

48 Le magazine
des collaborateurs
de VINCI Immobilier



Visites guidées

Atôm, Avant-Garde, Edenium, Initia...

Ligne de mire

Rencontre avec Virginie Leroy,
directrice générale de
l'immobilier résidentiel

Esprit d'équipe

**Dans les coulisses
de l'exploitation**

in — extenso

Ré-enchanter la ville

POUR LA RENDRE À LA FOIS
INTENSE ET DÉSIRABLE





Dynamiques

> 02

02 Dynamiques

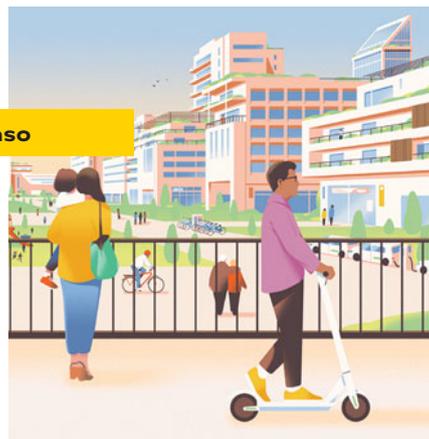
Les actualités du secteur
et du Groupe en bref

Happy@work :
de la suite dans les idées

05 In extenso

**Ré-enchanter la ville pour la rendre
à la fois intense et désirable.**

Parce qu'il faut concilier
l'urbanisation du monde
avec l'impératif de préserver
les milieux naturels tout en
prenant en compte les aspirations
des citoyens, VINCI Immobilier
ne ménage pas ses efforts...



In extenso

> 05

09 Visites guidées

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

Atôm, Avant-Garde, Be-Flex, Bikube,
Carré Alexandra, Confiden'ciel,
Edenium, Initia, Le Commedia,
Signature, To-Lyon...

19 CQFD

Décrypter le besoin d'artificialisation

20 Ligne de mire

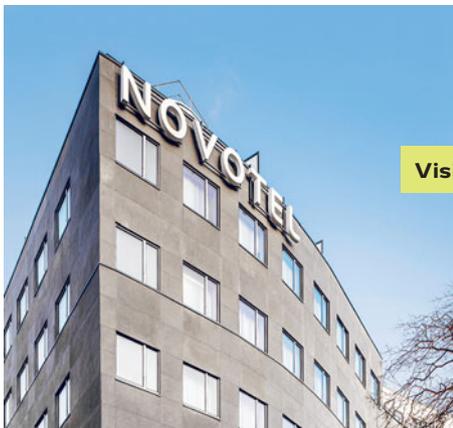
Virginie Leroy expose dans quel
état d'esprit elle aborde ses nouvelles
fonctions de directrice générale
de l'immobilier résidentiel

23 Dîner en ville

Briller en société en parlant
de mixité fonctionnelle

24 Esprit d'équipe

Dans les coulisses de l'exploitation



Visites guidées

> 09

Écrivons, ensemble, un nouveau chapitre de notre histoire

Une nouvelle période s'est ouverte pour VINCI Immobilier en ce début de deuxième trimestre 2022. Il devient plus facile de se retrouver

physiquement, sans masque et c'est tellement appréciable ! Nous y gagnons beaucoup en convivialité, même si nous devons encore rester prudents. Le début de cette année a été émaillé d'autres nouvelles et d'annonces déterminantes. Le dévoilement de notre stratégie environnementale, qui a rencontré un fort intérêt de nos partenaires, élus, institutionnels, etc. Tout cela a été rendu possible par votre implication sans faille, pour laquelle je vous remercie sincèrement. La nomination de Virginie Leroy au poste de directrice de l'immobilier résidentiel et des régions est une décision significative. Sa volonté de réussir collectivement et son expérience au pôle AGPU sont des atouts précieux pour le succès des équipes de l'immobilier résidentiel.

Si nos perspectives internes sont positives, nous ne pouvons pas faire abstraction du contexte national et international. En effet, la vigilance s'impose sur le retard que prennent de nombreuses opérations et sur les tensions sur le marché des matières premières qui entraînent des retards d'approvisionnement et des pénuries. Par ailleurs, j'ai demandé à tous les métiers de VINCI Immobilier de porter une attention redoublée à nos fondamentaux que sont la rentabilité, la qualité et le déploiement

de notre stratégie environnementale.

Ce sont des risques dont nous sommes parfaitement conscients et pour lesquels nous avons pris quelques mesures nécessaires.

Dans cet environnement complexe, il est crucial que nous restions unis, soudés. C'est ensemble, plus que jamais, que nous continuerons à aller de l'avant. Ce qui nous fédère avant tout, c'est l'idée de partager une vision, un projet, un cap. En ce sens, l'adhésion dont fait l'objet notre nouvelle stratégie environnementale me semble à la fois gratifiante et très encourageante pour l'avenir.

Olivier de la Roussière
président de VINCI Immobilier



Tous
City
Booster!



UN FONDS VERT POUR BOOSTER LES BONNES PRATIQUES

300 000 € pour l'immobilier d'entreprise et cinq fois 100 000 € pour le résidentiel en régions. Voilà les montants dont les projets pourront désormais bénéficier via le fonds environnemental lancé par VINCI Immobilier. Ce coup de pouce acte l'importance de la stratégie environnementale et la volonté de la mettre en œuvre rapidement. Il permettra par exemple de financer des expérimentations de matériaux biosourcés ou encore des tests d'outils de modélisation environnementale.

Contact : Marion Essadek

RSE

RGPD : souriez, vous êtes formés !

La Journée mondiale de la protection des données, organisée en janvier dernier, l'a rappelé : le traitement des données personnelles fait partie de notre quotidien, et nous sommes tous concernés par leur protection ! Une formation e-learning "mission RGPD" est d'ailleurs disponible sur le sujet. Pour y accéder, il suffit de se rendre sur la plateforme UP. Et pour joindre notre délégué à la protection des données : dpo@vinci-immobilier.com

Contact : Rémy Forge

Corporate



UNE POLITIQUE SOCIALE VITAMINÉE

VINCI Immobilier renforce son implication sur les terrains de l'égalité professionnelle hommes-femmes, de la qualité de vie au travail et du handicap. Par la signature d'un accord d'entreprise et de la charte parité de l'immobilier, VINCI Immobilier a pris des engagements forts en matière de recrutement et de promotion des femmes à des postes de management et de direction mais aussi d'égalité salariale, de valorisation et de reconnaissance des femmes dans l'entreprise. Cette démarche concerne également les conditions de travail, en mettant l'accent sur l'articulation entre vie personnelle et vie professionnelle. La mise en musique de ces accords passera notamment par la sensibilisation de tous les collaborateurs, pour faire évoluer la société vers plus d'équité. Un accord sur le handicap sensibilise quant à lui sur des questions auxquelles un collaborateur sur deux, en France (!), sera confronté durant sa carrière. Embaucher et maintenir dans l'emploi des travailleurs handicapés, notamment avec l'aide de l'association Trajeo'h, développer le recours à des entreprises du secteur adapté et protégé... telles sont les ambitions de cet accord.

Contact : Isabelle Morvan



VISTA VOIT PLUS LOIN

Deux projets d'ampleur visent à améliorer la relation client et à optimiser la distribution de notre offre tout en facilitant le quotidien des collaborateurs. Côté gestion de la relation client, l'actuel CRM VI+ deviendra VISTA, un outil recentré sur le parcours client et prospect jusqu'à la fin des garanties post-livraison. Une nouvelle brique sur le parcours, depuis l'acte jusqu'au service après-vente, sera livrée en juin 2022 alors que le périmètre existant (toute l'activité préacte notarié) sera refondu d'ici à janvier 2023. Le second volet porte sur la création en parallèle d'un logiciel de CDO (configuration/distribution de l'offre) qui intégrera les modules permettant de paramétrer l'offre de VINCI Immobilier, les modalités de publication web et l'optimisation des canaux de distribution.

Contacts : Anne Caselli et Jonathan Haider



Préfiguration : avant l'heure, c'est déjà l'heure

Un programme qui fait vibrer un quartier avant même la fin des travaux ? C'est l'intention de VINCI Immobilier avec Zoï, à Bordeaux (33). Le principe : donner de la visibilité au projet à l'échelle locale, en accueillant sur le site diverses manifestations. À la fois éducative, artistique et inclusive, la démarche de préfiguration engagée sur ce programme a permis aux élèves de l'école maternelle voisine de planter une microforêt Miyawaki et une seconde plus vaste (300 espèces végétales sur 100 m² tout de même !). L'irrégulière, une association locale, a pris ses quartiers d'été sur le lieu en 2021 en proposant à des enfants d'apprendre l'art du graphisme auprès de street artistes sur un mur promis à la démolition.

