

# 45 Le magazine  
des collaborateurs  
de VINCI Immobilier



Visites guidées

**Higher Roch,  
Les Dryades,  
Polaris...**

Ligne de mire

**Notre stratégie  
pour 2021**

Esprit d'équipe

**La dynamique  
digitale  
de l'entreprise**

in — extenso

# Réversibilité

PENSER TRANSFORMABLE POUR CONSTRUIRE DURABLE





Dynamiques

> 02



In extenso

> 05



> 09

Visites guidées

## 02 Dynamiques

Les actualités du secteur  
et du Groupe en bref

Grand Palais Immersif :  
au cœur de l'art

## 05 In extenso

**Réversibilité : penser transformable  
pour construire durable**

Et si les bâtiments étaient conçus  
d'emblée pour vivre plusieurs vies ?

## 09 Visites guidées

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

Kaleï, Higher Rock, Arborescence,  
Créanova, @Work, virtualisation  
des événements et de la relation  
client...

## 19 CQFD

Décrypter le bilan carbone  
d'un bâtiment

## 20 Ligne de mire

**« Conjuignons vision de long terme  
et efficacité du quotidien »**

Entretien avec le président  
de VINCI Immobilier à propos de  
la stratégie du Groupe en 2021

## 23 Dîner de ville

Briller en société en parlant  
de nos résidences gérées

## 24 Esprit d'équipe

La DSI sur tous les fronts  
de la digitalisation

# Une année qui compte double !

**Nous garderons de 2020 le souvenir d'une année aussi inédite que critique.** C'est entre confinements, télétravail et gestes barrières que nous sommes parvenus à assurer la continuité de nos activités et à ne pas fragiliser l'entreprise. Votre ténacité et votre implication constantes ont même permis d'atteindre de meilleurs résultats que ceux que nous prévoyions au 2<sup>e</sup> trimestre. De façon très sincère, et bien au-delà des formules convenues, je tiens à vous en remercier toutes et tous chaleureusement !

En 2021, les défis ne manqueront pas : transition environnementale, transformation digitale, évolution accélérée de nos modes de vie et de travail, acceptabilité de nos projets... On peut dire de cette nouvelle année qu'elle comptera double puisqu'il nous faudra tenir nos engagements tout en préparant l'avenir. Et l'avenir, c'est à la fois sécuriser notre développement foncier et répondre à de nouveaux usages, en diversifiant notre offre en résidentiel et en consolidant notre modèle en immobilier d'entreprise. Il me semble important, également, que nous donnions toujours plus de sens à ce qui constitue la raison d'être de notre métier de promoteur, c'est-à-dire

notre contribution, aussi noble qu'essentielle, à la vie et au travail de nos clients.

Plus d'actualité que jamais, notre projet "City Booster" incarne notre unité autour d'une vision simple et engageante – "rendre possible la ville de demain" – et d'un système de valeurs – responsabilité, agilité, intégrité et solidarité – qui guide nos décisions.

Il nourrit le sens de l'initiative qui nous singularise et favorise une responsabilisation à laquelle, je le sais, vous tenez beaucoup. Il nous reste à écrire, tous ensemble, le prochain chapitre de l'histoire de VINCI Immobilier, en continuant à honorer notre position de référent sur le marché. Ouvrir de nouvelles pages : voilà ce à quoi nous invite justement cette formule renouvelée de notre magazine interne, qui se veut plus dynamique et plus proche de vos attentes.

Je vous en souhaite bonne lecture.

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





Corporate

## LE MAG INTERNE FAIT SA MUE

**Vivant, dynamique et digital, voilà le leitmotiv de la formule renouvelée de votre magazine interne**, qui se traduit d'emblée par son nouveau nom : **i!a**. Un journal qui a pour ambition de renforcer le lien entre les collaborateurs et la compréhension de la stratégie du Groupe tout en réaffirmant l'excellence qui anime l'esprit VINCI Immobilier ! Sans oublier le plaisir : celui de découvrir, de rencontrer, d'apprendre, de partager une même envie d'aller de l'avant à travers un traitement éditorial vif et tourné vers l'humain. Le tout enveloppé dans une mise en pages plurielle, contemporaine et plus aérée.



Perspectives

## Villes moyennes : un retour en grâce ?

**Vivre dans une grande agglomération ? "Non, merci" répondent les Français à... 61 %.** Ce chiffre éloquent, extrait d'une enquête\* publiée en novembre 2020 par La Fabrique de la Cité, reflète aussi un engouement croissant pour les villes moyennes, lesquelles dégagent une image positive, largement renforcée par la crise sanitaire... Plus proches de la nature, elles combinent les avantages des grandes villes (commerces, services publics ou innovations) avec ceux des plus petites (qualité de vie). Mieux adaptées pour élever les enfants (selon 35 % des sondés) que la grande ville (9 %), celles-ci sont également perçues comme plus dynamiques (à 48 %) et attractives (56 %) qu'il y a une dizaine d'années. Sans surprise, la moitié des habitants des grandes villes aimeraient s'y installer. Les villes moyennes ont donc un avenir radieux devant elles !

\* « Les Français et les villes moyennes », sondage mené par les instituts Kantar et Potloc du 28/10 au 9/11/2020.



Business

## Bienvenue à Urvat Promotion !

**Urvat Promotion est devenue une filiale à part entière de VINCI Immobilier.** L'opération s'est déroulée en deux phases, la première avec l'acquisition en 2019 de 49,9 % du capital, la deuxième, au second semestre 2020, pour le solde du capital, soit 50,1 %. VINCI Immobilier accroît ainsi sa présence dans le sud de la France tout en se dotant d'une marque reconnue sur le segment des logements à prix accessible (*en photo : le Royal Tedenat, à Montpellier, un des programmes phare de la société*).



## PRIX DE L'ENVIRONNEMENT, À VOTRE TOUR !

**Vous avez fait adopter ou mis en œuvre une bonne pratique environnementale** dans votre équipe ou au sein d'un programme? Ne tardez plus et déposez un dossier au Prix de l'Environnement VINCI d'ici au 28 février 2021. Trois thématiques sont ouvertes aux postulants : réduction des émissions de gaz à effet de serre, optimisation des ressources par le développement de l'économie circulaire et préservation des milieux naturels. Parmi les premiers candidats : le pôle Exploitation, avec leur pause-café écoresponsable, et l'équipe de Bordeaux qui s'intéresse à la biosurveillance par les abeilles. En plus du Prix de l'Environnement, qui sera remis en septembre, VINCI Immobilier récompensera deux équipes pour lesquelles les collaborateurs pourront voter. À la clé, un budget de 2 000 à 5 000 euros à investir dans des initiatives durables. Alors, vous aussi, rejoignez ceux qui œuvrent pour améliorer l'empreinte environnementale du Groupe !

Contact : **Diego Harari**



## Gestion des déchets : la Méditerranée à la pointe

**La direction régionale Méditerranée est à l'honneur.** Elle figure parmi les 20 maîtres d'ouvrage, dont six promoteurs privés, sélectionnés lors d'un appel à projets de Démoclès. Créée par l'éco-organisme Ecosystem et l'Ademe, l'agence de la transition écologique, cette plateforme accompagne des maîtres d'ouvrage "exemplaires" afin de les aider à améliorer leur gestion des déchets de chantier. Les équipes Méditerranée de VINCI Immobilier bénéficieront pendant deux ans (2021-2022) de l'appui d'un groupement de bureaux d'études. Elles pourront adopter de nouvelles pratiques, entraîner leurs prestataires et entreprises et engager une démarche de capitalisation. Cette expérience sera d'autant plus utile qu'elle renforcera notre visibilité auprès des collectivités et des élus. À suivre...

Contact : **Jean Philippe Depeige**



Plus d'infos sur la version digitale

## Les clés pour des visites clients réussies

**Bientôt disponible, l'édition du nouveau guide de livraison** aidera nos clients à bien préparer les trois visites les menant à la remise des clés de leur logement. L'objectif de ce document ? Leur expliquer le déroulement de la visite cloison, de la pré livraison puis de la livraison ainsi que les engagements de VINCI Immobilier, afin que la prise de possession de leur bien se déroule dans les meilleures conditions possible. Le livret sera envoyé aux clients et mis à leur disposition sur leur extranet.

Contact : **Marc Chanier**

## VINCI IMMOBILIER À L'ASSAUT DES PYRAMIDES

**Organisé par la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI),** le concours des Pyramides promeut la qualité, le savoir-faire et l'innovation de programmes immobiliers neufs. Cette année, huit opérations conduites par VINCI Immobilier ont été distinguées.



Plus d'infos sur la version digitale





# Immersion au cœur de l'art

Les expositions numériques immersives rencontrent un succès grandissant. Déjà engagé dans une démarche de diffusion de la culture vers le plus grand nombre, VINCI Immobilier se joint à un partenaire de renom pour porter une offre innovante et répondre à cette nouvelle demande.

