



47 Le magazine
des collaborateurs
de VINCI Immobilier



In extenso

**L'archipel :
démonstrateur et
porteur de synergies**

Visites guidées

**Hora, Belrive,
Hampton
Saint-Exupéry...**

Esprit d'équipe

**Les développeurs
fonciers, ces
dénicheurs de pépites**

Ligne de mire Objectif ZAN

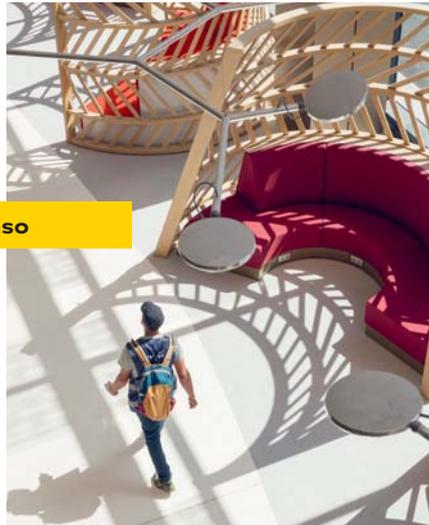
NOUVELLE STRATÉGIE ENVIRONNEMENTALE, OU
COMMENT DEVENIR LE PROMOTEUR RÉFÉRENT EN RECYCLAGE URBAIN





Dynamiques

> 02



In extenso

> 05



> 09

Visites guidées

02 Dynamiques

Les actualités du secteur
et du Groupe en bref

Managers : un programme
qui donne le cap

05 In extenso

**L'archipel : démonstrateur,
rassembleur et porteur de synergies**
Toute la virtuosité des équipes
des différents pôles du groupe VINCI
s'est exprimée dans ce projet hors
du commun, qui est aussi un motif
de fierté pour VINCI Immobilier.

09 Visites guidées

**Revue des programmes
et services du trimestre :**
Stories, Hora, Maison Saint-Charles,
Hangar Y, Magasin général
de Saint-Pierre-des-Corps,
Hampton Saint-Exupéry...

19 CQFD

Décrypter les enseignements
du baromètre Happy@Work 2021

20 Ligne de mire

Un coup d'avance !
La nouvelle stratégie environnementale
fixe des objectifs ambitieux et aura des
incidences opérationnelles dès 2022.

23 Dîner en ville

Briller en société en parlant
d'InDéfense

24 Esprit d'équipe

Les développeurs fonciers,
ces dénicheurs de pépites

D'un monde à l'autre

2021 aura été une année que l'on peut qualifier d'hybride.

Si nous avons encore dû faire face à des périodes complexes à gérer, que ce soit en termes d'organisation – entre confinements et couvre-feu, présentiel et distanciel – ou sur le plan du business, nous avons aussi commencé à écrire de nouveaux chapitres de notre histoire. Je tiens d'ailleurs à vous remercier d'avoir maintenu le cap et poursuivi vos efforts, mois après mois. C'est grâce à votre ténacité que nous pouvons porter un regard à la fois fier et confiant sur l'année bientôt écoulée. En 2021, nous nous sommes penchés avec une attention particulière sur votre ressenti et vos aspirations, car vous contribuez très concrètement à "rendre possible le VINCI Immobilier de demain". Les enseignements que nous en avons tirés font écho aux perspectives qui s'ouvrent à nous à partir de 2022. Dans les mois qui viennent, nous allons déployer notre stratégie d'entreprise résolument axée sur l'environnement. Cette orientation répond clairement aux attentes des collectivités et des investisseurs, mais aussi aux vôtres : 79%⁽¹⁾ d'entre vous expriment le souhait que nous nous engagions activement sur ce terrain. C'est de bon augure, car votre implication sera indispensable pour réussir une transition écologique qui révolutionne véritablement notre business.

Olivier de la Roussière
président de VINCI Immobilier



Cela va s'accompagner d'un autre changement fort, qui a valeur de symbole et se révèle, lui aussi, porteur de sens : l'emménagement dans notre nouveau siège. Tout comme le nouvel archipel du groupe VINCI, dont il sera voisin, InDéfense offrira une vitrine de nos savoir-faire, illustrant notre attachement toujours renouvelé à l'idée de modernité. Il sera ainsi propice à la coopération, dont certains d'entre vous estiment qu'elle n'est pas assez encouragée au sein de l'entreprise⁽²⁾. C'est donc ensemble, plus que jamais, que nous allons mettre à profit ce que nous a appris le monde d'hier pour construire celui de demain.

(1) Sondage mené par la direction de l'innovation et du développement durable en janvier 2021.

(2) Baromètre Happy@Work 2021 mis en place par la direction des ressources humaines.



2800

prospects générés
fin octobre 2021.

Business

Les primo-accédants en ligne de mire

Temps fort de la rentrée VINCI Immobilier : du 9 septembre au 23 octobre, une campagne de marketing digital a incité les primo-accédants à acheter dans le neuf. Un appel du pied aussi utile que bienvenu pour les directions commerciales, qui avaient identifié cette cible comme prioritaire en début d'année.

Contact : Apolline Frimont



Plus d'infos sur
la version digitale

Business

VINCI Immobilier et La Française : un partenariat inédit

VINCI Immobilier et La Française Real Estate Managers (REM) ont récemment signé un partenariat concrétisant une relation commerciale de longue date, de qualité et de confiance mutuelle. Son objectif : la vente de 500 logements par an sur deux ans, dont 200 classiques et trois résidences gérées par le pôle d'exploitation de VINCI Immobilier, tous répondant à des standards environnementaux ambitieux. Avec cet accord, VINCI Immobilier renforce son activité commerciale en immobilier résidentiel auprès des investisseurs institutionnels. Parmi les premiers succès, la vente d'une résidence OVELIA de 105 logements à Aix-les-Bains (73) ainsi qu'un accord trouvé sur 51 logements à Marseille (13).

Contact : Alexandra Paulin



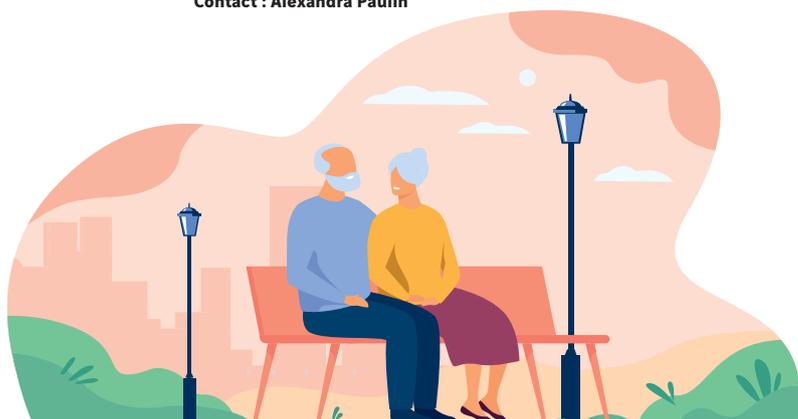
Corporate

LES FRICHES RAFLENT LA MISE AUX PRIX DE L'ENVIRONNEMENT VINCI

5 novembre 2021, Sarah Colombié reçoit d'Olivier de la Roussière le Prix technique pour la préservation des espaces naturels.

Félicitations à toute l'équipe qui a mis en œuvre le projet "Revaloriser les friches du passé" ! Il s'est distingué parmi 2 537 initiatives et a fait l'unanimité du jury, notamment pour sa capacité à allier rentabilité et fort impact environnemental. Le projet permet de dépolluer des friches industrielles sur un portefeuille de terrains incluant des fonciers sans viabilité financière. Aménagements plus respectueux des sols, exploitation d'espaces évitant d'étendre les villes, etc. : cette alternative s'inscrit parfaitement dans la nouvelle stratégie environnementale de VINCI Immobilier (*lire p. 20-22*).

