

LA LETTRE

de VINCI Immobilier

Avril 2018 – n° 37

MAISON SAINT-CHARLES : UN PROJET ORIGINAL DE MIXITÉ SOCIALE ET INTERGÉNÉRATIONNELLE

P.15



ACTUS PROJETS

CHIFFRES CLÉS
2017

P. 3

DÉCRYPTAGE

LA LOI
LOGEMENT

P. 14

INNOVATION

LE TEST DU
CROWDBUILDING

P. 19

Après une très belle année 2016, nous avons réalisé en 2017 nos meilleurs résultats depuis la création de VINCI Immobilier. Avec plus de 1,5 milliard d'euros, nos prises de commandes ont ainsi progressé de 39%. Bien sûr, tout cela s'explique par un marché très dynamique, dont nous avons su très largement profiter. Mais cela tient, surtout, au travail de tous, à une formidable performance collective, qui nous a permis de progresser dans chacun de nos métiers. Encore une fois : merci à toutes et à tous !

Dans ce contexte encourageant, porté par une embellie du climat économique et des mesures gouvernementales favorables aux investisseurs, nous pouvons faire preuve d'optimisme pour les années à venir. Bien sûr, et nous le savons tous, il nous faudra affronter quelques vents contraires comme la mise en place de l'impôt sur la fortune immobilière, la restriction des moyens alloués aux bailleurs sociaux, la hausse des coûts des travaux attendue en région et dans les grandes métropoles, ainsi qu'une concurrence toujours plus vive sur le foncier... mais nous y sommes prêts !

Nous continuerons d'avancer ensemble pour devenir LE référent dans les métiers de l'immobilier et atteindre les objectifs que nous nous sommes fixés : 1,7 milliard d'euros de chiffre d'affaires d'ici à 2021.

Pour y parvenir, VINCI Immobilier doit trouver de nouvelles voies, imaginer de nouveaux produits et services, organiser



« Une formidable performance collective. »

avec nos clients une relation commerciale encore plus efficace et plus durable... Nous allons aussi encourager les équipes opérationnelles à être plus performantes, y compris en matière de sécurité, un domaine dans lequel nous devons impérativement nous améliorer !

Nous sommes largement en mesure de réaliser nos objectifs car nous avons

aujourd'hui les moyens de nos ambitions. Je pense d'ailleurs avec satisfaction à la réussite du lancement de nos résidences gérées, Ovelia et Student Factory ; à notre développement à l'international, notamment en Pologne ; à nos récents succès en immobilier tertiaire à Paris et en régions...

VINCI Immobilier a toutes les cartes en main pour réussir ! À nous de continuer d'agir chacun à notre niveau, et je sais pouvoir compter sur chacune et chacun d'entre vous pour relever les défis qui nous attendent.

Bonne lecture !



Olivier de la Roussière
Président de VINCI Immobilier

SOMMAIRE

03
ACTUS PROJETS
Actualités VINCI Immobilier

14
DÉCRYPTAGE
La loi Logement

15
GRAND ANGLE
Maison Saint-Charles

20
ENSEMBLE
City Booster



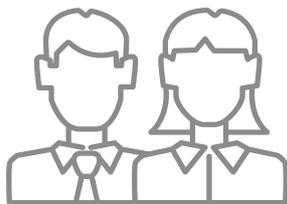
LA LETTRE DE VINCI IMMOBILIER

est la lettre interne des salariés de VINCI Immobilier – Directeur de la publication : Olivier de la Roussière – Rédactrice en chef : Delphine de Saint Pol – Coordination éditoriale : Vanessa Lattès – Conception et réalisation : EPCOKA – Crédits photo : Agence Pyralis, Airmegapix, Alban Perret, Architecte Bruno le Moal, ARTEFACTO, AS Axel Schœneret Architectes, AXYZ Images, Babin + Renaud Architectes, Cabinet Jean, Louis Duret, Design agence Blanchet d'Istria, François Bouchon, IDIX, Illusio, Infime, Infime Architecture, Kikaya, Kreaction, Laloubebec, Liu Bolin, Maison Edouard François, Mylukpixel Gaël Morin, Petit Didier Prioux Architectes, Pradeau Morin, Reichen & Robert et Associés, Stephane Lévy, Student Factory, TAA, TLR Architectes, YAM Studio.

CHIFFRES CLÉS 2017

690

COLLABORATEURS*,
SOIT UNE HAUSSE DE 20%



6 630

LOTS RÉSERVÉS,
SOIT UNE HAUSSE DE 21%



18

IMPLANTATIONS

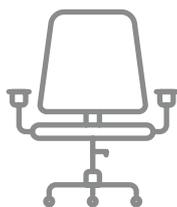


6 823

LOTS ACTÉS,
SOIT UNE HAUSSE DE 52%

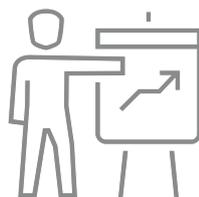
503 M€

DE PRISES DE COMMANDES
EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE



6 932

LOTS LANCÉS EN TRAVAUX



60,5 M€ HT

DE RÉSULTAT NET
SOIT UNE HAUSSE DE 40%

1 545 M€

DE CHIFFRE D'AFFAIRES
ACTÉ EN PART GROUPE

NORD-CHAMPAGNE-PICARDIE

L'immobilier d'entreprise fait son grand retour

Ce n'est pas un mais trois projets d'envergure que mène actuellement la région Nord-Champagne-Picardie en immobilier d'entreprise. Le premier d'entre eux, c'est bien sûr le projet de renaissance d'un lieu iconique de Lille : le 31 rue de Béthune. Après l'échec de la première mouture du « 31 », ouverte en 2007, son propriétaire, Redevco, a confié la requalification du site à VINCI Immobilier. Au programme : le redimensionnement de la surface de l'offre commerciale, ainsi que l'arrivée d'un hôtel 4 étoiles et 8 000 m² de bureaux. Deuxième projet : le Campus de l'innovation, destiné à accueillir, d'ici 2020, les salariés des entreprises technologiques innovantes de la région. L'opportunité de répondre aux besoins de croissance et d'accélération des pépites d'EuraTechnologies – un écosystème dédié aux acteurs de l'innovation et de l'entrepreneuriat – et de favoriser les synergies avec le groupe VINCI. Enfin, le projet immobilier Triptic, lui aussi au cœur d'EuraTechnologies, consiste en la réalisation de trois bâtiments de bureaux d'une surface totale de 5 700 m² dont l'un est d'ores et déjà loué à VINCI Energies. ■

Contact : Alexandre Danset



ALSACE-LORRAINE



Elypséo, une résidence au cœur du Neudorf, à Strasbourg

La direction régionale Alsace-Lorraine a livré fin décembre la première tranche de la résidence Elypséo, située au cœur de l'un des plus grands projets d'aménagement urbain de France, dans le quartier du Neudorf, à Strasbourg. Composé de 62 logements allant du T1 au T5, ce programme immobilier, imaginé par le cabinet d'architectes Richter & Richter, comprendra à terme 260 logements. La deuxième tranche, qui comprendra une résidence de tourisme de 163 logements gérée par Néméa ainsi que des locaux commerciaux, sera livrée en juin 2018. ■

Contact : Fabien Walter

BRETAGNE-PAYS DE LA LOIRE

Îlink, un programme innovant

Située sur l'île de Nantes, au cœur de l'écoquartier de la Prairie-au-Duc, l'opération *Îlink* est un programme ultra-innovant de plus de 20 000 m² de logements, bureaux, commerces et locaux d'activités. Elle est d'ores et déjà considérée comme une référence sur Nantes par les nombreux usages qu'elle développe : conciergerie chargée de l'entretien et de l'animation entre les différents habitants de l'opération, espaces de coworking, gîte urbain, théâtre, crèche. VINCI Immobilier vient de signer la vente de 5 600 m² de bureaux et locaux d'activités à une filiale de la BPCE, ainsi que 1 800 m² à Nantes Métropole qui seront livrés en juin 2018 concomitamment du reste de l'opération. ■