« Il est dans l'ADN de la RMN - Grand Palais de produire des événements artistiques et culturels.

Grand Palais Immersif l'illustre avec des expositions numériques destinées à être installées au cœur des territoires. Un promoteur immobilier, fin connaisseur des infrastructures et de la ville, a toute sa légitimité dans ce partenariat. Avec VINCI Immobilier, il y a eu une vraie rencontre, aussi bien humaine qu'intellectuelle. L'entreprise conçoit sa mission comme celle d'un aménageur urbain global : le développement de nouveaux lieux culturels s'inscrit dans cette philosophie. Le Groupe a d'ailleurs eu plusieurs initiatives dans le domaine culturel. Nous sommes très heureux de ce partenariat ! Cette nouvelle forme d'accès à l'art intéresse les collectivités : l'association "public-privé" à l'origine du projet répondra à leurs besoins. »

**S**pectaculaires autant qu'accessibles, les expositions numériques qui invitent les visiteurs à s'immerger dans les œuvres ont conquis le public. Un engouement qui comble tout le monde : visiteurs, monde de l'art comme collectivités se réjouissent de valoriser des lieux insolites ou désaffectés. Inspiré de cette tendance, Grand Palais Immersif est né d'une volonté partagée par la Réunion des musées nationaux (RMN) - Grand Palais, VINCI Immobilier et la Caisse des dépôts et consignations. Son ambition ? Diffuser la culture auprès de tous, au plus près des territoires, dans une dynamique résolument contemporaine en valorisant l'innovation numérique sous toutes ses formes.

Grand Palais Immersif s'inscrit dans le prolongement direct de l'engagement de VINCI Immobilier en faveur de la culture, initié notamment à travers la charte "1 immeuble, 1 œuvre". Cette nouvelle structure développera une offre intégrée en trois volets : la réalisation

d'expositions immersives, leur diffusion-exploitation dans des lieux dédiés et la commercialisation des catalogues produits à l'international. À la clé, de multiples intérêts pour VINCI Immobilier : compléter ses offres avec une approche culturelle originale, proposer aux collectivités l'implantation de nouveaux lieux d'exposition en partenariat avec la RMN - Grand Palais et, pourquoi pas, adapter le format des expositions dans le cadre de l'animation de nos résidences gérées. Grâce à une offre packagée aussi simple que lisible, VINCI Immobilier renforcera également son positionnement dans la transformation de lieux en déshérence ou animera des bâtiments en attente de développement.

Comme le souligne Patrick Supiot, directeur général de l'immobilier d'entreprise : « Grâce à ce nouveau partenariat, nous pourrions répondre aux demandes des collectivités locales qui souhaitent redynamiser leur tissu urbain en évitant une occupation non-souhaitée d'espaces vacants. » Un modèle gagnant-gagnant plein de promesses ! ■

**Roei Amit,**  
directeur du numérique et du multimédia à la Réunion des musées nationaux - Grand Palais





in — extenso

# Réversibilité

PENSER TRANSFORMABLE POUR CONSTRUIRE DURABLE

Et si les bâtiments étaient conçus d'emblée pour vivre plusieurs vies en changeant d'usage à moindre coût et à moindre impact environnemental ? Quand un quartier ne se veut plus figé dans ses fonctions, et face au risque d'obsolescence immobilière, l'idée de réversibilité fait doucement son chemin.



# Les modes

**de vie et de travail, donc les façons de vivre la ville,** connaissent des mutations spectaculaires dans un monde qui bouge de plus en plus vite. « *Il y a encore cinq ans, le télétravail restait très marginal et on ne parlait quasiment pas de coworking, remarque Virginie Leroy, directrice générale adjointe Aménagement et Grands Projets Urbains (AGPU) de VINCI Immobilier. Quant au coliving, il n'existait même pas ! Cette évolution brutale de nos modes de vie et de travail bouscule le secteur immobilier, traditionnellement inscrit dans un "temps long". Ces cycles de plus en plus courts des us et coutumes immobiliers nous incitent à revoir la localisation des fonctions urbaines, à travailler leur modularité et à mieux "reconstruire la ville sur la ville", a fortiori dans le contexte d'une raréfaction du foncier disponible auquel vont encore contribuer les politiques de "zéro artificialisation nette" des sols\**. Autre élément de contexte majeur qui met la réversibilité dans l'air du temps : les objectifs assignés au secteur du bâtiment en termes de réduction de son empreinte environnementale.

## Souplesse d'usage et sécurisation des investissements

Compte tenu du manque de logements, une part importante des projets à l'étude consiste à transformer des bureaux en habitations. Mais d'autres formes de réversibilité peuvent se révéler intéressantes. Ainsi, à une époque où le concept même de voiture individuelle semble remis en question, il apparaît logique de concevoir des parkings qui pourront aisément devenir des locaux d'activités, de stockage, etc.

Ces orientations sont globalement partagées par les collectivités, toujours preneuses de nouvelles approches constructives, comme par les investisseurs. « *Pour eux, la réversibilité est une façon de sécuriser la rentabilité de leurs investissements sur le long terme,* souligne Virginie Leroy. Cette

\* Selon ce principe, introduit par le Plan national de biodiversité en juillet 2018 afin de préserver les espaces naturels et la biodiversité, chaque construction ou aménagement de surface doivent être compensés par la restauration écologique de terrains artificialisés.



DES PRÉCÉDENTS

### L'HAUSSMANNIEN A MONTRÉ L'EXEMPLE

Les bâtiments haussmanniens, qui ont traversé les siècles et changé régulièrement d'usage sans véritable transformation structurelle, sont regardés aujourd'hui comme une préfiguration de l'idée de réversibilité. Et ce, autant pour des raisons techniques – ils présentent notamment des hauteurs sous plafond capables d'accueillir aussi bien des bureaux que des logements –, que parce qu'ils ont été modifiés à des époques où les réglementations étaient beaucoup moins contraignantes.

*approche leur permet, par exemple, de s'engager sur des concepts immobiliers innovants – coworking, coliving... – tout en se laissant la possibilité, en cas d'échec ou si les besoins évoluent, de revenir à quelque chose de plus classique. »*

### Principal frein : les contraintes réglementaires

De fait, la réversibilité intéresse particulièrement le secteur des résidences gérées. Pouvoir transformer une résidence seniors en résidence étudiants ou convertir une résidence étudiants en logements : voilà qui peut faire sens, d'autant que les contraintes technico-réglementaires ne sont pas les mêmes que pour une réversibilité tertiaire/résidentiel.

Les cadres réglementaires propres aux différents usages (logements, bureaux, ERP...) représentent en effet, aujourd'hui, le principal frein au développement de cette pratique. En termes de hauteur sous plafond, de ratio d'occupation, de dimensionnement des évacuations ou encore de charges admissibles, les règles du jeu varient considérablement. « *C'est une véritable difficulté ! Il sera sans doute compliqué de changer en profondeur le cadre réglementaire, et la nécessité constante d'une planification urbaine restera un frein à une réversibilité généralisée,* confirme Virginie Leroy. *Nous devons donc a minima garantir aux investisseurs que, le moment venu, la réversibilité ne posera pas de problème sur le plan technique, notamment au niveau du gros œuvre. »*

La donne est naturellement plus simple lorsqu'un bâtiment est structurellement conçu pour pouvoir muter. Avenue Victor Chatenay, à Angers (49), VINCI Immobilier va ainsi réaliser un immeuble



# 68%

des sols artificialisés étaient à destination de l'habitat sur la période 2009-2017.



dont le rez-de-chaussée accueillera des parkings transformables en bureaux ou en commerces, tandis que dans les étages, qui resteront dévolus à un usage résidentiel, les appartements pourront être facilement reconfigurés (de T2 à T3, etc.). « À partir d'une contrainte technique – nous voulions éviter de creuser le sous-sol, potentiellement pollué, pour y installer des parkings –, nous avons su proposer une solution gagnante pour tout le monde, explique Carine Bureau, responsable développement en Pays de la Loire. L'architecte de l'opération, qui est aussi ingénieur structure, a mis au point un gros œuvre "poteaux-poutres" qui laisse la possibilité de réinterpréter facilement les volumes. »

### Universeine ou la réversibilité programmée

Intégré à la ZAC du village olympique et paralympique de Paris 2024, le projet Universeine (voir vue d'architecte p. 6) illustre l'engagement actif de VINCI Immobilier dans les enjeux de réversibilité. Durant les JO, Universeine accueillera 6 000 lits destinés aux athlètes et à leurs accompagnants et environ 33 000 m<sup>2</sup> d'espaces de services et de travail. Dès la fin de l'événement, ces surfaces seront reconverties en logements familiaux, étudiants ou en espaces tertiaires et d'activités. Pour cela, il a

**Le village des athlètes est aussi emblématique qu'instructif dans la mesure où VINCI Immobilier a prévu une réversibilité quasi immédiate des structures.**

fallu imaginer des bâtiments à "double destination" et anticiper la seconde vie de certains équipements. Les cloisons et les salles de bains, notamment, seront démontées et réutilisées, après les Jeux, dans des hôtels ou des résidences étudiants.