Contact : Sarah Colombié





Perspectives

OVELIA ÉCRIT L'AVENIR DU BIEN-VIEILLIR

« Peut-on bien vieillir en ville ? » Voilà une question qui, avec les années, deviendra de plus en plus d'actualité puisque la France comptera deux millions de personnes supplémentaires âgées de 75 à 84 ans d'ici à 2030. Éric Lapierre, président d'OVELIA, a tenté d'y répondre à l'occasion d'une table ronde qui s'est tenue dans le cadre du festival Building Beyond, organisé par le think-tank Leonard:Paris du groupe VINCI. La conférence, qui rappelle à quel point la question du bien-vivre est liée à celle du bien-vieillir, est consultable sur le site de l'événement.

Contact : Maud Maradas-Nado



Vi! primé

La nouvelle formule du magazine interne de VINCI Immobilier a fait mouche !

Vi! a en effet remporté l'argent au grand prix Stratégies de la communication éditoriale 2021, catégorie dispositif de communication éditoriale interne. Séduit par cet écosystème conjuguant magazine papier (dont vous lisez le 3^e numéro, chers lecteurs !) et version digitale enrichie, le jury a également apprécié sa tonalité vivante et sortant du lot. Et vous, vous adhérez un peu, beaucoup, passionnément... ? Faites-nous part de vos envies et de vos commentaires !

Contact : Ariabel Dany

Corporate



Quiz Quel cyberfuté êtes-vous ?

Alors que VINCI Immobilier a participé à sa première CyberSecWeek fin octobre, il est l'heure de tester vos connaissances en matière de cybersécurité. À vous de jouer !

1/ Une clé USB oubliée en salle de réunion ? Vous :

- a. regardez son contenu
- b. la déposez à l'accueil
- c. la rapportez à la DSI

2/ Quelle attitude adoptez-vous en cas de soupçon de phishing ?

- Vous :**
- a. alertez votre équipe en transférant l'e-mail douteux
 - b. prévenez le support informatique par e-mail
 - c. utilisez le bouton "phishing" sous Outlook

3/ Après réception de l'URL suivant pour vous inscrire à une formation (<https://up-vicni.csod.com/client/up-vicni/default.aspx>), devez-vous renseigner vos identifiants pour vous connecter ?

- a. seulement si votre nom est spécifié dans le message reçu
- b. pas de problème, UP est la plateforme de formation VINCI
- c. non, ce lien semble erroné

Pour vous inscrire à la formation cybersécurité via la plateforme UP, c'est par ici :



Les réponses :
1. c / 2. c / 3. c



Managers

Un programme qui donne le cap

Comment mieux exercer son rôle dans un environnement de plus en plus complexe et changeant ? Les managers bénéficieront prochainement d'un nouvel outil de développement de leurs compétences, en lien avec le cap stratégique de l'entreprise. Présentation.

Jusque-là, nous n'avions pas encore défini de cadre qui identifie clairement ce sur quoi les managers sont attendus. Sur mesure, collaboratif et pragmatique, *Expérience manager* – c'est son nom – vise à poser des repères communs, analyse Vanessa Chaléac, directrice des ressources humaines. La démarche répond également à des attentes fortes des collaborateurs sur l'accompagnement par leurs managers, que ce soit au quotidien ou pour leur développement professionnel. Celles-ci ont notamment été exprimées via le baromètre *Happy@Work*.*

La direction des ressources humaines amorce donc le lancement d'un programme dont les six piliers sont autant de promesses à tenir envers les collaborateurs de VINCI Immobilier : fédérer autour d'une vision claire et de valeurs partagées ; innover et agir en entrepreneur avisé ; organiser et piloter l'activité ; soutenir l'engagement et le développement des équipes ; communiquer avec impact à l'externe ; promouvoir la coopération et la transversalité.

Pour "muscler" ces compétences et répondre aux défis de métiers en mouvement permanent, *Expérience manager* a été coconstruit (lire le témoignage ci-contre). Ce qui en ressort ? Un outil, non pas d'évaluation, mais de développement, qui indique aux managers, pour chacun des six piliers, les comportements attendus et ceux à éviter. Également (re)pensée dans ce sens, l'offre de formation s'adaptera désormais aux besoins et au niveau de chacun.

Ce que cela va donner concrètement ? « Les managers s'autopositionneront sur le référentiel afin de cibler les axes sur lesquels ils souhaitent progresser en priorité, complète Vanessa Chaléac. Formation, recrutement, entretiens annuels, revue des talents... en devenant notre langage commun, les six piliers vont irriguer l'ensemble de nos processus RH. » Rendez-vous en janvier, date à laquelle *Expérience manager* commencera à être déployé. ■

* Lire p. 19.

« Un travail avant tout collaboratif »

« Une trentaine de personnes ont participé aux ateliers d'Expérience manager. Un format très intéressant grâce auquel différentes fonctions et régions ont confronté leur expérience, se sont posé des questions sur leur façon de manager, de faire part de leurs attentes et, finalement, d'être constructifs ensemble. Le résultat ? Un outil simple, sous forme de fiches pratiques fondées sur les six piliers donnant aux managers de proximité, managers de managers ou dirigeants des indications sur les comportements à privilégier ou à éviter. Nous avons souvent la tête dans nos projets et oublions parfois notre propre comportement, ce qui peut avoir des impacts négatifs sur les collaborateurs. Poser un cadre pour s'évaluer et s'améliorer aidera à progresser auprès des équipes, à gagner en motivation et en efficacité. »

Aurélia Simon

directrice de département
adjoint immobilier
d'entreprise



in — extenso

L'archipel

DÉMONSTRATEUR, RASSEMBLEUR
ET PORTEUR DE SYNERGIES

Quelque 3 500 collaborateurs auront bientôt emménagé dans l'archipel, nouveau siège de VINCI. C'est à la fois l'heureux épilogue d'une aventure humaine qui illustre toute la virtuosité des équipes des différents pôles du groupe VINCI et un motif de fierté pour VINCI Immobilier.



« En découvrant

notre nouveau siège mondial une fois celui-ci livré, nous voyons que nous tombons juste, *constate Xavier Huillard, président-directeur général du groupe VINCI.* C'est exactement ce que nous avions en tête sur le plan architectural et, surtout, nous avons réussi à créer un lieu dans lequel chacun de nos métiers va pouvoir s'épanouir tout en créant de nouvelles connexions avec les autres et en cultivant notre diversité. »

Conformément à l'ambition initiale, la conception et la réalisation de ce vaisseau amiral démontrent l'étendue des savoir-faire du Groupe, sa capacité à innover et son excellence en matière de performances énergétiques et environnementales. En tant que promoteur, VINCI Immobilier a beaucoup compté dans ce succès en montant l'opération et en orchestrant le travail des équipes de maîtrise d'œuvre puis des bâtisseurs (VINCI Construction France et VINCI Energies), le tout en gérant l'interface avec les parties prenantes externes (l'aménageur Paris La Défense, SNCF et la ville de Nanterre).

Un projet complexe à plus d'un titre

Plusieurs défis de taille ont été relevés, à commencer par la géométrie singulière du terrain choisi. Située au cœur d'un quartier en pleine redynamisation (la ZAC des Groues, à Nanterre) et bénéficiant d'une excellente connexion avec les transports en commun, cette emprise foncière longue et étroite représentait une gageure en soi. « Afin de matérialiser notre ambition de "construire la ville sur la ville", nous avons pris le parti de créer du foncier en recyclant une friche ferroviaire, souligne Philippe Richard, directeur du projet l'archipel au sein du groupe VINCI. Nous y avons vu une démarche vertueuse avant même que l'on ne commence à parler de "zéro artificialisation nette". Pour exploiter le potentiel de ce terrain atypique tout en respectant notre objectif de constructibilité, nous avons décidé d'ériger un immeuble de grande hauteur [IGH] en surplomb des voies de la future gare de Nanterre-La Folie. Cela représentait un ambitieux challenge technique, juridique, mais également organisationnel puisqu'il nous a fallu travailler en comaîtrise d'ouvrage avec SNCF Réseau. » « Il n'a pas été évident de s'adapter à cette configuration inédite, confirme Francis Le Pichon, directeur de département bureaux en charge du projet l'archipel chez VINCI Immobilier. La complexité des problématiques administratives et juridiques, ainsi que les accords à trouver avec l'aménageur, SNCF mais aussi la Ville, ont constitué notre premier challenge. Sans ce succès, rien n'aurait été possible. »



De gauche à droite : Rémi Bayle, Clothilde Guelmi, Alban de Bretagne, Julien Baudel, Karine Bougrat, Philippe Richard, Agnès Joliot d'Autume et Francis Le Pichon.