Contact : Guillaume Piffeteau



SUD-OUEST

Avant-garde : l'incarnation du style bordelais

Situé dans le périmètre Port de la Lune et inscrit au patrimoine mondial de l'Unesco, le quartier de Tivoli fait partie des adresses très prisées de la ville de Bordeaux. C'est dans ce cadre de vie idéal, que VINCI Immobilier a choisi de réaliser une résidence de prestige, baptisée « Avant-garde ». Composée de 256 logements, ce nouvel ensemble résidentiel, qui réhabilite les chais historiques d'une grande maison de négoce bordelaise, sera bordé d'une large venelle dédiée aux déplacements doux, de cheminements dallés, de terrasses en bois et de jardins zen. Derrière les façades de pierre bordelaise ont été conservés des pièces remarquables telles que les colonnes de fonte, les charpentes de bois ainsi que certains éléments de structure. Dans chacun des lofts et appartements, les surfaces offrent une luminosité exceptionnelle et proposent des prestations de grand standing. Livraison prévue en mars 2020. ■

Contact : Floran Barbe

La première pierre du *Campus Enova* à Labège

La première pierre du Campus Enova vient d'être posée sur l'ancien site de Sanofi, à Labège. C'est l'une des premières réalisations de VINCI Immobilier en immobilier d'entreprise sur l'agglomération toulousaine. Dessiné par l'agence Taillandier Architectes et Associés, le futur bâtiment de 4 480 m² abritera dès la rentrée 2018 les écoles d'ESG (groupe Studialis Galileo Global Education), premier groupe d'enseignement privé en Europe et troisième mondial. À terme, 1 200 étudiants y seront accueillis, ainsi que de nouvelles filières dans le multimédia et le numérique. ■

Contact : Caroline Félix

ÎLE-DE-FRANCE

Le Sycomore, un quartier où vivre autrement

Suite à l'appel à programme innovant « Habiter autrement », l'Épamarne a désigné le groupement mené par VINCI Immobilier pour piloter la réalisation de 460 logements dans l'écoquartier du Sycomore, à Bussy-Saint-Georges. La démarche visait à accompagner le développement de l'écoquartier en adéquation avec les nouveaux modes de vie et d'habitat. Objectif atteint avec un projet architectural proposant à la fois une qualité domestique exceptionnelle, une ouverture forte vers le paysage et des techniques constructives écologiques. Les résidences seront équipées de bornes de vélos et de voitures électriques, d'une conciergerie de quartier, ainsi que d'un réseau social d'entraide entre voisins. Les promesses de vente ont déjà été signées. Prochaine étape: le dépôt du permis de construire, cet été. ■

Contact: Monique Quina



Massy Vilgénis: le succès est déjà au rendez-vous

Développée dans l'ancien parc du château de Vilgénis, à Massy, l'opération menée par VINCI Immobilier et Icade Promotion vient reconverter un espace auparavant occupé par un centre de formation Air France. L'implantation de deux nouvelles résidences, Les Ginkgos et Les Érables, a donc été centrée sur l'emprise d'anciennes constructions, de façon à conserver le millier d'arbres remarquables et à fondre l'architecture dans la végétation environnante. Le projet prévoit la réalisation de 850 logements réalisés en trois tranches. Sur les 125 logements déjà mis en commercialisation, dont certains via la plateforme HabX (lire page 19), 40 sont d'ores et déjà réservés. Début des travaux fin 2018 pour une livraison courant 2020. ■

Contact: Alix Gastineau



À l'Arsenal, les friches industrielles ont de l'avenir

En parallèle de l'arrivée de la ligne 15 du Grand Paris Express, Rueil-Malmaison s'apprête à accueillir l'écoquartier de l'Arsenal, sur les hauteurs du Mont-Valérien et du Plateau. Le site est connu pour avoir longtemps accueilli un centre de recherche pour Renault, ainsi que des terrains de l'Otan. L'opération prévoit la construction de 307 logements en accession libre, une résidence pour personnes âgées, ainsi qu'une crèche. Le projet dédie une large surface aux espaces verts. Le dépôt du permis de construire est programmé en avril prochain. ■

Contact: Charles de Javel

MÉDITERRANÉE

Terra Caïs, un programme de standing à Fréjus

La Direction Régionale Méditerranée a livré fin décembre la résidence Terra Caïs à Fréjus, sur le littoral varois. Comprenant 235 logements répartis sur six bâtiments, cette résidence, imaginée par l'architecte Dan Costa-Foru, se distingue par sa piscine privative, son ouverture sur l'extérieur avec balcons, terrasses ou jardins privatifs, ainsi que par l'installation en son cœur d'une œuvre d'art réalisée par l'artiste local Gilles Deverchère. La première tranche de 148 logements a été livrée ZR. ■

Contact : Christophe Rillard



Le Ray, une nouvelle façon d'habiter en ville



VINCI Immobilier vient de lancer la commercialisation des premiers logements de la résidence Nice Le Ray. Un programme de 300 logements neufs mais aussi d'équipements sportifs et de commerces construits en lieu et place du mythique stade du Ray. Sans doute l'une des plus belles transformations de la ville de Nice et une référence incontournable en matière d'innovation urbaine. Au cœur d'un parc unique de 3 hectares, la nouvelle résidence proposera des logements de haute qualité, parfaitement intégrés au bâti existant. « *Inspiré de la topographie du paysage niçois, où les rochers blancs font écho aux soubassements de pierre des villas perchées au milieu d'une végétation dense, Le Ray récrée une forme de mont verdoyant où la végétation côtoie le minéral et le bois* », selon l'architecte du projet, Édouard François. Constituée de dix bâtiments, Nice Le Ray assurera la mixité urbaine attendue d'un véritable quartier moderne, avec des logements évolutifs et adaptables, à même de répondre à une nouvelle façon d'habiter et d'accompagner les évolutions familiales et technologiques. Le projet a par ailleurs obtenu la labellisation Biodiversity, premier label international à prendre en compte la biodiversité dans les projets immobiliers de construction et de rénovation. ■

Contact : Philippe Vignon

RHÔNE-ALPES-AUVERGNE

Living Léman, la renaissance d'un lieu symbolique d'Évian

Idéalement situé sur les bords du lac Léman, à proximité de la gare SNCF, l'ancienne usine d'embouteillage des eaux d'Évian s'apprête à faire place à 166 nouveaux logements, ainsi qu'à des surfaces de bureaux. Un projet de revitalisation ambitieux et très technique en raison de la conservation de la façade originelle de l'usine, classée patrimoine remarquable. La première tranche du projet, livrée en septembre 2019, enregistre déjà un taux de précommande de 63 % en 18 mois grâce aux nombreux étrangers et travailleurs frontaliers séduits par le projet. ■

Contact : Jean-Pierre Ruggeri



166 logements

Taux de précommande : 63 %
en 18 mois
(première tranche)



Le plus grand pôle de loisirs de l'agglomération lyonnaise est lancé

VINCI immobilier et l'OL ont lancé en février les travaux d'aménagement du pôle de loisirs du Groupama Stadium en posant la première pierre du chantier, à Décines-Charpieu. Au programme : bowling, mini-golf, salle de fitness, trampoline park, funclimb, lasergame et le premier parcours ninja de la région lyonnaise. Un nouveau complexe exceptionnel, tant par sa localisation, à proximité d'une enceinte recevant les plus grands événements sportifs et culturels, que par sa superficie et la diversité des activités proposées. ■

Contact : Maryline Poulet

Oasis Parc, un concentré d'innovations

700 logements d'ici 2020

L'acquisition, en décembre, du foncier de la clinique Saint-Vincent de Paul, au cœur du 8^e arrondissement de Lyon, marque le début des travaux de l'opération Oasis Parc, menée par VINCI Immobilier. Situé au cœur d'un parc centenaire, ce projet immobilier de grande envergure comptera d'ici 2020 près de 700 logements, associant logements en accession, logements sociaux, résidence étudiants, résidence pour personnes âgées et crèche. Imaginé par l'architecte urbaniste Thierry Roche associé à six autres architectes, ce projet a été pensé à la manière d'un laboratoire expérimental, destiné à renouer le lien social entre les habitants grâce au numérique. Parmi les innovations proposées : l'autoconsommation énergétique, une conciergerie numérique ou encore des boîtes aux lettres connectées et des ateliers artistiques. Trois cent vingt-quatre logements ont déjà été mis en vente avec succès en octobre dernier. ■

Contact : Malik Ait Bara



IMMOBILIER D'ENTREPRISE – COMMERCES

Trois questions à...