### Si l'on veut une ville réellement durable...

« Là où le projet Universeine est à la fois emblématique et instructif, c'est qu'il nous amène à prévoir une réversibilité quasi immédiate, affirme Virginie Leroy. Le défi devient beaucoup plus complexe lorsqu'il s'agit de concevoir un immeuble réversible à plus long terme pour un investisseur. » Directeur général de l'immobilier d'entreprise chez VINCI Immobilier, Patrick Supiot abonde dans ce sens et insiste sur les carcans réglementaires. Comme nombre de professionnels, il reste sceptique quant aux perspectives de voir se généraliser la

V

# 7

## PRINCIPES DE RÉVERSIBILITÉ\*

- |  |   |
|--|---|
| <b>1</b> ÉPAISSEUR DU BÂTIMENT : 13 MÈTRES             | <b>5</b> DISTRIBUTION DES RÉSEAUX : SANS REPRISE STRUCTURELLE |
| <b>2</b> HAUTEUR D'ÉTAGE : 2,70 MÈTRES                 | <b>6</b> ENVELOPPE : MOINS DE 30 % DES COMPOSANTS À MODIFIER  |
| <b>3</b> CIRCULATION : PLACETTES ET PONTONS EXTÉRIEURS | <b>7</b> DOUBLES NIVEAUX : RDC ACTIF ET TOIT HABITÉ           |
| <b>4</b> PROCÉDÉ CONSTRUCTIF : POTEAUX-DALLES          |   |

\* Dans sa revue *Construire réversible* de février 2017, Canal architecture définit sept principes de réversibilité. Des hypothèses évaluées sur la base de deux immeubles jumeaux fictifs (l'une de bureaux, l'autre de logements) implantés en périphérie urbaine de 60 mètres de long, s'élevant sur 6 niveaux (R+5).



**Gauthier Vernay,**  
directeur de programmes à Lyon (69)

**« La réversibilité est particulièrement pertinente et doit être envisagée le plus en amont possible pour les résidences gérées »**

Dans notre secteur, la demande de réversibilité remonte aussi bien de nos exploitants que des investisseurs et des collectivités. Savoir qu'il sera possible, sans travaux lourds ou structurants, de modifier un ouvrage pour revenir à de l'habitat plus classique, si le fonctionnement en résidence gérée n'est finalement pas au rendez-vous, est de nature à rassurer quant à la viabilité de l'investissement. C'est pourquoi BIKUBE étudie actuellement plusieurs projets en ce sens. À Lyon, nous appliquons cette démarche à une résidence qui est en phase d'avant-projet et de demande de permis de construire. C'est justement à ce stade que la réversibilité doit être engagée !

**V** notion de permis de construire dit “à double destination” créé par les équipes AGPU pour l’opération Universeine. « Les JO représentent un contexte très spécifique dans lequel nous avons une feuille de route et un calendrier parfaitement clairs pour passer d’un usage A à un usage B, rappelle-t-il. Le vrai défi de la réversibilité consiste à concevoir des bâtiments dont nous ne savons pas à l’avance quand ils seront transformés ni, surtout, pour quels nouveaux usages. Autre contrainte forte, comment les collectivités pourront-elles adapter leurs besoins en équipements si elles ignorent la destination finale des bâtiments ? Comment pourront-elles renoncer aux rentrées fiscales attachées à l’évolution des usages ? Si l’on veut une ville réellement durable, une ville où l’on ne démolit pas les bâtiments lorsqu’ils ont vécu leur première vie, il est indispensable de faire évoluer à la fois réglementations et fiscalité. »

« Même s’il reste beaucoup à faire pour que la réversibilité entre véritablement dans les pratiques, tout indique qu’il s’agit d’une voie incontournable, estime en tout cas Virginie Leroy. VINCI Immobilier se trouve d’ailleurs bien placé pour rester pionnier sur cette approche. Nous avons des professionnels très expérimentés sur tous les usages immobiliers – résidentiel, tertiaire, services... –, qui ont très envie de travailler ensemble ! » ■

54

**MILLIONS DE M<sup>2</sup>**  
C’est la surface occupée par les bureaux en Île-de-France, dont 5 à 6% sont vacants.



## LE POINT DE VUE DE L'EXPERT

**Jean-François Authier,**  
architecte-urbaniste

« Se réappropriier des solutions sobres, simples et cohérentes avec les enjeux de reproductibilité à grande échelle »

**Les architectes ont amorcé leur réflexion sur la réversibilité il y a une dizaine d’années, au moment où l’on a commencé à s’affranchir des dogmes de la programmation urbaine.**

Jusqu’alors, les bâtiments étaient considérés avant tout comme des “produits”. Face à la mutation rapide des besoins, il nous est apparu intéressant de raisonner plutôt en termes “d’espaces capables pour des usages changeants”. Contourner les obstacles liés en particulier aux différentes réglementations nécessite des innovations architecturales et constructives. En ce qui me concerne, je crois beaucoup aux approches low cost/low tech, à une conception frugale de la réversibilité. La dimension finie des ressources nous contraint à abandonner des solutions qui induisent trop de complexité et de dépenses d’énergie en phase d’exploitation. L’enjeu est de répondre aux besoins sociétaux de la population croissante des mégapoles : il faut construire et réhabiliter contextuellement tout en optimisant et en faisant reproductible. L’approche la plus pragmatique, à mon sens, consiste à bâtir un squelette basique, pensé pour être pérenne. À l’intérieur de cette ossature, en fonction des usages et de leurs mutations au fil du temps, la technologie pourra être intégrée de façon modulaire et “prête à monter”, dans une logique industrielle. Cela implique que l’écosystème du bâtiment veuille bien adhérer à cette nouvelle philosophie, ce qui représente une petite révolution en soi...

PARIS (75)



## Une résidence "kaléidoscope"

Emblématique de la transformation du quartier de la bibliothèque François-Mitterrand à Paris 13<sup>e</sup>, Kaleï est une résidence d'exception qui offre une mixité d'usages propice au dynamisme urbain : 87 logements, 380 m<sup>2</sup> de commerces et 843 m<sup>2</sup> de bureaux. Imaginés par l'agence Lambert Lénack dans un style contemporain, les deux immeubles sont parés d'un bardage métallique en aluminium et de grandes plages vitrées. Dans le cadre de la charte "1 immeuble, 1 œuvre", les artistes Berger & Berger ont imaginé *Kaléidoscope paysage*, une œuvre monumentale qui sera installée prochainement dans la faille entre les deux immeubles.

Contact : Sandrine Le Corre



Plus d'infos sur  
la version digitale

# Visites guidées





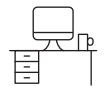
## POUR VOUS REPÉRER



AMÉNAGEMENT,  
GRANDS PROJETS  
URBAINS



LOGEMENTS



BUREAUX



HÔTELLERIE



COMMERCES



RÉSIDENCES  
GÉRÉES



SERVICES



## Des idées de génie

**La résidence montpelliéraine Higher Roch représente une véritable prouesse architecturale**, notamment ses balcons filants aux lignes courbes réalisés sur mesure. Pour relever ce défi, les équipes de VINCI Immobilier ont innové en proposant de couler le béton directement à l'intérieur de l'habillage métallique qui sert de structure à l'édifice. Sans écart de gros œuvre à absorber, cette idée a généré un gain significatif de temps et de qualité sur le bâti final.

Contact : Nicolas Vidal

 Plus d'infos sur  
la version digitale

MONTPELLIER (34)



## Recréer des lieux de nature

RONCQ (59)



**La construction de Natur' & Sens, une résidence de deux immeubles à Roncq**, ayant impacté une zone humide, VINCI Immobilier a proposé une compensation équivalente à une fois et demie la surface du terrain initialement concerné. Une nouvelle zone humide va ainsi être créée tandis qu'une seconde sera restaurée, sur deux autres sites de la ville, après concertation avec la municipalité.

Contact : Sonia Depin

# 2836 m<sup>2</sup>

accueilleront plusieurs  
espèces animales  
et végétales indigènes.