Contact : Victor Zouhely



Plus d'infos sur la version digitale



VINCI Immobilier Services, des chiffres qui parlent

Un chiffre d'affaires en hausse de 5,1 % en 2021, 33 mandats en portefeuille, 63 actifs sous gestion, 265 000 m² en gestion technique et locative, aucun mandat perdu : VINCI Immobilier Property Management affiche d'excellents résultats sur 2021. VINCI Immobilier Conseil présente un dynamisme similaire, avec plus de 100 missions réalisées, dont près de 30 relatives à la conception d'aménagement d'espaces de travail, environ 150 000 m² optimisés et 2 800 collaborateurs accompagnés vers de nouveaux locaux.

Contact : Anne-Claire de Bournet

ZÉRO PAPIER PREND DE L'ÉPAISSEUR

Le programme franchit un nouveau cap en 2022 avec la numérisation des courriers papier reçus, dès mai pour le siège puis en fin d'année en régions. Les collaborateurs recevront leur courrier dans une bannette numérique. Toutes les correspondances sont concernées, sauf exceptions (plis confidentiels ou personnels, presse, etc.). Et si vous avez besoin de l'original, le courrier pourra être rapatrié !

Contact : Clémence Gross



Happy@Work : de la suite dans les idées

S'il a permis d'exprimer une satisfaction globale des collaborateurs, le baromètre effectué l'été dernier constitue surtout une base solide pour mener les réflexions vis-à-vis de leurs attentes en matière de qualité de vie au travail. Point d'étape.

Environ trois collaborateurs sur quatre qui trouvent du sens à ce qu'ils font se sentent en adéquation avec les valeurs de l'entreprise et se disent prêts à la recommander : le bilan de la première enquête sur la qualité de vie au travail a permis de cartographier le bien-être des troupes... tout en mettant en exergue certains points perfectibles. La restitution des résultats du baromètre Happy@Work a d'ailleurs été l'occasion d'ouvrir un dialogue transparent et de créer du lien autour de questions communes.

Six mois plus tard, où en sont les quatre chantiers prioritaires identifiés par le Comex ? Premier sujet nécessitant des améliorations, le partage sur la stratégie de l'entreprise. Des ateliers sur ce thème ont mis en lumière le fait que les messages sur les décisions ou la stratégie globale de l'entreprise n'étaient pas assez clairement diffusés par les membres du Comité de management.

L'objectif : imaginer et proposer de nouveaux formats de transmission, une requête récurrente des non-managers comme des fonctions transverses.

Gagner en transversalité et en efficacité

Même dynamique en ce qui concerne les synergies et la coopération entre les différents pôles et services avec, comme idée faisant son chemin, des actions d'incitation pour encourager les développeurs, directeurs de programmes, etc. à partager leurs informations et leurs activités. La mise en place de nouvelles opportunités d'échange entre l'immobilier résidentiel, l'immobilier d'entreprise et les fonctions support est, elle aussi, dans les tuyaux. Dernier chantier : l'efficacité opérationnelle. Avec moins d'un collaborateur sur deux jugeant les processus de travail efficaces, cette question est au cœur de l'analyse. Traduction : un sondage conçu avec l'aide de la direction des systèmes d'information (DSI) visera à rationaliser les outils de travail et à mieux les configurer. De premières réponses concrètes qui en appelleront rapidement d'autres. ■

Satisfaire les besoins d'accompagnement et de reconnaissance.

Avec seulement 53 % des personnes interrogées qui se sentent reconnues et accompagnées par leur manager, et 43 % qui comprennent comment elles peuvent évoluer dans l'entreprise, c'est LE sujet qui cristallise la plupart des attentions... Pour faire bouger les lignes, l'accent est mis sur l'accompagnement avec l'outillage des managers (via Experience Manager et un nouveau programme de formation) et une meilleure visibilité sur les perspectives d'évolution pour les collaborateurs (à travers la politique de mobilité). La rémunération ? La revue des salaires a été rationalisée, avec une analyse encourageante : d'une part, VINCI Immobilier se situe dans la moyenne du secteur et, d'autre part, l'équité femmes-hommes est scrutée chaque année. Un bulletin social individuel sera diffusé cette année pour mieux décrypter la composition de son salaire. Concernant la diversité, des actions ont été initiées le 8 mars 2022 et des formations seront dispensées au second semestre pour accroître la prise de conscience sur ce sujet.

in — extenso

Ré-enchanter la ville

POUR LA RENDRE À LA FOIS INTENSE ET DÉSIRABLE



Parce qu'il faut concilier l'urbanisation du monde
avec la préservation des milieux naturels
tout en prenant en compte les aspirations des citoyens,
VINCI Immobilier ne ménage pas ses efforts...

Il s'agit d'une

tendance de long terme, qui semble inéluctable : en France comme presque partout dans le monde, pour des raisons démographiques et socio-économiques, les villes intensifient leur développement et doivent être en mesure d'accueillir de plus en plus d'habitants. En conséquence, nombre d'agglomérations ont pris le parti, au cours des dernières décennies, de l'étalement urbain. Or, celui-ci montre clairement ses limites. « *Certaines banlieues nord-américaines, notamment, illustrent à quel point l'extension horizontale à tous crins est une hérésie, ne serait-ce qu'en termes d'artificialisation des sols* », considère même Patrick Supiot, directeur général de l'immobilier d'entreprise chez VINCI Immobilier, citant en exemple la loi résilience et climat votée en 2021 et les engagements très forts de l'entreprise en matière de zéro artificialisation nette (ZAN) et de recyclage urbain.

Injonctions contradictoires

Du fait de contraintes géographiques, d'autres villes ont choisi de se développer principalement en hauteur. Là aussi, il existe des exemples de villes denses, comme en Asie, où la hauteur est reine, alors qu'elle reste peu acceptée par les citoyens français. « *Cela explique peut-être pourquoi l'idée même de ville dense est devenue presque taboue*, observe la directrice générale de l'immobilier résidentiel et des régions de VINCI Immobilier, Virginie Leroy. *Aujourd'hui, on l'associe souvent à des notions négatives : anonymat, logements impersonnels, environnement minéral, insécurité... Pourtant, vivre dans une tour de 25 étages proche de tout – transports, écoles, centre médical ou espace culturel... – peut être très agréable ! Le problème de la densité urbaine, c'est quand elle ne s'accompagne de rien d'autre.* »

Sur un plan politique, de nombreux acteurs de l'urbanisation se sentent soumis à des injonctions contradictoires. « *Il est vrai que sur ce sujet, les concitoyens ont tendance à vouloir un peu tout et son contraire*, constate Patrick Supiot. *Tout en souhaitant habiter en maison individuelle, ce qui reste une aspiration majoritaire, ils tiennent à résider dans une ville "aérée", ce qui implique de poursuivre l'étalement urbain. Dans le même temps, et à raison, ils souhaitent limiter l'espace urbain, ce qui signifie de ne plus artificialiser les sols.* » « *On peut se demander pourquoi certaines municipalités refusent par principe tout permis de construire*, remarque Philippe Musialek, directeur général administration et finance de VINCI Immobilier. *En lisant le récent rapport Rebsamen (lire ci-contre), on comprend mieux la situation*



Le programme Millesence de Montpellier (34) est un exemple vertueux de densité, qui présente un mix entre logements premium, logements à prix maîtrisé (20 % de l'offre) et logements locatifs sociaux (30 %).

RAPPORT REBSAMEN : UNE DENSITÉ HEUREUSE EST POSSIBLE*

« *Les confinements successifs, le dévoiement de certaines préoccupations environnementales ont renforcé la défiance de nombreux habitants vis-à-vis de la densification de leur cadre de vie. [...] Cette situation appelle un discours politique clair et offensif pour revaloriser l'acte de construire. Il faut affirmer qu'une densité heureuse est possible, à condition que l'on veuille à la qualité des logements et des espaces urbains. Il faut également assumer la profonde convergence entre densification et préoccupations environnementales. Enfin, il convient de rappeler le devoir social de chacun vis-à-vis de toutes celles et ceux qui ont besoin d'un logement.* »

* Extrait du rapport de la Commission pour la relance durable de la construction de logements, dit "rapport Rebsamen" (du nom du maire de Dijon [21] et président de Dijon Métropole), remis au Premier ministre en octobre 2021.

difficile dans laquelle les maires se trouvent aujourd'hui. À titre d'exemple, les maires font face à des difficultés financières consécutives à la création de logements et à la pression très forte de leurs administrés. Nous avons donc un rôle important à jouer pour les aider à construire, et à construire mieux. Le rapport Rebsamen parle de "réhabiliter l'acte de construire". »

Des villes mixtes et vertes

VINCI Immobilier a identifié plusieurs leviers d'action clés pour rendre la ville à la fois dense, intense, humaine et désirable.

Il apparaît aussi indispensable de favoriser la mixité des usages (logements, bureaux, équipements publics, espaces verts...) que la mixité sociale et générationnelle. Et ce – les deux enjeux étant étroitement liés –, en veillant à ce que chacun reste géographiquement proche des équipements et des "services" que la ville est censée rendre au quotidien : alimentation, shopping, loisirs, santé, écoles, culture ou sport...

