

# 49 Le magazine  
des collaborateurs  
de VINCI Immobilier



Visites guidées

**Dijon Sainte-Marthe,  
Higher Roch,  
Wellcome, WOW...**

Ligne de mire

**Bâtir ensemble  
une stratégie  
gagnante**

Esprit d'équipe

**Recyclage urbain :  
une affaire  
d'expert(ise)**



in — extenso

# InDéfense

LE SMART OFFICE SELON VINCI IMMOBILIER



Dynamiques

> **02**

## 02 Dynamiques

Les actualités du secteur  
et du Groupe en bref

VI Booster :  
pour que jeunesse se fast !

## 05 In extenso

**InDéfense, le smart office  
selon VINCI Immobilier**

Le nouveau siège national  
de l'entreprise est une préfiguration  
des bureaux de demain



In extenso

> **05**

## 09 Visites guidées

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

Carré de l'Arsenal, Dijon  
Sainte-Marthe, Higher Roch,  
Livi'or, Métamorphose, WOW...

## 19 CQFD

Décrypter la satisfaction  
clients à la livraison

## 20 Ligne de mire

**Bâtir ensemble  
une stratégie gagnante**

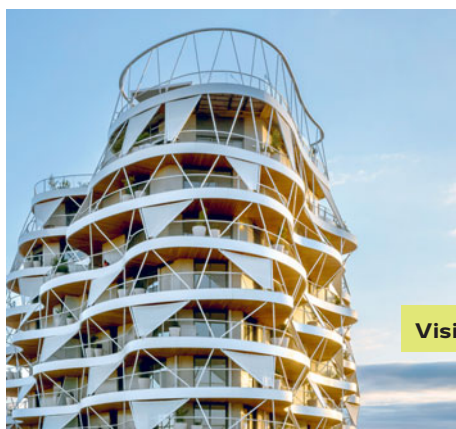
En élaborant un nouveau plan  
stratégique, VINCI Immobilier  
prépare des bases solides  
pour construire son avenir

## 23 Focus

The Better Way ou comment  
rendre nos bureaux désirables

## 24 Esprit d'équipe

Recyclage urbain :  
une affaire d'expert(ise)



> **09**

Visites guidées



# Relever ensemble les défis d'aujourd'hui et de demain !

## Et si nous faisons un arrêt sur images de l'année 2022 ?

Malgré une année compliquée, vous avez accompli un travail formidable durant les six derniers mois pour renégocier les coûts des travaux, lancer de nouveaux projets, développer des opérations ZAN... Même s'il est encore trop tôt pour faire le bilan de ces actions, je vous remercie pour votre détermination et votre investissement sans faille ! Cependant, l'année n'est pas terminée, et je compte sur vous pour poursuivre cet effort commun et ne rien lâcher. Vous avez toute ma confiance !

En 2022, nous avons également franchi un palier supplémentaire dans la mise en œuvre de notre stratégie environnementale. Après la diffusion du rapport environnement et de la calcullette ZAN en 2021, nous vous avons présenté au printemps dernier le cahier des charges IR vert et avons lancé cet été *Re-création*, notre nouveau média dédié au recyclage urbain. Toutes ces initiatives illustrent notre engagement d'atteindre le zéro artificialisation nette d'ici 2030. Grâce à l'implication de tous, nous sommes sur le bon chemin. Ces considérations environnementales figurent également au cœur de la démarche The Better Way, qui prend le relais d'OpenWork, en réinventant notre approche de la conception des bureaux de demain. Un autre événement important de l'année est l'emménagement dans notre nouveau siège, InDéfense, qui est un bel exemple de travail collaboratif entre les différents pôles de VINCI Immobilier. Je n'oublie pas non plus le chantier majeur qui mobilisera toute notre attention

jusqu'en 2023 : l'élaboration de notre nouveau plan stratégique. Dans un contexte macroéconomique complexe et pour faire face à un secteur immobilier qui se transforme rapidement, nous avons choisi d'être acteurs de notre futur en nous donnant les moyens de nous adapter et d'anticiper ces grands changements conjoncturels et structurels en cours et à venir. C'est avec cette intelligence collective qui nous caractérise que nous dépasserons la période délicate qui s'ouvre devant nous. Par votre professionnalisme, votre agilité et votre capacité de résilience, vous démontrez chaque jour que les équipes VINCI Immobilier sont pleines de ressources. C'est pour cela que nous pouvons envisager la suite de notre activité avec sérénité. L'avenir de VINCI Immobilier est entre nos mains, à nous d'écrire le nouveau chapitre de son histoire... ensemble !

**Olivier de la Roussière**  
président de VINCI Immobilier



Très bonne lecture à toutes et à tous.



Corporate

## LES SALAIRES, C'EST PLUS CLAIR ?

L'enquête 2021 Happy@Work a mis en avant votre souhait d'avoir plus de transparence sur votre rémunération. Un souhait de pédagogie qui sera exaucé grâce au livret individuel. Délivré une fois par an, ce document détaille l'ensemble des éléments composant votre rémunération globale perçue l'année précédente, ainsi que les avantages dont vous avez bénéficié (mutuelle, intéressement, avantages sociaux...). La première édition, relative à l'année 2021, vous sera envoyée prochainement.

Contacts : Marie-Stéphanie Lamberdière et Tristan Wintrebert



## Palmarès 2022 des promoteurs Innovapresse : VINCI Immobilier sur le podium

Dévoilé cet été, le 34<sup>e</sup> palmarès des promoteurs Innovapresse voit VINCI Immobilier arriver en troisième position, derrière Nexity et Altarea, dont les volumes d'affaires restent plus importants. Une très belle performance à saluer ! Les projets Le Ray (Nice) et Arborescence (Angers), qui incarnent le nouveau positionnement environnemental du Groupe, ont été respectivement récompensés par les prix "végétalisation/résidentiel" et "cadre de vie/mixité".

Contact : Caroline Maurey



Plus d'infos sur la version digitale



Corporate

## VINCI IMMOBILIER CONTINUE DE TISSER SA TOILE

Reconversion de stades, focus sur la création d'îlots de fraîcheur en milieu urbain, interview d'un géographe sur le modèle périurbain à l'heure de la lutte contre l'artificialisation des sols : autant de sujets couverts par le nouveau média *Re-création* lancé par VINCI Immobilier en juin dernier et consacré exclusivement au recyclage urbain. À travers ce magazine 100 % digital, l'entreprise interroge sur des sujets de fond et donne la parole à des experts. Les reportages, interviews et autres décryptages publiés chaque semaine témoignent, par ailleurs, de la détermination du Groupe d'atteindre le zéro artificialisation nette d'ici 2030.

### Autre actualité digitale : le site corporate VINCI Immobilier a fait peau neuve.

Né de la fusion des plateformes VINCI-immobilier-institutionnel.com et VINCI-immobilier-entreprise-commercial.com, il a été mis en ligne cet automne. Ces deux médias partagent un objectif commun : montrer que VINCI Immobilier participe à la création de territoires plus sobres et plus désirables.