## Un projet en pleine forêt

SAINT-PIERRE (69)



### Opération "1 arbre, 1 logement" à

**Saint-Priest.** Dans le cadre du programme Les Dryades, ce dispositif permettra de planter 109 arbres et, par la même occasion, de faire pousser la première forêt urbaine de la ville. Un engagement environnemental auquel s'ajoutent d'autres partis pris en la matière : des matériaux biosourcés privilégiés pour la construction plutôt que des panneaux photovoltaïques installés sur la toiture. Autant d'initiatives qui renforcent la charte des Îlots Verts – la nouvelle ZAC au cœur de laquelle les deux résidences Hana et Kanji des Dryades (67 et 42 lots) sortiront de terre en 2022 – en allant bien au-delà du référentiel Habitat durable pour la qualité environnementale insufflé par le Grand Lyon.

Contact : Muriel Delbare



Plus d'infos sur la version digitale

OSTWALD (67)



## Une mise au vert à l'accent alsacien

**Véritable figure de proue de l'architecture verte en France,** l'architecte Édouard François ne faillit pas à sa réputation avec Polaris, une résidence de 81 logements située à Ostwald, à quelques dizaines de minutes en tramway de Strasbourg. Matériaux naturels et locaux (grès rose des Vosges, bois, béton apparent...), performance énergétique élevée et faibles émissions de gaz à effet de serre ont conduit à une labellisation E3C2 : l'environnement est au cœur de ce projet, dont la livraison est prévue fin 2022. L'accent a également été mis sur le vivre-ensemble, avec des résidents qui pourront partager un appartement et un toit-terrasse.

Contact : Juliane Normand



Plus d'infos sur la version digitale

## E3C2

La résidence a reçu le label énergie carbone pour sa haute performance énergétique.





ANGERS (49)



# Un arbre à Angers

# U

n ensemble architectural pas comme les autres viendra faire souffler un vent de nouveauté sur la capitale angevine en

2021. Baptisé Arborescence, ce projet mixte est le fruit d'une vision novatrice du futur de l'habitat initiée par les équipes de VINCI Immobilier. Conçu par les agences d'architectes Crespy & Aumont (Angers) et Wy-To (Paris/Singapour), l'îlot fait la part belle au règne végétal et aux espaces de vie extérieurs communs ou privés : rooftop partagé, jardin d'hiver paysagé, balcons...

## Dans un cadre historique, un projet futuriste pour la vie d'aujourd'hui

Sa particularité ne tient pas seulement à son geste architectural qui évoque un grand arbre déployant ses branches au-dessus des quais de la Maine. Derrière ce visuel fort se cache en effet une authentique prouesse technique rendue possible par la mise en œuvre de technologies elles aussi innovantes. Ici, le Building Information Modelling (BIM) a notamment conduit les équipes à imaginer comment suspendre une partie des logements et les balcons autour du "tronc" central de l'édifice. Trois maquettes BIM superposables ont été nécessaires pour traiter la complexité d'Arborescence : une pour la façade, l'autre pour l'intérieur, la troisième pour la structure. Les équipes Bretagne-Pays de la Loire-Centre, qui utilisaient cet outil numérique pour la deuxième fois, se sont approprié la technique avec agilité, d'autant que le projet a beaucoup évolué au fil du temps. Et le jeu en valait la chandelle : le BIM a, par exemple, permis de détecter et de résoudre certaines incohérences au niveau des appartements ou des jardinières habillant les façades qui auraient pu impacter les coûts et les délais du chantier. Gagnant du concours Imagine Angers, Arborescence a séduit par son aspect innovant, sa vision d'un



**Guillaume Piffeteau,**  
directeur de programmes principal  
BPLC, VINCI Immobilier

## « Pour ce projet très innovant,

nous avons donné carte blanche aux architectes et paysagistes. Nous voulions surprendre les habitants de la ville, avec lesquels plusieurs concertations ont été menées. C'est aussi dans cet esprit de créativité que nous avons souhaité donner une dimension artistique à Arborescence. »





<b>Arborescence</b>
Un îlot de logements mixtes au cœur du centre historique.
<b>27 logements</b>
<b>1</b> mini-crèche
<b>1</b> résidence seniors de 93 logements
<b>1</b> espace de coworking
<b>1</b> gîte urbain en rooftop

habitat intergénérationnel comprenant des logements pour les familles, une résidence seniors ainsi qu'une crèche. Autre point remarquable, son intégration originale au cœur du centre historique. Là encore, un vrai petit exploit ! Pensé dans le strict respect du plan local d'urbanisme, l'ensemble apporte une note résolument contemporaine au quartier tout en se fondant dans son environnement. Et grâce à ses jardins, terrasses et balcons paysagés, la structure se raccorde naturellement au corridor de biodiversité d'Angers. Autant de conditions indispensables à la réussite du projet, qui a suscité de nombreux échanges entre architectes, promoteur, habitants et responsables locaux. Un coup d'essai et un coup de maître pour cette première régionale, qui confirme une nouvelle ère enthousiasmante pour nos métiers ! ■



FÉCAMP (76)



## Faire rimer intergénérationnel et concertation...

**Telle est la volonté affichée pour la résidence intergénérationnelle située à Fécamp.** Quelque 89 logements sociaux, dont 25 % destinés aux seniors vivant actuellement dans une maison de retraite voisine, ont été vendus en bloc au bailleur social Logeo. Ambition de la réunion d'information : réhabiliter une maison en briques typique de l'architecture locale en tiers-lieu pour accueillir résidents et riverains.

**Contact : David Cengarle**

BORDEAUX (33)



## Commerces et loisirs, le pari gagnant !

**VINCI Immobilier revitalise les Passages Mériadeck situés au centre-ville de Bordeaux.** En perte de vitesse, cette galerie marchande abrite un passage couvert au rez-de-chaussée. Elle sera entièrement repensée pour renouveler son attractivité avec une offre mixte de commerces et loisirs. Après transformation, les Passages Mériadeck accueilleront au rez-de-chaussée une ou deux moyennes surfaces, en plus de celles existantes, et au R-1 un centre de réalité virtuelle de 3 000 m<sup>2</sup>, le plus grand de France.

**Contact : Anne-Sophie Rouzé**

**7500 m<sup>2</sup>**  
au total répartis sur deux niveaux.

## Un programme phare du vivre-ensemble

CLERMONT-FERRAND (63)



À proximité de la place Jaude, la plus emblématique de Clermont-Ferrand, VINCI Immobilier a démarré les travaux de l'un des plus importants programmes du moment, conçu par le cabinet DHA Auvergne. Les Allées Blatin mettent notamment sur le bien-vivre-ensemble, avec des services partagés (bibliothèque, logement partagé à disposition, vélos...) et personnalisés tels qu'une conciergerie numérique et des logements connectés. Propices au calme, les espaces verts ont été conçus pour diversifier la flore et préserver la faune présente (mise en place de nichoirs et d'abris). Un faible coefficient d'emprise au sol et des plantations de hautes tiges agiront directement sur l'îlot de chaleur urbain. Certains matériaux présents sur site, dont d'anciennes colonnes ou une porte antique, seront mis en valeur pour conserver la mémoire du site.

Contact : Valérie Esteves



Plus d'infos sur la version digitale



**298**  
logements.

## Plus verte la vie

VILLEJUIF (94)



En plein cœur de Villejuif, le programme Botanic Parc est un ensemble de huit résidences proposant 565 logements, dont 130 au sein d'une résidence étudiants. Ce quartier moderne s'organise autour d'une large promenade paysagée et de jardins thématiques (graminées, roses, forestier, hydrangéas). Un vaste parc public implanté dans l'opération offre aux habitants un accès à la nature unique dans le secteur. Les ambitions de Botanic Parc ? Favoriser le vivre-ensemble et faciliter le quotidien des futurs résidents avec la mise à disposition d'un espace de coworking, des bornes de tri et des voies de circulations douces.

Contact : Maylis Mouton

**435**  
logements.

**1**

résidence étudiants de 130 logements.



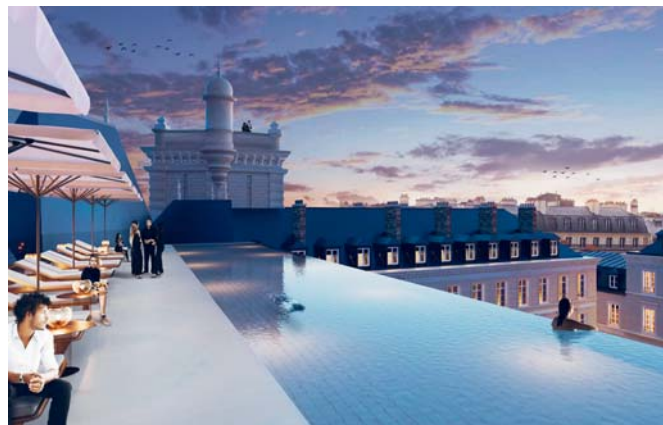
# Une restructuration exceptionnelle en plein Paris

PARIS (75)



**L'îlot Saint-Germain : un immeuble de plus de 28 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher où a siégé l'état-major des Armées.** C'est là, au cœur de la capitale, que les équipes du pôle Hôtellerie, aidées par le pôle AGPU, travaillent sur un projet de restructuration aussi complexe que symbolique pour le fonds d'investissement qatari Constellation. Leurs défis ? Imaginer, entre autres, 4 000 m<sup>2</sup> de bureaux et un palace de 80 chambres tout en préservant les éléments emblématiques, tel le Salon des maréchaux, de cet ensemble immobilier historique situé dans un secteur sauvegardé.