Il est essentiel, également, d'imaginer des solutions urbanistiques et architecturales propices à la rencontre, au lien social et à tout ce que peut apporter une vie de quartier. On voit ainsi combien sont appréciés les jardins partagés (*lire Vi! 46, p.4 : Des potagers à potasser*), les ateliers participatifs de bricolage et autres espaces dévolus aux activités associatives, notamment lorsqu'ils sont accompagnés d'une maîtrise d'usage avec un animateur expert.





« À Meaux, nos nouveaux immeubles sont les bienvenus »

« À proximité immédiate du centre de Meaux (77), nous créons des logements et nous installons de la mixité urbaine grâce au “recyclage” d’un site tertiaire progressivement vidé de ses locataires et majoritairement occupé par un parking silo désaffecté. En faisant appel à l’expertise des développeurs locaux pour construire sa proposition, et en mettant à profit une bonne connaissance du contexte économique et social, VINCI Immobilier concrétise une opération exemplaire, tant dans sa mixité programmatique et sociale qu’en termes d’équilibre entre désartificialisation (- 18 % entre avant et après) et bâti. D’ici à 2024-2025, c’est un programme mixte complet qui verra le jour, avec des logements, une résidence intergénérationnelle, un hôtel, des bureaux et des commerces, dont une crèche. »

Pauline Guégo
responsable de développement
en région Île-de-France

Sur les questions, tout aussi prégnantes, de la végétalisation et de la “nature en ville”, il convient de privilégier autant que possible la pleine terre. « Si la désimperméabilisation des sols est dans l’air du temps, c’est aussi parce qu’elle se prête au développement d’une vraie biodiversité sans nécessiter d’entretien complexe et coûteux pour les résidences et ses habitants », commente Virginie Leroy, soulignant aussi la problématique, de plus en plus importante, de la lutte contre les îlots de chaleur urbains.

Quand le recyclage urbain rend le quartier agréable

« Une ville qui va bien, c’est une ville dans laquelle on est proche de la nature, proche des services et proche des autres, surtout pas une ville dans laquelle on prend sa voiture pour acheter du pain ou aller jouer au parc, résume Diego Harari, directeur de l’innovation et du développement durable de VINCI Immobilier. J’estime même que nous ne devons pas nous interdire, dans certains cas, de construire en hauteur. »

Et s’il y a un levier d’action que VINCI Immobilier privilégie résolument et activement – comme l’attestent ses engagements très concrets dans ce domaine –, c’est celui du recyclage urbain. « Tout est affaire de contexte, insiste Diego Harari. Pour répondre à un besoin de 300 logements dans une ville en croissance, plutôt que d’artificialiser un champ de 3 hectares pour en faire des pavillons sans aucun espace collectif ni aucune connexion



À titre de comparaison

Avec 20 641 habitants/km², Paris intra-muros est moins dense en population que Manhattan (29 734 habitants/km²), mais plus que Shanghai (13 400 habitants/km²) et Hong Kong (6 763 habitants/km²).

Manille, ville la plus dense du monde, compte 43 079 habitants/km².

Certains quartiers battent même des records : celui d’Ayal Nasir, à Dubaï, dépasse les 150 000 habitants/km².

aux transports en commun, il vaut mieux recycler un parking d’un hectare en centre-ville afin de le transformer en un immeuble de quatre étages entouré d’un parc. Si c’est cela que l’on nomme densité, alors c’est une densité acceptable, et même souhaitable ! »

Et si l’on privilégiait la pertinence des projets ?

Reste que pour proposer des logements de qualité – une constante chez VINCI Immobilier – qui demeurent financièrement accessibles, la question du prix du foncier se révèle primordiale. Si quelques vendeurs publics, notamment la plus importante société d’aménagement d’Île-de-France, commencent à renoncer à la logique du plus offrant pour privilégier la pertinence des projets, il faut encore faire œuvre de pédagogie et de sensibilisation sur cet épineux sujet. Les acteurs publics peuvent aussi intervenir sur le foncier privé. Actuellement, le promoteur immobilier qui l’emporte est bien souvent celui qui propose le prix le plus haut, sur la base d’une constructibilité théorique très élevée. Après quoi le projet est progressivement “détricoté” par la collectivité et, dans certains cas, finit par échouer, car les propriétaires n’acceptent pas de voir leur prix divisé par deux après des années d’atermoiements. Face à ce système malsain, les règles du jeu peuvent changer, par exemple en étant



Vannoncées clairement à l'ensemble des intervenants. Afin de sortir de cette logique de concurrence foncière excessive, VINCI Immobilier s'efforce, de son côté, d'identifier le plus en amont possible les fonciers et les projets les plus intéressants pour la ville, ses élus, ses quartiers et ses habitants.

Créer de la valeur sur le long terme

« Au-delà des grandes métropoles, ces enjeux concernent aussi les villes moyennes, qui attirent de plus en plus les Français, signale à ce propos Philippe Musialek. De façon générale, les projets immobiliers y sont plus facilement acceptés, notamment parce qu'ils sont vus comme des signes de vitalité et de dynamisme économique. Mais quand ils sont de grande ampleur, ils peuvent bouleverser les équilibres locaux. VINCI Immobilier le prend en compte, en privilégiant toujours le dialogue et la concertation. »

VINCI Immobilier affiche en tout cas de sérieux arguments pour devenir un interlocuteur incontournable des acteurs du recyclage urbain. À commencer par un maillage géographique de plus en plus serré, gage de connaissance fine des problématiques et des acteurs locaux.

L'entreprise peut aussi mettre en avant ses expertises et ses références dans toutes les spécialités de l'immobilier (logements, bureaux, commerces, hôtels...), ainsi que les avantages que représente le modèle de promoteur-exploitant.

« Et surtout, aujourd'hui, nous nous distinguons par une stratégie environnementale véritablement différenciante et engageante, par notre capacité avérée à comprendre les attentes des élus – et celles de leurs administrés –, et par notre faculté, aussi, à nous engager sur des projets qui comportent une forte barrière financière à l'entrée, renchérit Philippe Musialek. Car souvent, les opérations de recyclage urbain qui créent de la valeur sur le long terme nécessitent un investissement initial assez conséquent. » ■



LE POINT DE VUE DE L'EXPERT

Sylvain Grisot

urbaniste, co-auteur avec Christine Leconte (présidente du Conseil national de l'Ordre des architectes) de *Réparons la ville !*, Éditions Apogée, février 2022

« Il va falloir consentir à de véritables ruptures »

Le regard porté sur la construction des villes avait commencé à changer. Cela s'est accéléré avec la crise sanitaire, qui a soulevé des interrogations sur l'habitat et sur "l'habitabilité" de la ville.

Un mouvement nouveau s'est mis en route, en particulier autour de l'idée de recyclage urbain. Pour "réparer la ville" et lui permettre de continuer à se développer tout en restant désirable et habitable, nous devons réussir à faire travailler de façon coordonnée et concertée l'ensemble des parties prenantes concernées, y compris celles du monde agricole.

Reste à savoir, maintenant, comment agir, sans précipitation mais sans perdre de temps. Si des opportunités s'ouvrent, il va aussi falloir consentir à de véritables ruptures et à certains renoncements structurels. Nous devons reconsidérer, par exemple, l'omniprésence de l'automobile. Non seulement celle-ci prend de la place dans les villes, mais au cours des dernières décennies, elle a amené à dessiner le territoire sans se préoccuper d'où l'on construisait. Il s'agit donc de repenser les mobilités et de revaloriser la proximité. Ce qui induit directement un autre renoncement évident : celui de l'étalement urbain.

Autre façon de faire à abandonner : démolir systématiquement pour reconstruire du neuf. Ce qui fait sens, c'est plutôt de recycler autant que possible le bâti existant, tout en le décarbonant et le rendant plus résilient face aux chocs climatiques à venir. Autrement dit, couler moins de béton et mobiliser plus de matière grise, sortir de la "ville facile" pour s'attaquer à des défis dont il faut reconnaître qu'ils sont beaucoup plus complexes !



Recyclage 4 étoiles

Un immeuble de bureaux des années 1990 transformé en hôtel 4* ? C'est le pari osé et réussi de VINCI Immobilier, qui a livré au fonds d'investissement luxembourgeois AINA Hospitality un établissement flambant neuf de 4 600 m² dans le quartier de Belleville. Une belle réalisation qui illustre la force de nos engagements environnementaux ! Novotel exploite cette nouvelle adresse de l'est parisien comprenant six niveaux et 26 places de stationnement en sous-sol. Singularité de ce programme de réhabilitation lourde imaginé par les agences d'architecture Espaces Libres et Isern (pour l'intérieur) : des contraintes structurelles ayant nécessité des configurations uniques pour chacune des 119 chambres. Plus qu'un hôtel, le projet a été pensé comme un lieu de vie ouvert sur ce quartier historique et populaire, avec un restaurant et un "Grab and Go" (prêt à emporter) accessibles à tous.



