer me tiennent tout autant à cœur. Je suis vraiment heureuse d'avoir l'opportunité de continuer à travailler à leurs côtés et de contribuer à la force de ce collectif !

Je remercie, par ailleurs, le groupe VINCI de sa confiance. Cette évolution interne est une marque de reconnaissance pour les équipes de VINCI Immobilier.

V Quelle présidente voulez-vous être ?

V. L. — Je resterai animée par trois leitmotivs qui ont marqué mon parcours professionnel : le goût du contact, la passion des projets et la recherche de créativité. J'aime travailler étroitement avec les équipes et les challenger, contribuer à leur développement tout en favorisant la rencontre de leur diversité de talents.

Notre métier nous offre aussi l'opportunité d'être au contact quotidien de nos clients, de nos parties prenantes mais aussi d'entreprises de notre secteur ou connexes à nos métiers. Quelle chance, de pouvoir ainsi comprendre les évolutions sociétales et de percevoir la créativité d'un large panel d'acteurs ! Nous y puisons une capacité permanente d'innovation pour nos produits et nos façons de travailler.

L'une de mes missions est de faire émerger une vision partagée de notre métier comme de notre entreprise et de fédérer notre collectif autour de cette vision. C'est en renforçant la cohérence globale et la créativité de nos solutions, que nous révélerons mieux encore une "marque de fabrique" VINCI Immobilier. Je resterai également très attachée à nos projets car c'est là que tout se crée, que tout se joue et se gagne. Il est pour moi indispensable de rester proche du terrain.

Le contexte reste difficile, en cette rentrée.

Comment faire face à la baisse de l'activité ?

V. L. — Nous nous y employons depuis le début de l'année. La détermination sans faille des équipes sur le terrain en dit plus à ce sujet qu'un long discours. Ces efforts, il nous faut les poursuivre et les renforcer. D'abord, parce que la crise n'est pas terminée. Ensuite, parce qu'il sera nécessaire, à sa sortie, de conserver ces bons réflexes car nos concurrents auront produit ces mêmes efforts. Je suis convaincue que nous avons l'opportunité de sortir grandis des épreuves que nous traversons.

Concrètement, pour redynamiser notre activité de promotion en France, qu'il s'agisse d'Urbat ou de VINCI Immobilier, nous procédons à des baisses de prix sensibles ciblées sur le stock achevé et les opérations livrées dans moins d'un an, sur les typologies et les programmes qui s'écoulent plus difficilement, et envisageons d'augmenter les volumes de ventes en bloc de logements. Nous devons également accepter de questionner notre manière d'exercer notre métier et renforcer notre rigueur de pilotage. Cela veut dire, en particulier, être encore plus attentifs à l'optimisation de nos projets. Pour financer les baisses de prix pratiquées au bénéfice des clients particuliers ou des investisseurs et bailleurs, nous devons négocier ou renégocier les conditions de réalisation, y compris sur les opérations les moins affectées par nos difficultés de commercialisation, mais aussi quand nous avons le sentiment d'avoir déjà bien fait les choses.



Plus que par le passé, il est important de limiter nos frais financiers, qui, avec la hausse des taux, viennent grever significativement les marges de nos opérations, et nous devons être beaucoup plus vigilants sur la trésorerie de nos opérations.

Notre activité d'exploitation de résidences gérées, qui a contribué significativement à notre croissance, doit aussi poursuivre ses efforts de remplissage et réinventer son concept de restauration pour contribuer plus fortement à l'équilibre financier du Groupe. Nous devons, enfin, réduire autant que possible nos frais généraux. Le gel des recrutements, indispensable pour garantir la maîtrise de ces frais généraux, nous impose de mieux nous coordonner, de collaborer plus efficacement et de concentrer nos efforts sur les opérations les plus pertinentes en montage. Compte tenu de cette période de fortes contraintes, nous

« C'est en renforçant la cohérence et la créativité de nos solutions, que nous révélerons mieux encore une "marque de fabrique" VINCI Immobilier. »

devons améliorer nos modes de fonctionnement pour trouver des solutions d'optimisation et de simplification. Quoi qu'il en soit, il est indispensable que nous restions soudés car notre plus grand atout, c'est justement le collectif !

Concernant les pôles de VINCI Immobilier, quels sont leurs leviers de développement ?

V. L. — Confrontés à l'impact croisé de la hausse des taux, de l'évolution des modes de travail et de consommation, tous nos métiers sont amenés à se réinventer. Particulièrement exposés, l'immobilier d'entreprise et les commerces continuent de développer des produits différenciés et nouveaux afin d'assurer un relais de croissance. Trois réalisations atypiques illustrent cette démarche. Hangar Y, un ancien bâtiment de l'Exposition universelle réimplanté à Meudon (92), est devenu un haut lieu culturel et événementiel. La réhabilitation du Magasin général de Saint-Pierre-des-Corps (37) donne vie à un nouveau pôle d'attractivité industrielle et de compétitivité sur le territoire. Nous transformons également l'ancien Louvre des Antiquaires de Paris en lieu dédié à l'art contemporain.

Cette volonté de se réinventer se concrétise notamment à travers la démarche *Perspectiv'* (lire *In extenso* p. 7 à 10) et l'offre *UrbatBlu* proposée, elle, depuis plusieurs mois, ainsi que dans les nouveaux concepts de résidences gérées, alliant convivialité, qualité de l'expérience clients et sobriété carbone. Nos marques d'exploitation des résidences gérées sont en effet très engagées en matière de RSE, notamment avec *Ovelia*, devenue première entreprise à mission du secteur des résidences seniors (lire *Ligne de mire* p. 22-23).

« Notre plan fixe le cap et les moyens pour préparer l'avenir, en définissant une vision pour 2030 et en introduisant un nouveau positionnement pour l'entreprise. »

Le pôle hôtellerie est, à ce stade, peu affecté par la crise mais poursuit néanmoins une active démarche d'innovation visant à diversifier ses produits et ses modalités d'intervention.

Concernant la prospection foncière, les démarches initiées auprès des grands propriétaires fonciers et des bailleurs sociaux (lire *In extenso*) et le déploiement de l'outil *Gabarit* (lire *Esprit d'équipe* p. 24-25) nous offrent de belles perspectives en matière d'efficacité.

VINCI Immobilier déploie actuellement Impact 2030. Quels sont les apports de ce plan ?

V. L. — Il s'articule autour de deux dimensions complémentaires et indissociables. À court terme, il nous donne des clés pour maintenir notre entreprise à flot en agissant sur les leviers évoqués précédemment. Notre plan fixe également le cap et les moyens pour préparer l'avenir, en définissant une vision pour 2030 et en introduisant un nouveau positionnement pour l'entreprise. Il pose les germes des modes d'organisation et des types de projets vers lesquels nous devons tendre pour nous adapter tant aux exigences de nos clients qu'aux enjeux sociétaux.

Sur quels atouts notre entreprise peut-elle s'appuyer ?

V. L. — Notre carte maîtresse, c'est l'humain ! Je pense d'abord au professionnalisme de nos collaborateurs, qu'il s'agisse des opérationnels ou des fonctions supports. Mais j'ai aussi en tête leur implication pour nos clients, leur fierté de contribuer à des projets utiles pour les territoires, leur éthique, la culture de la parole donnée, sans oublier la solidarité entre collègues. Cette conjugaison de savoir-faire et de savoir-être constitue le moteur de notre développement. Notre appartenance au groupe VINCI nous apporte aussi un soutien précieux, particulièrement en ce moment, et il nous faut nous montrer plus que jamais à la hauteur de cette confiance.

Je songe également à notre histoire, tissée au cœur des territoires au fil de la somme des projets sortis de terre. Cet ancrage nourrit nos liens privilégiés avec les parties prenantes locales. Enfin, face à l'atomisation de la demande, nous pouvons nous appuyer sur notre profil de plurispécialiste de l'immobilier, apte à proposer un portefeuille d'expertises diversifiées, sur toute la chaîne de valeur.



V Le 29 juin, vous avez annoncé une nouvelle gouvernance. Pourquoi ce changement et quels bénéfices en attendez-vous ?