Contact : Baptiste Journeau



**4 000 m<sup>2</sup>**  
de bureaux.

**80**  
chambres d'un hôtel haut de gamme.



TOULOUSE (31)



## Le passé recomposé

**Réhabiliter plutôt que faire table rase et reconstruire :** c'est en ce sens que VINCI Immobilier a tranché pour Créanova, un immeuble de bureaux de 13 500 m<sup>2</sup> aux portes de Toulouse acquis en mars dernier. Son second souffle, l'édifice des années 90 érigé sur six niveaux le trouvera grâce à l'agence toulousaine LCR Architectes à travers de grands plateaux divisibles de 1 300 m<sup>2</sup> qui bénéficient de terrasses privatives et d'un accès au futur toit-terrasse. À l'heure où la préservation des ressources, le réemploi et la limitation des déchets se révèlent cruciaux, Créanova verra sa durée de chantier et sa consommation réduites grâce à la restructuration de l'existant. Un exemple de résilience dont la livraison est annoncée au deuxième trimestre 2022.

Contact : Anna Roche



Plus d'infos sur la version digitale

**13 500 m<sup>2</sup>**  
sur six niveaux.





# L'équilibre parfait entre bien-être et performance



# E

n quelques chiffres, @Work, c'est 6 400 m<sup>2</sup> de bureaux répartis sur sept étages, 44 places de parking en sous-sol, un local vélos de 100 m<sup>2</sup>, le

double pour un commerce en pied d'immeuble et 300 m<sup>2</sup> en rez-de-chaussée dédiés au coworking. Dessiné par l'agence Palissad Architectures, l'ensemble a été livré en septembre 2020 à Catalyt Capital, un acteur de l'immobilier et de la gestion d'actifs. @Work est doté d'une façade constituée de lames de bardage rouges métalliques évoquant les feux des fours à charbon de cet ancien quartier industriel. La proue vitrée rappelle, quant à elle, les deux grandes halles industrielles voisines en cours de réhabilitation, la Cité du Cinéma et la Halle Maxwell. L'immeuble de bureaux s'insère naturellement dans le paysage d'Universeine, le quartier qui accueillera une partie du village des athlètes de Paris 2024. Au-delà d'une esthétique soignée rendant hommage au passé industriel de Saint-Denis, @Work est avant tout un modèle d'équilibre entre bien-être des utilisateurs et performance du bâtiment. Une harmonie qui porte la marque d'OpenWork, la démarche estampillée VINCI Immobilier. Traduction : un hall d'accueil qui voit double en termes de hauteur, un escalier principal en premier jour, des paliers d'étage pensés pour favoriser les interactions, des plateaux de bureaux modulables (grâce aux gaines

## 300 m<sup>2</sup>

dédiés au coworking au pied du bâtiment.

## 6400 m<sup>2</sup>

de bureaux.

techniques placées au cœur des plateaux) ou encore des balcons accessibles à chaque niveau donnant sur un jardin de 500 m<sup>2</sup>.

### Bâtiment multicertifié

Des labellisations, @Work en compte de nombreuses. La plupart viennent saluer la performance énergétique du bâtiment. C'est le cas de la RT 2012 - 20% et de la certification BREEAM Very Good, qui témoignent de l'attention portée à l'environnement.



**Blanche de Joigny,**  
responsable de programmes  
en immobilier d'entreprise, pôle AGPU

« OpenWork est devenu notre sacerdoce sur les projets d'immobilier de bureaux. Notre leitmotiv ? Le bien-être des occupants et l'efficacité de l'immeuble. Concernant @Work, nous avons relevé ces défis en multipliant les espaces où les utilisateurs peuvent se rencontrer – ERP (établissement recevant du public) du rez-de-chaussée, paliers éclairés naturellement, espaces extérieurs accessibles... – tout en assurant une efficacité dans la répartition des surfaces. Les espaces ont été pensés pour rester le plus autonomes possible et les surfaces communes ont donc été réduites à leur strict minimum. Le ratio, de plus de 84 %, entre la surface louée et celle pour accueillir les postes de travail est très attractif. »

Depuis la conception des plans jusqu'à la réalisation en exécution, tout a été fait pour employer des matériaux durables ou recyclés et optimiser la future consommation de l'édifice durant son cycle de vie. Le bâtiment a également obtenu le label Wiredscore, qui garantit la connectivité optimale des espaces de travail. En somme, @Work est le lieu de travail où il fait bon vivre... ou un lieu de vie où il fait bon travailler. ■

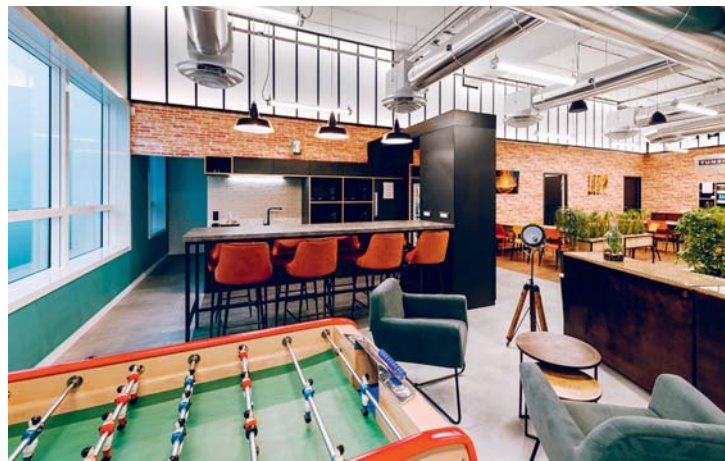
 Plus d'infos sur  
la version digitale



## Études de charges, VIPM répond présent !

Généralement confiées à des brokers ou gestionnaires, les études de charges locatives sont, dans l'immobilier d'entreprise, indispensables pour tout promoteur souhaitant vendre ou signer un bail avec un preneur. Un accompagnement également proposé par les équipes de VINCI Immobilier Property Management (VIPM), qui ont récemment mené les études en vue du bail en l'état futur d'achèvement (BEFA) d'un immeuble de 3 962 m<sup>2</sup> à Villeurbanne (69) ainsi que de la mise en copropriété de Créanova, à Toulouse (31) – voir p. 15.

Contact : Antoine Bonenfant



NANTERRE (92)



## La convivialité avant tout

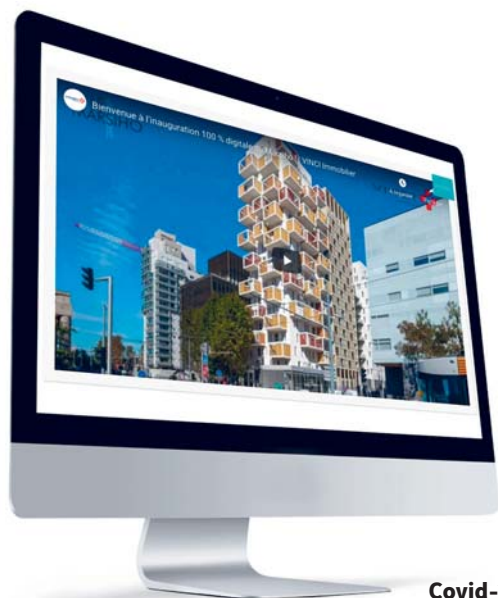
**Dix-huit mois.** De la définition du projet à l'emménagement des collaborateurs, c'est le temps qu'il aura fallu aux équipes de VINCI Immobilier Conseil pour optimiser les conditions locatives de l'entreprise Tunzini (32 % d'économie sur la période de location) et imaginer le nouveau visage des 2 500 m<sup>2</sup> de bureaux de l'entreprise à Nanterre. Une bouffée d'air frais pour les 110 collaborateurs, qui profitent désormais d'espaces où règne une ambiance chaleureuse et dynamique.

Contacts : Baptiste Vigier (conseil)  
et Van Le (aménagement)

# 32 %

d'économie sur la période de location.