Plus d'infos sur
la version digitale

Visites guidées



**POUR VOUS
REPÉRER**



AMÉNAGEMENT
ET GRANDS PROJETS
URBAINS



LOGEMENTS



BUREAUX



HÔTELLERIE



COMMERCES



RÉSIDENCES
GÉRÉES



SERVICES



BORDEAUX (33)



Modèle à suivre

Recyclage urbain, préservation du patrimoine et redynamisation d'un quartier :

Avant-Garde arrive à Bordeaux en cochant de nombreuses cases. Non loin du parc Rivière, ce programme fera sortir de terre un ensemble de bâtiments à travers lesquels la circulation douce a été privilégiée. L'un d'entre eux, baptisé Modèle (18 logements), porte bien son nom, puisqu'il permettra la réhabilitation d'un édifice qui a successivement accueilli les chais du fameux château Petrus, une raffinerie sucrière et un hangar pour les tramways de la ville. Son architecture, volontairement sobre, est l'autre marqueur d'un projet respectant un passé prestigieux tout en regardant vers l'avenir. Avant-Garde jonglera par ailleurs entre logements sociaux et accession libre.

Contact : Gaëtan Guillout



Plus d'infos sur
la version digitale



176

logements libres
et 83 logements
sociaux.

6

bâtiments.

VILLEURBANNE (69)



Tout en souplesse

En ayant acquis Be-Flex, Groupama tient une très belle promesse.

Les futurs locataires seront choyés, entre les espaces modulables qui privilégient les échanges et une ambition environnementale marquée. En effet, Be-Flex offre 789 m² d'espaces verts en pleine terre, 910 m² de terrasses végétalisées, 1 200 m² de toitures végétalisées accessibles, avec de la géothermie pour le chauffage et le rafraîchissement. Des efforts couronnés par trois certifications : BREEAM Very Good, labels E2C1 et Wired Score.

Contact : Charles Robert

-30%

d'artificialisation du terrain.



SAINT-GENIS-
POUILLY (01)



La désartificialisation sociale

Deux bâtiments, 68 logements, dont 32 en accession libre et 15 en locatif intermédiaire, des commerces en pied d'immeuble : VINCI Immobilier signe un

programme de choix dans une commune qui borde la frontière helvétique, à quinze minutes du Centre européen de recherche nucléaire (CERN), qui accueille des chercheurs du monde entier. Atôm, c'est aussi un projet exemplaire en matière de ZAN, avec un degré d'artificialisation réduit de 24 % et de larges espaces verts avec pas moins de 980 m² de pleine terre.

Contact : Hakim Boudjerida



Plus d'infos sur la version digitale

CLERMONT-
FERRAND (63)



Clermont-Ferrand entre dans le dense

À trois arrêts de tramway du centre-ville et un du siège mondial de Michelin, République est un quartier de Clermont-Ferrand qui n'en finit pas de grimper.

Illustration de cette prise de hauteur, les quatre bâtiments des Fabriks de mai qui s'y dresseront fin 2023. Cette densification a non seulement été approuvée par les élus mais elle répond aussi aux attentes de futurs résidents en quête de dynamisme. L'approche architecturale singulière évitant l'effet bloc et une végétalisation poussée à l'extrême ont été au cœur de la conception du programme. À l'image des jardins en terrasses ou du rez-de-chaussée végétalisé. Les 360 logements des Fabriks de mai rendent par ailleurs hommage au passé industriel de la ville, avec des façades alliant minéral et végétal.

Contact : Elsa Bazenet



Plus d'infos sur la version digitale

9

étages pour l'émergence la plus haute d'un programme qui proposera des vues sur la chaîne des Puy.



RAMONVILLE-
SAINT-AGNE (31)



Âme vertueuse



En périphérie sud de Toulouse, VINCI Immobilier réalise un programme exemplaire, parmi les premiers à viser le label E+C- en France. Du recyclage urbain à la végétalisation en passant par la perméabilisation des sols, Initia va redonner vie à une surface de plus de 16 000 m², avec un mot d'ordre : valoriser l'existant. Sur les cinq bâtiments qui trônaient sur la parcelle, deux feront l'objet de rénovations importantes. À l'instar d'une dizaine d'arbres remarquables, le ruisseau Saint-Agne, qui coule juste à côté, sera préservé. Les trois autres bâtiments feront quant à eux l'objet d'une démolition "positive". Traduction : des matériaux comme les enrobés et bétons issus de ces structures seront réutilisés pour la voirie et les parkings, tandis que les autres déchets prendront, autant que possible, la direction de filières de récupération.

Typologie des logements

32 lots en nue-propriété et 2 commerces en rez-de-chaussée.

18 lots en accession sociale à la propriété (PSLA).

24 lots en accession à prix modéré.

50 lots libres.

Concilier social et environnement

Les sols, eux, seront bichonnés. Au-delà d'une passerelle publique menant aux futurs logements et imaginée pour ne pas les impacter, la construction d'un nouveau bâtiment sur pilotis favorisera la pleine terre (avec une désartificialisation de 10 % par rapport au terrain initial). Une aubaine pour la végétalisation des lieux, puisqu'Initia se présente comme une résidence nourricière, avec 85 arbres fruitiers plantés parmi les 160 au total. Qu'ils soient plutôt framboise ou abricot, les futurs habitants découvriront les secrets de leur verger partagé grâce à des ateliers de sensibilisation et d'accompagnement. La création de lien social et de mixité est l'un des aspects de ce programme de 104 appartements de standing et 20 maisons dont 74 logements qui bénéficieront de dispositifs sociaux ou d'accession à prix modéré. La priorité a été donnée aux surfaces généreuses, aux doubles orientations ou encore aux espaces extérieurs avec des balcons de 30 m² en moyenne. Autre particularité de cette opération modèle, sa production d'énergie sera supérieure à sa consommation, notamment grâce à la pose de 1 500 m² de panneaux photovoltaïques et d'une chaudière collective à bois réduisant l'impact carbone... et les factures ! Entre bien vivre ensemble, confort et prime à la verdure, Initia s'impose définitivement comme un projet qui fera date. Avec un temps d'avance (*lire le témoignage ci-contre*) ! ■





« Initia est l'une des premières opérations

en France à viser le label E4C1. Elle préfigure ainsi la RE2020 en présentant un niveau de performance rare. Les partis pris architecturaux et constructifs et la forte végétalisation créent un véritable îlot de fraîcheur et participent à une valorisation patrimoniale durable. »

Emmanuel Guers
directeur de programmes,
région Midi-Pyrénées

 Plus d'infos sur
la version digitale



MARSEILLE (13)





Prise de hauteur

À Montolivet, Confiden'ciel fera pousser 43 logements dans un calme absolu. Imaginé pour s'intégrer parfaitement dans ce quartier emblématique (12^e arrondissement), ce programme surplombant la ville, à l'architecture à la fois discrète et contemporaine, offrira aux acquéreurs la possibilité de choisir parmi plus de 60 options pour personnaliser leur logement.

 Plus d'infos sur
la version digitale

LILLE (59)