V. L. — Nous traversons une période difficile qui exige une grande réactivité de prise de décision et une forte cohésion du Comex et de l'ensemble de l'entreprise. De même, la réalisation de nos projets requiert la conjugaison d'expertises chaque jour plus pointues. La nouvelle gouvernance est le reflet de ces enjeux : un Comex soudé et représentatif de VINCI Immobilier ; une organisation favorisant de façon intrinsèque les synergies. À la suite de ma nomination, le poste de directeur général de l'immobilier résidentiel et des régions s'est retrouvé vacant. J'en ai confié la codirection à Franck Bernardin et Hélène El Aïba. Il s'agit tout à la fois de capitaliser sur la dynamique collective régionale impulsée depuis un an et que nous soyons exemplaires en termes de maîtrise des frais généraux. En plus de la supervision directe de leur région respective, Franck et Hélène prennent la responsabilité des autres régions et assurent le pilotage conjoint des fonctions commerciales et marketing transverses.

Diego Harari, nommé directeur général adjoint stratégie et transformation durable, rejoint le Comex. À ses missions autour du développement durable et de l'innovation s'ajoutent le pilotage de la transformation et le déploiement d'Impact 2030, auquel il a activement participé avec Franck. Cette création de poste traduit également le fait que, selon moi, stratégie d'entreprise et RSE sont aujourd'hui indissociables. Jean-Luc Guermontez devient directeur général adjoint hôtellerie et international et intègre la gouvernance des sociétés monégasques. Nos collaborateurs implantés à Monaco pourront bénéficier autant de son expérience à l'étranger – y compris à Monaco puisqu'il y est déjà intervenu par le passé –, que de son expérience produits résidentiels et produits de luxe.

Patrick Supiot, nommé directeur général immobilier d'entreprise, commercial et aménagement, chapeaute, outre ses activités actuelles, le pôle commerces. Les synergies entre les pôles aménagements urbains et produits mixtes et commerces s'en trouveront renforcées et leurs expertises, mieux conjuguées, qu'il s'agisse d'intégrer des composantes de commerces ou loisirs à nos projets d'aménagement, de développer et réaliser des produits immobiliers atypiques ou de renforcer notre présence sur le recyclage de friches commerciales. Les autres membres du Comex – Vanessa Chaléac, Éric Lapière, Jean-Christophe Laurent, Philippe Musialek –, dans sa composition arrêtée en début d'année, voient leur champ d'intervention inchangé. Ils demeurent mobilisés



« Nous avons, chacun et chacune, un rôle à jouer et une contribution à apporter. L'avenir de notre entreprise est entre nos mains. »

sur le pilotage et l'animation de leur périmètre dans le contexte complexe que nous connaissons. Cette nouvelle gouvernance rend notre entreprise plus forte et offre au Comex une meilleure représentativité. Elle nous donne l'opportunité d'amplifier notre fonctionnement en réseau et constitue à cet égard un formidable levier d'intelligence collective pour agir en période de crise et innover afin de préparer l'avenir.

Pour conclure, pouvons-nous nous montrer optimistes ?

V. L. — Bien sûr ! Nous pouvons et devons, même, nous montrer optimistes parce que nous allons affronter la crise et en sortir plus forts. Pour cela, il nous faut être tenaces, garder le cap, maintenir au quotidien nos efforts, même si ce n'est pas toujours facile, et même si la sortie de crise n'est pas pour demain matin. Surtout, n'oublions pas que nous avons, chacun et chacune, un rôle à jouer et une contribution à apporter. L'avenir de notre entreprise est entre nos mains et nous avons toute l'expertise et toute l'énergie nécessaires pour relever les défis actuels et futurs ! ■



Métropolitan Square, à Lille, un quartier représentatif de la charte du pôle aménagements et grands projets urbains.

UNE NOUVELLE CHARTE : RÉGÉNÉRER LA VILLE

Business

Le département aménagements et grands projets urbains se dote d'une charte pour les quartiers durables, dernière-née de la palette d'outils au service de la stratégie environnementale de VINCI Immobilier. Quatre thématiques principales sont mises en avant dans cette approche différenciante qui dépasse le cadre strict de la conception de bâtiments : espaces naturels et biodiversité, protection de la ressource en eau, gestion des déchets et réemploi, adaptation au changement climatique. Base de dialogue avec les élus, la charte sera ensuite déclinée en cahiers des charges techniques pour coconcevoir l'urbanisme, l'architecture et le paysage de ces quartiers. Créativité, ingéniosité et simplicité doivent devenir la norme pour régénérer, réoxygéner les espaces urbains. Question d'inspiration...

Contact : Vincent Louvot



Urbat poursuit sa mue

Business

Après le lancement de son nouveau positionnement, UrbatBlu, traduit en feuille de route à l'automne dernier, Urbat a dévoilé en juin sa nouvelle identité. Du logo aux supports de communication, le design de la marque transcrit sa façon de concevoir ses résidences sur un ton "fun, connivent et décomplexé". Une ambitieuse campagne publicitaire relaiera l'événement sur internet et dans la presse à la fin de l'année.

Contact : Jean Delaunay

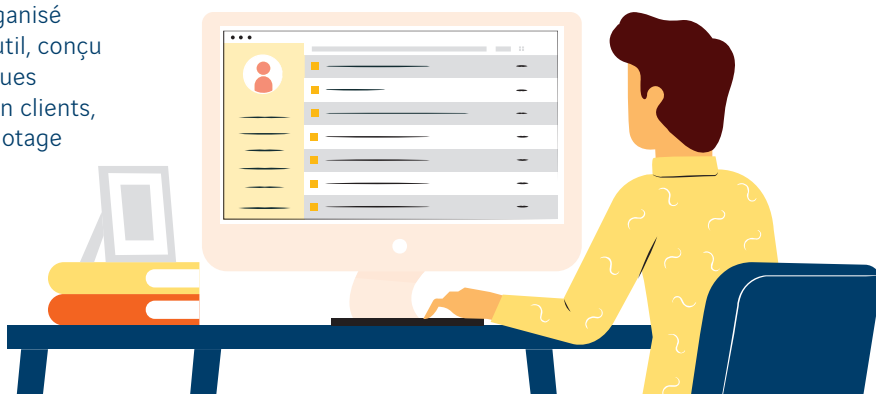


Vous avez dit simplification ?

Business

Portail Reporting, c'est le nom de la nouvelle plateforme d'accès simplifié aux rapports et tableaux de bord pour les managers. Organisé autour de huit thématiques, ce nouvel outil, conçu par la direction des systèmes informatiques et la direction organisation et satisfaction clients, contribuera à optimiser l'analyse et le pilotage de leur activité.

Contact : Marlène Toto





Sharepoint La Com & vous : chacun s’y retrouve

Actualités, fiches références, chartes graphiques, sites, présentation institutionnelle... tous les documents, liens, données et images, élaborés par le service communication de VINCI Immobilier sont réunis dans l’espace Sharepoint La Com & vous. Un gain de temps assuré !

Contact : Delphine de Saint Pol



EMMAÛS alternatives



PETITS GESTES, GRANDS EFFETS

VINCI Immobilier s’engage à verser 5 euros à Emmaüs Alternatives pour chaque questionnaire de satisfaction dûment rempli par ses clients, une fois leur logement livré. Ce partenariat original vise un double objectif : participer à la lutte contre l’exclusion et le mal-logement des plus précaires ; contribuer à nous améliorer en recueillant l’avis de nos clients. Grâce à ce soutien financier, l’association caritative offrira un toit et des repas à celles et ceux qui en ont besoin. Faites circuler !

Contact : Marc Chanier



Quiz Parlez-vous le Green IT ?

Qu’on le nomme Green IT ou numérique responsable, pratiquez-vous vraiment le digital vert ? Testez vos connaissances.

1/ Envoyer 1 mail de 5 Mo par jour pendant un an à 5 personnes émet :

- a. 0,4 kg de CO₂, soit 170 km en TGV
- b. 2 kg de CO₂, soit 848 km en TGV
- c. 6,2 kg de CO₂, soit 2 627 km en TGV

2/ À chaque fois que je renouvelle mon PC (qui pèse 2 kg), je dépense :

- a. 2 kg de matières premières
- b. 10 kg de matières premières
- c. 800 kg de matières premières

3/ Parmi ces mesures, lesquelles mettre en œuvre pour diminuer mon empreinte numérique au sein de VINCI Immobilier ?