Guillaume LUCAS, Directeur Général Adjoint, pôle Commerces



Village de marques - Coutras

Comment se porte actuellement l'immobilier commercial ?

Conçus pour répondre aux enjeux d'une consommation de masse, les centres commerciaux traditionnels sont aujourd'hui confrontés à des bouleversements profonds : un marché saturé en termes de projets, une

« Coutras, symbole d'une nouvelle tendance de l'immobilier commercial. »

consommation en berne et des ventes à distance en plein essor. De fait, les créations de centres commerciaux d'envergure sont de plus en plus rares et la concurrence entre les grands acteurs spécialistes d'immobilier commercial s'exacerbe fortement, d'autant plus que la plupart des enseignes ne se développent plus en immobilier mais dans l'e-commerce.

Dans ce contexte, quelle est la stratégie de VINCI Immobilier ?

N'ayant pas le même modèle économique ni la même force de frappe que les promoteurs investisseurs tels qu'Unibail, Klépierre ou Altea, nous privilégions aujourd'hui des segments plus dynamiques et plus porteurs. Parmi ceux que nous avons identifiés figurent en bonne place

les « outlets », ces villages de marques, héritiers des magasins d'usine, encore peu développés dans certaines régions de France et pourtant prisés par les consommateurs à la recherche de grandes marques à prix cassés. Nous nous positionnons également sur les pôles de loisirs, qui font la part belle aux sports indoor et aux divertissements ; et, toujours, sur les opérations mixtes, plébiscitées par les grandes et moyennes villes désireuses de redynamiser leur centre-ville.

Coutras va accueillir le premier outlet développé par VINCI Immobilier. Où en est ce projet ?

Nous avons signé une promesse de vente sur le terrain avec la Ville de Coutras, à quelques kilomètres de Saint-Émilion, en bordure de l'A89, sur un territoire qui attire de nombreux touristes et amateurs

de vins de Bordeaux. C'est là, sur environ 22 000 m² en deux tranches, que nous avons décidé de développer notre tout premier village de marques pour le compte de la société autrichienne Im Wind, associée à un exploitant spécialiste de ce type d'équipement. Le village de marques devrait comporter une centaine de boutiques et moyennes surfaces, essentiellement de prêt-à-porter ; une offre d'animation type « food trucks » ; ainsi que des restaurants de caves à vins et d'autres produits régionaux. L'architecte Édouard François, connu notamment pour la réalisation du dernier outlet sorti en France, « Honfleur Normandy Outlet », a imaginé un village résolument contemporain, économe et bas carbone. Le dépôt du permis de construire est programmé au printemps 2018 pour un démarrage des travaux courant 2019 et une livraison en 2021. ■



Décines - Charpieu



ZAC Benoît Hure - Bagnolet

IMMOBILIER D'ENTREPRISE – BUREAUX



Un an avant sa livraison, l'immeuble Le Belvédère développé en VEFA par VINCI Immobilier pour le compte d'AG2R La Mondiale, est déjà commercialisé pour la totalité des espaces de bureaux. Spaces, filiale de Régus et pionnier des espaces de coworking, vient en effet de signer un bail portant sur l'intégralité des surfaces tertiaires de l'immeuble, soit 18 000 m².

Construit en 1997 à La Défense dans le quartier Valmy, Le Belvédère est un immeuble

Le Belvédère : une opération à succès au cœur de La Défense

emblématique qui abritait jusqu'en 2015 le siège de KPMG. Il fait actuellement l'objet d'une restructuration lourde afin de proposer des espaces de bureaux très flexibles et conformes aux standards internationaux. Le nouvel immeuble vise par ailleurs un niveau de certification et de labellisation ambitieux : HQE Rénovation niveau exceptionnel, BREEAM International RFO niveau excellent et WELL Core & Shell. ■

Contacts : Hugues Feuillet/Carole Noir

IMMOBILIER D'ENTREPRISE – HÔTELLERIE

Une année riche en chantiers

Le pôle Hôtellerie connaît une activité dense sur l'ensemble du territoire : dix hôtels en cours de travaux seront achevés entre 2018 et 2019. ■



Roissy – Inside by Meliá



Paris – Ascott-Bassano



Saint-Étienne – Novotel



Bordeaux – Golden Tulip

RÉSIDENCES GÉRÉES

Les Demeures Sablaises : une nouvelle transaction avec Immovalor Gestion

VINCI Immobilier signe une nouvelle vente en bloc d'une résidence seniors Ovelia aux Sables-d'Olonne. C'est la deuxième transaction de ce type avec Immovalor Gestion, après celle d'Orléans en 2017. Ce projet d'envergure associe rénovation lourde et prestations à forte valeur ajoutée. Composée de 119 logements et de 1 200 m² d'espaces communs, cette résidence proposera des équipements de bien-être, ainsi qu'une palette de services spécifiquement adaptés aux attentes des seniors : piscine intérieure chauffée, bibliothèque avec coin cheminée, salon de coiffure, téléassistance, etc. Une belle illustration du savoir-faire de VINCI Immobilier ainsi que de sa volonté d'accompagner les investisseurs institutionnels dans leur stratégie d'investissement. La mise en exploitation de la résidence est prévue début 2020. ■

Contact : Alexandra Paulin



Les Balcons de l'Horloge : c'est livré !

VINCI Immobilier vient de livrer la résidence Ovelia Les Balcons de l'Horloge à Tassin-la-Demi-Lune, aux portes de Lyon, après un important travail de réhabilitation et de décoration intérieure. Agrémentée d'un jardin arboré et d'une promenade au milieu de cèdres centenaires, cette nouvelle résidence propose 90 appartements, ainsi que des espaces communs dédiés à la détente, au bien-être et aux loisirs. L'intérêt croissant porté au concept Ovelia a rapidement fait ses preuves durant la commercialisation locative. Avec un taux record d'occupation de 55 % à l'ouverture, cette nouvelle-née des résidences seniors figure déjà parmi les établissements les plus prisés de l'agglomération lyonnaise. ■

Contact : Ghislain Chaleyssin



Student Factory désormais sur la toile

Créé en 2016 par VINCI Immobilier, Student Factory franchit une nouvelle étape avec la mise en ligne d'un site internet dédié : www.student-factory.com. En quelques clics, étudiants mais aussi freelances, voyageurs et jeunes actifs peuvent découvrir l'ensemble des résidences ouvertes à la location et réserver un logement pour une nuit, quelques semaines ou une année scolaire. Ce nouvel outil dédié au remplissage locatif fera aussi découvrir plus en détail aux visiteurs le concept, les espaces communs, les services proposés et tous les avantages des résidences Student Factory : décoration à l'esprit loft new-yorkais, résidences ultraconnectées, etc. ■

Pour en savoir plus :
www.student-factory.com



SERVICES

VINCI Immobilier Conseil : une valeur ajoutée pour VINCI Immobilier

Nouvelle structure juridique créée en janvier 2018, VINCI Immobilier Conseil propose un accompagnement sur mesure aux entreprises pour les aider à optimiser leur stratégie et leurs décisions en matière immobilière : en externe mais aussi en interne, où des synergies existent entre VINCI Immobilier et VINCI Immobilier Conseil ! À la clé : une vraie valeur ajoutée pour les opérations immobilières et les problématiques de locaux en agence. Exemples concrets.