INTÉGRATION

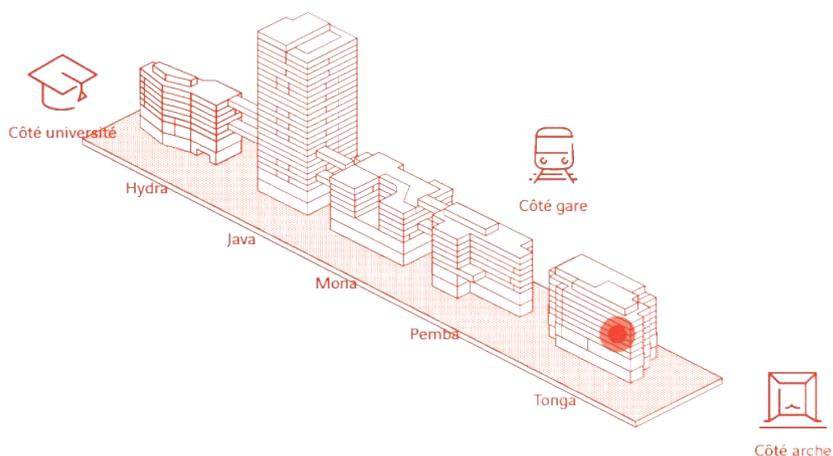
UNE IDÉE TRÈS CONCRÈTE DE LA MIXITÉ URBAINE

Connectés entre eux via plusieurs passerelles, les édifices de l'archipel ont été conçus comme un siège ouvert sur la ville et ses citoyens. Certaines zones comme les commerces seront accessibles au public. De même, l'auditorium, pensé comme un ERP (établissement recevant du public) et la salle de sport pourront être utilisés par des acteurs externes (associations, collectivités, etc.). Cette ouverture répond aux attentes de la ville de Nanterre et de l'aménageur, parties prenantes incontournables du projet.

Un marathon au rythme d'un sprint

Complexité supplémentaire, simultanément avec la construction de l'archipel, trois autres chantiers étaient planifiés dans le périmètre, avec toutes les contraintes que cela impliquait en termes de phasage et de cohabitation : la construction de la gare SNCF, le réaménagement du boulevard de la Défense, en mitoyenneté du site, et, enfin, la réalisation par Icade d'un programme immobilier tertiaire et de logements de plus de 70 000 m².

« Pour autant, ne serait-ce qu'au vu de l'enjeu d'image pour le groupe VINCI, il fallait absolument livrer les bâtiments dans les délais prévus, explique Francis Le Pichon. Dès lors, la contrainte calendrier ne nous a jamais quittés. » Non seulement la fenêtre de tir imposée par SNCF Réseau impliquait d'achever en un temps record les travaux en surplomb de la future gare (onze mois au lieu des quinze initialement prévus), mais elle a également conduit VINCI Immobilier à réduire d'un trimestre le délai imparti pour mener les études d'avant-projet détaillé préalables au lancement des travaux. « Qui plus est, à l'automne 2017, la brigade des sapeurs-pompiers de Paris a soudainement exigé que nous prouvions la capacité de résistance au feu de nos structures en cas d'incendie d'un train, relate Francis Le Pichon.





Selon le principe de la biophilie, les matériaux naturels et la végétalisation sont au cœur des espaces communs.

Une situation pour laquelle il n'existait pas de précédent. Des essais en laboratoire ont donc été lancés en urgence afin de définir les caractéristiques des bétons pouvant résister à une augmentation de température passant en quelques minutes de 0° à plus de 1 000 °C. »

Cependant, les travaux n'avaient pris aucun retard et les délais semblaient bien partis pour être tenus... jusqu'à ce que la crise de la Covid-19 ne vienne fragiliser cette perspective. « Le 17 mars 2020, tout s'est arrêté, se souvient Francis Le Pichon. Heureusement, compte tenu de la nature du projet, nous nous sommes rapidement mis d'accord avec les entreprises sur une stratégie de reprise d'activité. Fin juin, nous étions de nouveau à plein régime grâce à la grande réactivité du Groupe. »

Priorité à l'intérêt collectif

Tous les contributeurs en conviennent : si l'archipel a été livré dans les délais – ce qui relève de l'exploit compte tenu des difficultés rencontrées –, c'est avant tout grâce à l'esprit de coopération qui a prévalu entre les différentes équipes impliquées dans le projet. « Il n'est pas forcément simple de travailler "en famille", mais l'intérêt collectif a toujours primé », pointe à ce propos Philippe Richard, ajoutant que « la direction du Groupe a eu une attitude plutôt bienveillante. »

L'archipel

74 000 m² de surface de plancher pour les cinq bâtiments

4 000 postes de travail

8 000 m² d'espaces mutualisés

7 000 m² d'espaces extérieurs végétalisés, dont 2 000 m² au rez-de-chaussée

90 terrasses représentant 3 000 m²

850 m² de panneaux photovoltaïques

100 mètres de haut et 24 étages pour l'IGH

Certifications et labels :
HQE exceptionnel,
BREEAM excellent,
Bâtiment Biosourcé,
Effinergie, C2C, label E+C-, OsmoZ



Plus d'infos sur la version digitale



Chaque bâtiment a une typologie de façade différente. Ici, Java, avec ses jeux de relief, de sérigraphie et d'ombre.

Parmi les démarches qui se sont révélées judicieuses pour assurer le succès de cette entreprise collective, l'idée de regrouper toutes les équipes impliquées durant la phase amont du projet (50 à 60 personnes sur un plateau de 1 000 m²) a été particulièrement pertinente. « Cette organisation a beaucoup facilité les échanges entre nous et avec la direction du Groupe, témoigne ainsi Marc Gomet, directeur du projet l'archipel chez VINCI Energies. Elle nous a fait gagner en réactivité et en cohésion dès le démarrage. Il serait d'ailleurs intéressant de la répliquer sur d'autres opérations. »

Une équipe VINCI Immobilier mobilisée de bout en bout

Ce plateau-projet avait été organisé par VINCI Immobilier dès le début 2017. « Nous avons orchestré tout le processus de conception et de construction de l'archipel, depuis le moment où le terrain a été choisi jusqu'aux "travaux spécifiques utilisateurs", rappelle Francis Le Pichon. Notre implication au long cours nous a permis de démontrer notre savoir-faire de promoteur, mais aussi notre ténacité et notre diplomatie, car tout le monde a rapidement compris combien notre mission était complexe techniquement et politiquement. »

Et d'ajouter qu'au fil des années, les filiales de construction du Groupe et VINCI Immobilier ont su tisser entre eux des liens de confiance réciproque qui pourront être mis à profit pour de futures réalisations. Une analyse que partage Olivier Schwerer, directeur du projet l'archipel chez VINCI Construction France : « Au-delà des prouesses techniques, nous garderons

1100 m²

de commerces, dont une brasserie et une salle de sport, ainsi que 460 m² de commerces SNCF.

V surtout le souvenir d'une belle aventure humaine. Aujourd'hui, nous nous connaissons beaucoup mieux qu'il y a cinq ans. »

« Maison commune »

Du reste, un siège aussi propice au développement des synergies intra-groupe confère à VINCI et à VINCI Immobilier un atout majeur pour gérer la complexité croissante des projets. « On insiste beaucoup, et à raison, sur la performance énergétique et environnementale, mais si l'archipel est en avance sur son temps, c'est également parce que ses aménagements font la part belle aux espaces qui permettront de se rencontrer, de se retrouver et de travailler ensemble », commente ainsi Philippe Richard.