- a. Déposer mes déchets électroniques dans les bacs de recyclage
- b. Faire des dons à des associations pour réutiliser les équipements les moins obsolètes
- c. Nettoyer régulièrement mes données

4/ Avec le passeport numérique responsable...

- a. Je peux voyager sans empreinte carbone
- b. Je suis sensibilisé(e) à mon impact numérique sur l’environnement
- c. J’ai le droit d’avoir un impact carbone plus important

Plutôt verte ou franchement grise, votre empreinte numérique ? Pour la prendre en main et la réduire le plus possible, inscrivez-vous à la formation Green IT en flashant ce QR code :



Les réponses : 1-c ; 2-c ; 3-a-b-c ; 4-b

in — extenso Perspectiv' et In'Clusive

LA QUALITÉ DE LA CONCEPTION AU CŒUR DU LOGEMENT DE DEMAIN

Qu'attend-on, aujourd'hui, d'un logement neuf ? Pourquoi mettre la "valeur d'usage" au centre des attentions ? Comment étoffer les propositions en matière de logement social ?... Autant de sujets dont VINCI Immobilier s'est activement emparé dans le cadre d'Impact 2030.



La réflexion

de fond sur le "produit logement" est l'un des volets du plan stratégique lancé par VINCI Immobilier en 2022.

Menée dans l'optique de redéfinir notre produit logement, elle a abouti à une démarche pour le logement en accession, *Perspectiv'*, et une offre destinée aux bailleurs sociaux, *In'Clusive*, qui remettent la qualité de la conception au cœur de nos attentions. Et ce, dans un contexte économique particulièrement challengeant. « Plus que jamais, nous devons faire en sorte que nos projets soient à la fois acceptables par les élus et attractifs pour les clients finaux », rappelle ainsi Jean-Jacques Toulgoat, directeur marketing et pilote de la démarche.

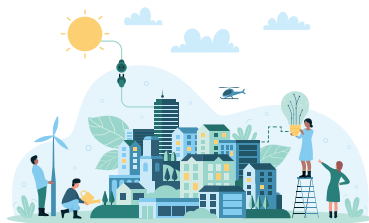
Connaître les aspirations des acquéreurs

En 2022, VINCI Immobilier a demandé à l'institut Kantar de sonder un panel d'acquéreurs intentionnistes sur ce qu'ils attendaient d'un logement. Principaux enseignements : une aspiration à une forme de repli chez soi, qui s'explique notamment par la façon dont la crise de la Covid a été vécue, mais aussi par les attentes confirmées du côté du vivre-ensemble, que ce soit à l'intérieur de la résidence ou en connexion avec la ville. « Désormais, nos clients sont aussi exigeants sur la qualité de leur logement que sur l'expérience de vie que leur offriront les parties communes et les services proposés », observe Jean-Jacques Toulgoat. Notre traduction : appliquer la même ambition de qualité sur les mètres carrés privatifs que sur les mètres carrés collectifs, et proposer une nouvelle expérience de vie dans nos immeubles. »

À l'origine de la réflexion, il s'agissait de définir un positionnement global, de façon à soutenir le développement et les ventes avec un discours attractif. « Ce positionnement s'est traduit par des lignes directrices et une trame à suivre pour la conception de chacun de nos programmes », précise Diego Harari, directeur général adjoint stratégie et transformation durable. Notre démarche a vocation à être déclinée localement, sur la base d'un référentiel qui sera consolidé graduellement, en fonction des retours d'expérience. »

Intelligence collective

Au fil des années, la fonction programme s'est transformée et complexifiée. « Entre le travail de plus en plus chronophage pour obtenir les permis de construire, les nouveaux enjeux environnementaux et les innovations permanentes, maintenir une attention croissante au produit, à sa conception et à sa valeur d'usage est devenu parfois un défi difficile à relever », analyse Diego Harari. Pourtant,



DISPOSITIF FINANCIER LE TIERS INVESTISSEUR

Dans le cadre du pilier "vertueux" de la démarche *Perspectiv'*, celui qui concerne la performance environnementale des logements, il est prévu d'étudier systématiquement la possibilité – ou non – d'installer des panneaux photovoltaïques financés par un tiers investisseur, comme cela a été fait sur Universeine, en Seine-Saint-Denis.

Le principe : l'équipement est financé par un investisseur externe qui l'amortira au fil du temps, via la production d'électricité. In fine, cela évitera de dégrader l'équilibre économique de nos opérations. Plusieurs montages sont possibles, mais le plus souvent, l'investisseur se chargera aussi d'exploiter l'installation. VINCI Immobilier compte s'appuyer avant tout sur des acteurs locaux, notamment des Scop et des associations qui ont l'habitude de travailler sur des projets à maille fine.

avec la double crise de l'offre et de la demande que traverse le secteur, raisonner "produit" représente un enjeu décisif en termes d'acceptabilité et d'attractivité, mais aussi d'équilibre économique. « C'est une évolution significative. Pour autant, VINCI Immobilier a déjà démontré sa capacité à relever ce type de défi collectivement, par exemple sur la qualité, en passant de 12 à 1,5 réserve unitaire par logement en sept ans, renchérit Jean-Jacques Toulgoat. Et nous sommes bien partis pour tenir les objectifs ambitieux que nous nous sommes fixés en matière de ZAN. »

Raisonner en termes de résultats

Côté logement libre, la démarche *Perspectiv'* s'appuie sur quatre piliers correspondant aux attentes en matière de logement. Celui-ci doit être confortable, unique, vertueux et convivial. « Pour chacun de ces piliers, nous avons défini des lignes directrices de conception qui visent à harmoniser sans pour autant uniformiser toute notre offre », témoigne Diego Harari. Ces solutions sont formulées dans le brief de conception, qui existait déjà mais sera mis à jour et complété, ainsi que dans le carnet d'inspiration. En interne, ce nouveau document a vocation à devenir un support de formation pour nos jeunes collaborateurs et un référentiel commun. En externe, il facilitera le partage de grands principes avec les équipes de maîtrise d'œuvre.

À la base de cette démarche, nous souhaitons réaffirmer l'importance de la qualité d'usage dans la conception des logements. Ainsi, une évolution



Le programme Calypso, à La Rochelle (17), prévoit d'importants jardins partagés.

notable consistera à généraliser la réalisation de plans meublés très tôt dans la conception, avant même le dépôt de permis de construire. Cela pour s'assurer d'une bonne habitabilité des plans intérieurs avant de figer l'extérieur et de réduire notre marge de manœuvre.

Autre exemple parlant – car attendu par les clients et différenciant vis-à-vis de la concurrence –, le "confort d'été" figure en bonne place. Disparités territoriales obligent, l'idée est de raisonner en termes de résultats plutôt que de moyens tout en garantissant aux résidents un niveau de confort estival minimal par région. À charge pour les équipes de trouver les solutions adéquates – protections solaires, brasseurs d'air, etc. – dans un panel de propositions concrètes identifiées dans le brief de conception et le carnet d'inspiration. Autre élément sur lequel VINCI Immobilier compte se démarquer : le lien social, favorisé par des espaces partagés. Dans ce domaine, nous nous appuyons sur trois expérimentations lancées cet été dans le cadre des travaux de la démarche *Perspectiv'*. Un assistant à maîtrise d'usage, Récipro-Cité, accompagne les équipes pour développer des cas d'usage qui pourront être répliqués sur nos futures opérations. Jardins partagés, rooftops, salles de bricolage... autant de pistes étudiées pour en analyser le potentiel.

Les bons produits aux bons endroits

Sous l'appellation In'Clusive, une réflexion similaire a été menée sur le logement social. Elle porte sur la conception des produits, qui est largement abordée



Clément Férot
directeur du développement,
spécialiste national In'Clusive

« Déployer et démultiplier nos compétences en logement social »

« Pour mettre en œuvre la marque In'Clusive, nous allons progressivement mailler le territoire. Dans chacune de nos régions, des référents In'Clusive seront formés et dûment outillés pour mener des études de marché, se positionner sur les concours en proposant des montages innovants, travailler sur les cahiers des charges des bailleurs sociaux ou encore présenter notre nouvelle offre produits répondant aux attentes des bailleurs. De quoi améliorer nos bilans sur les opérations en cours, optimiser les projets en développement et trouver de nouvelles opportunités. »



- LES 4 PILIERS DE LA DÉMARCHE PERSPECTIV'**
- Confortable
 - Unique
 - Vertueux
 - Convivial

à travers le prisme du dialogue et des interactions avec les bailleurs sociaux et les élus. « Outre la stricte application de la loi SRU, les bailleurs sociaux doivent répondre à une demande croissante de logements. Celle-ci nécessite une rotation au sein du parc existant pour libérer les habitations en sous ou suroccupation, explique Clément Férot, directeur du développement, spécialiste national In'Clusive. Il nous faut donc analyser précisément l'offre existante au regard des besoins locaux et être force de proposition pour des montages innovants. Nous voulons proposer les bons produits, pour le bon public, aux bons endroits. »

C'est selon cette logique qu'en cette rentrée, après une phase pilote en région Rhône-Alpes Auvergne, VINCI Immobilier va déployer la marque In'Clusive au niveau national.