### ÉVÉNEMENTS ET RELATION CLIENT

# Place au numérique !

#### **Covid-19 oblige, le numérique a pris de l'ampleur dans de nombreux domaines durant ces derniers mois.**

« C'est un sujet à propos duquel on peut dire que la crise sanitaire a été une opportunité », confirme Aurélie Chauvet. À l'initiative d'un dispositif 100 % digital pour inaugurer le Marsiho (Marseille – 13) en novembre dernier, la responsable marketing au sein de la direction Méditerranée est enthousiaste. Plus de 500 connexions ont été dénombrées durant les 24 premières heures sur la plateforme spécialement créée pour présenter ce programme de 143 logements. « C'est plus que les 200 à 300 personnes que l'on peut accueillir sur une inauguration classique, sans compter la résonance sur les réseaux sociaux », souligne Aurélie Chauvet, qui compte bien s'appuyer sur cette première expérience au sein du Groupe pour proposer un événementiel "phygital" à l'avenir.



Chez OVELIA, le numérique trace aussi son chemin. Instauré pour suppléer les journées portes ouvertes des résidences, un dispositif de visite virtuelle a été pérennisé pour faire face au contexte sanitaire. Damien Odin, directeur marketing, explique : « L'appréhension du digital chez les seniors s'est vite dissipée grâce à la simplicité du système. Les visites virtuelles n'ont pas pour vocation de remplacer les visites physiques mais elles permettent de garder le lien avec les seniors et les rassurent sur notre accompagnement au sein des résidences. » OVELIA a d'ailleurs signé plusieurs réservations grâce à la centaine de visites déjà effectuées sur l'ensemble de ses résidences. Encourageant !

**Contacts : Aurélie Chauvet et Damien Odin**



## Restructuration hors normes

**Les 1 200 collaborateurs de la société Murex emménageront début 2021 dans leur nouveau siège,** l'immeuble Freedom à Paris, Porte Maillot.

Pour prendre place dans cet immeuble, dont les 17 500 m<sup>2</sup> ont été modernisés, une restructuration lourde a été nécessaire. Business center, auditorium de 118 places, salle de conseil panoramique au dernier étage, vastes jardins pour tous... un travail titanesque réalisé pour le compte d'Axa Real Estate Investment Manager (REIM) dans le cadre d'un contrat de maîtrise d'ouvrage déléguée par le pôle Bureaux.

**Contact : Nicolas Flamand**



**17 500 m<sup>2</sup>**  
de bureaux restructurés.

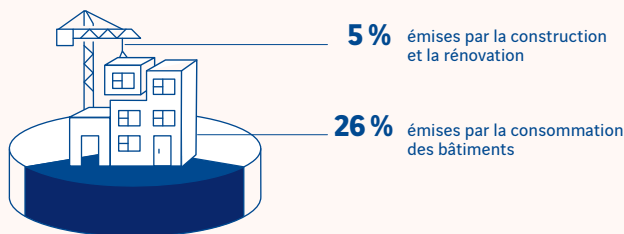


# DÉCRYPTER LE BILAN CARBONÉ d'un bâtiment

DONNÉES DES MODULES 2 ET 3 CALCULÉES SUR LA BASE DE  
**1**  
BÂTIMENT RÉSIDENTIEL  
DE 4 ÉTAGES  
EN ÎLE-DE-FRANCE

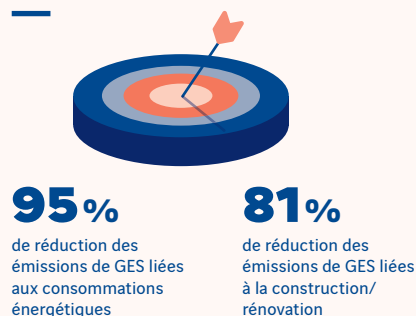
## POURQUOI S'Y INTÉRESSER ?

**1/3** des émissions nationales de gaz à effet de serre (GES) sont émises par le secteur du bâtiment. (source : projet SNBC 2018)



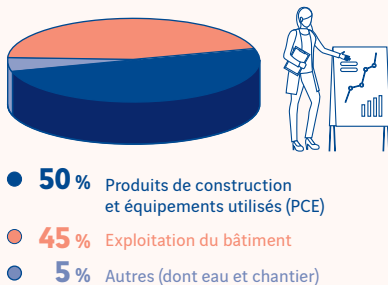
## Objectifs de la stratégie nationale bas carbone pour le bâtiment

(objectifs 2050 par rapport aux chiffres de 2015)

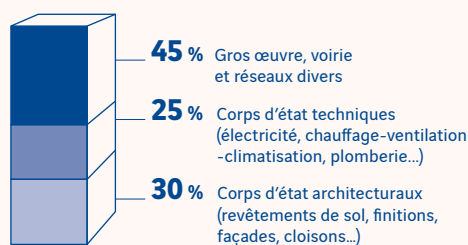


## COMMENT SE COMPOSE-T-IL ?

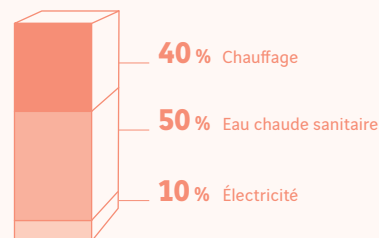
### Émissions de CO<sub>2</sub> du bâtiment



### Origine des émissions liées aux produits de construction et équipements utilisés (PCE)



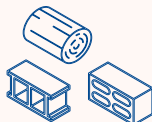
### Origine des émissions liées aux consommations d'énergie du bâtiment



## COMMENT L'AMÉLIORER ?

Comment construire bas carbone ? Voici des exemples de solutions visant à réduire nos émissions de GES sur les PCE et les consommations d'énergie.

### Utiliser des structures alternatives par rapport à une structure béton traditionnelle



STRUCTURE	IMPACTS	
	Émissions de carbone	Coût du projet*
Béton bas carbone	- 10 %	0 à 5 %
Mixte bois/béton	- 15 %	+ 10 %
Tout bois	- 30 %	+ 15 %

### Recourir à des solutions énergétiques alternatives par rapport au gaz collectif



	IMPACTS	
	Émissions de carbone	Coût du projet*
Pompe à chaleur (air/eau)	- 20 %	+ 1 %
Réseau urbain	Jusqu'à - 25 %	0 % dans les cas favorables
Chaudière à bois + appoint gaz	- 40 %	+ 1 % dans les cas favorables

\* Données sur la base d'un coût de construction de 1 500 €/m<sup>2</sup>.

# « Conjuguons vision de long terme et efficacité du quotidien »

Comment la crise sanitaire impacte-t-elle nos métiers et nos activités ? En quoi notre entreprise est-elle armée pour relever les défis d'aujourd'hui et de demain ?  
— Les réponses d'Olivier de la Roussière, président de VINCI Immobilier.

**Quel regard portez-vous sur la crise qui nous frappe depuis un an ?**

**[O. R.]** Comme tout le monde, j'ai vécu ma première pandémie en 2020. Je porte un regard empreint à la fois d'un sentiment d'incertitude mais aussi d'une inébranlable envie d'en sortir par le haut. La pandémie a tout bouleversé : travail, déplacements, tourisme, consommation, relations sociales et culturelles... Mais a-t-elle pour autant entamé notre confiance ? Pour ma part, je crois à notre solidité et à notre capacité de rebond, même s'il serait dangereux de minimiser les défis qui nous attendent.

**Comment une entreprise comme VINCI Immobilier peut-elle s'adapter à un contexte aussi bouleversé ?**

**[O. R.]** Plus que jamais, poursuivre l'ambition de "rendre possible la ville de demain" implique de nous interroger sur ce que sera demain. Ainsi, parce que la donne change, parce que des signaux faibles ou forts nous alertent sur de probables évolutions, nous nous sommes organisés autour de deux enjeux distincts : tenir nos engagements de court terme et préparer les conditions de notre développement dans les années à venir. C'est cette seconde mission qui a été confiée spécifiquement au nouveau Comex (voir encadré p. 22). Dès avril prochain, celui-ci présentera des propositions d'orientations stratégiques qu'il mettra en œuvre après arbitrage.



**En 2020, l'entreprise a démontré sa capacité à absorber un choc sans précédent. Comment expliquez-vous cette résilience ?**

**[O. R.]** J'évoquerai tout d'abord la diversification de notre modèle économique. Notre création de valeur repose en effet sur trois principaux piliers – promotion, exploitation et services – dont les cycles économiques sont complémentaires. L'année écoulée a démontré combien cela se révèle vertueux. Notre solidité tient ensuite à nos choix pertinents en matière

de transformation digitale, qui nous ont permis notamment de surmonter les changements brusques et inattendus survenus l'année passée. Cette transformation digitale va s'accélérer en 2021, pour nous autant que pour nos clients (voir pp. 24-25).

Enfin, il faut garder en mémoire les "fondamentaux" qui font de VINCI Immobilier un référent sur

**« Plus que jamais, poursuivre l'ambition de "rendre possible la ville de demain" implique de nous interroger sur ce que sera demain. »**

ses marchés : la qualité du produit, le respect des délais et le "zéro réserve", pour les particuliers comme pour les investisseurs. Ces trois principes constituent notre boussole. Nous devons les suivre, même dans la tempête...