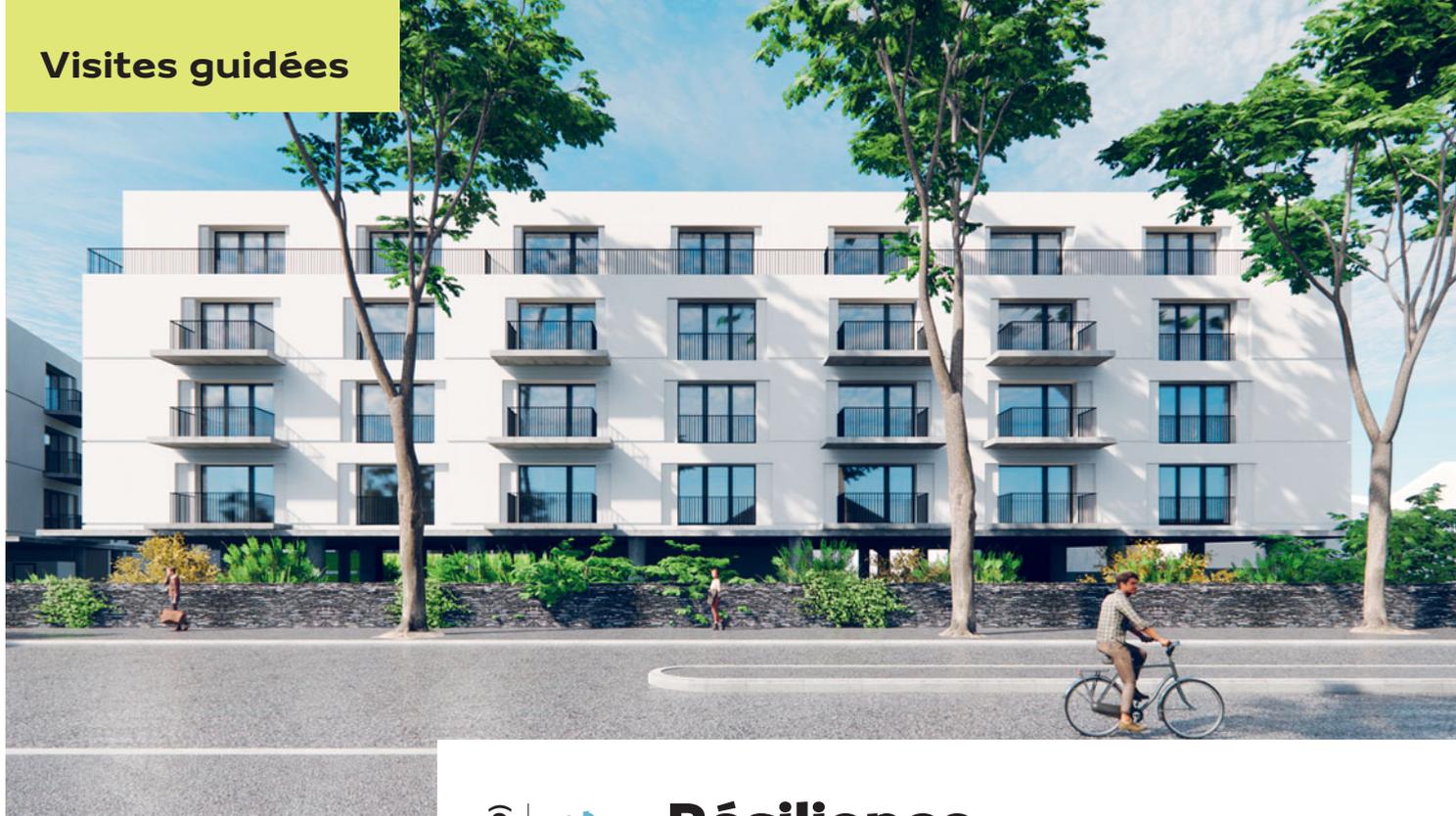
Edenium, du ZAN social

Situé à quelques encablures du nouveau centre commercial Lillenum, ce programme de 76 logements collectifs s'installe sur le podium des opérations ayant le plus désartificialisé en 2021 (- 30 % d'artificialisation). Exit le site très pollué sur lequel était auparavant fabriquée de l'huile de moteur ; bonjour la toiture végétalisée et les espaces en pleine terre plantés d'arbres en cœur d'îlot. Innovant, le programme l'est aussi sur le volet mixité sociale avec 19 logements en bail réel solidaire (BRS). Couleur locale oblige, Edenium fait la part belle à la brique.

Contact : Quentin Wavrant

1/4

des logements
en BRS.



3 m

de hauteur sous plafond dans le parking, qui se veut aisément transformable.

ANGERS (49)



Résilience à l'angevine

Signes distinctifs : une structure dissociée de l'usage, avec des parkings transformables en bureaux ou en commerces, des cloisons non porteuses et sans béton elles aussi malléables à souhait, une ossature sur pilotis pour conserver un cœur d'îlot paysager de 800 m². Avec Carré Alexandra, VINCI Immobilier a imaginé un immeuble qui pourra connaître plusieurs vies. Exemple de réversibilité, ce programme de 65 logements (du T2 au T5) et son parking de 65 places laissent libre cours à un avenir évolutif pour au moins un siècle. Livraison prévue en juin 2023, après un peu plus de deux ans de travaux.

Contact : Coline Halart

LYON (69)



Success story



Tout juste trois mois. C'est le temps, très court, qu'il aura fallu à VINCI Immobilier pour tomber d'accord avec Sofidy sur les espaces commerciaux du projet To-Lyon, que le premier acteur indépendant sur le marché des SCPI vient donc d'acquérir. Au cœur du quartier de La Part-Dieu et directement relié à la gare éponyme, ce projet d'ampleur donnera un nouvel élan au quartier d'ici à 2024.

 Plus d'infos sur la version digitale

2 350 m²

de commerces vendus à Sofidy.





Le Commedia, théâtre du vivre-ensemble

Avec ses placettes situées juste devant les halls d'entrée, ses potagers et ses espaces de compost, ce programme de 132 logements favorise les rencontres et le partage entre résidents. La faune n'est pas en reste, puisque des hôtels à insectes et des nichoirs seront installés. Lors de la réservation, les résidents ont bénéficié de nombreux services, dont Habx, leur permettant de personnaliser le plan de leur logement. Le Grand Prix régional de la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI) Île-de-France a récompensé les innovations mises en œuvre, la mixité urbaine et la conduite d'opération du programme.

Contact : Tatiana Donmez



Plus d'infos sur
la version digitale



Grand Prix

Île-de-France des Pyramides de la FPI 2021.



Intégration réussie

Programme d'ampleur, Signature se fond avec élégance dans le paysage du 9^e arrondissement de la cité phocéenne. Sur ce site auparavant occupé par l'Établissement français du sang et les services annexes de l'AP-HM*, l'une des deux tranches fait l'objet d'un recyclage urbain. Dessinée par le cabinet DREAM, l'architecture est adaptée aussi bien à l'identité et au climat méditerranéens qu'à son environnement direct. La création de voies reliant la résidence aux parcs voisins assurera la continuité du paysage et un commerce en rez-de-chaussée animera la vie du quartier.

Contact : Marine Spatola



Plus d'infos sur
la version digitale

* Assistance publique - Hôpitaux de Marseille.

343

logements sur 9 bâtiments et 6 villas.





LILLE (59)



Synergies naturelles

Il y a ces projets qui, même jalonnés de quelques grains de sable, tracent leur chemin et restent fluides de bout en bout. Et il y a parfois ceux qui, au gré des aléas et autres imprévus, connaissent des parcours plus tumultueux, nécessitent une autre approche, que la force du collectif finit toujours par huiler. Metropolitan Square, à Lille, se classe plutôt dans cette deuxième catégorie avec, in fine, une satisfaction presque décuplée pour les équipes qui avancent ensemble. Petit coup d'œil dans le rétroviseur : nous sommes en avril 2018 lorsque la Métropole européenne de Lille (MEL) lance une consultation pour la mise en vente de son siège situé sur un site stratégique où le renouvellement urbain est

67 000 m²
de bureaux.

18 000 m²
de logements.

2 000 m²
de commerces et services.



clairement à l'ordre du jour. Quelques mois plus tard, VINCI Immobilier – associé à BNP Real Estate pour l'occasion – décroche le projet. « *Le soufflé retombe pourtant assez vite, puisque la mairie de Lille dépose un recours contestant la procédure* », explique Timothé Deman. Finalement retiré en mai 2021, ce dernier aura notamment eu raison de la première version du plan de masse. Revu et corrigé, celui-ci est enrichi, entre autres, de la création d'une forêt urbaine ou encore de la conservation de nombreux arbres.

Cas d'école

Malgré ces premières péripéties, nombreux sont les objectifs à atteindre : respecter le cadre de vie des habitations alentour, désimperméabiliser les sols, favoriser l'émergence d'un quartier mixte offrant une large palette de logements et de solutions de mobilité



Nicolas Flamand
directeur de programmes,
pôle Bureaux



Timothé Deman
directeur de programmes,
région Nord Est Normandie

« Écoute, partage, humilité : ces valeurs

font clairement la différence sur ce projet de grande envergure. La méthode pour faire fonctionner les synergies ? Pour nous, c'est d'abord et avant tout une question d'état d'esprit. Sur Metropolitan Square, nous l'avons bien compris et vite intégré. »

douce, etc. Quelle recette, alors, pour poursuivre sereinement et efficacement ? « *La transversalité* », répondent sans hésiter Nicolas Flamand et Timothé Deman. Selon eux, « *elle s'est mise en place naturellement, au fil du temps, en fonction des besoins du projet. Lors de la signature, c'est par exemple l'agence Nord Champagne Picardie qui tenait la barre grâce à sa compétence et à sa bonne connaissance du marché et des acteurs locaux. Les équipes de l'immobilier d'entreprise et le pôle Aménagement et Grands Projets Urbains (AGPU) ont, depuis, apporté leur expertise. Sur place, les équipes de Lille demeurent un relais local indispensable* ». Du beau monde, donc (une dizaine de collaborateurs côté VINCI Immobilier et tout autant pour BNP Real Estate) et, surtout, une grande fluidité, sans pour autant qu'une organisation drastique soit nécessaire. Au-delà d'une réunion hebdomadaire pour faire un point opérationnel sur le projet, le comité stratégique se réunit une à deux fois par mois, avec les directeurs de business unit. « *Ce qui est intéressant et efficace, c'est que les décisions sont justement prises pendant ces comités* », abonde Nicolas Flamand. Une forme hybride de méthode agile qui devrait notamment aboutir au dépôt des permis de construire à l'été 2022. En temps et en heure... ■

 Plus d'infos sur la version digitale

VARSOVIE
(POLOGNE)



Grande première en Pologne

Bonifraterska est le tout premier programme livré par VINCI Immobilier en Pologne. Grandes baies vitrées, toits terrasses, hall d'entrée en bois ou encore bornes pour les véhicules électriques : le standing de cette nouvelle adresse (qui compte également cinq commerces) se met au diapason d'une localisation premium et des attentes d'une clientèle jeune et aisée.