Une dimension que Xavier Huillard traduit parfaitement lorsqu'il évoque la perspective de « vivre de beaux projets, de belles expériences, de beaux moments de vie professionnelle, dans cet archipel qui est désormais notre maison commune et où, tous ensemble, nous allons inventer le futur de VINCI ». ■



LE POINT DE VUE DE L'EXPERT

Agnès Joliot d'Autume
directrice de programmes,
pôle Bureaux

« Innover au service de la performance énergétique et environnementale a suscité un réel enthousiasme »

Une cellule dédiée spécialement à l'innovation et au développement durable a été mise en place dès les phases amont du projet l'archipel. Avec l'appui des bureaux d'études techniques spécialisés et de la cellule R&D de VINCI, tous les départements innovation du Groupe ont été mis en "effervescence" au service du projet sous la coordination de VINCI Immobilier. D'emblée, et jusqu'au coup de sifflet final, les idées ont fusé de toutes parts. Parmi les solutions finalement retenues, on doit évidemment mentionner le béton recyclé, composé à 50 % de granulats issus de la démolition d'ouvrages en béton, ainsi que le béton très bas carbone, qui remplace le ciment par du laitier de haut-fourneau et est intégré pour la première fois dans les éléments structurels d'un bâtiment. Autres innovations notables : la matériauthèque, qui, dans le cadre de la certification Cradle to Cradle (sur l'économie circulaire), recense les matériaux utilisés dans les différentes parties de l'archipel, dans l'optique de les recycler au mieux le moment venu. Sans oublier le procédé Green Floor®, développé par VINCI Energies sur Tonga, qui consiste à faire circuler de l'air chaud ou froid dans des gaines intégrées aux dalles de plancher en béton. Enfin, le Building Operating System, ou BOS, sera mis en œuvre dans les mois à venir. Son principe ? Via des capteurs, remonter des informations qui optimiseront l'exploitation et permettront, entre autres, de déployer de nouvelles applications. C'est ainsi que sur, bien des sujets, on peut considérer que la construction de l'archipel aura véritablement fait avancer l'état de l'art !

Visites guidées

SAINT-OUEN (93)



Des bureaux où se créent les histoires

Des espaces de travail et de bien-être (agoras, etc.) ayant toujours un lien avec l'extérieur, d'autres pensés pour privilégier les rencontres, la démarche OpenWork en ligne de mire pour assurer le bien-être : Stories (64 000 m² sur sept niveaux et 6 000 m² de jardins situés en cœur d'îlot) affiche son ouverture et sa flexibilité. Modulable en fonction des usages, ce programme de bureaux, comprenant également 3 000 m² de terrasses et de loggias en double hauteur, pourra donc être loué à une ou plusieurs entreprises.

Contact : Émilie Jousset



Plus d'infos sur la version digitale



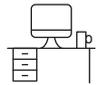
**POUR VOUS
REPÉRER**



**AMÉNAGEMENT
ET GRANDS PROJETS
URBAINS**



LOGEMENTS



BUREAUX



HÔTELLERIE



COMMERCES



**RÉSIDENCES
GÉRÉES**



SERVICES

**MASSY-
PALAISEAU (91)**



Habiter la nature en Île-de-France

Comment habiter autrement ? C'est avec la volonté de répondre à cette question que VINCI Immobilier a imaginé les Ginkgos, une résidence de 73 logements au sein du quartier Canopée, qui en comprendra à terme un millier. Celle-ci offre une alternative de choix aux Franciliens pour qui la nature est une question vitale. C'est en effet dans un parc boisé que la résidence prend vie, le plan de masse ayant été dicté par l'implantation des arbres, notamment les plus anciens, avec un mot d'ordre : « 1 arbre abattu, 1 arbre planté ». La biodiversité et le traitement des espaces verts – réalisés par le paysagiste Base pour une cohérence d'ensemble – ont eux aussi été au centre de la réflexion sur ce programme pour lequel la convivialité (des potagers, barbecues et terrasses communes) se conjugue avec les mobilités douces.

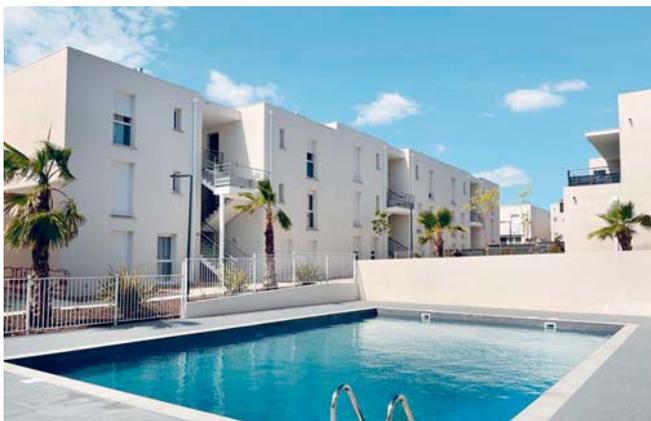
Contact : Alix Gastineau



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

13

bâtiments, dont
une résidence seniors.



PERPIGNAN (66)



Gamme supérieure

À l'origine du domaine du Mas Rous, un nouveau quartier de la ville, Urbat continue de marquer de son empreinte le sud de Perpignan. Nouvelle référence, Le Carignan se démarque avec sa livraison très qualitative (une réserve en moyenne), ses prestations et ses services haut de gamme, allant de la piscine réservée aux résidents aux espaces extérieurs (terrasses, jardins privés) qui agrémentent chacun des logements.

CALUIRE-
ET-CUIRE (69)



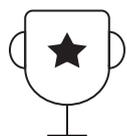
Un modèle de concertation

Perché sur une colline surplombant la capitale des Gaules, Caluire-et-Cuire est l'un de ces bastions historiques dont les irréductibles n'hésitent pas à déposer un recours à tout programme envisagé à proximité. Pour Hora, VINCI Immobilier n'y a pas échappé et a donc privilégié la concertation avec les riverains et l'association du quartier, qui a fini par voter en faveur du projet. Réunions publiques, échanges avec les riverains, livraisons sur chantier définies selon les horaires des établissements scolaires, accord sur la rétrocession d'une parcelle de 400 m² pour agrandir les voiries aux alentours... : en termes d'acceptabilité, Hora est un modèle du genre.

Contact : Baptiste Gelin

61

logements, dont 21 en social, répartis sur cinq bâtiments.



Prix
BIM FIP 2020.



45
logements libres.

30
logements sociaux pour répondre à une carence sur la commune.

CHÂTELAILLON-
PLAGE (17)



Belrive, archi locale

Deux emprises libérées à l'occasion de la refonte du stade de Châtelailon-Plage :

voilà l'opportunité saisie par la Ville et VINCI Immobilier pour avancer main dans la main sur un projet de logements. Avec sa toiture couverte en tuiles plates losangées, sa charpente apparente marquée par des frontons et ses enduits colorés, Belrive affiche un style balnéaire typique des années 1920.

Contact : Matthieu Barbet



L'histoire d'une renaissance



U

n site appartenant depuis 1874 à la Congrégation des Sœurs de Charité Dominicaines de la Présentation de la

Sainte Vierge accueillant autrefois un orphelinat et une école maternelle et primaire ; une volonté farouche de rénovation afin de créer une maison intergénérationnelle et sociale destinée à l'intégration du plus large public possible. Voilà, pour la petite histoire, ce qui se trame depuis 2013 et l'appel à candidatures lancé pour offrir une nouvelle vie au 310, rue de Vaugirard, dans le sud-ouest de la capitale. Lauréat d'une consultation à laquelle une dizaine de promoteurs avaient répondu présent, VINCI Immobilier a donc gagné grâce à un projet deux-en-un : d'un côté, la résidence Hors du Temps et sa quarantaine de logements ; de l'autre, Maison Saint-Charles et ses cinq bâtiments privilégiant la mixité. L'un des arguments qui ont fait la différence ? La conservation de la chapelle datant de 1875 – désacralisée pour l'occasion –, qui deviendra le cœur battant de la maison intergénérationnelle, avec plusieurs espaces ouverts au public (salles de réunion, auditorium, etc.).

Nouvelle Maison Saint-Charles et résidence Hors du Temps

Un lieu d'humanisme en plein cœur de Paris.

49 logements sociaux pour des personnes vieillissantes, des familles monoparentales, des jeunes travailleurs et des étudiants.

2 appartements réservés à la colocation intergénérationnelle (Nouvelle Maison Saint-Charles).

46 logements de standing (résidence Hors du Temps).

15 chambres d'hôtes.

4 salles de réunion pour les associations partenaires du quartier.