Répondre aux problématiques de nos partenaires

« Avec cette nouvelle démarche, nous allons positionner VINCI Immobilier comme partenaire proactif et innovant des bailleurs sociaux, poursuit Clément Férot. Après avoir réalisé de nombreux entretiens avec eux, nous avons décidé de les accompagner prioritairement sur deux axes :



V

augmenter le pouvoir d'achat des bénéficiaires de logements sociaux en réduisant les charges et les frais de maintenance ; maintenir à domicile les publics fragiles (seniors et personnes en situation de handicap) en adaptant leur logement à leurs besoins. Il s'agit de leur apporter notre capacité d'ingénierie en réponse à des besoins clairement identifiés et récurrents. Pour cela, nous avons mené des groupes de travail dédiés et sollicité des experts externes afin de créer un contenu exclusif et porteur de valeur ajoutée ! »

Une vision et des convictions

« Aujourd'hui, ce qui se révèle déterminant, c'est la capacité à articuler le plus intelligemment possible le logement social avec les logements libres. C'est dans cette optique que notre offre In'Clusive participe activement au logement pour tous et défend des convictions de mixité sociale », affirme Clément Férot. À titre d'exemple, il détaille : « À Rillieux-la-Pape (69), VINCI Immobilier livrera en 2025 84 logements sociaux à destination des seniors, un projet réalisé en étroite collaboration avec le bailleur et la ville pour répondre aux besoins actuels du territoire. Nous allons assurer la rotation des locataires en leur donnant la possibilité de quitter leur grand appartements – souvent sous-occupé après le départ de leurs enfants – pour une résidence située à proximité et plus adaptée à leur nouvelle vie. »

La communication BtoC en temps 2

Perspectiv' et In'Clusive relevant de la même dynamique, elles sont déployées de manière concomitante. Elles sont présentées en interne, cet automne, au cours d'un roadshow. L'offre In'Clusive sera dévoilée lors du congrès de l'Union sociale pour l'habitat qui se déroulera à Nantes (44) du 3 au 5 octobre. « Quant à Perspectiv' nous communiquerons à l'externe plus tard, quand nous aurons de premiers résultats tangibles à présenter, souligne Jean-Jacques Toulgoat. L'idée est bien sûr, à terme, de marketer notre offre et de la faire connaître au grand public. Nous commençons par agir concrètement avant de communiquer. » ■



La serre du programme Crescendo, au Havre (76), pourra accueillir une bibliothèque ou du coworking.



LE POINT DE VUE DE L'EXPERT

Emmanuel Person

Architecte associé, agence Brenac & Gonzalez & associés

« Innover sur la valeur d'usage, en revenant au bon sens »

« La Covid-19 et ses confinements ont amené tout l'écosystème de la production architecturale – promoteurs, aménageurs, bailleurs, architectes... – à prendre conscience que l'on accordait moins d'importance, depuis quelques décennies, à la conception des logements. Pourtant, dans les années 1960-1970, l'architecture française avait été aux avant-postes en matière de valeur d'usage et d'innovation typologique, c'est-à-dire sur tout ce qui concerne le dessin des appartements en tant que cellules de vie. Concrètement, on dessinait l'appartement avant l'immeuble. L'évolution du marché et des pratiques a conduit à produire surtout de la "sculpture urbaine", à adopter une vision morphologique à l'échelle du bâtiment ; puis à s'efforcer, ensuite, d'y intégrer des logements... Cette bascule d'une approche initialement "typo-morphologique" à une approche "morpho-typologique" a été, selon moi, une grande erreur, d'autant que cela a en quelque sorte paralysé l'innovation. Il convient, aujourd'hui, de questionner certaines pratiques qui se sont imposées comme des standards : l'organisation jour-nuit, notamment, qui mobilise de précieux mètres carrés, ou les cuisines dites "américaines", qui se révèlent souvent décevantes à l'usage. D'autres solutions existent pour offrir un grand volume de vie en évitant la confusion des espaces et des fonctions, ce qui est souvent une question de "bon sens domestique". On peut ainsi imaginer des conceptions protéiformes, dotées de plusieurs sous-espaces, différentes alcôves qui vont concilier l'intégrité de chaque usage avec l'idée d'un continuum spatial. Et ce, en laissant la possibilité de reconfigurer, de modifier facilement les agencements en fonction des évolutions de la vie de famille. »

SAINT-DENIS (93)



L'art au sommet

Au sein d'Universeine, Lucerna ("lanterne", en italien) orne désormais le sommet de la tour Apogée, plus haut bâtiment du futur village des athlètes pour Paris 2024. Signée des artistes Charlotte Vergély et Archibald verney-Carron, l'œuvre est une réinterprétation des anneaux olympiques. Sa structure rappelle le passé industriel du site et ses vitraux, la basilique Saint-Denis. Elle fait de cet immeuble de logements, dont la commercialisation a démarré en juin, un marqueur urbain pour le territoire de la Seine-Saint-Denis. En 2025, les résidents d'Apogée pourront se retrouver sur la toiture-terrasse, qui offrira une vue panoramique sur la région parisienne. Tout un art de vivre (ensemble) à l'image du village des athlètes et de notre démarche *Perspectiv'* (lire *In extenso* p. 7 à 10).

Contact : Cyril Despres



**Plus d'infos sur
la version digitale**

Visites guidées





**POUR VOUS
REPÉRER**



**AMÉNAGEMENTS
URBAINS ET
PROJETS MIXTES**



LOGEMENTS



BUREAUX



HÔTELLERIE



COMMERCES



**RÉSIDENCES
GÉRÉES**



SERVICES



LYON (69)



L'échappée belle

Densifier tout en réinvitant la nature en ville ?

Avec le projet Evasyon, cette équation deviendra réalité au cœur du quartier de la Part-Dieu. Ce site urbain lyonnais, où se dressait autrefois un immeuble de bureaux, accueillera fin 2024 un programme mixte de 12 500 m² comprenant des bureaux, des logements sociaux étudiants et l'une des premières résidences de coliving Bikube. L'ensemble sera revégétalisé, retrouvant notamment un îlot paysager en lieu et place de l'ancien parking en béton. Visant les plus hauts niveaux de certification environnementale, ce projet, suivi par un écologue, favorisera la biodiversité sur la parcelle : 49 espèces végétales différentes (dont 80 % indigènes) seront plantées sur 1 200 m² d'espaces de pleine terre.

Contact : Arthur Liegey

 **Plus d'infos sur
la version digitale**

-28%

d'artificialisation.



BIGANOS (33)



Biganos cultive son côté jardin

Le renouveau du centre-ville de Biganos est en marche.

Et VINCI Immobilier y prend pleinement part avec la résidence Côté B, qui s'inscrit dans les recommandations du projet urbain Nouvelle R conduit par la ville, en concertation avec les riverains. Conception bas carbone (RE 2020 jalon 2025, diagnostic de performance énergétique classée A), recyclage urbain, végétalisation et services aux résidents (potager partagé, notamment) : tout y est ! Livraison prévue : fin 2025.

Contact : Anne-Sophie Cambournac

 **Plus d'infos sur
la version digitale**



Un jardin urbain à vivre



Un potager mandala en permaculture, un verger, une prairie fleurie, un compost collectif, des perchoirs à oiseaux et même un hôtel à insectes... la résidence Le jardin de Charles, inaugurée en juillet dernier dans la métropole nantaise, cumule les atouts environnementaux. Dans ce programme, qui combine appartements en accession libre, logements sociaux et maisons de ville, un coaching jardinage va également être mis en place. Un véritable démonstrateur d'agriculture urbaine au service du lien social !