Contact : Suzanne Richard Ung



## CITY&YOU, PARTENAIRE (PLUS QUE) PARTICULIER

Trois ans après un lancement réservé aux propriétaires souhaitant valoriser leur bien, City&You met son expertise métier au service des promoteurs et analystes et lance son outil dédié au développement foncier. Accessible en mode "software as a service" (SaaS), il fournit des informations de prix du marché de l'immobilier, d'urbanisme et de constructibilité. Objectif : que les développeurs immobiliers et fonciers optimisent leur temps et accroissent leur performance en identifiant efficacement de nouvelles potentialités de croissance. La solution réunit les données du marché immobilier (prix de vente) dans l'ancien et le neuf ainsi que les informations d'urbanisme pour préidentifier des opportunités foncières. Après une expérimentation effectuée en Nouvelle-Aquitaine et en Île-de-France, l'ambition est d'équiper VINCI Immobilier (qui travaillait jusqu'à présent avec l'outil Buildrz) progressivement dès l'automne.

Contact : Vincent Tanguy



## Le rapport environnement 2021 à votre service

86 % des Français, et 92 % des élus, souhaitent voir stopper l'expansion des villes au profit des zones naturelles, selon l'étude menée en décembre 2020 et janvier 2021 par la Fédération nationale des SCoT et l'Union nationale des aménageurs\*. Ces chiffres donnent raison à la nouvelle stratégie environnementale de VINCI Immobilier, formalisée notamment dans son rapport environnement 2021. Ce support sert non seulement à accompagner l'ensemble des collaborateurs dans leurs démarches quotidiennes (réponses aux appels d'offres, rencontres avec les municipalités...) mais aussi à informer les parties prenantes de tout le travail réalisé par VINCI Immobilier en la matière. À consulter sans modération !

\* <https://unam-territoires.fr/les-francais-les-maires-et-lobjectif-zero-artificialisation-nette/>

Contact : Marion Essadek



Plus d'infos sur la version digitale



## Location meublée non professionnelle : Urbat simplifie tout

Elle existe depuis 1940 et offre aux investisseurs particuliers la possibilité de louer un bien meublé à un tiers, qui peut s'y installer sans avoir à l'équiper. Elle, c'est la location meublée non professionnelle, ou LMNP. Un statut fiscal qui permet de percevoir un loyer plus élevé – et donc d'augmenter ses revenus – sans faire exploser sa fiscalité. Cette porte ouverte à la constitution d'un patrimoine à moindre coût, Urbat se propose désormais de l'accompagner. L'idée : une solution clé en main qui évite aux propriétaires de gérer des démarches souvent complexes (comptabilité, équipements, administratif). Différents packs ont été pensés selon la typologie de logements, à partir du T1. Acheter pour louer n'a jamais été aussi simple !

Contact : Jean Delaunay



Plus d'infos sur la version digitale

## VI PATRIMOINE SUR LA BONNE VOIE

Lancée fin juin 2022, l'enquête sur l'extranet Partenaires VINCI Patrimoine a confirmé la satisfaction globale des utilisateurs avec une note de 7,7/10, et 96 % des répondants recommanderaient l'outil à leurs confrères, faisant de VI Patrimoine le deuxième meilleur site partenaire. Les axes d'amélioration ? L'ajout de filtres dans la fonction recherche, des visites virtuelles, la possibilité de signaler un prospect ou encore l'enregistrement d'une recherche pour être alerté par mail lorsque des lots se libèrent.

Contact : Nicolas Garonne





# VI Booster : pour que jeunesse se *fast* !

Un graduate program estampillé VINCI Immobilier a officiellement démarré avec l'arrivée de trois jeunes diplômés\* le 19 septembre, sélectionnés parmi 145 candidats. Leur contrat se caractérise par une intégration à grande vitesse, avec trois missions de six mois chacune.

**F**raîchement diplômés de Junia (HEI), du master 246 de Paris Dauphine – dont VINCI Immobilier est partenaire – et d'un double cursus Audencia/ Politecnico di Milano, Marie-Parme Néri, Baptiste Fabry et Guillaume Garel viennent de débiter leur carrière par la grande porte. Les trois heureux élus du premier accélérateur de carrière graduate program de VINCI Immobilier – nommé VI Booster en référence au projet d'entreprise Tous City Booster ! – ont notamment fait la différence lors d'une journée de recrutement durant laquelle les 15 profils retenus, provenant pour la plupart des écoles les plus réputées, ont été mis en situation après avoir passé un test de personnalité. « *L'ambition de ce programme d'excellence, c'est d'attirer des jeunes talents intéressés par notre secteur, puis de leur proposer un accompagnement pour découvrir de façon accélérée l'entreprise et nos métiers sous toutes leurs facettes* », explique Sarah Marinho, qui a participé à la conception de VI Booster. Parmi les avantages pour les nouveaux arrivants, « *et même si chaque collaborateur a un rôle à jouer dans l'intégration de ces jeunes talents, le suivi*

*par un mentor issu du top management constitue une vraie opportunité d'acquiescer une vision globale de l'entreprise et d'étendre son réseau. Ensemble, ils vont coconstruire leur parcours, ajoute la responsable développement RH. Chaque graduate disposera également d'un interlocuteur privilégié au sein de l'équipe RH. »*

## 1 CDI, 2 régions, 3 missions

Au-delà de la signature d'un CDI, les participants à VI Booster seront chaperonnés tout au long des dix-huit premiers mois d'un parcours jalonné d'expériences et d'environnements de travail variés. « *On trouve du sens au fait qu'ils découvrent en priorité les métiers liés au développement et aux programmes. Leur troisième mission variera selon les besoins (fonctions transverses, projets...) et les appétences* », détaille Sarah Marinho. Développement au sein de l'immobilier d'entreprise, plan stratégique de VINCI Immobilier, benchmark sur le logement de demain : sur le terrain, Marie-Parme Néri, Baptiste Fabry et Guillaume Garel ont déjà enfilé leur bleu de chauffe ! ■

\*Photo ci-dessus, de g. à d. : Baptiste Fabry, Marie-Parme Néri et Guillaume Garel.

## « Une autre façon de passer le relais »

« VI Booster, c'est l'opportunité de rencontrer des profils passionnés. Il est indispensable, aujourd'hui, de rendre VINCI Immobilier plus visible auprès des écoles. Mon rôle de mentor ? J'aime transmettre. Lors des sélections, Guillaume Garel a très vite été repéré pour son ouverture d'esprit, son expression et sa capacité à s'intégrer dans une équipe. Tout au long de son intégration de dix-huit mois, je l'accompagnerai en le faisant bénéficier de mon réseau, et nous construirons ensemble son parcours. Pour sa première mission de six mois, il rejoindra notre groupe de travail missionné pour réfléchir au logement de demain. Il passera le premier mois à Toulouse pour se familiariser avec le quotidien d'une agence ; les cinq suivants, il intégrera le siège à Nanterre afin d'affiner ses analyses et de mieux comprendre le fonctionnement des villes, les réglementations actuelles et à venir. Ses réflexions et recommandations seront vraiment attendues. De notre côté, nous devons être à la hauteur ! »

## Philippe de Villèle

directeur général adjoint de l'immobilier résidentiel et des régions, directeur régional Grand Ouest, mentor de Guillaume Garel



# in — extenso InDéfense

LE SMART OFFICE SELON VINCI IMMOBILIER

Confort, décoration soignée, ergonomie, convivialité,  
services "full digital" : le nouveau siège national de VINCI Immobilier  
est une préfiguration des bureaux de demain.