1 foyer, **1** bibliothèque, **1** buanderie et autres espaces partagés par tous les résidents.

Ouvrir le champ des possibles

Devenu vétuste au fil des années, ce site à l'abri de l'agitation parisienne a fait l'objet, dès le dépôt d'un premier permis de construire à l'été 2015, d'une concertation qui avait pour but de fédérer les riverains autour de ce projet innovant. Au-delà de cette notion d'acceptabilité (*lire le dossier dans VI! n° 46*), d'autres complexités caractérisent la Maison Saint-Charles. VINCI Immobilier a en effet dû composer aux côtés du bailleur Seqens et d'Habitat et Humanisme, une association œuvrant pour le logement et l'insertion des personnes en difficulté. Objectif commun : perpétuer la vocation d'accueil et de solidarité des lieux tout en équilibrant cet aspect social avec les logements haut de gamme de la résidence Hors du Temps. Une volonté partagée par les sœurs dominicaines présentes depuis des décennies, qui tenaient à ce que l'adresse conserve l'âme qui y règne. Dans cette optique, une importante réflexion a eu lieu autour d'une partie du site classé espace vert protégé par la ville de Paris. Résultat : la conservation de 80 % des arbres, un bâtiment construit en filière sèche (bois et métal privilégié, le tout sans béton ni utilisation d'eau) et des travaux auxquels ont participé de nombreux artisans d'art, des enduiseurs à la chaux en passant par des maîtres verriers pour les vitraux réhabilités de la chapelle. Bluffant ! ■



Plus d'infos sur la version digitale



Sophie Drou
responsable de programmes,
région Île-de-France

« Un projet aussi passionnant que complexe. »

Organisation contrainte d'un chantier qui s'est étalé dans le temps, conservation d'ouvrages d'art existants, montage du permis de construire, interaction avec les riverains, restauration d'une statue, etc. : nous avons eu affaire à de très nombreux intervenants. Cette expérience se révèle aussi enrichissante pour nous que pour nos partenaires ! »

NANTES (44)



À Nantes, un nouveau quartier qui défriche

En proposant 111 logements et 2 400 m² de bureaux, Ecloz donne un nouveau souffle à ce qui était encore il y a peu une friche industrielle ayant demandé un lourd investissement financier afin d'être dépolluée. Les autres particularités du programme de ce quartier nantais en pleine mutation ? Un parking mutualisé entre résidentiel et tertiaire ainsi qu'un rez-de-chaussée dont les résidents pourront disposer à leur guise (coworking par exemple). Dans cet espace de 80 m², les équipes expérimentent un nouveau matériau isolant ("Ipac")... en carton ! Situé à seulement quinze minutes de marche de la vallée de l'Erdre et du parc de la Roseraie, Ecloz représente un exemple en matière de recyclage urbain !

Contact : Tristan Desclos Le Peley

Ipac

Un nouveau matériau isolant en carton.

ANNECY (74)



Partenaires particuliers

De A à Z, VINCI Immobilier et la ville d'Annecy auront travaillé main dans la main pour Majuscule. Pensée avant tout pour restructurer le site sans nécessairement le densifier, cette résidence de 79 logements comprenant une crèche combine du neuf et de la réhabilitation. Les futurs résidents peuvent compter sur des tarifs accessibles, ciblant la population locale, et la qualité du programme, grâce notamment à l'aménagement de rooftops privés.

Contact : Ludovic Duret





AMIENS (80)



L'avenue dessine l'avenir d'Amiens

Après **Les jardins Saint-Honoré** ou encore **La Roseraie de Paul**, VINCI Immobilier poursuit sa contribution au développement de la capitale historique de la Picardie. Remblaiement du sol avec 4 200 tonnes de gravats issus de la destruction d'une ancienne usine, création d'espaces verts sur une ancienne friche, coefficient de biotope largement revu à la hausse (de 10 à 46) : cet îlot de 48 logements et deux cellules commerciales aux portes du centre-ville prône les bonnes pratiques environnementales. Des arguments qui ont valu à l'équipe d'être récompensée par un Prix VINCI de l'Environnement (Prix du jury en région Nord).

Contact : Pierre Hugon



Plus d'infos sur la version digitale

416 m²

d'espaces verts en pleine terre recréés.

AIX-LES-BAINS (73)



Une première pour OVELIA



C'est en plein centre-ville historique d'Aix-les-Bains qu'OVELIA livrera une résidence de plus de 5 800 m² en août 2023. Un projet inédit, puisque sur les 105 appartements – du studio au trois pièces – destinés à des seniors autonomes, 25 % seront des logements sociaux, intégrant les services standard d'une résidence OVELIA. Classées monuments historiques, les façades d'un ancien hôtel réhabilité pour l'occasion seront conservées.

Contact : Jean-Pierre Ruggeri



25%

de logements sociaux intégrés à la résidence OVELIA.



HYÈRES (83)



À l'ombre des pins

Lancé par l'Établissement public foncier de la région Sud en 2016, le concours visant à répondre à un besoin de logements dans une zone tendue et soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France était périlleux. Avec City Garden, VINCI Immobilier a remporté la mise en concevant une solution idoine, entre qualité des matériaux, beaux volumes, label Bâtiments durables méditerranéens et autre certification Bbio -15%. Mention spéciale pour l'immense pin parasol conservé parmi les arbres remarquables.

Contact : Laure Trigilia

118

logements.

TOULOUSE (31)



La marque qui se démarque



C'est une première pour les résidences gérées de la région Sud-Ouest ! À Toulouse, une résidence Student Factory, située au sein du programme mixte So City, a été vendue en bloc à un fonds d'investissement. Au-delà de confirmer la réputation de la marque et la qualité des aménagements, cette transaction rappelle que VINCI Immobilier a été bien inspiré en s'implantant dans un quartier dont les nouveaux équipements et la vie associative bouillonnante témoignent de son attractivité. Situé en face de l'île du Ramier, le futur central park local, So City répond aussi à la volonté de la municipalité de proposer des logements en TVA à 5,5%.

Contact : Emmanuel Guers



Plus d'infos sur la version digitale

187

lots composeront la Student Factory de So City sur un total de 239 lots.





MEUDON (92)



Comme un symbole

F

aire renaître un joyau du patrimoine industriel francilien : tel est le leitmotiv de VINCI Immobilier qui, depuis 2015, accompagne le Groupe Culture &

Patrimoine, reconnu pour son expertise en matière de réhabilitation de lieux d'exception à vocation culturelle. Cette direction, c'est celle que prend Hangar Y, un tiers lieu sur lequel un contrat de promotion immobilière (CPI) a été paraphé le 19 juillet 2021, une semaine avant le démarrage des travaux. Construit dans le cadre de l'exposition universelle de 1868, Hangar Y est aujourd'hui situé sur un site que l'État français avait investi pour faire

70 m
de long, 24 de large et
20 de haut : telles sont
les dimensions de Hangar Y.

3 900 m²
d'espace à réhabiliter
et à mettre aux normes.

10 ha
de parc à réaménager.

avancer la recherche aéronautique, à proximité de l'étang de Chalais dessiné par André Le Nôtre – le paysagiste qui a également signé les parcs et jardins du château de Versailles. Nommé ainsi parce qu'il figurait sous la lettre Y de certains plans, il est ensuite devenu le premier hangar à ballons dirigeables du monde.

En s'inscrivant dans ce partenariat à très long terme avec Culture & Patrimoine, VINCI Immobilier joue un rôle majeur dans la troisième vie d'un bâtiment classé monument historique. Car la promesse phare concerne la réhabilitation du site en un lieu culturel et événementiel qui pourra accueillir jusqu'à 2 500 personnes pour des événements et des expositions artistiques et culturelles.