HERBLAY (95)



Du (re)nouveau pour OVELIA

Plus de trente mois après le début des travaux, VINCI Immobilier a livré en juillet la résidence OVELIA L'Orée des Ormes, à Herblay. L'opération, qui compte deux autres bâtiments (64 logements), 2 400 m² de surface commerciale et de nombreuses places de parking, vient concrétiser un recyclage urbain d'ampleur. Le centre commercial situé auparavant sur le site – et recréé pendant la durée du chantier – était en effet devenu obsolète.

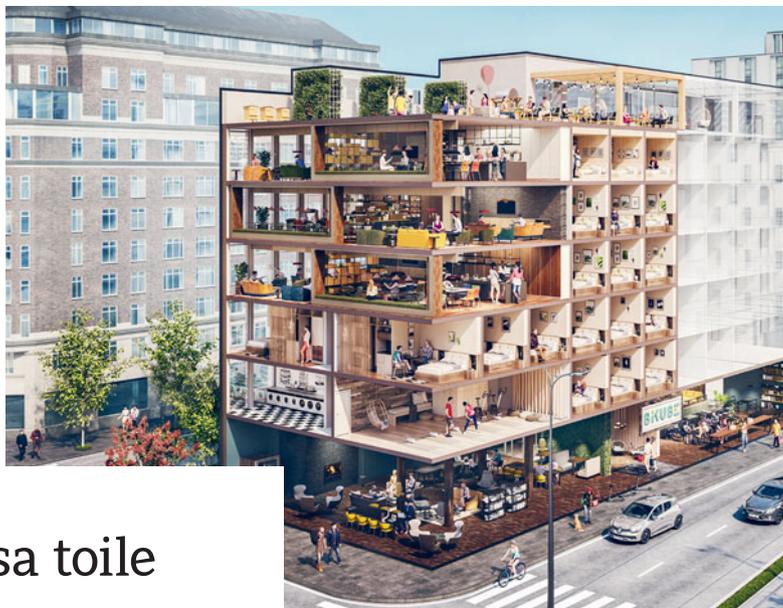
Contact : Benoît Granier

 Plus d'infos sur la version digitale



124

logements dans la résidence OVELIA.



MONTPELLIER (34)
LYON (69)



BIKUBE tisse sa toile

BIKUBE, le coliving estampillé VINCI Immobilier, poursuit sa marche en avant avec deux programmes lancés en 2022.

Centré sur la communauté et les services, le concept s'installera à Lyon au sein d'un projet mixte (bureaux et résidence sociale étudiants). Sur ce terrain recyclé, tout concourt à faire de ce projet un exemple vertueux de la stratégie environnementale, depuis la désartificialisation des sols jusqu'au réemploi de matériaux en passant par la conception réversible de cette résidence BIKUBE. Dans la préfecture de l'Hérault, BIKUBE va contribuer à la revitalisation d'un quartier en mal d'attractivité. Le programme, qui comprend 170 logements, un espace de coworking et un cœur d'îlot paysager avec terrasse ouverte au public, a été copiloté avec la Mission grand cœur, chargée de dynamiser cette partie du centre-ville.



Plus d'infos sur la version digitale

NF Habitat HQE

Certification reçue pour les deux BIKUBE, plus BiodiverCity® pour le terrain de Lyon.



LE HAVRE (76)



Le programme qui monte

Longtemps abandonnée, la ZAC Dumont-Durville du Havre a fait l'objet d'un vaste programme de redynamisation initié par la mairie. Sur les huit opérations immobilières lancées, Crescendo devait répondre à une exigence : faire naître un lieu de vivre-ensemble avec la résidence. Pari tenu, avec une serre qui, selon la volonté du syndic, pourra devenir un espace de coworking, une bibliothèque ou un espace culturel. Le signe d'un nouveau cycle pour cet ancien quartier de dockers où les friches industrielles vont laisser place à de nombreux logements et services.

Contact : Alexandre Daligault

59

logements (du T2 au T4), dont 30 sociaux.

DÉCRYPTER LE BESOIN d'artificialisation

QU'EST-CE QUE C'EST ?

Le besoin d'artificialisation représente la surface artificialisée par un programme immobilier, divisée par sa surface de plancher. Il renseigne sur l'efficacité du projet en termes de consommation de terre naturelle.

C'est comme pour l'énergie : le besoin en kWh/m² est obtenu en divisant la consommation d'énergie totale d'un bâtiment par sa surface afin d'estimer son efficacité énergétique.

$$\text{BESOIN D'ARTIFICIALISATION} = \frac{\text{SURFACE ARTIFICIALISÉE}}{\text{SURFACE DE PLANCHER}}$$

QUEL EST SON INTÉRÊT ?

Il sert à mesurer la performance d'une opération par rapport à l'artificialisation produite.

Le degré d'artificialisation calcule la performance environnementale pure d'un projet en dehors de toute considération de notre métier (produire des mètres carrés utiles pour nos clients). Le besoin d'artificialisation complète cet indicateur en évaluant la surface artificialisée en regard de la surface de plancher livrée.

QUATRE EXEMPLES POUR MIEUX COMPRENDRE

CAS 1 : ☆☆☆☆

UN PROJET DE LOTISSEMENT RÉALISÉ SUR UNE SURFACE AGRICOLE.



- . Artificialisation : + 55 %
- . Surface de la parcelle : 50 400 m²
- . Surface de plancher livrée : 13 400 m²
- . **Besoin d'artificialisation : 1,7**



CONSTAT : le besoin d'artificialisation est supérieur à 1. Le projet artificialise beaucoup et livre, proportionnellement, peu de mètres carrés.

ANALYSE : ces projets sont abandonnés depuis janvier 2022 (dorénavant plus validés en comité d'engagement foncier).

CAS 2 : ☆☆☆☆

UN PROJET DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS SUR UN ANCIEN ÉQUIPEMENT SPORTIF (TERRAIN DE FOOT, VESTIAIRES & PARKING).



- . Artificialisation : + 72 %
- . Surface de la parcelle : 2 050 m²
- . Surface de plancher livrée : 3 000 m²
- . **Besoin d'artificialisation : 0,49**



CONSTAT : le terrain initial étant très peu artificialisé, le besoin d'artificialisation est moyen.

ANALYSE : le projet est peu efficace mais acceptable : il faut s'adapter à la réalité des territoires, donner le temps à notre stratégie environnementale de se mettre en place.

CAS 3 : ☆☆☆☆

UN PROJET DE REMEMBREMENT DE MAISONS EN VILLE POUR CONSTRUIRE DU LOGEMENT COLLECTIF.



- . Artificialisation : + 40 %
- . Surface de la parcelle : 2 500 m²
- . Surface de plancher livrée : 4 560 m²
- . **Besoin d'artificialisation : 0,22**



CONSTAT : le besoin d'artificialisation est relativement bas. On artificialise mais efficacement car de nombreux mètres carrés sont livrés.

ANALYSE : Le projet est performant car il répond à la demande importante de logements et il n'y a pas toujours assez de friches industrielles disponibles.

CAS 4 : ☆☆☆☆

UNE ANCIENNE STATION-SERVICE ABANDONNÉE TRANSFORMÉE EN RÉSIDENCE AVEC LOGEMENTS ET PARC.



- . Degré d'artificialisation : - 36 %
- . Surface de la parcelle : 1 500 m²
- . Surface de plancher livrée : 2 750 m²
- . **Besoin d'artificialisation : - 0,22**



CONSTAT : le besoin d'artificialisation et le degré d'artificialisation sont négatifs. Le projet renature la ville tout en construisant des logements.

ANALYSE : le projet est un exemple vertueux de recyclage urbain et de notre stratégie ZAN.

QUELS ENSEIGNEMENTS TIRER ?

● **Un projet est efficace** si son besoin d'artificialisation tend vers zéro : il minimise l'artificialisation et maximise la surface construite.

● **Un projet contribue concrètement à la désartificialisation des sols** si son résultat est négatif.

● **Le besoin d'artificialisation est un bon outil** pour comparer des projets en termes d'alignement avec notre stratégie ZAN. Il est utile pour piloter notre trajectoire de réduction de l'artificialisation.



« **Je crois
en notre sens
du collectif,**
en notre ténacité
et en notre agilité »

Nommée directrice générale de l'immobilier résidentiel et des régions depuis le 7 mars dernier, — **Virginie Leroy** explique dans quel état d'esprit elle aborde ses nouvelles fonctions.

Pouvez-vous d’abord revenir sur votre parcours professionnel et sur les atouts qu’il vous a conférés ?

[V. L.] J’ai suivi un cursus d’ingénieur généraliste sans avoir d’idée préconçue quant à un métier ou à un secteur de prédilection. J’ai fait en sorte, tout au long de mes études puis au début de ma vie professionnelle, d’approcher beaucoup d’univers différents, ce qui me semble toujours intéressant et enrichissant. J’ai d’abord découvert le monde de l’industrie, chez Pechiney et chez LVMH, où je me suis formée à la stratégie, au marketing et à l’amélioration continue. J’ai ensuite poursuivi ma carrière dans les établissements publics constructeurs du ministère de la Justice, puis au sein de la filiale immobilière du groupe La Poste. Ces années passées dans le public et le parapublic me permettent aujourd’hui de mieux comprendre les ressorts de décision des décideurs de ces secteurs, auxquels nous avons affaire régulièrement dans notre métier. Après ces premières expériences, je suis rentrée, il y a onze ans, chez VINCI Immobilier.