LE TRIPTIC – LILLE

« Un précieux rôle d'intermédiation »

Alexandre Danset, Directeur de Programme VINCI Immobilier

« Triptic est une opération de bureaux développée sur l'écoquartier d'EuraTechnologies. Le projet est composé de trois bâtiments, dont deux, dédiés au marché locatif, ont été vendus fin 2017 à un investisseur en VEFA. Dès la phase de concours, VINCI Energies a manifesté un intérêt de principe pour prendre des surfaces à bail. VINCI Immobilier Conseil nous a aidés à concrétiser cette opération en se positionnant en tant qu'intermédiaire « indépendant » entre VINCI Energies et VINCI Immobilier. Les équipes ont su intégrer une vision à 360° qui a satisfait chaque partie prenante et a démontré leur savoir-faire dans l'élaboration juridique et commerciale du bail. VINCI Immobilier Conseil s'est également chargé de conseiller les futurs preneurs sur les sorties de baux en cours. Dans un calendrier contraint, nous avons pu compter sur la disponibilité d'Élodie Madelon (consultante) pour respecter nos objectifs. Nous avons pu signer un BEFA pour le lancement de la vente à investisseur et être ainsi dans une situation idéale pour vendre. »



DIRECTION TERRITORIALE PROVENCE-LANQUEDOC

« Une prise en charge totale des négociations de nos baux »

Franck Bernardin, Directeur Régional Méditerranée VINCI Immobilier

« Nous avons décidé de déménager la Direction Régionale Méditerranée et la Direction Territoriale Provence fin 2016. Nous avons donc sollicité les services du pôle Conseil pour négocier, d'une part, les conditions de sortie de nos anciens locaux et, d'autre part, le bail pour nos nouveaux locaux. Les équipes du pôle Conseil, menées par Alma Gavsevitch, se sont ainsi chargées, en toute autonomie, de notifier notre départ et ont négocié les conditions de remise en état de nos locaux. Pour les nouveaux locaux, nous avons apprécié le confort d'avoir accès à des professionnels qui posent immédiatement les conditions non négociables, rédigent les courriers d'offre, négocient les montants des loyers, les charges imputables et préparent avec le propriétaire la rédaction du bail. Une équipe performante, qui nous a fait bénéficier de très bonnes conditions financières et juridiques. »

LE PROJET EN CHIFFRES

10 collaborateurs

40 entreprises en portefeuille

1,4 M€ d'honoraires en 2017

27 % de rentabilité

+ 34 % de croissance entre 2016 et 2017

LE SAVIEZ-VOUS ?

VINCI IMMOBILIER CONSEIL GÈRE L'ENSEMBLE DES IMPLANTATIONS DE VINCI IMMOBILIER EN FRANCE

- Audit de l'ensemble des baux et suivi des dates d'échéance : les directeurs sont prévenus des possibilités de sortie à temps pour envisager ou non un projet.
- Pilotage de l'ensemble des missions qui peuvent être envisagées :
 - renouvellement des baux ;
 - recherche de locaux ;
 - sortie des locaux ;
 - pilotage des projets d'aménagement des agences ;
 - contrôle de quittance de l'ensemble des loyers perçus : en 2017, 5 % d'économies réalisées sur les loyers globaux VINCI Immobilier.

CORPORATE

C'est vous qui le dites !

Vous avez été nombreux à répondre à l'enquête de lectorat sur *LA LETTRE* de VINCI Immobilier, menée en janvier dernier auprès de nos 700 collaborateurs. Un grand merci à tous pour vos retours, qui nous aident à avancer et à nous améliorer ! Si les résultats sont globalement très encourageants, quelques pistes de progrès ont néanmoins été identifiées. Vous nous avez notamment fait part de votre souhait de voir dans votre *LETTRE* plus de bonnes pratiques, plus de collaborateurs, plus d'innovations... Des remarques dont nous avons déjà tenu compte avec la création, dès ce numéro, de nouvelles rubriques telles que Décryptage, Grand Angle ou Innovation ! De belles découvertes en perspective... Bonne lecture à tous ! ■

Contact : Service Communication



Résultats VINCI 2017 : *une excellente performance d'ensemble*

Chiffre d'affaires :
40,2 Mds €
(+5,7% vs 2016)

Résultat opérationnel courant :
4,6 Mds €
(+10,2% vs 2016)

Résultat net* :
2,7 Mds €
(+15,2% vs 2016)

Carnet de commandes :
29,3 Mds €
(+7% vs fin 2016)

**Rebond
de l'activité
pour le
contracting**

**Activité
tonique
dans les
concessions**



* variation hors effets fiscaux non courants.

CE QUE LA LOI LOGEMENT VA CHANGER



En septembre dernier, le Gouvernement a présenté sa stratégie logement destinée à accroître et redynamiser le parc immobilier français. Plusieurs mesures sont d'ores et déjà annoncées dans le cadre de l'avant-projet de loi ELAN, de la loi de finances pour 2018 et de la loi de finances rectificative pour 2017.

Les objectifs du Gouvernement en matière de logement sont ambitieux : « construire plus, mieux et moins cher ». Mais pour y parvenir, encore faut-il adapter le droit de l'urbanisme pour simplifier les procédures. C'est l'objet de certaines des mesures annoncées.

ENCOURAGER LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS

Outre une simplification des procédures par la dématérialisation des demandes de permis de construire (à horizon 2022) via une téléprocédure pour les communes d'une certaine taille, le projet de loi prévoit deux dispositifs dérogatoires pour favoriser la construction de logements, et plus particulièrement la transformation de bureaux en logements : la possibilité pour le maire d'accorder une majoration de 10 % du volume constructible (gabarit, hauteur et emprise au sol) ou d'accorder une dérogation aux obligations de production de logements sociaux fixées par le document d'urbanisme (sous réserve que la commune ne fasse pas l'objet d'un arrêté de carence).

AMÉLIORER LE TRAITEMENT DU CONTENTIEUX

Certains recours ayant parfois pour seul objectif de faire perdre du temps au promoteur et de le pousser à verser une somme d'argent en contrepartie d'un désistement, le projet de loi prévoit notamment de simplifier le régime de l'action en dommages et intérêts en cas de recours abusif afin de faciliter les condamnations pécuniaires aujourd'hui très rares et d'interdire, pour les associations (comme l'APURE), le recours aux transactions financières tendant à obtenir le désistement du requérant.

D'autres mesures préconisées par le « rapport Maugué » pourraient être reprises dans le projet de loi au cours des discussions : le requérant devra, sous peine d'irrecevabilité, produire les documents justifiant de son intérêt à agir ; pour limiter certaines stratégies visant à gagner du temps et à retarder une mise en chantier, une date sera fixée automatiquement au-delà de laquelle le requérant ne pourra plus soulever de nouveaux moyens contre l'autorisation d'urbanisme ; il pourrait également être imposé aux juridictions administratives un délai de dix mois pour certains projets (construction de bâtiments d'habitation collectifs en zones tendues).