« Avec ce projet iconique de Hangar Y,

nous allons bénéficier d'une référence emblématique de recyclage urbain sur un monument historique. Montrer que nous savons nous adapter aux process administratifs, suivre les travaux d'une opération aussi particulière en étant en contact direct avec de nombreux corps d'état, c'est une vraie carte de visite ! »

Fabien Guedon
directeur de programmes,
pôle AGPU

Double impact

Ce que stipule le CPI : une livraison prévue dès l'été 2022 comprenant la rénovation lourde de trois côtés de la halle (remise en état sans être déposée), une partie basse reconstruite sur place ou encore la création d'une façade entièrement vitrée pour redonner de la modernité. La seconde tranche de travaux se concentrera sur le réaménagement du parc, dont le défrichage servira à aménager des espaces réservés aux familles mais aussi à édifier deux bâtiments adjacents – l'un pédagogique, l'autre pour la restauration. Les engagements pris ? Des bonnes pratiques environnementales, avec une structure et des pavillons conçus pour réduire l'empreinte carbone à son minimum. Le réemploi de matières premières a été privilégié, comme l'illustre la dalle du rez-de-chaussée qui, après sa démolition, sera réutilisée dans l'aménagement des voiries. Les matières imperméables retirées seront, quant à elles, retraitées directement sur le site. Pas de doute : VINCI Immobilier fait plus que jamais preuve d'adaptabilité sur ce projet à la fois atypique et symbolique. ■

 Plus d'infos sur
la version digitale

STRASBOURG (67)



Casser les codes de la commercialisation

Un courtier qui informe sur les conditions actuelles de financement, des commerciaux VINCI Immobilier expliquant l'intérêt du neuf, la maîtrise d'œuvre qui précise la philosophie du programme, une future propriétaire qui partage son expérience : toutes ces parties prenantes ont participé à l'émission tournée dans l'appartement témoin décoré et diffusée dans les conditions du direct sur un site dédié. Une initiative innovante pour mettre en lumière le projet Secret Garden tout en captant de nouveaux prospects pour le futur.

Contact : Carine Ernewein



Plus d'infos sur
la version digitale

AIX-EN-PROVENCE (13)



Boréal, l'accent provençal

Avec ses espaces extérieurs conçus comme des pièces à vivre ou des jardins, ses venelles ou encore la part belle accordée à la mobilité avec des vélos partagés par les résidents, VINCI Immobilier a reproduit un village provençal à l'échelle de la résidence. Véritable poumon de ce programme de trois bâtiments, le jardin a fait l'objet d'un important aménagement paysager. Il ne manque plus que le chant des cigales.

Contact : Marion Morin



Plus d'infos sur
la version digitale





SAINT-PIERRE-DES-CORPS (37)



Patrimoine d'avenir

Parfaite illustration de l'engagement de VINCI Immobilier dans le recyclage urbain

et la sauvegarde du patrimoine industriel, la réhabilitation du Magasin général de Saint-Pierre-des-Corps contribuera aussi à son renouveau ! Emblématique dans le paysage tourangeau, le site accueillera le groupe Doliam (spécialisé dans les dispositifs médicaux innovants) ainsi qu'un campus consacré aux technologies médicales de pointe avec, notamment, des laboratoires en coworking. Il sera connecté à la gare TGV adjacente, offrira trois hectares d'espaces paysagers et une brasserie. Conduits dans une démarche responsable, dont une réduction de l'artificialisation des sols, les travaux seront lancés en 2023.

Contact : Julien Neltner

1000

emplois seront créés grâce à l'activité du site.

15 ans

d'abandon avant de trouver cette nouvelle vocation au site.

LYON SAINT-EXUPÉRY (69)



Quand la confiance règne

D'un côté, un aéroport qui a pour ambition d'installer un grand nom de l'hôtellerie aux abords de ses terminaux. De l'autre, des équipes qui font travailler leur réseau et trouvent rapidement un investisseur exploitant (Dalofi) et une enseigne de renom (Hampton by Hilton). Le tout, en pleine pandémie et avec une condition sine qua non de l'aéroport : une autorisation d'occupation temporaire de quarante ans, alors que la moyenne dans le secteur se situe autour de soixante-dix. Ce défi, les collaborateurs du pôle Hôtellerie l'ont relevé grâce aux liens tissés avec Lyon Aéroport. Premier Hampton by Hilton à s'installer dans la région lyonnaise, l'hôtel fera aussi office de centre d'affaires et d'espace de coworking.

Contact : Sarah Castagne

120

chambres seront aménagées dans le futur hôtel.



DÉCRYPTER LES ENSEIGNEMENTS DU

BAIROMIÈTRE

HAPPY@WORK

DES PREMIERS RÉSULTATS POSITIFS

81,9%

Taux de participation
(739 répondants).

4/5

Note globale
de satisfaction.

72,1%

des répondants recommandent
VINCI Immobilier.



Une labellisation sur
la motivation au travail
obtenue dès la première
année d'enquête.

76,3%

des interviewés trouvent
du sens à ce qu'ils font.

73%

se sentent en accord
avec les valeurs et principes
de l'entreprise.

71,2%

sont fiers des produits
et services délivrés.

LES QUATRE CHANTIERS POUR L'AVENIR

Stratégie et communication interne

59,5%

se sentent bien
informés sur
les actualités au
sein de l'entreprise.



51,8%

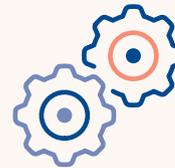
comprennent
la stratégie
de l'entreprise.

● SPONSORS : Virginie Leroy et Jean-Luc Guermonprez

Efficacité opérationnelle

46,3%

trouvent que
les processus et
outils permettent
d'être efficaces
dans leur travail.



46,6%

estiment que la
façon de travailler
est innovante.

● SPONSORS : Olivier Chatelin-Malherbe et Philippe Musialek

Synergies et coopération entre business units

39,1%

pensent que la coopération
entre les différents
métiers/régions/BU
est encouragée.



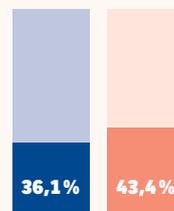
45,9%

déclarent que les
objectifs des différents
métiers/régions/BU sont
cohérents entre eux.

● SPONSORS : Patrick Supiot et Stéphane Reymond

Accompagnement et reconnaissance

Environ 1/3 des
personnes interrogées
considèrent leur
rémunération
adaptée à leur
poste ou à leurs
responsabilités.



comprennent
comment évoluer
dans l'entreprise.

● SPONSORS : Vanessa Chaléac et Rémi Vial-Collet

STRATÉGIE ENVIRONNEMENTALE

Un coup d'avance!

Notre nouvelle stratégie environnementale vous a été récemment dévoilée.

Elle fixe des objectifs ambitieux et aura des incidences opérationnelles dès 2022.

— Précisions et mise en perspective avec le président Olivier de la Roussière.

Pourquoi formaliser et mettre en œuvre une stratégie environnementale, et pourquoi maintenant ?

[O. de la R.] Il s'agit d'anticiper une problématique fondamentale et dont le groupe VINCI s'est activement emparé. On parle beaucoup du carbone émis par les bâtiments. Il faut aussi reconnaître que leur construction génère une quantité non négligeable de déchets et que l'artificialisation des sols participe à la dégradation de la biodiversité. Si nos métiers font partie du problème environnemental, à nous de faire en sorte qu'ils fassent également partie de la solution.

« Nous allons passer d'un tiers à la moitié la part de notre chiffre d'affaires générée par le recyclage urbain et arriver à zéro artificialisation nette d'ici à 2030. »

D'autant qu'aujourd'hui, ce sujet ne laisse personne indifférent. Nos collaborateurs y sont de plus en plus sensibles, et si la pré-occupation environnementale n'est encore qu'émergente pour nos clients BtoC, elle est déjà bien ancrée chez nos clients BtoB, dont la "taxonomie" européenne (voir QR code p. 22) va diriger les investissements et encore accélérer le verdissement. Cet enjeu devient essentiel, aussi, aux yeux des collectivités, qui refusent certains de nos permis de construire du seul fait de

l'image de "bétonneurs" associée aux promoteurs immobiliers. L'étalement urbain a atteint ses limites : ce modèle n'est plus viable dans un contexte d'évolution législative qui tend vers le zéro artificialisation nette (ZAN). Ces exigences croissantes peuvent devenir une contrainte, alors à nous d'en faire une opportunité ! Pour nous différencier de nos concurrents, pour changer notre image et donner une dynamique plus pérenne à nos activités.

Quelles sont les lignes directrices de cette stratégie et en quoi se distingue-t-elle de celle de nos concurrents ?