## « Au regard

**des nôtres, les bureaux traditionnels prennent un coup de vieux,** résume Philippe Musialek, directeur général administration finances de VINCI Immobilier. *Le nouveau siège InDéfense préfigure les bureaux de demain.* » VINCI Immobilier tenait à signer une réalisation inspirante pour ses clients et ses partenaires, mais aussi à doter ses équipes d'un outil de travail adapté à leurs aspirations et à l'évolution de leur mode de vie. « *Nous nous trouvons à la conjonction de trois évolutions majeures, rappelle Philippe Musialek : la dématérialisation des documents, la visioconférence et la généralisation du télétravail. Ces ingrédients étaient réunis pour nous amener à "casser les silos", à abolir les frontières entre les équipes pour favoriser les échanges spontanés et la circulation des idées.* »

### Dématérialiser, pour voyager léger et travailler fluide

Côté digital, lorsqu'il revient sur l'installation des équipes dans leur nouveau siège, Arnaud Gbaguidi, directeur des systèmes applicatifs, insiste lui aussi sur l'approche résolument innovante qui a été mise en œuvre, ne serait-ce qu'en matière de dématérialisation : « *Il fallait voyager léger, et c'était l'occasion d'accélérer la démarche zéro papier, avec tous les avantages que cela représente au quotidien. Évidemment, il a fallu vider les armoires, trier leur contenu, se débarrasser du superflu et digitaliser le reste. Mais tout le monde en convient : une fois achevé, un tel grand rangement donne satisfaction à plus d'un titre. En outre, nous avons mis en place de nouvelles fonctionnalités très pratiques pour la numérisation, l'archivage et la gestion documentaire.* »

### Équipements dernier cri et qualité de service

Et Arnaud Gbaguidi de souligner que l'installation à InDéfense a rendu possible la conversion au "full digital". « *Le principe est de s'appuyer sur les outils numériques pour "améliorer l'expérience utilisateur" ; et cela s'applique d'abord au poste de travail et à son ergonomie.* » Un soin tout particulier a été apporté au nombre, à la taille et à la qualité des écrans, que ce soit pour les postes individuels, qui peuvent être doubles, ou pour les salles de visioconférence. De même, les collaborateurs,



Dans le Village, au 7<sup>e</sup> étage, on travaille, on échange et on partage des moments de convivialité.

« **Le design est très agréable, le mobilier est d'excellente qualité et les gens se voient, se rencontrent davantage. Il y a indéniablement plus d'interactions et d'échanges spontanés. Ce brassage ne se révèle pas toujours simple à gérer, surtout au début, mais il peut y avoir des côtés positifs. Reste à savoir si la situation peut rester gérable au-delà d'une certaine proportion de personnes au bureau...** »

### Paul-Antoine Mauraisin

directeur du développement  
pôle hôtellerie

désormais tous dotés d'un smartphone professionnel, utilisent une application dédiée à l'immeuble. Celle-ci remplace leur badge et leur donne accès, toute la journée et où qu'ils soient, à une large palette de services : réserver une salle de réunion, consulter les places de parking disponibles, commander à table au restaurant d'entreprise, se servir des casiers connectés du rez-de-chaussée pour déposer ou retirer un colis, s'informer sur la vie de l'immeuble, faire appel à une prestation de conciergerie...

« *Inévitablement, entre le déménagement proprement dit, la mise en route des nouveaux équipements et le déploiement de l'application servicielle, il y a eu quelques difficultés, comme l'approvisionnement en équipements audiovisuels, constate le directeur des systèmes applicatifs. Nous avons prévu des formations ad hoc et organisé des journées de familiarisation aux nouveaux outils. Pour autant, nous comptons bien continuer à accompagner et à animer la communauté des utilisateurs, ne serait-ce que pour améliorer les services proposés et imaginer avec eux de nouveaux usages.* »

### De bonnes raisons de venir au bureau

Deuxième élément de contexte crucial mentionné par Philippe Musialek : le télétravail, relativement marginal il y a encore trois ou quatre ans et largement généralisé depuis la Covid-19. « *Des collaborateurs en*





La façade côté rail du siège InDÉfense.



Zone de coworking au 5<sup>e</sup> étage.

« Quinze minutes de RER depuis la Gare de Lyon, puis dix minutes à pied depuis Nanterre-Préfecture\* : pour moi, qui viens de temps en temps au siège depuis Aix-en-Provence et qui surveille mon empreinte carbone, cette nouvelle adresse se montre très pratique. Une fois sur place, j'ai découvert une ambiance à la fois feutrée et conviviale, une organisation spatiale au sein de laquelle chaque lieu a son usage. »

### Jean-Philippe Depeige

directeur technique conception – SAV – Qualité / Aix-en-Provence / direction régionale Méditerranée

\* Ce temps de trajet sera réduit à deux minutes lorsque la gare Eole Nanterre-La Folie sera opérationnelle en 2024.

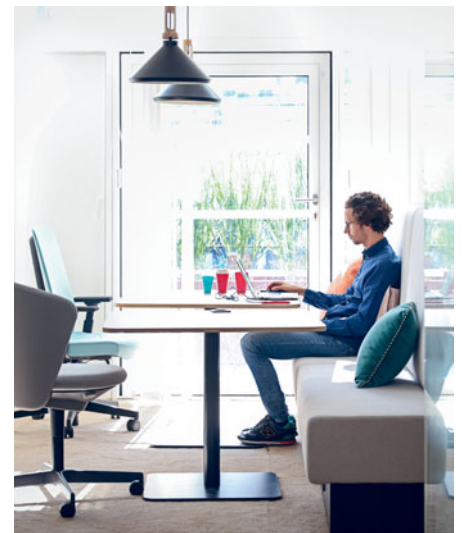
télétravail 40% du temps, ce sont des postes de travail occupés au maximum à 60%. Et, surtout, comme dans beaucoup d'entreprises, le travail à distance a bouleversé l'organisation. Les managers, notamment, ont dû apprendre à gérer leurs équipes de façon beaucoup plus horizontale qu'auparavant. Sans compter que dans un mode d'alternance constante entre domicile et bureau, il faut que ce dernier vaille le déplacement, qu'il offre quelque chose que l'on ne trouve pas chez soi. À commencer par des échanges directs et de la convivialité. »

Ce qui amène au troisième "driver" du projet InDÉfense : la volonté de favoriser la transversalité, les démarches collaboratives, les rencontres spontanées, la circulation des idées. Cela en abandonnant la logique des aménagements "statutaires" et en veillant à ce que chacun puisse disposer d'espaces adaptés à ses différentes séquences de travail : des salles pour se réunir et échanger en visioconférence, des cocons pour se concentrer individuellement, d'autres pour effectuer des présentations en plus ou moins grand comité...

Sans oublier, bien sûr, les multiples lieux de rencontre que sont le rooftop, les tisaneries, le lounge, la boutique, le restaurant et le "Village" du 7<sup>e</sup> étage, rapidement adopté et très fréquenté.

### LE SAVIEZ-VOUS ?

C'est VINCI Immobilier Property Management qui gère l'immeuble selon le principe d'une facturation forfaitaire mensuelle à l'usage, avec tous les services inclus, du café au photocopieur en passant par les écrans et le wifi.