FAVORISER LA LIBÉRATION DU FONCIER

La volonté du Gouvernement est de rendre disponibles davantage de terrains constructibles en simplifiant les normes. Pour convaincre les propriétaires personnes physiques de vendre leur terrain à bâtir ou leurs biens bâtis destinés à la construction d'immeubles(s) neuf(s), une avantageuse fiscalité leur sera par ailleurs proposée. C'est ce que prévoit la loi de finances rectificative pour 2017 avec l'abattement fiscal sur les plus-values pour la vente de foncier. Il sera, sous réserve du respect de certaines conditions, de 100 % pour la vente de terrains en vue de construire du logement social, et dans les zones A et A bis, de 85 % pour du logement intermédiaire et de 70 % pour du logement privé. ■

« La stratégie logement du Gouvernement contient des mesures fiscales destinées à stimuler la construction de nouveaux logements. Le point négatif limité à certains investisseurs, c'est le remplacement de l'ISF en impôt sur la fortune immobilière (IFI) qui pourrait avoir pour effet d'encourager les contribuables les plus fortunés à investir dans des placements financiers autres que la pierre. »

*Maître Julien Souyeaux,
cabinet Lacourte*



PTZ ET PINEL

Que deviennent-ils ?

Piliers du marché immobilier neuf et de la construction, les deux aides publiques que sont le prêt à taux zéro (PTZ) octroyé aux ménages accédant à la propriété et l'avantage fiscal « Pinel », consenti aux particuliers achetant un logement pour le louer, seront prolongées pendant quatre ans, mais distribuées de manière plus ciblée, de façon à construire plus vite en zones tendues et à soutenir la revitalisation dans les zones détendues.

QUELS AVANTAGES FISCAUX LA LOI DE FINANCES POUR 2018 ET LA LOI DE FINANCES RECTIFICATIVE POUR 2017 OFFRENT-ELLES ?



1

Un taux réduit de TVA de 10 % pour la construction de logements intermédiaires dès lors que ces logements sont intégrés dans un ensemble immobilier comprenant au minimum 35 % de logements sociaux.



2

Un abattement fiscal sur les plus-values lors de la vente de foncier.



3

Un prêt à taux zéro (PTZ) octroyé aux ménages accédant à la propriété.



4

L'avantage fiscal « Pinel » pour les particuliers achetant un logement pour le louer.



MAISON SAINT-CHARLES : UN PROJET ORIGINAL DE MIXITÉ SOCIALE ET INTERGÉNÉRATIONNELLE

Au 310 rue de Vaugirard, en plein cœur du 15^e arrondissement de Paris, la Maison Saint-Charles abrite depuis 150 ans les religieuses de la Congrégation des Sœurs de Charité dominicaines de la Présentation de la Sainte Vierge. Ce lieu étant devenu vétuste, les Sœurs ont choisi d'y créer une maison intergénérationnelle et une résidence privée pour que la communauté se maintienne sur son lieu de vie.

Derrière le porche de bois de la Maison Saint-Charles, enclave historique de la Congrégation des Sœurs de Charité dominicaines de la Présentation, une page est en train de se tourner avec l'aménagement d'un tout nouvel ensemble immobilier. La fin d'un feuilleton commencé il y a cinq ans, lorsque la Congrégation décide de garder et d'adapter cet ancien orphelinat vétuste, mal chauffé et inconfortable, où résident encore une vingtaine de religieuses, très âgées et pour certaines médicalisées. Pour disposer du budget nécessaire aux travaux de réhabilitation, les Sœurs prennent la décision de céder une partie de leur propriété et de trouver



« Grâce à l'important travail de concertation mené avec les riverains, nous avons obtenu un permis purgé de recours en quelques mois, fait rarissime à Paris. »

Christophe Dubois,

Directeur Opérationnel chez VINCI Immobilier

des partenaires qui les aident à se maintenir sur leur lieu de vie.

UN PROJET GÉNÉREUX ET HUMANISTE

En partenariat avec l'association Habitat et Humanisme, l'idée d'une maison intergénérationnelle s'impose bientôt. En plus de maintenir en place les Sœurs âgées, l'établissement poursuivrait leur action d'accueil et de solidarité en hébergeant, de manière temporaire, des familles monoparentales socialement isolées, ainsi que des étudiants et des jeunes engagés dans une dynamique d'insertion socioprofessionnelle. Des salles seraient également mises à disposition de formations sociales, de séminaires,



Chapelle Maison-Saint-Charles

Un projet architectural de grande qualité

Conçue pour faciliter le lien social et les rencontres, la nouvelle Maison Saint-Charles sera entourée de quatre nouveaux immeubles à la toiture végétalisée, pour mélanger les âges, les états de vie et les milieux sociaux. La chapelle et les deux jardins seront conservés et réaménagés. Le jardin clos sera restructuré en différents lieux avec des espaces de déambulation et de partage. Avec ses façades revêtues d'une pierre parisienne, le projet s'intégrera parfaitement au registre des immeubles avoisinants. De son côté, l'ensemble résidentiel Hors du Temps, composé de 37 logements en accession, proposera des prestations haut de gamme : larges baies vitrées donnant sur le jardin, loggia, terrasses sur le toit, etc. Tristan Auer, célèbre architecte d'intérieur de renommée internationale (Hôtel de Crillon), et Mathilde Jonquière, céramiste (la Grande Épicerie de Paris, Hermès), ont conçu la décoration des espaces communs intérieurs. ■



Une véritable renaissance pour la Maison Saint-Charles

« Construite après l'épidémie de choléra au milieu du XIX^e siècle, la Maison Saint-Charles occupe une place particulière au sein de la Congrégation, de par son histoire magnifique et sa situation stratégique au cœur de Paris. Vu la vétusté des lieux et l'âge avancé des Sœurs, nous avons engagé, il y a cinq ans, une réflexion sur l'avenir de la maison pour à la fois conserver ce lieu et penser son avenir, dans le respect de notre philosophie humaniste et sociale. En partenariat avec Habitat et Humanisme, l'idée de la maison intergénérationnelle a fait son chemin. À la suite d'un concours, nous avons choisi VINCI Immobilier pour sa bonne compréhension du projet et de ses enjeux. »

Sœur Véronique Margron, prieure provinciale de France des Sœurs de Charité dominicaines de la Présentation

d'événements associatifs et culturels... et serviraient aussi de chambres d'hôte pour les visiteurs de passage. Pour équilibrer le financement des travaux de cette nouvelle Maison Saint-Charles, les Sœurs s'engagent à vendre une partie du terrain en vue d'une opération de promotion immobilière. Accompagné du bailleur social France Habitation, VINCI Immobilier leur propose toutefois une offre innovante et singulière : un bail à construction grâce auquel la Congrégation redeviendra propriétaire du lieu en 2060, ainsi que la garantie de la préservation et de la réhabilitation de la chapelle existante. Le projet est retenu à l'été 2013 et un permis de construire est déposé à l'été 2015.