### Justement, quel est le cap que vous souhaitez fixer pour 2021 ?

**[O. R.]** La complémentarité de nos marchés ayant fait ses preuves, nous devons continuer à multiplier nos sources de revenus. Et ce, en accentuant la répartition de nos risques, en les encadrant et en améliorant nos marges.

Nous allons accélérer le développement des résidences gérées : 805 lots seront livrés en 2021, et nous lancerons les travaux de 16 résidences supplémentaires. Par ailleurs, grâce à l'intégration totale d'Urbat Promotion, nous serons désormais positionnés sur les logements à prix accessible.

Il est essentiel, également, de mettre l'accent sur le développement foncier, qui reste notre "nerf de la guerre". Nous réfléchissons à un maillage territorial plus varié, qui nous amènerait à sortir du cœur des métropoles, ainsi qu'à des partenariats de gré à gré avec des clients grands comptes – acteurs de la grande distribution, industriels, bailleurs, universités, hôpitaux... – propriétaires terriens ou immobiliers. En parallèle, nous allons nous appuyer davantage sur l'e-développement et le CRM foncier.



# 805

**lots de résidences gérées  
seront livrés en 2021 et  
16 résidences supplémentaires  
lancées en travaux.**



### Quelles tendances significatives relevez-vous sur le marché résidentiel ?

**[O. R.]** En assignant les Français à résidence à plusieurs reprises, la pandémie de la Covid-19 leur a fait reconsidérer leur lieu de vie et leur logement, amplifiant et précipitant ainsi de nouvelles tendances. Les grandes villes, jusqu'alors attractives, se sont soudain vu attribuer – à tort ou à raison – tous les défauts : propagation plus rapide du virus due à la densité de population et aux transports en commun, lieux de sortie fermés, manque d'espaces extérieurs...

Notre rôle consiste donc à accompagner les évolutions attendues du marché résidentiel. Les équipes du pôle Résidentiel sont à pied d'œuvre pour apporter des réponses à l'attrait grandissant vers les villes moyennes, notamment celles qui sont desservies et proches des côtes, ainsi que vers les maisons individuelles, voire les résidences secondaires ou "semi-principales".

### Qu'en est-il côté bureaux et entreprises ?

**[O. R.]** Sur ce marché, le développement du télétravail s'annonce suffisamment durable et significatif pour faire évoluer profondément les attentes. De plus en plus de Français vont être à même d'exercer un emploi dans une grande ville... sans y vivre. À partir de deux jours de télétravail par semaine, cela peut être facilement envisagé.

Le bureau devient alors l'endroit où l'on se rencontre et où l'on crée du lien. À ce titre, il doit offrir des espaces ad hoc, propices au partage et à la convivialité, mais aussi être très accessible via les transports en commun, tel un centre névralgique.

De plus, on revient à des sièges sociaux plus identitaires, qui sont à l'image de l'entreprise et véhiculent ses valeurs, sa culture et son positionnement. Les équipes du pôle Bureaux explorent la création d'un nouveau concept de bureaux, et InDéfense est tout à fait emblématique de cette tendance.

Reste que sur un marché devenu à la fois plus complexe, plus concurrentiel et plus "frileux" que par le passé, nous devons identifier de nouvelles opportunités d'opérations et imaginer des montages financiers moins consommateurs de fonds propres.





## ➤ En quoi la réorganisation spatiale entre lieu de vie et de travail induit-elle de nouvelles tendances sur les marchés du commerce et de l'hôtellerie ?

**[O. R.]** Les tendances sur le commerce ne sont pas nouvelles. Notre expertise s'est déjà réorientée vers les magasins de proximité, les enseignes low cost ou encore les structures de loisirs. Concernant l'hôtellerie, en dépit de la très forte baisse de l'activité en 2020, les investisseurs préparent l'après-Covid-19, avec une demande soutenue. En 2021, cette activité devrait être comparable à celle de 2019 en termes d'honoraires et de chiffre d'affaires. Étant donné le contexte actuel, c'est une excellente nouvelle !

### Comment faire pour avoir un coup d'avance sur la ville de demain ?

**[O. R.]** Aujourd'hui, "rendre possible" cette ville de demain signifie avant tout la rendre acceptable, désirable auprès des investisseurs, des collectivités locales, de nos clients... Toutes ces parties prenantes ont pris la mesure de leur importance dans la faisabilité et la réalisation de nos projets. Des projets dont nous devons, dès lors, considérer l'attractivité très en amont. Petites ou grandes opérations, toutes doivent être vues au prisme de leur acceptabilité, avec des arguments probants et des méthodes éprouvées. Notre image de référent et notre savoir-faire reconnu en matière de concertation doivent être mis en avant, tout comme nos engagements environnementaux.

S'il est une tendance de plus en plus déterminante, c'est la transition environnementale. Compte tenu des ambitions du groupe VINCI, nos émissions de gaz devront être réduites de 40 % d'ici à 2030 puis atteindre la neutralité carbone en 2050, et dès cet été, la RT 2020 nous imposera de nouveaux standards dans la construction.

Au-delà de la réglementation, nous avons lancé une étude stratégique, accompagnée par le cabinet Bain & Company, afin d'anticiper les risques et les opportunités et d'esquisser la transformation à long terme de nos métiers. On voit ainsi

se dessiner les grands défis qu'il nous faudra relever à l'avenir. Il s'agit de préempter à la fois les nouvelles tendances sociologiques et démographiques, les nouveaux modes de travail et les impératifs écologiques. Ce sont ces trois enjeux cruciaux qui vont déterminer les réflexions stratégiques engagées par le nouveau Comex. Rendez-vous dans quelques semaines pour les découvrir !

« Le bureau devient l'endroit où l'on se rencontre et où l'on crée du lien. Il doit offrir des espaces propices au **partage et à la convivialité**, mais aussi être très accessible via les transports en commun. »

# 3

## UNE GOUVERNANCE (RÉ)ORGANISÉE AUTOUR DE TROIS COMITÉS

### 1 Le Comité de direction générale

En mode réactif, il exécute la stratégie de l'entreprise (développement, identité et unité) en assurant son pilotage "en temps réel" et en veillant à la performance du quotidien.

### 2 Le nouveau Comité exécutif

En mode proactif, le Comex réfléchit au plus long terme, établit des projections à cinq ou dix ans et propose des orientations stratégiques dont il assurera la mise en œuvre.

### 3 Le Comité de management

En mode opérationnel, il déploie ces orientations au sein des équipes, veille à leur concrétisation et contribue, grâce à sa connaissance du terrain, à les rendre opératoires et tangibles.



# Briller en société en parlant de... nos résidences gérées

— Le sens du service, c'est fon-da-men-tal ! Chez VINCI Immobilier, c'est même au cœur de notre stratégie, notamment en résidences gérées. Là, je te le dis, que ce soit pour les seniors (OVELIA), les étudiants (Student Factory) ou les jeunes actifs qui veulent vivre en coliving (BIKUBE), c'est la qualité de service au quotidien qui compte !

ok !

— Notre travail ne s'arrête pas une fois qu'on a livré la résidence et qu'on affiche complet. Chaque détail a son importance : la localisation, les logements, les espaces partagés, la décoration... Au total, on exploite déjà **2 407 lots en résidences gérées, et on en aura 805 de plus fin 2021.** Mais ce qui fait la différence, c'est l'humain. Les équipes sont très proches des résidents.

— Chez OVELIA, c'est une **dizaine de salariés** par structure qui accompagnent chaque jour les résidents, qui bénéficient aussi d'animations quotidiennes, de services à la personne, de téléassistance médicale, etc. Chez Student Factory ? Pareil ! Les étudiants trouvent des services adaptés à leur quotidien avec une appli dédiée, une laverie connectée, un espace de coworking, etc. Bref, on s'adapte aux évolutions sociétales et aux attentes de chacun. Aujourd'hui, on assure l'exploitation de **20 résidences gérées, et 19 sont en cours de construction** dans l'Hexagone.

— D'un côté, on s'occupe de **1 123 seniors avec OVELIA et, de l'autre, on accueille 880 jeunes dans nos Student Factory.** En plus, on a lancé BIKUBE, le concept de coliving pour les jeunes actifs dont je vous avais parlé, qui combine flexibilité du séjour, espaces partagés et services à la carte. Eh bien, on a cinq projets dans les tuyaux. Autant de nouvelles attentes à satisfaire, c'est très motivant !

C'est très  
intéressant

— Notre offre de résidences gérées est vraiment utile à la société : elle répond à de vraies attentes... de services, de communauté. Chez nous, ça s'est beaucoup accéléré, en tout cas. Aujourd'hui, **16 % des logements en travaux sont destinés aux résidences gérées.** Bref, en parlant de sens du service, je te ressers ?