Des espaces de travail aérés et lumineux.

# 39

salles de réunion, toutes équipées d'écrans HD et d'un système de visioconférence.

# 6000 m<sup>2</sup>

d'espaces occupés aujourd'hui contre 7 500 m<sup>2</sup> auparavant.



Se concentrer ou partager des moments de détente sur le rooftop avec sa vue panoramique imprenable sur La Défense.

## V Les utilisateurs consultés tout au long du projet

« La dimension collaborative a été constante depuis le début du processus », signale Van Le, consultante AMO au sein de VINCI Immobilier Conseil et impliquée dès l'été 2019, c'est-à-dire au moment où ont été lancées les études de faisabilité. « C'est en novembre 2019 que le Comex a décidé de lancer le projet InDéfense. Dès le mois suivant, des groupes de travail ont été constitués avec les futurs occupants pour connaître leurs attentes. » Ainsi, au premier trimestre 2020, à leur demande, il a été décidé d'ajouter un restaurant et un rooftop mais aussi d'augmenter la puissance des transformateurs électriques pour déployer plus de bornes de recharge que prévu. Simultanément, des ateliers ont été montés pour sonder les besoins des collaborateurs en matière d'aménagement des espaces, de façon à élaborer un projet sur mesure. Douze prestataires ont été consultés et c'est Majorelle qui a finalement été sélectionné en avril 2020. « À partir de là, une véritable gouvernance du projet a été mise en place, poursuit Van Le. Une équipe dédiée a travaillé avec le space planner sur la conception des aménagements. Durant toute cette phase, nous

« Le principal point positif, c'est que l'on croise beaucoup plus de monde, même s'il m'a fallu une petite semaine pour m'adapter au smart office et prendre mes marques. La qualité est au rendez-vous, aussi bien en termes techniques que sur le plan esthétique, ce qui fait beaucoup pour l'ambiance. Quant à l'environnement, on peut le trouver très minéral, mais j'aime beaucoup toutes ces perspectives, ces panoramas urbains. »

**David Laventure**  
responsable pôle expérience digitale & data à la direction marketing

avons proposé à des groupes de travail de réagir à nos propositions. » Van Le rappelle aussi qu'en septembre 2021, un cabinet d'accompagnement du changement a été sollicité. Des collaborateurs "ambassadeurs" se sont, par ailleurs, largement investis dans le projet en faisant l'interface entre l'équipe dédiée et les futurs utilisateurs. « Ils ont joué un rôle clé dans l'appropriation du lieu », se réjouit-elle.

### C'est smart, et c'est beau !

« Ce qui est ressorti de tout ce processus participatif, c'est une approche dite "smart office" qui se distingue de celle, plus classique, du flex office, précise Philippe Musialek. Nous offrons non pas des postes de travail interchangeables et tous plus ou moins identiques, mais une grande variété d'espaces correspondant à des usages variés. Évidemment, cela reste un choc culturel, en particulier pour les managers, qui doivent abandonner certaines habitudes pour en adopter de nouvelles. Bien sûr, il y a eu des réglages à effectuer, notamment pour "alléger" certaines zones. Mais nous pouvons considérer que notre pari est largement tenu. Tout le monde reconnaît que notre nouveau siège favorise les rencontres et les échanges spontanés. »

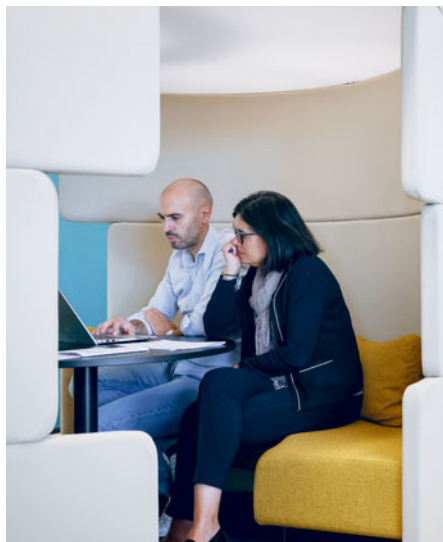
Et ce qui frappe d'emblée tous les visiteurs, c'est qu'InDéfense est une incontestable réussite esthétique. Variété des aménagements et des perspectives, cohérence et harmonie des couleurs, des matières et des éléments mobiliers, traitements très étudiés des différents espaces... « Ces bureaux sont aussi une vitrine de notre savoir-faire, presque un showroom ; c'est extrêmement agréable et motivant », résume une utilisatrice. ■



#### DÉCOMPTE

### 75 POSTES DE TRAVAIL ERGONOMIQUES POUR 60 PERSONNES

C'est ce qui est prévu en moyenne sur un plateau de bureaux d'InDéfense sachant que, compte tenu du télétravail, mais aussi des congés et des RTT, des déplacements..., il est estimé que 60 % des effectifs du siège, au maximum, y sont présents simultanément. S'y ajoutent 50 postes alternatifs, soit quelque 125 positions de travail pour une soixantaine de personnes.



Des espaces pensés pour travailler seul ou à plusieurs.





## Esthétique et performante

Dessinée par l'architecte Marie-Odile Foucras, la résidence Carré de l'Arsenal à Rueil-Malmaison a été inaugurée en juillet 2022. Les dix bâtiments de l'opération (374 logements du studio au 6 pièces, 440 places de parking et une crèche) redonnent vie à cette ancienne friche industrielle et militaire. Au-delà de la dimension esthétique de ce programme aux façades tout en courbes et réalisées avec des matériaux nobles, le Carré de l'Arsenal se distingue par ses performances environnementales (labels et certifications NF Habitat, HQE Excellent, E+C-, Effinergie + et RT 2012 -20 %).

Contact : Tatiana Donmez



Plus d'infos sur  
la version digitale

# Visites guidées





**POUR VOUS  
REPÉRER**



AMÉNAGEMENT  
ET GRANDS PROJETS  
URBAINS



LOGEMENTS



BUREAUX



HÔTELLERIE



COMMERCES



RÉSIDENCES  
GÉRÉES



SERVICES



## Lyon poursuit sa mue

# 16

vélos électriques  
et musculaires  
mis à la disposition  
des résidents.

LYON (69)



**C'est au cœur de Gerland, un ancien quartier ouvrier qui incarne désormais le renouveau urbain de Lyon,**

que le premier arbre de Wellcome a été planté cet été. Ce programme de 14 bâtiments comprend 526 logements – dont 330 en accession, 62 logements intermédiaires, 99 logements sociaux et 35 logements en bail réel et solidaire –, une crèche, des commerces et des locaux d'activités. Une belle ambition mixte et sociale ! L'aspect environnemental est au premier plan de la réhabilitation de cette ancienne friche industrielle, avec 35 % d'espaces en pleine terre, 200 arbres plantés et une palette végétale issue à 70 % d'espèces indigènes. Matériaux biosourcés ou recyclés, bois local dans les ossatures et pour les aménagements intérieurs (parquets, etc.) : le projet Wellcome a été pensé avec une volonté de limiter l'impact carbone.