À travers ce parcours, j’ai eu l’opportunité d’occuper une grande variété de fonctions. Opérationnelles, d’abord, pour me constituer un socle d’expertises techniques. J’ai également exercé le métier de directrice de la stratégie. À ce titre, j’ai conduit des réflexions plus prospectives, mené des analyses concurrentielles, élaboré et mis en œuvre des plans stratégiques. Enfin, j’ai managé des équipes de toutes tailles, que ce soit en mode hiérarchique direct ou en “matriciel”. C’est surtout cette variété d’expériences qui me semble caractériser mon profil.

Vous connaissez bien les hommes et les femmes qui composent l’entreprise...

[V. L.] C’est l’intérêt de venir de l’interne ! Les projets d’aménagement urbain coordonnés avec le pôle Aménagement et Grands Projets Urbains (AGPU) m’ont permis de travailler à la fois avec les équipes des programmes et celles du développement. Mais la filière de l’immobilier résidentiel représente des effectifs importants, déployés sur tout le territoire. Il me faudra encore quelque temps pour faire vraiment la connaissance de ces équipes.

J’ai d’ores et déjà rencontré l’ensemble de mes collaborateurs directs et pu échanger avec eux sur leur vision de leur région, de leur fonction, et plus globalement de VINCI Immobilier. Depuis ma nomination, et au gré des recalages budgétaires, je me suis rendue dans toutes les régions pour y rencontrer un certain nombre de collaborateurs et avoir une première vue globale des opérations en cours. Je vais poursuivre ces déplacements afin de dialoguer avec les équipes de chaque agence. Je prévois aussi d’avoir des temps d’échange avec celles des fonctions support en immobilier résidentiel : commercial, marketing, SAV, technique, etc.

Quels ont été vos premiers constats depuis votre prise de fonction ?

[V. L.] Il est encore trop tôt pour livrer une analyse vraiment complète. Ce qui a retenu mon attention, c’est le fort attachement des collaborateurs à notre entreprise, lequel s’accompagne d’une vraie envie de bien faire et d’une belle énergie collective. Je tiens beaucoup à préserver cela.

Je relève aussi des questionnements : ils ne sont pas surprenants car notre secteur et son environnement sont mouvants à plus d’un titre. En premier lieu, il est bien sûr difficile de prendre la mesure de toutes les incidences que pourra avoir la crise ukrainienne. Une chose est certaine, elle requerra l’agilité, la ténacité et la réactivité de tous. Au-delà de cette situation conjoncturelle, nous commençons à implémenter le passage à la RE2020, à nous interroger sur les incidences du Pinel + et, plus généralement, à répondre à la prise de conscience environnementale de nos clients.

Nous sommes aussi dans une période de mutations sociétales profondes. Qu’il s’agisse du vieillissement de la population, de la transformation du rapport au travail, de l’évolution des configurations familiales, ou encore des attentes de nos concitoyens sur ce qu’est le logement de demain, sur la ville et l’amélioration de son “habitabilité”, notre monde bouge énormément ! Sans compter les évolutions sectorielles : notre métier voit constamment apparaître de nouveaux entrants qui viennent nous concurrencer et nous challenger.

« Je vais prendre le temps de bien comprendre notre fonctionnement et notre production actuels – leurs forces comme leurs faiblesses –, de bien appréhender les attentes de nos parties prenantes et de nos clients, de cerner les mutations à venir. Je vais le faire en continuant d’aller au contact des équipes. »

Comment comptez-vous répondre à ces questionnements ?

[V. L.] Je vais prendre le temps de bien comprendre notre fonctionnement et notre production actuels – leurs forces comme leurs faiblesses –, de bien appréhender les attentes de nos parties prenantes et de nos clients, de cerner les mutations à venir. Je vais le faire en continuant d’aller au contact des équipes, à découvrir leurs opérations, ainsi qu’en me confrontant à tous les acteurs externes avec lesquels nous interagissons.

Il nous sera sans doute nécessaire de recueillir de façon précise les besoins de nos clients, la raison pour laquelle ils nous accordent leur préférence. Je partagerai ce diagnostic pour l’étudier collectivement afin d’établir une vision commune de notre produit et de notre stratégie.



➤ Selon le baromètre Happy@Work, les collaborateurs de VINCI Immobilier font confiance à son équipe dirigeante, mais ils ne savent pas forcément avec précision où va l'entreprise. Nous clarifions donc, dans le courant de l'année, notre horizon sur trois à cinq ans. Chacun pourra ainsi adhérer à notre projet stratégique pour, ensuite, donner le meilleur de lui-même. Enfin, la priorisation sera aussi un sujet. Certaines actions vont montrer leur efficacité immédiatement, tandis que d'autres porteront leurs fruits sur le plus long terme.

Sans préjuger de ce que vous proposerez dans les mois à venir, sur quels axes de progrès Olivier de la Roussière vous a-t-il particulièrement orientée ?

[V. L.] Ma feuille de route me charge d'abord de continuer à développer l'activité tout en maintenant intact l'engagement – voire la passion – des collaborateurs pour leur métier et notre entreprise. Le deuxième enjeu, c'est l'amélioration de la rentabilité opérationnelle de l'immobilier résidentiel : cet objectif doit être abordé de façon collective et va nécessiter une importante mobilisation. Nous n'atteindrons pas ce résultat par une grande action d'éclat, mais par une multitude de petites actions du quotidien, chacun dans son périmètre d'intervention. Ce ne sera pas simple dans le contexte actuel, avec la hausse du coût des matériaux, mais j'ai toute confiance dans l'implication des collaborateurs du Groupe et dans leur envie de relever le défi. Enfin, le dernier grand axe de ma feuille de route, c'est bien sûr la mise en œuvre de la stratégie environnementale. Il s'agit de tenir notre promesse et d'atteindre les objectifs ambitieux que nous nous sommes fixés dans ce domaine.

Qu'est ce qui guide votre action au quotidien ?

[V. L.] On m'a demandé, récemment, quelles étaient les valeurs qui me semblaient les plus importantes. J'ai spontanément retenu la ténacité et le sens du collectif. La ténacité, car elle est indispensable pour progresser sur la rentabilité opérationnelle tout en poursuivant nos objectifs de développement durable. Je crois beaucoup que la réussite de l'entreprise est intimement liée à l'envie et à la volonté de chacun de ne rien lâcher. Ensuite, le collectif et la transparence, car si tout le monde peut rencontrer des difficultés, on ne les affronte jamais aussi bien que quand on les partage et que l'on constitue un pack solidaire. Il faut sans doute que nous renforçons encore notre cohésion et notre transversalité. Le fait d'appartenir à un groupe n'a de sens que si l'on arrive à jouer pleinement le jeu des synergies. ■

« Il faut sans doute que nous renforçons encore notre cohésion et notre transversalité. »



MINI-BIO

MARS 2022

VINCI Immobilier - directrice générale de l'immobilier résidentiel et des régions.

2010-FÉVRIER 2022

VINCI Immobilier - directrice de projets ;
- directrice de département bureaux et aménagement & grands projets urbains (AGPU) ;
- directrice générale adjointe AGPU ;
- directrice générale adjointe immobilier d'entreprise et aménagement.

2008-2010

Poste Immo - directrice de la stratégie et du développement, puis directrice solutions immobilières et agence.

2005-2008

Établissement public du Palais de justice de Paris - adjointe au directeur des opérations.

2001-2005

Agence de maîtrise d'ouvrage des travaux du Ministère de la justice - directrice de programmes.

2001

Formation - diplômée de l'École Polytechnique et de l'École nationale des Ponts et Chaussées.

Briller en société en parlant... de mixité fonctionnelle

— Services de proximité, accès rapide aux transports, lien social : nous sommes vraiment à la croisée des chemins ! **C'est dans l'ADN de VINCI Immobilier d'être au diapason de ces enjeux sociétaux, avec l'ambition de créer des quartiers vivants en permanence.** Pour nous, la mixité fonctionnelle, c'est celle qui offre des espaces de travail, de culture, de vie ou qui remplit des fonctions sociales, c'est définitivement l'avenir.

— **Face à ces aspirations multiples, les acteurs publics attendent de nous des offres de plus en plus globales.** Ce "savoir tout faire" est l'une de nos forces ! Nous nous distinguons d'ailleurs comme **plurispécialistes**. En plus des métiers "classiques" de la promotion en logements et bureaux, des équipes sont dédiées à l'aménagement, à l'hôtellerie, au commerce ou encore à l'exploitation des résidences gérées.