[O. de la R.] Nous avons choisi d'axer notre stratégie sur la protection des milieux naturels. D'abord parce que c'est un sujet montant dans le débat public, donc porteur pour nous démarquer de la concurrence. Sur le carbone, la réglementation très ambitieuse va harmoniser les pratiques de l'ensemble du secteur. Nos objectifs suivent donc le déploiement progressif de la RE 2020 début 2022.





Le programme Nuances, à Toulouse (31), fait partie de ceux qui désartificialisent le plus les sols actuellement.

Pour revenir aux milieux naturels, c'est aussi plus immédiatement tangible. La teneur en carbone d'un ciment, cela parle surtout aux ingénieurs, alors que quand on transforme une prairie en parking, tout le monde voit la problématique...

Quels sont nos objectifs et vont-ils impacter nos résultats ?

[O. de la R.] Nous nous sommes fixé deux objectifs intrinsèquement liés à atteindre d'ici à 2030 : augmenter d'un tiers à la moitié la part de notre chiffre d'affaires générée par le recyclage urbain, et passer de 20% à zéro en termes d'artificialisation nette – le fameux ZAN (*lire l'encadré p. 22*) – sur nos opérations en moyenne. C'est pourquoi, dès janvier prochain, les projets qui artificialisent plus de 1 m² de terrain par mètre carré de surface de plancher créée ne seront plus acceptés en comité foncier. L'impact restera très limité : sur l'année 2020, c'était le cas pour six programmes qui représentaient 5% de notre chiffre d'affaires mais pesaient pour 50% de notre taux d'artificialisation total. Côté carbone, nous visons une réduction de 50% de notre impact métier sur la décennie.

Cela permet-il d'affirmer que notre stratégie environnementale fait partie intégrante de notre business model ?

[O. de la R.] Effectivement. Nous aurions pu, comme la plupart des entreprises, nous contenter de procéder de façon incrémentale, c'est-à-dire rester en mode "business as usual" et optimiser progressivement nos process techniques pour diminuer nos impacts environnementaux. C'est déjà bien, et nous allons évidemment le faire, mais ce n'est pas suffisant. Cette approche n'est pas celle de la facilité. C'est une stratégie business gagnante pour nous permettre de prendre le lead sur ce segment du recyclage urbain. ➤

CONSTRUIRE EN DÉSARTIFICIALISANT, C'EST POSSIBLE !

La preuve en est fournie à Bischheim, au nord de l'agglomération strasbourgeoise, où VINCI Immobilier (en copromotion avec Frank Immobilier) a recyclé une friche industrielle en résidence sociale pour les seniors comprenant 52 logements en accession, le tout représentant 7 248 m² de surface de plancher.

Situé dans un périmètre urbain qui présente une pénurie de logements, ce terrain de 4 085 m² était totalement imperméabilisé. Des entrepôts et des parkings étaient utilisés jusqu'en 2010 par une industrie chimique très polluante.

Grâce à la création d'espaces en pleine terre et d'espaces végétalisés sur dalle (20 à 30 cm de terre au-dessus du sous-sol), l'emprise foncière a pu être désartificialisée sur 33% de sa surface. Ce résultat, combiné à la surface de plancher développée, affiche un besoin d'artificialisation de - 0,18 sur la calculette ZAN. Sa signification ? L'opération est favorable à l'environnement tout en répondant à un important besoin en logements. Cerise sur le gâteau : une noue paysagère assurera la rétention des eaux de pluie tout en rafraîchissant naturellement le cœur d'îlot.

➤ Car contrairement à l'extension urbaine, le recyclage urbain a plutôt le vent dans le dos. C'est ainsi que le plan de relance, très centré sur la transition environnementale, subventionne massivement la revalorisation des friches industrielles, alors que la loi climat et résilience, avec ses objectifs ZAN, va mécaniquement rendre plus difficile l'extension urbaine.

La force de nos engagements et les outils mis en œuvre renforceront la crédibilité de notre ambition de "rendre possible la ville de demain" et de contribuer à un urbanisme circulaire. Vis-à-vis des collectivités comme des investisseurs, cette vision, doublée d'informations concrètes et tangibles, améliorera notre image et favorisera l'acceptabilité de nos projets.

Qu'est-il prévu pour accompagner les collaborateurs dans l'intégration de cette nouvelle donne dans leurs pratiques quotidiennes ?

[O. de la R.] Lors de la journée de l'environnement VINCI, le 22 septembre dernier, nous avons présenté la calculette ZAN, qui va faciliter, à différentes étapes d'un projet, le calcul rapide de son impact en termes d'artificialisation. Début 2022, nous franchirons un deuxième jalon important avec le déploiement du "cahier des charges environnemental", qui a été pensé pour s'adapter à nos territoires, à commencer par le prix auquel nous vendons le mètre carré. Des exigences de base s'imposeront à tous les programmes tandis que d'autres, plus optionnelles, ne s'appliqueront qu'aux marchés les plus propices.

À Suresnes (92), un ancien IGH de bureaux sera transformé en programme mixte.



ZAN

QU'EST-CE ?

Le projet de loi climat et résilience pose l'objectif d'atteindre le "zéro artificialisation nette" des sols d'ici à 2050, et celui de diviser par deux le rythme d'artificialisation d'ici à 2030.

Il définit un sol artificialisé comme un sol ayant perdu ses fonctions : puits carbone, infiltration des eaux, réservoir de biodiversité, etc.

Le terme "nette" signifie qu'il est possible de compenser l'artificialisation. Il ne s'agit donc pas de ne plus artificialiser du tout. Pour autant, la mise en œuvre de cette réglementation va inévitablement se traduire par une réduction sensible du foncier disponible en extension urbaine.

« Si nos métiers font partie du problème environnemental, à nous de faire en sorte qu'ils fassent également partie de la solution. »

À chaque phase, tout sera fait pour fluidifier le quotidien des collaborateurs. Par exemple, quand il leur sera demandé de s'adjointre une AMO*, un cadrage de la mission leur sera proposé afin qu'ils n'aient pas à le rédiger ex nihilo. Sans oublier le réseau de 27 référents environnement qui ont formé les utilisateurs à la calculette ZAN et qui les assisteront si nécessaire. Charge à eux, également, de diffuser les bonnes pratiques, de remonter les difficultés, etc. Des supports marketing de notre stratégie environnementale seront produits par ailleurs, pour aider chacun à son niveau à promouvoir notre positionnement et à en tirer profit en matière de business. Comme pour la partie corporate qui est entrée dans la rémunération collective via l'accord d'intéressement, les critères environnementaux sur la partie métier deviendront des composantes de la rémunération individuelle.

En 2022, un challenge intégrant ces critères sera mis en place pour les développeurs avant qu'ils ne fassent ensuite partie intégrante de leur rémunération. Puis cela s'appliquera graduellement à la majeure partie des fonctions opérationnelles, selon les leviers d'action dont dispose chaque métier.

Mais surtout, ce que sous-tend notre stratégie, c'est que nous devons tous être constamment vigilants sur cette question, comme nous le sommes sur l'excellence technique, la maîtrise des coûts ou la satisfaction clients. Désormais, l'environnement fait bel et bien partie intégrante de notre ADN et de notre savoir-faire.

* Assistance à maîtrise d'ouvrage.



Pour en savoir plus sur la taxonomie européenne

Briller en société en parlant... d'InDéfense

— Tu es au courant ? On emménage au nouveau siège de Nanterre-La Défense l'année prochaine, une vraie révolution ! À commencer par notre façon de travailler, avec **des agencements qui favorisent les rencontres**. Au début, j'étais inquiet de passer en "flex". Finalement, l'idée de pouvoir choisir mon poste de travail si j'ai besoin d'être superconcentré ou, au contraire, d'échanger en équipe, ça me plaît !

— **Choisir son emplacement dans une configuration dédiée en fonction de son besoin**, ça va nous rendre encore plus mobiles et efficaces. Entre le Lounge, le Village, l'Espace Café et des zones de travail/coworking sur les plateaux, les salles de réunion ou box de visio, voire le rooftop, on aura l'embarras du choix.