Contact : Marjorie Pontet



Plus d'infos sur  
la version digitale

COMPIÈGNE (60)



## Douceur de vivre

**Installé sur une ancienne base militaire,** dans le nouveau quartier du Camp des Sablons à Compiègne, qui se distingue par ses coulées vertes, ses larges rues arborées et ses pistes cyclables, le Domaine d'Eugénie offre aux occupants de ses 54 logements un cadre de vie équilibré, entre ville et nature. Livrée en septembre 2022 après deux ans de travaux, cette opération phare de l'agglomération se compose de deux bâtiments qui revisitent l'architecture locale, avec une alternance de briques, de pierres et d'enduit clair en façade. Un projet tout en élégance, abritant un jardin planté d'arbres parfois centenaires ainsi qu'une œuvre d'art, *Nichoirs*, signée Pedro Marzorati.

Contact : Didier Herlin



Plus d'infos sur  
la version digitale







## En terre bretonne



**VINCI Immobilier a remporté l'appel à projets lancé en 2020 pour redynamiser le centre-bourg historique** de Plérin-sur-Mer, situé à proximité de Saint-Brieuc. Parmi les spécificités du programme An Aod, qui sera livré fin 2024 : un chantier favorisant le tri, le recyclage et le réemploi des déchets et des matériaux, mais aussi l'atteinte d'un niveau équivalent au E2C2 du label E+C-.

Contact : Denis Paing



Plus d'infos sur  
la version digitale



# 50

logements sur deux bâtiments  
(35 libres et 15 sociaux)  
et 728 m<sup>2</sup> d'espaces verts.



## Hyper recyclé

**Construit à l'emplacement d'un supermarché**, le programme High Garden est l'exemple d'un recyclage urbain réussi. Il se compose désormais d'une résidence en R+8 de 247 logements (dont 59 en social et 51 intermédiaires) et de la même enseigne commerciale ! Cette opération fait la part belle à la végétalisation, avec un cœur d'îlot paysager, un jardin partagé et des toitures-terrasses végétalisées favorisant la rétention d'eau.

Contact : Charles de Javel



Plus d'infos sur  
la version digitale

# 1650 m<sup>2</sup>

de jardin paysager autour duquel  
s'articule le programme.

# Nouvelle folie montpelliéraine

MONTPELLIER (34)



**Anne-Laure de Lamartinie**  
responsable clientèle

**« Durant les travaux, un accompagnement de tous les instants a été assuré**

avec, notamment, un site web dédié grâce auquel les clients pouvaient suivre l'avancement du projet. La livraison ? Selon notre enquête, 95 % d'entre eux ont affirmé leur satisfaction quant à notre accueil, notre disponibilité, notre accompagnement mais aussi la qualité des prestations des logements. »

**E**

lle a grandi, au fil des mois, pour présenter désormais une silhouette visible de n'importe quel point de vue de la ville. Après la pose

de la première pierre en mai 2019 et des travaux mis entre parenthèses lors du confinement au printemps 2020, Higher Roch s'est envolée dans le ciel montpelliérain qu'elle domine aujourd'hui avec élégance. Véritable marqueur d'un quartier de l'hypercentre dont elle illustre la mutation (la ZAC Nouveau Saint-Roch a été construite sur d'anciennes friches ferroviaires), la nouvelle tour impose son style. Une approche toute méditerranéenne imaginée par l'atelier Brenac & Gonzalez & Associés, caractérisée notamment par un mode de vie dedans-dehors que traduisent ses multiples



## Higher Roch

Un marqueur fort illustrant la mutation du nouveau quartier de l'hypercentre

**76** logements en R+16 (Higher Roch).

**15 à 110 m<sup>2</sup>** de terrasse par logement.

**3 500 m<sup>2</sup>** de bureaux (Roch Office).

**130 000** heures de travaux sur la partie gros œuvre.



terrasses. En sculptant des courbes de niveau ces dernières confèrent une sensation de mouvement à un bâtiment d'où semble s'effacer la frontière entre espaces extérieurs et intérieurs, reflétant ainsi l'art de vivre d'une région où la lumière abonde.

### Défi technique

Projet phare de VINCI Immobilier inauguré en mai 2022, Higher Roch est un mix entre ingéniosité et capacité d'adaptation pour répondre à la complexité liée à ses formes ondulantes. À l'origine, le programme prévoyait d'autres typologies de balcons, lesquels, pour affirmer un effet déstructuré, ont finalement été positionnés en quinconce entre les différents étages. Lors de la construction, c'est l'habillage (métallique) qui a fait office d'arrêt de coffrage au gros œuvre pour réaliser en une seule pièce les balcons. Grâce à cette technique, en plus du temps gagné, la finition des habillages de sous-faces en mélèze et des fixations des garde-corps métalliques en maille Jakob est parfaite. Le programme compte également un ensemble tertiaire de 3 500 m<sup>2</sup> sur six niveaux. Baptisé Roch Office, il participe lui aussi à la (re)naissance d'un quartier aisément accessible, à proximité de la gare. Façades vitrées, béton blanc : cet immeuble de bureaux affirme son identité tertiaire tout en se basant sur un matériau caractéristique de Montpellier. Roch Office est certifié BREEAM Very Good. ■

 Plus d'infos sur la version digitale

SURESNES (92)



## Recyclage exemplaire !

### Face à la Seine, dans un secteur de la ville en pleine mutation,

VINCI Immobilier, en partenariat avec Brownfields, signe l'opération de recyclage urbain Métamorphose. Quelque 170 logements en accession, 68 vendus en bloc, un hôtel de 104 chambres, une résidence Bikube de 170 logements, un commerce et une crèche de 238 m<sup>2</sup> verront le jour en 2026. Ce programme remplacera un ensemble typique des années 1970 et valorisera la mixité des usages.

Les travaux de désamiantage ont débuté cet été ; la commercialisation est prévue au printemps 2023.

La biodiversité est une composante essentielle de ce projet qui propose de nombreux espaces végétalisés (5 420 m<sup>2</sup> au sol et 2 770 m<sup>2</sup> en toitures) ainsi qu'une sente piétonne arborée et perméable. Le projet vise le niveau Or du cahier des charges IR vert de VINCI Immobilier lancé en avril 2022. Un exemple à suivre.

Contact : Vesela Shivacheva



Plus d'infos sur la version digitale

# 35%

C'est le taux de désartificialisation appliqué dans ce programme.





NANTERRE (92)



## Okko, encore !

**Après Grenoble, Cannes et Lille, c'est à Nanterre,** à côté du nouveau siège InDÉfense, et sur d'anciennes friches ferroviaires, que VINCI Immobilier a livré une nouvelle opération pour Okko Hotels. Ce 4 étoiles qui s'intègre dans une opération mixte a été dessiné par l'agence danoise 3XN. Ouvert au public, le restaurant italien, Noccio, anime le rez-de-chaussée. Petit bonus au premier étage, l'espace club agrémenté d'une terrasse à ciel ouvert et un espace de remise en forme.