UN ACCOMPAGNEMENT DANS LA DURÉE

Cette première version du projet est très vite critiquée par la centaine de riverains vivant en mitoyenneté de la Maison Saint-Charles, stupéfaits de découvrir la démolition programmée de l'ancienne bâtisse ainsi que le réaménagement de ses jardins. Organisés en association, ils réclament la remise à plat du projet, avec le soutien de la mairie du 15^e arrondissement. Face à cette levée de boucliers et au risque de recours mettant en péril la viabilité du projet, la Congrégation et VINCI Immobilier retirent le permis de construire et entament un long travail de concertation avec les habitants et la municipalité afin de rendre le projet acceptable. Plus d'une année

et une dizaine de réunions animées par VINCI Immobilier sont alors consacrées à cette fin. De conséquentes évolutions se mettent en place, notamment sur l'emplacement des nouvelles constructions au regard du voisinage, la plantation d'arbres supplémentaires pour renforcer les filtres végétaux entre les habitations et la réduction de moitié du nombre de logements en accession libre. Après cette intense année de concertation, l'association de riverains donne son aval. Le projet des Sœurs de la Charité va enfin pouvoir voir le jour. Un deuxième permis de construire est déposé à l'été 2016 et délivré en mars 2017. Depuis janvier 2018, les travaux ont démarré et la livraison est prévue à l'été 2020. ■

**Contact : Direction
Territoriale Grands Projets
Île-de-France**



Un lieu conçu pour faciliter le lien social et les rencontres

« Afin de perpétuer l'esprit social et solidaire de la Congrégation, nous avons imaginé une maison intergénérationnelle capable d'accueillir, en bonne harmonie, une grande diversité de personnes ayant toutes en commun un besoin de logement : des personnes âgées – les Sœurs ; des familles monoparentales ; et des jeunes en situation de fragilité. Un projet humaniste pour que les uns puissent s'installer durablement et les autres trouver les conditions d'un nouveau départ. Autour d'espaces collectifs (jardin partagé et salles communes), ce lieu proposera un cadre propice au développement de liens forts de voisinage tout en veillant à circonscrire les nuisances propres à chaque génération. »

Bernard Usquin, Président d'Habitat et Humanisme Île-de-France



Ensemble résidentiel Hors du Temps



Un projet où prédomine le végétal

« Lorsqu'on découvre pour la première fois la Maison Saint-Charles, la géographie singulière de ces lieux nous mène "hors du temps". On a le sentiment que c'est une histoire de tracés et de jardins, mais ce n'est pas vrai, c'est une histoire de lumière et de respiration. Ma préoccupation principale, en tant qu'architecte, était de préserver les traces de ce passé empreint de calme et de sérénité. Il s'agissait de penser un nouveau projet qui viendrait se glisser sur la pointe des pieds dans l'espace du parc arboré afin de préserver la poésie de cet ancien jardin habité. »

Marie-Odile Foucras, architecte

LE PROJET EN CHIFFRES

- 45** logements sociaux, dont
 - **20** logements pour personnes âgées
 - **10** logements pour familles monoparentales
 - **15** logements pour jeunes travailleurs et étudiants

2 appartements partagés en colocation intergénérationnelle

37 logements privés

15 chambres d'hôtes

4 salles de réunion à usage des associations partenaires et du quartier

3 600 m² d'espaces verts protégés

1 chapelle conservée et réhabilitée

Livraison en **2020**

Superficie : **6 106 m²**

Résidence certifiée
NF HABITAT HQE



Un univers intime et spirituel

« C'est un projet passionnant et engageant parce qu'il raconte une histoire forte : celle de Sœurs qui, malgré leur âge avancé, ont fait le choix courageux de préserver leur lieu de vie et d'en faire un projet tourné vers les autres. Dans cet endroit magnifique, hors du temps, marqué par le silence, l'intime et le spirituel, nous avons fait le choix de la verticalité et de l'élévation. Une fois la porte de la résidence franchie, la simplicité des matériaux de l'entrée – bois massif et céramique – produit une forme de sérénité et de calme. De grands panneaux verticaux, combinant verre et mosaïque, créent un moucheté de lumière rappelant l'ambiance feutrée des sous-bois. Un écrin d'intimité au milieu du tumulte parisien. »

Tristan Auer, architecte d'intérieur



Une évocation du temps passé, futur et infini

« Mes fresques seront intégrées dans la coursive reliant le cloître au jardin d'habitation, entourées de grands panneaux de bois sélectionnés avec l'agence Tristan Auer. J'ai travaillé autour du thème de l'empreinte : dermatoglyphes symbolisant la trace humaine des Sœurs dominicaines vouées par leur Congrégation à l'ouvrage, mais aussi cercles annuels des aubiers et du cœur, symbolisant les arbres qui constituent ce lieu. Cette réflexion autour du lien entre humanité et nature s'est imposée lors des entretiens menés avec les Sœurs : des échanges passionnants, plein d'humanité, qui donnent un sens à mon travail de recherche et de création. »

Mathilde Jonquière, mosaïste

Un système constructif innovant

Bâtir un projet aussi ambitieux en plein Paris, dans un jardin protégé dont la plupart des arbres sont conservés, est un réel défi pour VINCI Immobilier. Afin de garantir à la Congrégation et à la Ville de Paris le soin nécessaire à un tel espace vert, il a été décidé que la construction du bâtiment « jardin », inséré au milieu des végétaux existants, serait réduite à une empreinte minimale, en nombre comme en durée d'interventions. Pour ce faire, ce bâtiment sera construit de façon innovante, en « filière sèche », par l'assemblage d'une structure porteuse métallique, complétée de murs de contreventement en bois. Ce mode de construction évite la mise en œuvre d'éléments ou de plateformes nécessaires au coulage du béton traditionnel, impossible à quelques mètres des arbres. Tous les éléments constructifs seront préfabriqués et assemblés sur place par des moyens techniques légers, pour que le chantier soit réalisé dans un délai plus court et soit donc moins impactant sur le jardin. ■



VINCI IMMOBILIER TESTE LE CROWDBUILDING

VINCI Immobilier collabore depuis quelques mois avec la start-up HabX, lauréate du concours Réinventer Paris en 2016. Plateforme numérique à la croisée de l'immobilier et du digital, HabX renverse le processus de production de logements en impliquant l'acquéreur dans la conception de son futur logement.

À quelques minutes à pied de la station de métro Marx Dormoy, au cœur du très dynamique quartier Pajol, dans le 18^e arrondissement de Paris, le programme La Parenthèse sortira de terre d'ici fin 2019. Signe particulier : cette résidence réalisée par VINCI Immobilier a été coconçue avec ses futurs acheteurs. Un modèle commercial révolutionnaire développé par HabX, selon un principe tout simple, centré sur l'utilisateur. « Vous trouvez un endroit pour habiter, vous validez un budget, vous concevez votre appartement, vous signez un contrat de réservation, le promoteur immobilier dépose un permis de construire, obtient les autorisations nécessaires et construit le logement de vos rêves », résume Benjamin Delaux, Président et fondateur d'HabX. Tout le monde y gagne. L'acheteur acquiert un logement qui lui ressemble, personnalisé en fonction de ses envies et de ses besoins. Le promoteur immobilier travaille avec la garantie d'opérations 100 % sécurisées, avec des habitants prêts à l'achat et des coûts réduits de près de 10 % grâce aux économies faites sur la commercialisation. Et la start-up, quant à elle, se rémunère sur chaque logement à hauteur de 4 % du prix de vente.

La Parenthèse,
Paris XVIII^e

LES PROGRAMMES EN COURS

« Pour l'instant, nous avons une quinzaine de projets en ligne et plus d'une centaine de projets en développement représentant près de 6 000 logements », explique Pauline Brunschwig, Responsable de Programme chez HabX. Outre La Parenthèse et sa dizaine de logements, VINCI Immobilier collabore actuellement avec la plateforme sur deux

autres programmes : à Massy-Vilgénis, dans l'Essonne, pour la personnalisation de 25 appartements au sein d'une résidence ; et à Toulouse, pour un ensemble de maisons individuelles et un immeuble de trois étages. Une formidable opportunité, pour l'entreprise, de mieux comprendre les attentes des acquéreurs et d'expérimenter de nouvelles manières de faire. ■



VIVACITY
by VINCI Immobilier

Vivacity : où en est-on ?

Sur les 17 projets innovants sélectionnés, un s'apprête à entrer en phase opérationnelle.

La dématérialisation des dossiers de réservation VEFA et la mise en place d'une plateforme de signature électronique.