C'est
vrai

— **Et les synergies entre les pôles illustrent notre potentiel à concevoir des programmes qui répondent aux attentes des habitants.** Proposer des crèches ou des salles d'escalade, imaginer un coworking au sein d'une résidence pour renforcer le lien social tout en créant **des espaces végétalisés pour préserver la biodiversité**, ça fait aussi partie de notre signature.

Top

— **Un exemple emblématique de ces synergies ? Je citerai Quai 8.2, à Bordeaux.** Près de 20 000 m² de bureaux, une Student Factory, une résidence OVELIA et deux hôtels : ce projet livré il y a quatre ans, c'est **clairement un mix de compétences qui lui a permis de voir le jour !**

— **Et ce n'est pas près de s'arrêter... À Amiens, la mixité propre au projet des Trois Mondes répond à cette quête de centralité**, avec les bureaux, les commerces, l'hôtel, les logements, la résidence seniors ou encore la réhabilitation de la Halle Freyssinet en destination gourmande, artistique et culturelle. **Pensé comme un parc habité**, ce futur quartier vert aux abords du parc Nisso Pelossof sera **labellisé BiodiverCity®** et offrira, entre autres, des jardins potagers.



Dans les de coulisses l'exploitation

OVELIA, Student Factory, et désormais BIKUBE : l'offre développée par VINCI Immobilier durant la dernière décennie illustre l'ascension de résidences s'adaptant à l'évolution des aspirations des populations. Facteurs clés de succès de ces nouveaux concepts, la qualité de service et la satisfaction client nécessitent d'avoir les reins solides en matière d'exploitation. Explications.

Des résidences pas comme les autres. Qu'il s'agisse de Student Factory, avec son offre all inclusive et ses innovations digitales, ou d'OVELIA, où le panel de services proposé se conjugue là aussi avec une véritable volonté de créer du lien, VINCI Immobilier donne aujourd'hui le tempo d'une nouvelle façon d'habiter... en cohabitant. Dans les coulisses, les résidences gérées confirment la force du modèle de promoteur-exploitant. « *Il est un peu à part dans le sens où nous intervenons dans la location des biens tout en nous chargeant de la gestion technique du bâtiment. Et dans une résidence, il peut y avoir autant de lots que de propriétaires* », détaille Anne-Laure Wa-Y-Té, directrice d'exploitation de Student Factory. Claire Subra, son alter ego chez OVELIA, confirme par ailleurs l'intérêt d'un tel fonctionnement en amont des projets : « *Avoir un lien privilégié avec le promoteur qui construit notre outil de travail et le livre dans les temps, c'est s'assurer d'un rendu répondant à notre cahier des charges et à nos attentes, et donc aux exigences des futurs résidents* ».

Service après-vente

Reste encore à s'entourer des profils idoines pour garantir le bon fonctionnement des résidences. Chez Student Factory, cela se traduit par la présence d'un responsable de site – qui a la particularité de vivre sur place pour assurer un



27

résidences gérées
incluant les deux
marques en 2021.

10

ouvertures prévues
en 2022 (8 pour OVELIA
et 2 Student Factory),
soit une croissance
de 35,5% par rapport
à 2021.

4 364

appartements
seront en gestion
fin 2022.

point d'ancrage – et d'un agent d'entretien par résidence. Ce duo est épaulé par cinq collaborateurs du siège en charge de la commercialisation. Les résidences dédiées aux seniors, quant à elles, demandent un effectif plus étoffé. L'équipe type : une personne à la direction – qui valide notamment l'autonomie des potentiels résidents et signe les baux –, un ou deux conseillers commerciaux qui s'occupent du remplissage locatif, deux hôtes(ses) d'accueil, un technicien qui veille sur les équipements, une assistante ménagère, plus un ou deux auxiliaires de vie sociale pour procurer l'aide et l'accompagnement à domicile si nécessaire. « *Sans oublier les équipes de notre partenaire restauration* », ajoute Claire Subra. S'ils sont régulièrement issus du milieu hôtelier ou médico-social, les nouveaux embauchés font souvent la différence grâce à leur personnalité : « *Notre credo, c'est la bienveillance. Pour que nos locataires aient le sourire, il faut que nos équipes l'aient aussi. La capacité d'accueil, d'écoute et une dose de bon sens sont donc essentielles, surtout quand on s'attache à préserver l'autonomie et que l'on se revendique facilitateur du quotidien* », commentent de concert Anne-Laure Wa-Y-Té et Claire Subra. Un quotidien qui, pandémie oblige, a demandé inventivité et adaptation pour maintenir lien et entraide. Jeux et fils de conversation via l'application Student Factory, portage de plateaux-repas, de courses, ou encore cours de gym assurés par des membres de l'équipe pour faire bouger les seniors depuis leur balcon chez OVELIA : les équipes d'exploitation de VINCI Immobilier ont définitivement de la ressource ! ■



Ils prennent la parole



“ **Marc Guyon**

responsable de site Student Factory, Bagnolet (93)

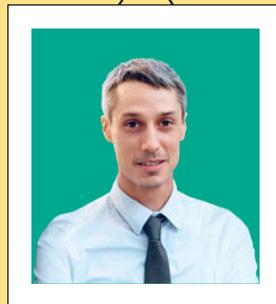
« En une journée, je peux aussi bien gérer des factures, préparer des états des lieux d'entrée, de sortie, encaisser des loyers, accompagner un locataire qui a perdu sa clé ou suivre l'installation d'une nouvelle VMC... De l'administratif au social en passant par le volet technique, j'interviens sur tous les sujets et j'apprécie, pour tout cela, d'être en autonomie. BIKUBE ? Je serais curieux de connaître son fonctionnement. Peut-être pour faire le grand saut dans quelques années... »



“ **Murielle Kerzerho**

directrice de la résidence OVELIA, Poissy (78)

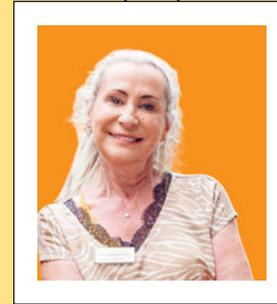
« Ce qui me plaît dans ce travail ? Certainement d'avoir des journées qui ne se ressemblent jamais. Nous sommes à la fois dans la gestion et le contact, et cette polyvalence crée forcément de la variété. Accueil, management, animations et activités visant à stimuler nos résidents... : être à la tête d'une résidence seniors, c'est faire preuve de bienveillance et d'empathie à tout instant. Et ça marche : depuis avril 2021, notre structure affiche un taux d'occupation de 65 %. »



“ **Romain Coreau**

maître d'hôtel pour Sogeres (prestataire d'OVELIA)

« Notre force, avec OVELIA, c'est de ne faire qu'un. Les échanges sont permanents, et c'est essentiel pour assurer une grande qualité de service. Nous sommes naturellement attentifs au bien-être de nos aînés. Le restaurant est parfois leur seule sortie de la semaine, alors j'ai à cœur de les faire bien manger, pour qu'ils soient heureux. Avec le temps, je connais même leurs petites préférences ou les aliments qu'il vaut mieux éviter selon leur santé. Cette relation de confiance se crée au fil du temps. »



“ **Maya Manconi**

auxiliaire de vie pour OVELIA, Royan (17)

« J'ai longtemps travaillé en Ehpad, où l'atmosphère de travail est beaucoup plus tendue. La grande différence, c'est qu'ici, même s'il y a quelques pathologies chez certains résidents, on appréhende le vieillissement en maintenant l'autonomie. Cet accompagnement au quotidien est aussi psychologique, et échanger avec les résidents leur fait du bien. À nous aussi, d'ailleurs ! »



“ **Noëlie Moulin Damour**

conseillère commerciale de la résidence OVELIA, Mérignac (16)

« Le premier contact téléphonique avec un potentiel résident ou sa famille permet de comprendre si le senior dispose de l'autonomie nécessaire pour nous rejoindre. S'ensuit alors une visite qui, si elle se concrétise, précède la signature d'un contrat de réservation. Je suis toujours présente le jour de l'arrivée d'un nouveau locataire, pour l'accompagner, le rassurer et l'aider à trouver ses marques afin qu'il soit heureux le plus vite possible. Cette envie, ils la ressentent, et elle est contagieuse. Pour les résidents, les équipes forment une seconde famille. »

Instantané



Oasis Parc

166-180 route de Vienne,
à Lyon

Et soudainement, on l'aperçoit. Il trône là, majestueux, en figure incontournable d'un écrin de verdure où il semble régner en maître. Le grand cerf en bronze imaginé par le sculpteur Pierre Vermia (dans le cadre de la charte "1 immeuble, 1 œuvre" s'érige en fer de lance d'Oasis Parc, un programme situé au cœur d'un parc centenaire à la signature architecturale elle aussi bien trempée. Une cohérence qui se fait naturelle sur les 3 hectares du site repensés lors de la conception du projet. Avec un mot d'ordre : préserver la trentaine d'espèces animales qui, depuis des décennies, y ont trouvé refuge. Véritable ode à la nature sauvage, ce torse massif dressé sur ses membres frêles symbolise l'harmonie fragile entre la nature et la ville. Avec grâce et noblesse.



1 immeuble
1 œuvre