**Contacts : Monique Bourgeois et Agnès Perrin**

 Plus d'infos sur la version digitale

PARIS (75)



## The Better Way : l'effet WOW !

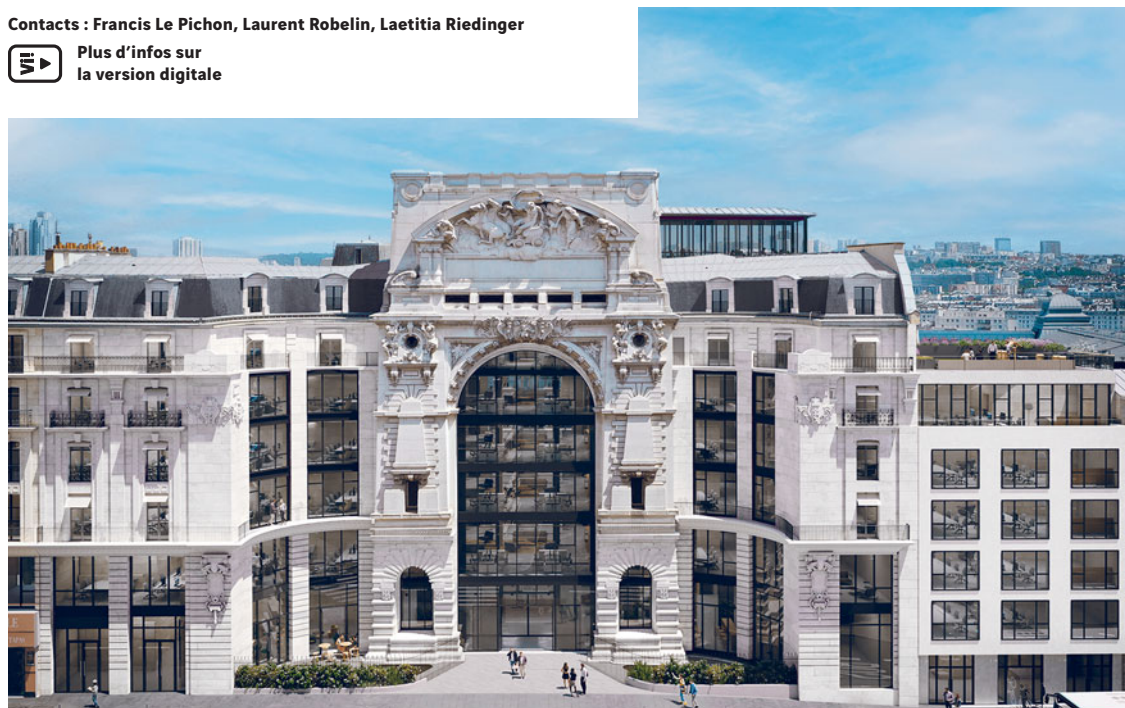
**Construit avec une impressionnante structure de type Eiffel à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle** pour abriter les emblématiques Grands Magasins Dufayel, l'édifice du 22-32, rue de Clignancourt, reconverti en bureaux et occupé par BNP Paribas depuis la fin de la Seconde Guerre mondiale, s'apprête à entamer une nouvelle mue de son incroyable histoire. Réhabilité selon la démarche The Better Way (*lire p. 23*), WOW prévoit notamment la possibilité d'une future nouvelle reconversion. Les enjeux de cette transformation pour laquelle VINCI Immobilier a retenu l'agence YMA : faire (re)naître un bâtiment tertiaire performant qui réponde aussi bien aux attentes des utilisateurs qu'aux enjeux environnementaux (HQE niveau excellent, BREEAM International...). Un hall d'accueil digne des plus grands hôtels proposera de nombreuses prestations (conciergerie, coworking...), une rue intérieure pensée comme une place de village, deux rooftops avec vue à 360° sur la capitale : WOW continuera de rimer avec prestige !

**Contacts : Francis Le Pichon, Laurent Robelin, Laetitia Riedinger**

 Plus d'infos sur la version digitale

# 11356 m<sup>2</sup>

de surface utile et 1178 m<sup>2</sup> d'espaces extérieurs.







**2**  
véhicules en auto-partage.

**1500 m<sup>2</sup>**  
d'espaces verts, soit 36 %  
du terrain.

AUZEVILLE-  
TOLOSANE (31)



## Longue vie à Livi'or !

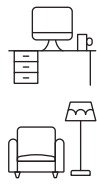
**Contraction de lieux de vie et de seniors, le nouveau concept Livi'or lancé dans le Grand Ouest** va offrir un cadre de vie et des prestations adaptés aux besoins des seniors autonomes. La première résidence qui verra le jour en 2024 dans le nouvel écoquartier Argento d'Auzeville, à vingt minutes de Toulouse, sera premium : espaces communs minutieusement pensés (salle de sport, cuisine, salon, terrasse de 300 m<sup>2</sup>, potagers, boulodrome...); labellisation E3C1 (une performance énergétique élevée associée à une faible empreinte carbone); enfin, la présence d'un régisseur pour animer les moments de vie, proposer des services à la carte, créer des liens avec les commerçants et les associations du quartier. Liberté, sérénité, convivialité !

Contact : Emmanuel Guers



Plus d'infos sur  
la version digitale

NICE (06)



## Place to dream

**Sur un site classé au patrimoine mondial de l'Unesco depuis 2021** en plein cœur de ville et à dix minutes de marche de la célèbre Promenade des Anglais, la résidence Villa Candide poussera d'ici fin 2024 sur un emplacement d'exception. Avec ses balcons en dalles d'ardoise, le nouveau programme sera très respectueux de l'architecture du quartier.

Contact : Florence Goblet



Plus d'infos sur  
la version digitale

**500 m<sup>2</sup> 41**

de bureaux.

logements, dont  
29 en accession.







DIJON (21)



# Mix cité

# S

ingulier à bien des égards. Situé sur l'ancienne clinique de la ville, dans l'hypercentre, Dijon Sainte-Marthe se déploie sur un site emblématique qui, entre vestiges et histoire plus récente, est entré dans le cœur des Dijonnais. Occupés de façon quasi ininterrompue depuis l'Antiquité, les murs ont abrité une clinique à partir de 1910, à l'initiative des sœurs de la congrégation Sainte-Marthe arrivées vingt-cinq ans plus tôt. Premier fait d'armes de ce chantier oscillant entre réhabilitation et construction neuve : la conservation de certains bâtiments

**11 600 m<sup>2</sup>**  
de surface totale.

**95**  
logements OVELIA et  
52 destinés aux jeunes actifs.

**57%**  
de ventes enregistrées en deux  
semaines lors de la commercialisation.

en pierre tel le cloître du XVII<sup>e</sup> siècle, classé aux Monuments historiques. Les travaux de désamiantage et de démolition démarrés fin 2018 ont été effectués parallèlement à des fouilles assurées par l'Institut national de recherches archéologiques préventives (Inrap). Avec les dernières livraisons prévues fin 2022, l'ancienne clinique Sainte-Marthe redeviendra le lieu de passage et de vie qui la caractérise depuis des siècles.

### Un lieu intergénérationnel

L'ambition assumée du programme ? Rassembler les générations tout en restant ouvert sur la ville. Pas moins de quatre nouveaux bâtiments sont sortis





## « Véritables marqueurs structurels du site,

les bâtiments en pierre de la clinique donnant sur la rue de la préfecture et celui du cloître ont conservé leur aspect originel. Pour valoriser leur structure, toitures et escaliers remarquables, le site a été purgé de l'imbrication de multiples espaces (annexes, garages) autrefois dédiés au fonctionnement de la clinique. »

**Gilles Toulon,**  
directeur de programmes

de terre, comptabilisant 203 logements ; 95 d'entre eux (du T1 au T3) composent la première résidence OVELIA de Bourgogne, livrée en juin 2022, où de nombreux espaces de loisirs et de détente (piscine chauffée, médiathèque) ont été pensés pour créer du lien. Accessible à tous les retraités de la ville, le restaurant, lui aussi, sera un lieu propice à la convivialité.