Contact : Audrey Pallu



Plus d'infos sur la version digitale



1895 m²

de verdure, dont le potager mandala.

1000

emplois directs et indirects créés à terme.

14 000 m²

de bureaux et laboratoires, brasserie et locaux annexes.

1500 m²

d'hébergement hôtelier.

SAINT-PIERRE-DES-CORPS (37)



Locomotive de l'innovation

C'est signé : la promesse de VEFA avec le groupe industriel Doliam est désormais actée.

Le démarrage du chantier de réhabilitation du Magasin général, un bâtiment industriel SNCF emblématique des années 1920, est prévu pour début 2024. Ce site de 27 500 m² va notamment accueillir un incubateur de R&D spécialisé dans les technologies médicales de pointe (avec 9 000 m² de salles blanches pour les start-up de la MedTech). Il s'annonce comme l'un des futurs fleurons du territoire tourangeau. En termes d'emplois, voilà un projet qui illustre bien la contribution de VINCI Immobilier à l'économie régionale et nationale (*lire CQFD p. 21*) ! Le Magasin général sera ouvert en partie au grand public avec ses 3 hectares d'espaces verts paysagers, sa brasserie aménagée en harmonie avec l'architecture initiale du site et son campus, directement connecté à la gare TGV de Saint-Pierre-des-Corps.

Contact : Arnaud Le Pluart



Plus d'infos sur la version digitale





Le front de Seine transfiguré

À

Suresnes, l'un des derniers vestiges de l'immobilier tertiaire des années 1970 tire sa révérence... Au 33 quai Gallieni, la démolition des deux tours de bureaux d'une dizaine d'étages a commencé en avril après une minutieuse phase de désamiantage et de déconstruction, qui avait démarré en juin 2022.

Cette parcelle libérée, VINCI Immobilier peut déployer le programme Métamorphose. Comme son nom l'indique, il promet de modifier radicalement le paysage urbain. Une mutation tout aussi radicale des usages sera opérée puisqu'il prévoit de réunir dans un même périmètre des logements, une résidence Bikube, un hôtel 4*, un commerce, une crèche privée, un parc paysager, ainsi qu'un parking souterrain de trois niveaux.

L'art de (bien) vivre à Suresnes

La mixité est une composante essentielle du volet logement de cette opération qui offre une gamme étendue, du logement locatif abordable (vendu en bloc à CDC Habitat) au logement en accession, en passant par une résidence de coliving Bikube qui ciblera en priorité les jeunes actifs travaillant à La Défense. En prime : 18 villas-appartements verront le jour, une forme d'habitat semi-collectif extrêmement rare dans le quartier. À la variété de l'habitat s'ajoute la qualité, avec ses extérieurs et ses vues donnant sur le bois de Boulogne ou La Défense.

Mixité, encore, avec la présence d'activités économiques : l'hôtel Tribe, bien sûr, grâce auquel (entre autres) la consultation a été remportée, le commerce de proximité, mais aussi un espace de coworking



Vesela Shivacheva
responsable de programmes
Île-de-France

« Nous proposons un parcours résidentiel complet, qui tient compte de toutes les manières d'habiter à chaque moment de la vie. Avec cette opération, nous répondons à l'ensemble des aspirations en matière de logement ; c'est un pari tenu pour l'Île-de-France ! »



27 000 m²

de surface totale répartie sur 10 bâtiments.

238

logements, dont 170 en accession et 68 logements vendus en bloc.

1

résidence Bikube de 170 appartements.

104

chambres d'hôtel sous l'enseigne Tribe.

et un restaurant-bar aménagés dans la résidence Bikube et ouverts au public. Autant d'éléments d'ouverture et d'attractivité qui promettent une intégration harmonieuse de ce programme dans la vie du quartier.

Aux manettes de cette opération ambitieuse, VINCI Immobilier intervient en copromotion avec Brownfields, partenaire spécialisé dans la reconversion de sites. 100 % artificialisé à l'origine, celui-ci va être désartificialisé à hauteur de 11 %. Dans ce nouveau lieu de vie, la biodiversité aura toute sa place, avec 3 778 m² d'espaces verts de pleine terre et 2 600 m² de toitures végétalisées. Le chantier veillera à préserver les érables sycomores, tandis que seront plantées une trentaine de nouvelles essences. En écho à la nature, changeante par excellence, la métamorphose ne fait que commencer... ■

 Plus d'infos sur la version digitale



PARIS (75)
MARSEILLE (13)



Vous avez dit confort thermique ?

Avec la charte The Better Way, VINCI Immobilier s'engage sur des bâtiments plus responsables et résilients (lire Vi! 49, Focus p. 23). Alors, comment faire rimer performance énergétique et confort thermique ? Deux programmes illustrent les innovations qui peuvent être mises en place. Sur l'immeuble Eko Active, à Marseille, la totalité de la façade est doublée d'une peau de persiennes fixes disposées selon différentes inclinaisons, pour un confort d'usage hiver comme été. À Paris, des simulations thermiques dynamiques du comportement du bâtiment WOW (photo ci-dessus) face à plusieurs scénarios climatiques ont guidé les choix architecturaux et techniques. Elles ont abouti à supprimer la climatisation dans les deux tiers des espaces, diminuant ainsi de 20 % l'empreinte carbone du bâtiment lors de son usage.

Contact : Bruno Riveron



26° Température maximale ressentie en période de canicule dans les bureaux de WOW, sans climatisation.



VIPM s'impose dans la copropriété

Le cap des 2000 lots de copropriété gérés par VINCI Immobilier Property Management a été atteint cette année! Et ce n'est qu'un début au vu de l'ampleur prise par l'activité syndic de copropriété depuis quatre ans, aussi bien pour les résidences gérées que pour les immeubles tertiaires. Saviez-vous, par exemple, que VIPM est le syndic d'un immeuble de bureaux sur les Champs-Élysées ? Mais aussi celui de 15 résidences Ovelia et Student Factory ? Dernière arrivée en date : une copropriété de parkings dans le cadre d'un programme mixte à Vénissieux (69) comprenant une Student Factory.

Contact : Antoine Bonenfant

CAEN (14)



Boucler la boucle

Quatre ans seront nécessaires pour réaliser le projet mixte du boulevard Dunois, dont le chantier a démarré au printemps 2023.

Principale contrainte : un phasage en deux tranches pour qu'un magasin Picard puisse rester ouvert pendant toute la durée des travaux. En coordination avec la ville, cette opération servira aussi à finaliser le tracé du périphérique cyclable – long de 15 kilomètres – à proximité. Roulez jeunesse !

Contact : David Cengarle



67
logements.

1143 m²
de locaux commerciaux.

344

logements, dont 1 résidence seniors, ainsi que 8 villas.

LA SEYNE-
SUR-MER (83)



Haute couture urbaine

Le projet La Presqu'île s'apprête à insuffler une nouvelle vie de quartier dans un espace boisé classé. Offrant un emplacement idéal sur la corniche, face à la mer, l'opération prendra place dans un environnement hétérogène constitué d'immeubles collectifs, d'une zone pavillonnaire, d'installations industrielles maritimes et d'une pinède. Ici, le végétal (pas moins de 240 arbres devraient être plantés) sera à la fois le fil (conducteur) et l'aiguille qui viendront "recoudre" ce quartier, lui rendant sa cohérence et son harmonie.

Contact : Audrey Berbudeau



Plus d'infos sur
la version digitale





TOULOUSE (31)



Un boulevard pour le bas-carbone

À Toulouse, le nouveau visage du quartier de la gare se dessine avec VINCI Immobilier. En groupement avec Bouygues Immobilier, nous avons été désignés en mars pour réaliser un programme mixte de 19 500 m², comprenant notamment un hostel, une résidence intergénérationnelle et un pôle d'innovation sociale. La démarche de concertation citoyenne menée en amont a mis en avant l'exemplarité du projet Avenue de Lyon. Ses points forts ? La haute qualité d'usage des logements grâce à leur conception bioclimatique, ainsi que la réduction de l'empreinte carbone de l'ensemble. En effet, les matériaux biosourcés représenteront 34 kg/m² (très proche du plus haut niveau du label Bâtiment Biosourcé, très exigeant en la matière) et le mix énergétique, à 55 % d'origine renouvelable, vise le seuil 2025 de la RE 2020.