L'objectif : fiabiliser le process, raccourcir les délais de contractualisation et satisfaire nos clients. Prochaines étapes : l'expérimentation du projet sur un programme pilote début avril 2018, puis son élargissement progressif à l'ensemble des programmes résidentiels d'ici septembre 2018, aux résidences gérées et aux ventes intermédiées d'ici la fin de l'année.

Contact : Nicolas Renac

TOUS CITY BOOSTER LES PROJETS PHARES



Conçu comme un travail collectif, le projet d'entreprise Tous City Booster s'appuie sur les recommandations de cinq groupes de travail œuvrant chacun sur un chantier spécifique : l'offre, l'image de marque, l'innovation, l'organisation et les ressources humaines. À l'occasion du séminaire de Séville des 24 et 25 janvier derniers, leurs sponsors respectifs ont présenté au Codir les principaux axes de travail identifiés par leur groupe.



Comment la faire évoluer pour qu'elle porte notre vision ?

Sponsors : Patrick Supiot et Stéphane Reymond

Chef de projets : Jean-Christophe Laurent

« Le groupe de travail a identifié quatre leviers d'accélération pour le business de VINCI Immobilier, dont deux spécifiquement dans le résidentiel. Tout d'abord, la rénovation d'immeubles de logements existants. Une activité très porteuse, surtout dans les grandes métropoles, mais qui nécessitera de renforcer notre expertise technique. Second axe retenu : le développement de produits défiscalisants (Monuments Historiques ou loi Malraux) nous positionnant sur un créneau différenciant dans certaines villes très patrimoniales,



Patrick Supiot,
Directeur Général en charge
de l'Immobilier d'Entreprise

souvent pauvres en foncier disponible. Là encore, la spécificité des montages demandera la création préalable d'une compétence interne. En parallèle, nous avons proposé la création de deux foncières. La première serait dédiée à l'acquisition, la dépollution et le développement de foncières industriels dont la requalification et la négociation de nouvelles règles d'urbanisme généreraient des droits à construire sur du moyen/long terme pour les différentes directions. La seconde serait une foncière de portage pour les opérations en immobilier d'entreprise. Il s'agirait là de financer la réalisation de certaines opérations jusqu'à leur achèvement et leur location afin de pouvoir les céder à un investisseur au moment le plus opportun. Ce type d'activité est extrêmement lucratif mais également très sensible aux variations du marché. Afin de limiter nos risques tout en augmentant notre production, nous recherchons des partenaires financiers extérieurs pour constituer une telle foncière. »



L'IMAGE DE MARQUE

Comment rendre visibles notre projet et nos valeurs pour devenir la référence pour nos clients et nos partenaires ?

Sponsors : Philippe Musialek et Philippe de Villele

Chef de projets : Delphine de Saint Pol



Philippe Musialek,
Secrétaire Général

« Dans le cadre du projet image de marque, nous avons confié à un cabinet indépendant une mission d'analyse de l'image de marque employeur de VINCI Immobilier auprès d'environ 200 collaborateurs parmi nos nouveaux embauchés, que je remercie pour leur participation.

Il ressort de cette étude que nous sommes un employeur caractérisé par des mots clés forts : "humain, écoute, qualité, autonomie, ambiance, challenge, éthique, formation".

L'analyse des nouveaux arrivants est cohérente avec celle des managers qui ont été interrogés de leur côté : cet alignement est une vraie source de satisfaction, car il démontre que les valeurs de VINCI Immobilier sont partagées et vécues par les personnes qui nous rejoignent.

Sur le fond, les nouveaux recrutés ont massivement apprécié le processus de recrutement (transparence et explications), la forte implication des managers opérationnels avant et après l'embauche, et la bonne qualité de l'accompagnement à la prise de fonction.

Une fois en poste, ils ont évoqué des bonnes surprises, c'est-à-dire des éléments qu'ils s'attendaient à trouver bons, mais qui se sont révélés encore meilleurs que prévu : l'ambiance de travail, la qualité des équipes et du management, l'intérêt du travail et surtout l'autonomie (même pour les débutants...).

Globalement, nous sommes tous collectivement et individuellement les porteurs de notre image de marque et de notre attractivité en tant qu'employeur. D'autres parties prenantes ont été interrogées dans le cadre d'enquêtes d'image de marque dont nous vous délivrerons les résultats bientôt. »

L'INNOVATION

Comment insuffler une culture de l'innovation et la mettre au service de notre vision ?

Sponsor : Guillaume Lucas
Chef de projets : Diego Harari



Diego Harari,
Directeur du Développement durable et Innovation

« L'immobilier est aujourd'hui confronté à des ruptures technologiques et sociétales majeures. Dans ce contexte, VINCI Immobilier doit trouver de nouvelles voies pour se réinventer. De nombreux chantiers sont engagés en ce sens. Le premier, c'est bien sûr Vivacity, autour duquel les collaborateurs se sont fortement mobilisés. Sur les 17 projets innovants sélectionnés, une bonne moitié rentrent progressivement en phase d'expérimentation. Plus largement, c'est tout un écosystème favorable à l'innovation, qu'il nous faut inventer : en prenant des participations dans des start-up avec lesquelles nous partageons des intérêts et en identifiant aujourd'hui les entreprises disruptives qui conduiront demain là où la valeur se créera. C'est dans cette double optique, qu'un fond d'investissement doit être conçu dans les mois à venir. Certains outils, qui existent déjà, doivent par ailleurs être mieux maîtrisés comme le BIM, qui va représenter un enjeu concurrentiel crucial dans les années à venir et sur lequel nous voulons être davantage proactifs. Enfin, nous devons booster notre image d'entreprise innovante en communiquant davantage sur nos projets phares. »

L'ORGANISATION

Comment répondre à l'évolution de l'offre et à notre vision ?

Sponsor : Bruno Derville
Chef de projets : Émilie Schlageter



Émilie Schlageter,
*Directrice du Développement,
Directrice Adjointe du pôle Hôtellerie*

« Benchmark de la concurrence, écoute interne auprès d'un panel représentatif et diagnostic de l'existant ont fait émerger un certain nombre de sujets, dont la plupart sont déjà en cours de traitement. Deux grands chantiers ont notamment été lancés. Le premier vise à améliorer l'organisation des grands projets mixtes afin que VINCI Immobilier se développe efficacement sur ce marché : lobbying, meilleur ciblage des projets via un comité de sélection, renforcement des moyens humains au sein de l'équipe Aménagement et Grands Projets urbains... Le second chantier doit nous amener à améliorer l'organisation des chantiers transverses – une centaine actuellement. »

LES TALENTS ET RESSOURCES

Quelles sont les initiatives mises en place pour développer nos talents et nos ressources ?

Sponsor : Jean-Luc Guermonprez
Chef de projets : Isabelle Palacios



Isabelle Palacios,
Directrice des Ressources Humaines

« Face à la mutation des métiers de la promotion immobilière, VINCI Immobilier continue de déployer une politique RH orientée vers le développement des talents et des compétences. Différentes séances de travail, organisées à Paris et en régions, ont été l'occasion de faire le point sur les actions mises en œuvre en 2017 et sur les chantiers prioritaires restant à lancer ces prochains mois. Les initiatives prises par notre groupe pour attirer et fidéliser les meilleurs profils seront ainsi poursuivies. Cela passera notamment par le renforcement de notre marque employeur

(enrichissement de notre page LinkedIn avec des vidéos ; nouveaux partenariats avec les grandes écoles de commerce...) mais aussi par un accompagnement soutenu des talents (parcours d'évolution, politique de rémunération adaptée, plans de formation). Face à l'arrivée massive de nouveaux collaborateurs, nous veillons tout particulièrement à la qualité du parcours d'intégration des nouvelles recrues via la diffusion d'un questionnaire de satisfaction et à la finalisation des parcours de formation par filière métier. Autre point important : le développement des compétences managériales avec la mise en place d'outils d'évaluation, d'un programme de développement individuel, de formations managériales et d'un dispositif de coaching téléphonique. »



SÉCURITÉ : LA PRIORITÉ !