La jeune génération, elle, a pris ses quartiers du côté du cloître, avec 52 logements destinés aux étudiants et aux jeunes actifs. Les 56 restants, toujours imaginés par l'agence Tridon Architecture et répartis dans quatre résidences en R+3, offrent des prestations haut de gamme. Le projet est bien desservi par les transports et se trouve à proximité de nombreux services et commerces. Et puisqu'il est singulier jusqu'au bout, ce programme a été le premier de VINCI Immobilier à bénéficier, entre autres, du dispositif Malraux, qui favorise notamment l'investissement locatif dans l'ancien tout en contribuant à la restauration du patrimoine. Ou comment boucler la boucle... ■



LONS (64)



## Une nouvelle étoile Urbat à Pau

**Située aux portes de Pau, la résidence Antares s'insère parfaitement dans le Domaine Haut du Perlic,** un ensemble immobilier récemment finalisé. Le projet bénéficie d'espaces verts en pleine terre et d'un cœur d'îlot végétalisé. Éligible à l'offre de location meublée non professionnelle (LMNP) d'Urbat (*lire p. 03*), la résidence se fond dans le décor avec son architecture locale associant matériaux modernes et traditionnels.

Contact : Jean Delaunay

 Plus d'infos sur la version digitale

CLERMONT-FERRAND (63)



## Carton jeune

**C'est une page de l'histoire du quartier République** de la capitale auvergnate qui se tourne. Les bâtiments faisant face au stade Marcel-Michelin, frappés de situation de mise en péril, laisseront place à une Student Factory qui créera une nouvelle dynamique. Un recyclage urbain qui marquera les esprits avec, notamment, une tour "signal" habillée d'une résille métallique perforée. Les étudiants investiront les lieux à la rentrée 2024.

Contact : Marianne Imberdis

 Plus d'infos sur la version digitale



# 167

logements sur deux bâtiments et un espace commercial en rez-de-chaussée.



## Pour le plaisir

Désormais bien installées dans le paysage immobilier français, les résidences OVELIA et Student Factory affichent depuis leur création un haut niveau de service et d'encadrement. Un ADN qui se cultive notamment avec les animations qui y sont organisées. Derniers exemples en date de ces moments qui visent à favoriser le lien social et l'esprit "tribu" revendiqué par ces concepts : les journées d'intégration mises en place entre fin septembre et début octobre dans les Student Factory. D'autres activités seront proposées jusqu'à la fin de l'année pour égayer la vie des étudiants. Dans les résidences seniors, les animations natation, journées casino ou soirées cabaret ont également la cote !

Contact : Ghislain Chaleysin



Plus d'infos sur la version digitale

# 3

jours de portes ouvertes OVELIA organisées durant la Semaine bleue (du 6 au 8 octobre).

Les animations qui sont régulièrement organisées insufflent un esprit "tribu" dans les résidences OVELIA et Student Factory.

BRIGNOLES (83)



## La vie au vert

Une prairie de près d'un hectare et un espace boisé aux essences méditerranéennes : c'est là, à quelques encablures du centre-ville de Brignoles, que les 103 logements de L'Écrin verront le jour. Avec trois bâtiments sur deux à trois étages, ce programme reprenant les codes de l'architecture locale fait la promesse d'une bulle aussi verdoyante qu'intimiste.

Contact : Mathilde Carpentier



Plus d'infos sur la version digitale

# 40%

d'espaces verts.

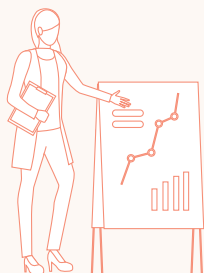




DÉCRYPTER LA

# SATISFACTION

## clients à la livraison



Pour mieux "écouter la voix de ses clients" en résidentiel, analyser plus finement leur degré de satisfaction et se donner les moyens d'être plus réactifs, VINCI Immobilier a internalisé la gestion de ses enquêtes de satisfaction, en commençant par celles à la livraison du bien. Chaque moment clé de la relation fait l'objet d'une écoute destinée à nous faire progresser.

Point d'étape un an après le lancement de cette démarche.

### SYNTHÈSE DE L'ENQUÊTE À LA LIVRAISON : DE BONS RÉSULTATS

Note de satisfaction moyenne : 2022

**8,56** /10

8,36 / 10  
en  
2021

Satisfaction globale<sup>(1)</sup> : 2022

**94** %

90 %  
en  
2021

|  | 2021 <sup>(2)</sup> | 2022 <sup>(3)</sup> |
|--|---------------------|---------------------|
| Qualité de l'accueil à la livraison                      | 9,04                | 9,23                |
| Amabilité et courtoisie des interlocuteurs               | 9,29                | 9,43                |
| Temps accordé lors de la livraison                       | 8,34                | 9,31                |
| Clarté d'explication des modalités de levée des réserves | 91 %                | 91 %                |
| Demande relative au parrainage                           | 56 %                | 55 %                |
| Taux de réponse  | 57 %                | 56 %                |

### LES ENSEIGNEMENTS

#### Des points forts

- Des équipes très professionnelles : grande réactivité et écoute client
- Un réel suivi des dossiers, notamment des commerciaux

#### Des axes de progression

- La communication sur l'avancement du chantier et les délais de livraison (notamment en cas de retard)
- Le soin apporté aux finitions
- Le nettoyage des logements et des parties communes



« Nous voulons augmenter le taux de réponse aux enquêtes à la livraison et dépasser les 70 % en 2023. Côté communication clients, les équipes commerciales et relation clients disposent depuis janvier 2022 de plusieurs livrets d'accompagnement (Tout savoir sur votre livraison ; Qu'est-ce qu'une VEFA ?). Quant à la correspondance, elle fait l'objet de validations graduées selon la nature des informations et d'échanges avec les fonctions siège (administration des ventes et satisfaction clients). Une base d'exemples de courriers est partagée sur l'intranet. Enfin, des actions concrètes seront étudiées au cas par cas avec chaque territoire d'ici la fin de l'année. »

**Marc Chanier**  
directeur organisation  
et satisfaction clients

(1) Pour un objectif à 85 % de satisfaction globale à la livraison.

(2) Enquête clients du pôle organisation et satisfaction clients IR et des régions menée du 22/03/2021 au 31/12/2021 - 1 424 réponses reçues sur 2 508 questionnaires envoyés.

(3) Enquête clients du pôle organisation et satisfaction clients IR et des régions menée du 01/01/2022 au 25/07/2022 - 1017 réponses reçues sur 1831 questionnaires envoyés.

# Bâtir ensemble une stratégie gagnante

En élaborant un nouveau plan stratégique pour le court, le moyen et le long termes, VINCI Immobilier prépare des bases solides pour construire son avenir. C'est ce qu'expliquent et mettent en perspective Olivier de la Roussière, président, et Virginie Leroy, directrice générale de l'immobilier résidentiel et des régions.