Contact : Anna Roche



Plus d'infos sur la version digitale



210

logements, dont 60 % bénéficiant de dispositifs abordables (PSLA, accession maîtrisée, etc.).

1

résidence intergénérationnelle.

30

logements en accession BRS.

153

logements en LLI.

STRASBOURG (67)



Revu et corrigé

Un projet d'aménagement dont la copie a été revue après l'arrivée d'une nouvelle équipe municipale, ça vous parle ? Seule la moitié du site strasbourgeois Archipel II (l'ancien champ de foire de la ville) sera finalement bâtie et accueillera 3 500 m² de bureaux, 600 m² de locaux d'activités et 183 logements en bail réel solidaire (BRS) et logement locatif intermédiaire (LLI). Un quart des espaces seront en pleine terre (pour un coefficient de biotope de 0,3). Sur les toitures, des panneaux solaires cohabiteront avec une végétation intensive.

Contact : Bertrand Dolle



Expertise 5 étoiles

Seul promoteur à avoir intégré un pôle dédié à l'hôtellerie dès le début des années 2000, VINCI Immobilier jouit d'une expertise éprouvée

et reconnue sur ce marché de niche.

Actualité toute récente : les anciens bureaux de l'aéroport Lyon - Saint-Exupéry sont transformés en un hôtel Hampton by Hilton 3* et un centre d'affaires incluant du coworking. Les travaux ont démarré en avril dernier : le bâti existant, datant des années 1990, est conservé, tandis que l'aménagement intérieur et les façades seront refaits à neuf.

En deux décennies, le pôle hôtellerie a fait du recyclage urbain sa spécialité et a d'ailleurs formalisé des recommandations environnementales spécifiques pour ce secteur : « *Près de 70 % de nos projets sont des réhabilitations, ce qui nous permet de répondre aussi bien aux attentes de nos clients qu'aux enjeux de notre stratégie environnementale de recyclage urbain* », souligne Jean-Luc Guernonprez, directeur général adjoint hôtellerie. Et il n'est pas rare que ces projets de restructuration portent sur des édifices historiques: exemple avec l'îlot Saint-Germain, ancien ministère des Armées situé dans le 7^e arrondissement de Paris, qui deviendra un hôtel de luxe. Généralement bien placés en centre-ville, ces immeubles anciens, appartenant à l'État ou aux collectivités territoriales,

Le pôle hôtellerie en chiffres

Plus de **60** hôtels réalisés en vingt ans.

856 chambres en cours de travaux en 2022.

20 collaborateurs dédiés.

Près de **70 %** des projets en réhabilitation.

se prêtent particulièrement bien à de l'hôtellerie haut de gamme. Autre caractéristique majeure : ces hôtels sont souvent intégrés dans des projets mixtes. Plusieurs chantiers en cours illustrent cette tendance, comme celui de l'hôtel Tribe, qui vient de débiter à Suresnes (92) et s'impose comme un élément majeur du programme Métamorphose (lire p. 14-15). « *Bien plus qu'un actif immobilier, l'hôtel apporte du dynamisme à l'économie et à la vie sociale d'un quartier; cela plaît aux collectivités, l'hôtellerie est devenue un facteur d'acceptabilité de nos projets* », se félicite le directeur du pôle.

Précurseur de nouveaux usages

Parce que son champ d'intervention va de l'hôtellerie économique au palace, avec des produits livrés clés en main et en s'appuyant sur une équipe dédiée de 20 personnes, le pôle hôtellerie a placé VINCI Immobilier en leader sur ce marché, tant auprès des exploitants que des investisseurs spécialisés. De plus, c'est un secteur qui s'est beaucoup réinventé ces dernières années, et qui est précurseur de nouveaux usages. Parmi ces évolutions notables, la partie "chambres" tend à se réduire au profit d'espaces communs et ouverts sur l'extérieur, que ce soit pour se divertir (bar, espace bien-être) ou pour travailler (coworking). En la matière, le pôle hôtellerie compte parmi ses clients de plus en plus d'investisseurs-exploitants qui, affranchis des contraintes et cahiers des charges des grandes enseignes, développent des concepts novateurs. Avec VINCI Immobilier, l'hôtellerie n'a pas fini de faire bouger les lignes ! ■



L'hôtel haut de gamme de l'îlot Saint-Germain, à Paris (75), comprendra 80 chambres.



L'hôtel 4* Léonor, à Strasbourg (67), associe patrimoine architectural et modernité.



«Certains hôtels disposent de surfaces foncières

conséquentes. Leur réhabilitation peut parfois constituer une opportunité de créer des programmes très divers. Dans la perspective du ZAN, et si la localisation s'y prête, c'est une voie intéressante à laquelle nous réfléchissons avec certains clients. »

Paul-Antoine Mauraisin
directeur du développement pôle hôtellerie



DRANCY (93)



Îlots de fraîcheur

Logements, commerces et lutte contre les îlots de chaleur, telle est la triple promesse du programme Le Baillet, qui prend place sur une ancienne friche ferroviaire de 6,5 hectares. Sur les 700 logements prévus, 495 logements, dont 253 en accession, 76 locatifs sociaux et 166 locatifs intermédiaires vont être lancés en travaux prochainement. VINCI Immobilier a vendu une partie des 8 000 m² de commerces à Immo Mousquetaires pour y bâtir un Intermarché et un Bricorama ; six autres boutiques sont également prévues. À cette offre commerciale variée s'ajouteront des équipements publics, dont un espace culturel.

Contact : Alexandra Crumbach

 **Plus d'infos sur la version digitale**



AUBAGNE (13)



Rien ne se perd, tout se transforme

Des tuiles qui deviennent des habillages muraux, qui dit mieux ? Voilà qui illustre la démarche d'économie circulaire très poussée menée dans le cadre du chantier de la résidence Ovelia Bon Civet. Gain estimé : une économie équivalant à plus de 78 tonnes d'émissions de CO₂ grâce à l'utilisation de matériaux recyclés. Après la phase de démolition, VINCI Immobilier a fait appel à une ressourcerie locale pour gérer la récupération et la valorisation des éléments non réemployés in situ.

Contact : Sabine Pailleron

52,09 t
de déchets recyclés et évités.



ARCHAMPS (74)



Résidences avec vue

Au pied du mont Salève, la future résidence Fyloma Parc préfigure notre démarche *Perspectiv* (*lire In extenso, p. 7 à 10*). Ici, la conception haut de gamme des logements et des parties communes va de pair avec la volonté de faire la part belle à la mixité et aux espaces partagés (jardins, salle de sport et coworking). Préservation de l'environnement oblige, 11 arbres ont été préservés sur le terrain et les eaux de pluie seront récupérées pour alimenter les sanitaires et arroser les espaces verts.

Contact : **Hakim Boudjerida**



Plus d'infos sur la version digitale

60 %

de la surface en espaces verts, dont des toitures végétalisées.

95

logements (dont sociaux et en accession).

221

logements (165 appartements étudiants et 56 en coliving).

VILLENEUVE-D'ASCQ (59)



Cohabitation active

Pour le programme Grand Angle, la ville et la Métropole européenne de Lille voient grand en matière de mixité! Sa singularité repose sur la cohabitation de plusieurs usages et l'imbrication du bâti : coliving, résidence étudiants, bureaux en coworking et centre social. Ce dernier, conçu pour proposer des services publics variés à destination des Villeneuvois, a été livré en décembre 2020 et constitue la pierre angulaire du projet d'aménagement urbain mené sur ce secteur. L'espace de coworking, la résidence étudiants et le coliving seront livrés en septembre 2024 et offriront des espaces de vie très divers.

Contact : **Anass El Koudri**



Plus d'infos sur la version digitale



NOTRE CONTRIBUTION À L'ÉCONOMIE NATIONALE

Comment VINCI Immobilier soutient-il et enrichit-il les territoires ?
Quelle est notre contribution économique et sociale pour le pays ?
Éléments de réponse avec l'étude du cabinet Utopies sur l'impact des activités
de VINCI Immobilier à l'échelle locale et nationale.