— En parlant de café, avez-vous vu ce qui est prévu en termes de restauration ? Le **Restaurant avec un service à table**, la Brasserie, la Boutique et ses produits frais à consommer sur place ou à emporter, sans compter les nombreuses tisaneries : on va se régaler... et apprécier !

Top

C'est pratique

— Nous allons aussi apprécier l'accessibilité du site. **InDéfense sera desservi par de nombreuses lignes de transports en commun. Il sera facile à rallier** quels que soient la gare ou l'aéroport d'où l'on arrive.

— Eh oui ! Car ce nouveau siège a aussi été pensé pour faciliter la venue des collaborateurs des régions. J'ai appris qu'il y aurait même un hôtel accolé à nos bureaux pour ceux qui restent plus d'une journée... Sans oublier **les centres commerciaux de La Défense, les bars et les restos, tout sera à proximité**. Bref, ces bureaux seront une véritable vitrine de nos savoir-faire !

Les développeurs fonciers, ces dénicheurs de pépites



Ils font face à des enjeux toujours plus nombreux (ZAN, relations avec les élus, etc.) qui les incitent à repenser leur métier et à faire preuve d'une grande agilité. Du logement au tertiaire, les développeurs évoluent au rythme auquel le monde tourne – c'est-à-dire très vite.

Présentation de ces caméléons au rôle crucial pour trouver des opportunités foncières et donc, stimuler l'économie de l'entreprise.

Pugnacité. Autonomie. Imagination. Maîtrise des techniques de négociation et de prospection foncière. Adaptabilité. Connaissances en droit de l'urbanisme. Formation juridique, école supérieure de commerce ou expérience professionnelle dans l'immobilier... À l'instar des qualités et compétences requises, les profils des responsables de développement varient chez VINCI Immobilier. « *Sur le terrain, certains vont s'appuyer sur leur expertise technique lorsque d'autres joueront de leur capacité à créer un lien de confiance afin de faire adhérer un propriétaire foncier à notre projet... Le plus dur étant de convaincre ce dernier de signer avec nous* », commente Franck Bernardin. Directeur général adjoint de VINCI Immobilier en charge de la région Méditerranée, celui qui est également responsable du club des développeurs est bien placé pour savoir « *qu'on ne peut pas se passer des développeurs. Sans eux, il n'y a pas de matière première. Ils sont le nerf de la guerre !* ».

Concurrence grandissante

Identifier un terrain, analyser son potentiel, choisir un architecte et établir une faisabilité, définir le meilleur prix d'acquisition, en cohérence avec la stratégie de l'entreprise... Les développeurs dénichent, convainquent, négocient et créent de la valeur. Le tout, dans un paysage concurrentiel de plus en plus tendu, avec d'autres



90
développeurs
VINCI Immobilier
sont à pied d'œuvre
sur toute la France.

22 133
terrains étudiés
enregistrés dans
Promolead qui
représentent plus de
748 000 logements.

promoteurs – nationaux ou locaux – se positionnant sur des terrains eux-mêmes toujours plus rares. Un contexte dont les propriétaires tentent eux aussi de tirer profit lors de négociations qui ne tiennent parfois qu'à un fil...

Autre évolution d'importance : la nécessité d'aller chercher des affaires en phase avec la nouvelle ambition environnementale de VINCI Immobilier (*lire p. 20-22*). « *Notre stratégie environnementale et les nouvelles lois et réglementations avec, par exemple, le zéro artificialisation nette (ZAN) ou la réglementation thermique 2020 (RE 2020), font, elles aussi, évoluer le métier* », abonde Franck Bernardin, qui confirme que la complexité du métier requiert de faire monter les développeurs en compétence et de leur apporter de nouveaux outils.

La digitalisation des PLU et l'apparition de solutions telles que Buildrz, Kel Foncier (modélisation/constructibilité d'un terrain) et Promolead (outil de CRM) ont totalement changé leurs méthodes. Ainsi, l'intégration de tous les fonciers dans Promolead favorise une gestion efficace et un suivi précis des négociations en cours.

Et le club des développeurs, dans tout ça ? Il continue à rassembler, à fédérer et à informer, avec de nouveaux formats en ligne et des conférences vidéo, comme cette présentation du 27 octobre sur la nouvelle foncière de VINCI Immobilier qui pourra notamment acquérir des terrains sans condition de permis. Encore un changement de taille pour les développeurs ! ■



Ils prennent la parole



“ **Lisa Veyrenche**

responsable développement adjointe,
région Rhône-Alpes Auvergne

« **Le club des développeurs nous apporte de l'expertise** sur des thématiques essentielles à notre quotidien, du juridique au politique en passant par les évolutions sur le plan environnemental. À ce propos, les récents engagements pris par l'entreprise, notamment en matière de désartificialisation des sols, me font porter un regard neuf sur les fonciers disponibles. Ma première action consiste désormais à faire un état des lieux des terrains fortement imperméabilisés et des friches. »



“ **Julien Neltner**

directeur développement et montages, pôle
Aménagement et grands projets urbains

« **La ville et le renouvellement urbain**, voilà ce qui me plaît depuis vingt ans ! Avec une ambition : faire sortir de terre des projets en adéquation avec leur territoire pour apporter un plus aux quartiers où ils s'intègrent. Le développement, c'est un métier de curiosité, de créativité et, on l'oublie parfois, de rigueur – ce que je puise dans mon expérience opérationnelle. Le secret, à mon sens, c'est de savoir jongler entre des sujets ayant des perspectives d'émergence proche sans les lâcher et de la prospection à plus long terme. »



“ **Audrey Lejeune**

responsable développement,
région Nord Champagne Picardie

« **Les outils digitaux sont indispensables dans la prospection** et nous rendent plus efficaces. Avec Promolead, il nous suffit d'ouvrir notre smartphone pour retrouver toutes les informations sur un terrain ainsi que les actions déjà menées le concernant. Quant à Kel Foncier il est très utile pour de la prospection pure, puisqu'il regroupe aussi bien des documents d'urbanisme, des cadastres que les coordonnées des propriétaires. Complémentaires, ces deux supports nous font gagner du temps et augmentent donc notre volume d'opportunités. »



“ **Jérémy Blondeau**

directeur développement,
région Île-de-France

« **Négociation, juridique,** aspects du projet abordés avec les équipes de programmation... un développeur est un touche-à-tout. C'est ce que j'aime dans ce métier ! Dernière évolution, notre nouvelle stratégie environnementale. Si elle peut encore être perçue comme une contrainte, elle deviendra vite une force, j'en suis sûr. En anticipant certaines réglementations, nous pourrions avoir un coup d'avance sur d'autres acteurs. L'outil dont nous disposons pour calculer l'impact de l'artificialisation des sols en est un bon exemple. »



“ **Cyrielle Bard**

responsable développement,
immobilier d'entreprise pôle Hôtellerie

« **Ce qui m'anime, c'est le monde de l'hôtellerie** et sa multiplicité d'interlocuteurs avec qui je collabore pour mener à bien un projet. Avec le temps, nous développons une véritable relation de confiance. J'ai également une appétence pour la découverte de nouveaux concepts "d'hébergement" aussi bien en France qu'à l'étranger afin que notre pôle soit avant-gardiste auprès des élus et de nos clients investisseurs. »

Instantané



MAISON SAINT-CHARLES HORS DU TEMPS

310 rue de Vaugirard à Paris 15^e

Des milliers de tesselles. Cuivrées, en grès cérame ou en verre, en miroir ou en laiton, cernées d'or : pour habiller de mosaïques le hall de la résidence Hors du Temps (*lire p. 12*), Mathilde Jonquière a exprimé son talent en assemblant d'innombrables morceaux de matériaux aussi nobles que variés. Située à l'entrée de la résidence contiguë au cloître, son œuvre illustre le lien entre nature et humanité. Conçue « *comme une forêt de bouleaux* », elle symbolise des arbres dont on entreverrait le cœur après en avoir retiré l'écorce. Les lignes des cernes rendent un hommage élégant à l'empreinte indélébile laissée par les Sœurs sur les lieux. La mosaïste signe une pièce d'exception, tout en mouvement, « *qui devient une création en 3D alors qu'elle est construite en 2D* ».



Plus d'infos sur
la version digitale