# La DSI sur tous les fronts de la digitalisation

La feuille de route et les priorités stratégiques de Paul Sherratt, arrivé à la tête de la direction des systèmes d'information (DSI) en septembre 2020, montrent très concrètement en quoi la transformation digitale de VINCI Immobilier devient une réalité de plus en plus tangible.

# À

l'arrivée de Paul Sherratt, trois missions clés ont rapidement été définies. La première consiste à accélérer l'objectif "zéro papier" dans la perspective du déménagement du siège et de la transformation digitale. « C'est indispensable avant de nous installer dans notre futur immeuble où les espaces de stockage personnel seront limités, commente-t-il. Plus largement, la dématérialisation est dans l'air du temps. Synonyme d'agilité, de facilité d'archivage et de stockage, elle correspond aussi aux attentes de nos partenaires et clients, qui, pour certains, sont habitués à tout faire à distance. La crise de la Covid-19 a renforcé cette tendance de fond. »

Deuxième mission : établir la feuille de route de VINCI Immobilier en matière d'ERP<sup>(1)</sup>. L'outil "historique" (PrimPromo) devait être remplacé par une nouvelle solution dénommée SPO. « Ce projet s'est heurté à plusieurs obstacles, enchaîne le DSI. SPO permet désormais de gérer les opérations complexes d'immobilier d'entreprise de façon plus fluide que sur PrimPromo. Quant aux opérations résidentielles, nous attendons un complément de fonctionnalités SPO courant 2021 avant de nous lancer. »

Enfin, Paul Sherratt et son équipe sont chargés de moderniser le système de CRM<sup>(2)</sup> utilisé pour l'immobilier résidentiel. Un projet baptisé "CRM 360" doit contribuer à mieux répondre aux besoins des équipes VINCI Immobilier tout en améliorant l'expérience du client dans son parcours d'achat et d'emménagement. Première étape : sélectionner la plateforme et l'intégrateur du futur outil d'ici à février 2021.



## 37

**C'est l'effectif de la DSI : 22 collaborateurs directs sont épaulés par 15 prestataires en régie (tous basés à Boulogne sauf deux à Lyon, en support).**

## 99,9%

**Taux de déploiement de l'application Teams pendant le confinement du printemps 2020 chez VINCI Immobilier. Un record européen pour une entreprise de plus de 500 collaborateurs !**

## 50 000

**Nombre moyen de documents (plans, descriptifs, contrats...) générés par une seule opération immobilière. Beaucoup doivent être archivés durant au moins dix ans.**

Parallèlement à ces trois objectifs, Paul Sherratt a tenu à ce que VINCI Immobilier progresse sur la "professionnalisation" de l'architecture informatique : « Jusqu'ici, personne n'avait de vision d'ensemble sur notre système d'information. Les choix se faisaient au fil des projets, souvent par les équipes opérationnelles, sans schéma directeur préalablement établi par la DSI. D'où, notamment, des difficultés pour anticiper l'impact des différents projets sur les applications ou encore un manque d'harmonisation dans les technologies employées. » En cours de recrutement, le futur architecte fonctionnel de la DSI assurera ce pilotage centralisé.

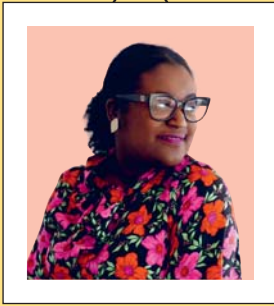
Autre chantier en cours, l'amélioration de la résolution des problèmes informatiques. « Si notre support est très apprécié pour son professionnalisme et sa réactivité, il peut progresser sur les sujets les plus complexes, souligne Paul Sherratt. C'est pourquoi nous avons introduit la notion de "gestion des problèmes"<sup>(3)</sup>. Avec cette approche, nous construisons et suivons dans le temps un plan d'action pour chaque problème. » Cette méthodologie a résolu définitivement une question de performance applicative constatée par le service Comptabilité. Un collaborateur de la DSI, nommé "problem manager", l'appliquera dorénavant pour chaque sujet complexe ou récurrent. ■

1. Un ERP (Enterprise Resource Planning) est un progiciel grâce auquel sont suivis et pilotés les informations et flux opérationnels d'une entreprise. Les francophiles parlent de PGI (progiciel de gestion intégré).  
2. Le Customer Relationship Management (ou « gestion de la relation client ») regroupe les dispositifs ou opérations visant à optimiser la qualité de cette relation.  
3. Une notion issue de la norme ITIL recense les bonnes pratiques (best practices) du management d'un système d'information.





## Ils prennent la parole



“ **Marlène Toto**

chef de projets Power BI

« Notre outil de data visualisation et d'aide à la décision est de plus en plus utilisé et apprécié.

Power BI va chercher des données dans les différents éléments du système d'information pour produire des indicateurs clés d'analyse et de pilotage d'activité. C'est en quasi-temps réel que les décideurs de l'entreprise peuvent voir ce qui fonctionne et ce qui ne fonctionne pas. »

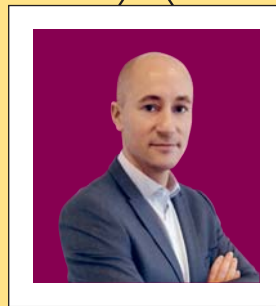


“ **Alexandre Gallissot**

chef de projets outils collaboratifs

« La “cloudification” de la suite Office, qui sera achevée courant 2021, va représenter un saut important en termes d'usages.

Nous veillons à accompagner nos utilisateurs pour que ceux-ci s'approprient au mieux cette nouvelle configuration, particulièrement en situation de mobilité. Nous effectuons aussi un gros travail de rationalisation de notre gestion documentaire. Aujourd'hui, une opération immobilière fait appel à 12 applications collaboratives différentes ; nous avons besoin, entre autres, de simplification... »

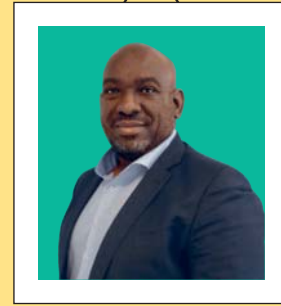


“ **Benoît Lavigne**

directeur de la production informatique

« La mission du support – accompagner les collaborateurs dans l'utilisation des outils et répondre avec réactivité aux besoins quotidiens –

a évidemment pris une dimension particulière lors des périodes de confinement, au cours desquelles les collaborateurs devaient pouvoir continuer à travailler de la façon la plus fluide possible. Compte tenu du contexte, notre priorité 2021 réside clairement dans la sécurisation des postes de travail et de notre système d'information. »

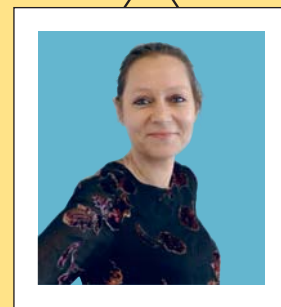


“ **Arnaud Gbaguidi**

directeur des systèmes applicatifs / programme zéro papier & digitalisation

« La digitalisation de nos processus et de nos usages représente un enjeu crucial

pour l'avenir. L'objectif est de maîtriser le patrimoine applicatif de VINCI Immobilier afin de contribuer à la performance et à l'efficacité opérationnelle. C'est à la fois mettre en œuvre les applications, les faire évoluer et les maintenir en conditions d'exploitation. En clair, il s'agit de faire en sorte qu'elles soient utiles, utilisables et utilisées ! »



“ **Anne Caselli**

directeur de projets CRM

« Une migration vers une version du CRM plus ergonomique et moderne

a été effectuée à l'automne dernier. C'est un vrai plus en termes de fluidité et de confort d'utilisation. À présent, nous travaillons sur le projet CRM 360, qui vise à combler certaines lacunes, notamment en donnant de la visibilité sur ce qui se passe après la réservation des lots par les clients. »

Instantané



# Illumine

rue de Tolbiac à Paris 13<sup>e</sup>

L'idée – lumineuse – est née d'une étroite collaboration entre Laurent Baudelot et Ricardo Lorenzana, architectes de l'agence M. Vilo Bach, et l'artiste Carmen Perrin. Jusqu'alors aveugle, la façade nord-est de cet immeuble de bureaux, largement restructuré en 2020, est désormais composée de 13 500 briques de verre peintes sur la tranche en 30 teintes déclinant les tonalités de l'arc-en-ciel. La lumière et la couleur composent une palette chromatique qui se transforme continuellement selon les heures, les saisons et les interférences optiques du jour et de la nuit. Carmen Perrin a baptisé son œuvre *Prisme*.

**Illumine a remporté la Pyramide d'Argent de l'immobilier d'entreprise en 2020.**



Plus d'infos sur  
la version digitale