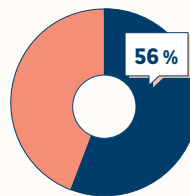
FISCALITÉ

108 M€
de fiscalité versés
en France

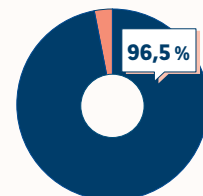


ACHATS

15 Md€
d'achats auprès de fournisseurs français



d'achats réalisés
auprès des TPE-PME



d'achats effectués
dans l'Hexagone
pour les activités françaises

EMPLOIS

30 870

emplois (directs, indirects et induits)
soutenus en France

soit 0,1 % des
emplois nationaux



Typologie des emplois

1 150

emplois directs (4)

14 930

emplois indirects (3)

9 420

emplois induits par la
consommation
des ménages (1)

5 370

emplois induits par les dépenses
des administrations publiques (2)

(1) Correspondant aux emplois générés par les salaires versés aux salariés de VINCI Immobilier et de sa chaîne de fournisseurs.

(2) Correspondant aux emplois générés par les impôts et taxes versés par VINCI Immobilier et sa chaîne de fournisseurs aux administrations publiques.

(3) Correspondant aux emplois générés par l'activité de la chaîne de fournisseurs et de sous-traitants de VINCI Immobilier.

(4) Correspondant aux collaborateurs.



DÉCOUVREZ
L'ÉTUDE COMPLÈTE
ET LES FICHES
PAR RÉGION.

« Nos engagements sociétaux et environnementaux sont gravés dans le marbre »



VINCI Immobilier Résidences gérées s'est doté d'une stratégie environnementale ambitieuse, tandis qu'Ovelia est le premier acteur de son secteur à devenir société à mission. Explications avec Laurence Picano et Éric Lapierre, directeurs de la filiale.

Ne serait-ce que pour des raisons démographiques, le marché des résidences gérées pour seniors va connaître une très forte croissance dans les années à venir. Quelles perspectives cela représente-t-il pour vous ?

[Éric Lapierre] Puisque les baby-boomers de l'après-guerre auront bientôt 80 ans, c'est un tsunami démographique qui s'annonce ! Il va falloir faire face à un besoin gigantesque de logements pour les seniors... Or, en proposant une solution intermédiaire entre le maintien au domicile d'origine et l'Ehpad, la marque Ovelia répond, au moins en partie, à cet enjeu majeur.

[Laurence Picano] Dans ce contexte, l'idée de faire d'Ovelia une société à mission prend tout son sens. Si nous avons tenu à ce que cette entreprise soit la première de son secteur à adopter ce statut, c'est pour graver dans le marbre une vocation sociétale qui est à l'origine même de notre success story. Nous devons être en mesure de prouver que nos engagements seront tenus et que nous atteindrons nos objectifs, ce qu'un organisme indépendant vérifiera d'ailleurs régulièrement. J'ajouterai que nous tenons à être plus irréprochables que jamais sur les questions déontologiques, notamment concernant l'admissibilité de nos résidents.

[É. L.] Devenir une société à mission, c'est aussi nous assurer que nous garderons notre âme et préserverons nos valeurs dans une période de forte croissance. Sans compter que cette démarche répond aux attentes de nos investisseurs, ce dont témoigne la

montée en puissance des fonds dits "à impact". Nous tablons également sur des retombées positives en termes de marque employeur, dans un contexte où le recrutement devient un enjeu clé.

Quelles sont les traductions concrètes de ce nouveau statut d'entreprise à mission pour Ovelia ?

[É. L.] Nous avons formalisé une raison d'être : Œuvrer collectivement pour le mieux-vieillir en imaginant des lieux de vie uniques et sûrs, animés par des équipes professionnelles, discrètes et humaines, proposant aux résidents une vie sereine et épanouissante. Cela se matérialise sous la forme de quatre engagements : deux qui sont pris vis-à-vis des résidents, relatifs à notre offre en matière de lieux de vie, de services et d'accompagnement personnalisé ; un qui concerne les collaborateurs, dans l'objectif de valoriser les métiers du mieux-vieillir ; et un, d'ordre sociétal, qui porte sur nos contributions environnementales et socio-économiques à la ville.

Comment déclinez-vous la stratégie environnementale de VINCI Immobilier sur vos résidences gérées Ovelia, Student Factory et (bientôt) Bikube ?

[L. P.] Nous travaillons, en particulier, sur le carbone, en nous intéressant à un indicateur : l'empreinte carbone résidentielle d'un habitant. De fait, celle-ci est déjà moindre dans nos résidences pour deux raisons : le parc est récent et situé à proximité des centres-villes ; les espaces, équipements et services sont mutualisés. Pour autant, nous pouvons aller plus loin encore, sans rogner sur le confort, en accompagnant nos résidents vers



Pour aider les résidents à décarboner leur mode de vie, VINCI Immobilier Résidences gérées va travailler sur la mobilité et l'alimentation (pour Ovelia).

des modes de vie plus sobres en termes d'environnement. Ce à quoi, d'ailleurs, les seniors adhèrent volontiers, plus encore que les étudiants !

Mais si nous voulons réduire notre impact en phase d'exploitation, nous devons aussi agir en amont, dès la conception. Or, justement, VINCI Immobilier a la chance d'être à la fois promoteur et exploitant. Nous pouvons donc travailler simultanément sur trois leviers d'action complémentaires : rendre notre parc de résidences toujours plus performant, être exemplaires dans son exploitation, et accompagner nos résidents vers un mode de vie décarboné.

Qu'est-ce que cette stratégie environnementale va changer, au quotidien, pour les collaborateurs du Groupe et pour vos résidents ?

[É. L.] Concernant le premier levier, qui impactera la promotion, nous allons généraliser le pack bas carbone (*lire l'encadré ci-contre*). Côté exploitation, il s'agit de mieux piloter – pour les réduire – les consommations d'énergie et de fluides grâce à un outil dédié et en formant les collaborateurs. Pour aider nos résidents à décarboner leur mode de vie, nous allons travailler en particulier sur la mobilité, mais aussi sur l'empreinte carbone de l'alimentation dans nos résidences Ovelia. Enfin, nous déployons un socle d'engagements environnementaux pour toutes nos résidences : réduire les déchets et la consommation d'eau, améliorer la biodiversité grâce à une gestion vertueuse des espaces verts... Car agir sur le carbone ne doit pas nous faire oublier le reste ! ■



Diviser par 2 l'empreinte carbone résidentielle

Lisible et parlante, l'empreinte carbone résidentielle repose sur la stratégie bas carbone de VINCI Immobilier Résidences gérées. Cet indicateur quantifie les émissions de carbone d'un résident liées aux trajets du quotidien, à la restauration collective (repas pris dans la résidence) et à la consommation d'énergie de la résidence. Aujourd'hui, au regard de la moyenne de la population française et à âge comparable, l'empreinte carbone des résidents est inférieure de 25 % pour un senior et de 35 % pour un étudiant. L'objectif de la diviser par 2 d'ici 2030 est à la hauteur des ambitions environnementales de VINCI Immobilier.

Un pack bas carbone pour une performance environnementale By Design

Spécialement développé pour diminuer l'impact environnemental "à l'usage" des résidences, ce package est appliqué depuis septembre 2023 sur tous les projets développés par VINCI Immobilier Résidences gérées. « S'il répond à un enjeu écologique, il contribue aussi à une meilleure maîtrise des charges énergétiques », explique Tom Magnet, directeur des résidences gérées VINCI Immobilier. Il est prévu, par exemple, d'intégrer systématiquement une pompe à chaleur fonctionnant avec des fluides bas carbone si le réseau de chaleur urbain n'est pas imposé. Et ce, avec quelques années d'avance sur la RE 2025. Le cahier des charges impose également, sur chaque projet, d'étudier la pertinence d'une installation photovoltaïque, de prévoir des bornes de recharge électrique, de récupérer la chaleur dans les eaux grises des résidences étudiants, etc.



L'accompagnement personnalisé est l'un des quatre engagements d'Ovelia vis-à-vis de ses résidents.



L'atout

(en un)

du développement immobilier

Plusieurs dizaines de collaborateurs l'ont déjà testée chez VINCI Immobilier. Taillée pour anticiper la rénovation et le recyclage urbains, Gabarit, la solution d'expertise immobilière pensée par et pour les développeurs fonciers, tient déjà ses promesses.