Depuis 2013, le groupe VINCI s'est engagé sur un objectif de zéro accident, décliné chez VINCI Immobilier sous le nom de MOZA. Objectif : créer les conditions qui garantissent l'intégrité physique et la santé des milliers de personnes présentes chaque année sur les chantiers.



MOZA

Maîtrise d'Ouvrage
Zéro Accident

2

accidents graves
déplorés en 2017

Parce que chacun peut – et doit – agir pour la sécurité des hommes et des femmes travaillant sur les chantiers, VINCI Immobilier promeut activement la démarche MOZA, nom de code pour « Maîtrise d'Ouvrage Zéro Accident ». Elle définit des règles et des procédures à appliquer par l'ensemble des acteurs d'une opération pour assurer la sécurité d'un chantier tant en phase de conception qu'en phase de travaux.

DES RÈGLES STRICTES

Un guide – 10 règles, de la conception à l'exploitation – est ainsi diffusé à toutes les entreprises intervenant sur le chantier. Celles-ci s'engagent contractuellement à se plier aux exigences du maître d'ouvrage, dans l'intérêt de leurs salariés. Parmi les mesures phares : l'évaluation des risques et des moyens pour les maîtriser, la prise en compte de la sécurité dans le choix des entreprises

de travaux, la préparation du chantier et la mise en œuvre des mesures d'hygiène et de sécurité, la sensibilisation et la formation des intervenants, la participation au management de la sécurité et au développement de la culture prévention et le contrôle des règles et des consignes de sécurité.

TOUS CONCERNÉS

Tous les collaborateurs des programmes VINCI Immobilier sont bien sûr sensibilisés à ce sujet lors d'une session de formation destinée à leur apprendre à mieux contrôler le respect des règles et des consignes de sécurité au cours des opérations. Sur le terrain, les coordinateurs Sécurité-Prévention-Santé missionnés par VINCI Immobilier (Bureau Veritas, Qualiconsult, Socotec) interviennent en première ligne pour faire appliquer les consignes de sécurité imposées par MOZA. ■

C'EST DIT



« L'accident professionnel n'est pas une fatalité. »

Jean Leveillet,
Directeur de la Qualité

« Nous le savons : la probabilité qu'un accident grave survienne augmente lorsqu'il a été constaté précédemment des incidents précurseurs. Par conséquent, il est très important d'agir en amont sur les comportements et de développer la conscience de la prise de risque auprès des individus pour réduire le nombre de ces petits incidents. En tant que managers, notre rôle est de ne rien laisser passer en signalant systématiquement le moindre manquement : non-port du casque, zone de chantier mal clôturée, etc. Grâce à la mise en œuvre stricte de cette politique, l'entreprise vise une amélioration globale des résultats sécurité sur l'ensemble de ses opérations. »

SÉCURITÉ INFORMATIQUE

RENFORCER LA PROTECTION DES DONNÉES INDIVIDUELLES

Le règlement européen sur la protection des données personnelles (RGPD) entrera en vigueur à compter de mai 2018. C'est un véritable bouleversement pour l'entreprise, invitée à repenser entièrement son système de gestion des données personnelles.

L'enjeu du nouveau « règlement général encadrant la protection des données personnelles » (RGPD ou son acronyme anglais GDPR) est de renforcer la protection des données personnelles des personnes physiques et d'instaurer des rapports de confiance entre particuliers et entreprises. Pour les entreprises ne respectant pas les nombreuses règles imposées par ce texte : des amendes pouvant aller jusqu'à 4 % du chiffre d'affaires mondial du Groupe !

LES PRINCIPAUX CHANGEMENTS

Dès mai 2018, les entreprises devront fournir des informations précises sur leur pratique de collecte et de conservation des données personnelles. Elles devront notamment avoir mis en place une gestion irréprochable des consentements des personnes pour aller dans le sens de la plus grande transparence voulue par la loi. C'est le point majeur du RGPD. Concrètement, VINCI Immobilier Promotion, OVELIA et Student Factory n'auront désormais le droit de détenir et de traiter que les données personnelles de personnes physiques y ayant expressément consenti : soit par contrat, soit par un formulaire dédié. Ces entités devront, par ailleurs, être capables d'assurer la suppression, la restitution ou le transfert des données personnelles et ce, de manière individualisée et quasi instantanée. Chaque entité devra tenir un registre des traitements de données personnelles, chaque traitement étant placé sous la responsabilité d'un « Responsable de Traitement ». Chaque traitement de données personnelles devra être conçu, dès le départ, pour ne gérer que les données nécessaires, et limiter leur accès aux seuls utilisateurs en ayant réellement

besoin. Une durée de conservation maximale doit également être définie et appliquée pour chaque donnée.

VINCI Immobilier Promotion, OVELIA et Student Factory seront également tenus de mettre en œuvre tous les moyens de protection nécessaires et suffisants pour empêcher les vols et les fuites de données personnelles à partir de leurs systèmes d'information et de leurs systèmes de stockage/archivage papier respectifs. Si, malgré ces moyens, un vol ou une fuite de données personnelles se produisait, la Cnil ainsi que les personnes concernées devront être informées dans les 72 heures à la fois de l'existence de la fuite et des moyens mis en œuvre pour y remédier.

Tout ce dispositif sera placé sous le contrôle d'un Data Protection Officer (DPO), que VINCI Immobilier doit nommer. Le DPO assurera notamment la relation avec les prospects et clients qui demanderont à exercer leurs droits (accès, rectification, effacement...). ■

RGPD

Règlement général encadrant la protection des données personnelles.

4 %

du chiffre d'affaires mondial du Groupe

C'est le montant de l'amende pouvant être infligée en cas de non-respect de la loi.

LES BONS RÉFLEXES

- 1/ Se demander quelle est la finalité de la consultation ou du traitement de données personnelles.
- 2/ S'assurer de bien avoir le consentement explicite des personnes concernées via un formulaire en ligne ou un contrat signé.
- 3/ Vérifier la validité du droit à traiter les données personnelle (deux ans pour les données prospects ; dix ans pour les données clients).
- 4/ Garantir la protection de ces

données personnelles en ne les copiant pas sur une clé USB, sur un disque dur ni un PC qui n'appartient pas à l'entreprise, par exemple.

- 5/ Se référer aux Procédures Métier dans Hestia en cas de doute.
- 6/ S'assurer contractuellement et concrètement que les obligations du RGPD seront respectées si on confie un traitement de données personnelles à un partenaire externe : protection, base légale, durée de conservation, exercice des droits d'accès et d'opposition.

ARRÊT SUR IMAGE

L'homme invisible

VINCI Immobilier inaugure son nouvel espace d'exposition sur le thème de « La place de l'homme dans la ville » avec une sélection de huit photographies issues de la série « Hiding in the City » du photographe et sculpteur chinois Liu Bolin.

Né en 1973 dans la province de Shandong, dans l'est de la Chine, Liu Bolin vit et travaille à Pékin. À l'origine de son travail, la destruction en 2005 de son atelier par le gouvernement chinois. Choqué, sans argent, sans matériel ni lieu pour créer, le sculpteur choisit alors d'utiliser son corps pour exprimer son indignation.

C'est le début d'une série de photos – performances mêlant body art, art optique et sculpture vivante.

En quelques années, cet artiste caméléon, surnommé « l'homme invisible », devient une star de l'art contemporain chinois et expose ses œuvres dans de nombreux musées à travers le monde. Avec finesse et intelligence, il questionne partout et toujours la place de l'humain au cœur de la ville. Un questionnement fondamental également au cœur des valeurs de VINCI Immobilier.