C

ertains l'appellent encore City&You. Et pour cause, il y a encore quelques mois, Gabarit n'avait pas de nom... Un retour en arrière s'impose : en 2019, la start-up City&You

propose aux particuliers un portail web pour les aider à connaître la valeur de leur bien et à définir un projet adapté à leur terrain. Face au volume important de sollicitations, City&You doit s'outiller. «*Centraliser les données disponibles sur les adresses ou calculer la constructibilité d'une parcelle se sont révélés indispensables*, se rappelle Vincent Tanguy, directeur opérationnel de City&You. *Nous avons donc développé une solution apte à centraliser un grand éventail de données, certes disponibles mais très éparses, et à les croiser selon certains critères pour leur donner un sens avant de les présenter dans une interface claire, efficace et facile d'utilisation.* »

De véritables analyses métier

Bien pensée, Gabarit a rapidement séduit les professionnels de l'immobilier et équipe progressivement les développeurs de VINCI Immobilier. Vincent Tanguy l'assure : «*Par son approche, cet outil est sans équivalent sur le marché. J'insiste sur le fait que Gabarit ne restitue pas seulement des données agrégées (publiques, foncières, patrimoniales, fiscales, immobilières, etc.) mais fournit aussi, grâce à*



+ de 1200
études de marché
réalisées chaque mois.

+ de 7 000
simulations de faisabilité
de projet réalisées.

UX Design
La fluidité de navigation
est fondamentale,
sur Gabarit, et sa prise
en main, facilitée :
deux des clés de succès
de l'outil.

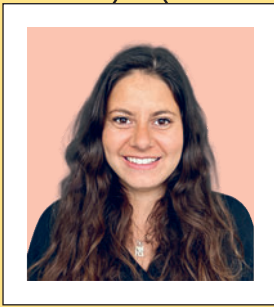
des algorithmes, des analyses métier. À partir de critères de rentabilité sur des opérations passées ou futures, nous sommes capables d'identifier les territoires sur lesquels nous concentrer. Il aide donc les spécialistes de l'immobilier à produire des analyses et à prendre les meilleures décisions, en leur délivrant une information fiable, à jour et au bon endroit. »

Une solution à 360°

Si Gabarit a gagné ses galons de solution d'expertise immobilière, elle cohabite encore avec d'autres plateformes, car son déploiement est toujours en cours. Actuellement accessible sur un tiers du territoire, elle devrait couvrir 75% des départements métropolitains d'ici la fin de l'année. Le challenge des mois à venir ? «*Offrir des réponses pour aider les développeurs de VINCI Immobilier sur les sujets du recyclage urbain et de la rénovation des bâtiments*, souligne le directeur opérationnel. *Quand la plupart des outils se focalisent sur la construction neuve, Gabarit donnera aux promoteurs des informations sur l'état de vétusté (y compris énergétique), l'occupation des bâtiments, le potentiel vertical du bâti, etc. L'objectif est de fournir une expertise sur les enjeux de rénovation et de surélévation des bâtiments. Sur ce point, Gabarit est en parfaite adéquation avec la nouvelle stratégie environnementale de VINCI Immobilier visant à accélérer la transformation de la ville sur la ville.* » ■



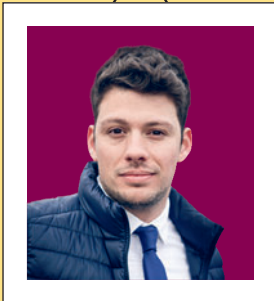
Ils prennent la parole



“ **Salomé Mamou**

responsable du développement
Seine-Saint-Denis

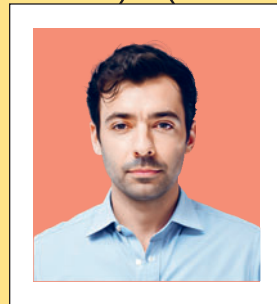
« **Gabarit, je l'interroge pour avoir la tendance des prix du marché** mais aussi pour réaliser les premières études capacitaires d'un projet. J'utilise également l'outil pour obtenir la confirmation, par le croisement de différents documents, du montant d'une taxe d'aménagement ou encore pour consulter les dépôts de permis de construire. »



“ **Thomas Brück**

directeur du développement,
City&You

« **Nous avons besoin d'analyser rapidement un important volume d'opportunités** en développement immobilier. Je recoure à Gabarit tous les jours pour apprécier l'intérêt des dossiers des propriétaires qui nous sont remontés. J'en suis même le plus gros utilisateur par le nombre de recherches ! En deux ans, j'ai étudié plus de 5 000 adresses, et ce en quatre à cinq fois moins de temps que si j'avais eu à agréger seul les différents documents essentiels à l'analyse. »

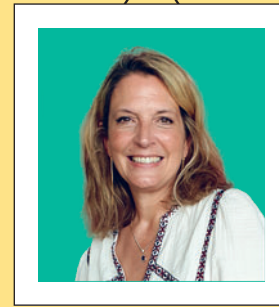


“ **Simon Guillorit**

développeur web et data,
Gabarit

« Notre rôle est de prémâcher la data pour aider à la décision

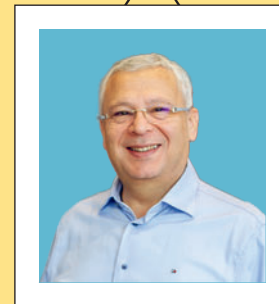
des développeurs. Ces données brutes, que nous collectons sur des sites d'intérêt, parfois à l'aide de robots, comment les rendre intelligentes ? C'est tout le travail du traitement qui consiste à les nettoyer, à les croiser entre elles pour en extraire les informations pertinentes. Je pense notamment aux fichiers des ventes immobilières, fournis par les notaires, l'une des sources nécessaires pour calculer les prix au mètre carré. Mais proposer des calculs automatisés et avancés suppose de numériser nous-mêmes certaines informations. C'est l'un de nos enjeux pour les mois qui viennent : la numérisation des règles des PLU. »



“ **Carole Noir**

directrice du développement
immobilier d'entreprise

« **J'identifie deux principales vertus de Gabarit** : l'outil est apte à fournir des premières infos de synthèse (contenance cadastrale, analyse du PLU, données du marché, etc.) à nos binômes développeurs/opérationnels qui ont à prendre rapidement position sur le potentiel d'une adresse. Par ailleurs, il est simple à manipuler, chacun peut se l'approprier facilement. Je ne suis pas forcément "pro digital" et je maintiens que la mission du développeur se joue aussi sur le terrain, mais nous avons besoin d'un outil tel que Gabarit. »



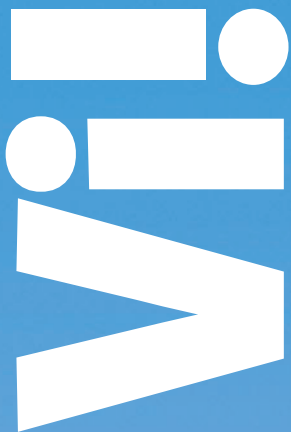
“ **Roger Salet**

directeur des études
Île-de-France

« L'un des avantages de Gabarit est de tracer les modifications de prix,

lot par lot, des opérations proposées par les promoteurs sur leur site. L'outil archive également l'historique de ces transactions immobilières une fois les lots réservés et les opérations achevées. Connaître les prix placés par les promoteurs concurrents fiabilise notre connaissance des tarifs du marché. C'est très pratique pour enrichir nos études. »

Instantané



Les Vagues de Vaugrenier

Villeneuve-Loubet

Ondulations parfaites dans le bleu du ciel. Il règne une sorte de légèreté tout aérienne dans ce programme fait de courbes, au blanc immaculé, idéalement situé entre Nice et Cannes, à Villeneuve-Loubet (06), dans le quartier des Maurettes. Sur cinq étages répartis dans quatre ailes, Les Vagues de Vaugrenier accueille une résidence services seniors de 91 appartements gérée par Ovelia, ainsi que 40 logements sociaux. Certains d'entre eux partagent la même vue sur la Méditerranée que le Marina Baie des Anges, ce complexe emblématique classé patrimoine architectural du XX^e siècle campé à quelques encablures et auquel les courbes de la résidence font écho. Cette opération, qui coche aussi la case du recyclage urbain d'une ancienne zone commerciale, a remporté la Pyramide d'Argent 2023 de l'esthétique.



Plus d'infos sur
la version digitale



Onde, l'œuvre d'art
signée Lutfi Romhein.