**Qu'est-ce qui a motivé la décision, prise au début de 2022, d'entreprendre l'élaboration d'un nouveau plan stratégique ?**

**[Olivier de la Roussière]** Tout d'abord, après avoir réussi, en une quinzaine d'années de croissance soutenue, à transformer ce qui n'était qu'une petite PME en promoteur qui fait référence au niveau national, nous avons atteint un palier de développement, notamment du fait d'une conjoncture devenue plus complexe. Pour envisager l'avenir avec sérénité, le moment est venu de stabiliser et d'optimiser notre organisation, d'identifier de nouveaux relais de croissance et d'améliorer notre performance financière.

Et naturellement, l'autre raison majeure qui sous-tend cette réflexion stratégique, c'est un secteur immobilier en pleine mutation. Entre la Covid-19, la transition énergétique et environnementale sur fond d'urgence climatique, la transformation digitale, l'évolution démographique ou encore la crise du logement, sans parler de l'entrée en lice de nouveaux acteurs, nos métiers ont déjà beaucoup évolué au cours de la dernière

décennie. Et dans dix ans, ils seront certainement encore très différents de ce qu'ils sont aujourd'hui. En nous donnant les moyens d'anticiper au mieux tous ces bouleversements, nous allons non seulement nous adapter aux changements à venir, mais aussi nous renforcer et devenir encore plus résilients et plus agiles.

Il est d'ailleurs assez logique que cet effort de planification stratégique intervienne au moment où une nouvelle génération de dirigeants prend progressivement les rênes de VINCI Immobilier.

**« Nos métiers ont déjà beaucoup évolué au cours de la dernière décennie. Et dans dix ans, ils seront certainement encore très différents de ce qu'ils sont aujourd'hui. »**

**Olivier de la Roussière**

**Comment ce plan est-il élaboré ?**

**[Virginie Leroy]** Tout ne présente pas le même caractère d'urgence, et nous devons répondre aux enjeux opérationnels du quotidien tout en





« À l'issue de tout ce processus, nous aurons bâti **un projet de transformation de notre entreprise** qui sera de nature à nous donner une impulsion, un souffle, une dynamique nouvelle. »

**Virginie Leroy**

réussissant la mobilisation nécessaire à la construction de notre avenir. Notre plan stratégique répondra à ces deux enjeux et c'est ce double impératif qui a dicté notre calendrier et notre méthodologie (*lire le texte ci-contre*).

Ainsi, nous allons traiter indépendamment les questions opérationnelles, qui relèvent essentiellement du court terme et de l'interne, et les interrogations plus stratégiques, prospectives et "macro", pour lesquelles il est pertinent de solliciter des regards et des expertises extérieurs.

De même, nous traitons de manière différenciée les sujets d'optimisation et ceux qui ont un caractère disruptif ou qui nécessitent de profondes évolutions.

Nous demeurons confiants dans l'avenir car nous avons déjà prouvé que nous sommes agiles. Nous réunissons de nombreux talents et disposons de tous les atouts pour performer, y compris dans des moments difficiles. Nous avons également la chance de pouvoir nous appuyer sur un Comex soudé. Un Comex qui, avec cette démarche, montre combien il est désireux de donner à toute l'entreprise une vision claire et l'envie d'avancer ensemble. >

# 3 UN CHANTIER QUI S'ARTICULE EN TROIS PHASES

**1 La première phase, lancée au printemps 2022**, a consisté à établir un diagnostic interne confié à Diego Harari<sup>(1)</sup> et Franck Bernardin<sup>(2)</sup>, avec l'appui d'un cabinet de conseil. L'objectif ? Comprendre comment les équipes de VINCI Immobilier perçoivent l'entreprise en termes de forces, de faiblesses, de menaces et d'opportunités. Une centaine de collaborateurs ont été interrogés à travers des ateliers et des entretiens individuels menés de façon sincère et transparente. Les résultats ont été présentés au comité de management mi-septembre.

**2 La deuxième phase a débuté cet automne.** Consacrée à des questions opérationnelles de court terme, elle s'appuie, en interne, sur six groupes de travail thématiques (organisation, marges, logement abordable...) auxquels participent 70 collaborateurs. Les trois premiers groupes de travail auront rendu leurs conclusions d'ici fin 2022, les trois suivants début 2023. Les décisions et les orientations qui en découleront seront appliquées de façon quasi immédiate.

En parallèle, deux études externes sont menées par Kantar. Il s'agit, cette fois, de mesurer comment l'image de VINCI Immobilier est perçue par ses parties prenantes – grand public, élus, architectes, investisseurs... – et de sonder les attentes des clients potentiels en termes de produits, de qualité... Les résultats de ces deux études seront présentés aux collaborateurs début 2023.

**3 Troisième phase de réflexion courant 2023 :** la formalisation du plan stratégique, qui traduira une vision et une ambition sur les moyen et long termes. Décliné en quatre ou cinq grands axes, il fournira une feuille de route commune à tous les métiers de VINCI Immobilier, de façon à planifier la transformation de l'entreprise sur cinq à dix ans.

Ce plan apportera des réponses étayées et concrètes à un certain nombre de questions de fond : que seront nos modèles d'affaires dans les années à venir ? Comment avons-nous intérêt à nous déployer dans les différents espaces urbains ? Quel doit être notre périmètre d'intervention dans la chaîne de valeur de l'immobilier ?...

1. directeur du développement durable et de l'innovation.  
2. directeur général adjoint de l'immobilier résidentiel et des régions, directeur régional Méditerranée.

Organisés en groupes de travail, les collaborateurs imaginent ensemble l'avenir de VINCI Immobilier.



## ➤ Quelles ressources la démarche mobilise-t-elle ?

**[O. de la R.]** Cette démarche de planification stratégique concerne l'ensemble des équipes : l'immobilier résidentiel, l'immobilier d'entreprise et l'ensemble des métiers, fonctions supports et filiales. Pendant la phase amont du processus, celle qui porte plus spécifiquement sur l'opérationnel et le court terme, les équipes de VINCI Immobilier sont évidemment les mieux placées pour répondre aux questions qui se posent sur les différentes problématiques identifiées. L'accompagnement extérieur, quant à lui, sert surtout à les décharger de tout ce qui est benchmarks, synthèses, gestion de projet et autres tâches logistiques.

Ensuite, au moment d'élaborer notre plan à moyen et long termes, les réponses de l'interne seront complétées par des apports externes. Il sera en effet indispensable, à ce stade, que nous puissions nous appuyer sur des consultants dont le conseil stratégique est le métier.

## Comment ce projet embarque-t-il les collaborateurs ?

**[V. L.]** Tout d'abord, il est construit avec eux – en veillant à ne pas les solliciter outre mesure –, et pour eux. Il se traduira d'ailleurs de façon très concrète, dès le premier trimestre 2023, dans leur quotidien.

Et surtout, à l'issue de tout ce processus, nous aurons bâti un projet de transformation de notre entreprise qui sera de nature à nous donner une impulsion, un souffle, une dynamique nouvelle. En menant à bien ce grand défi de planification stratégique, nous marquerons un tournant dans l'histoire de VINCI Immobilier. C'est en cela que la démarche est fédératrice, qu'elle a vocation à nous rassembler pour imaginer ensemble l'avenir de notre entreprise ! ■

## GRUPE DE TRAVAIL PRODUIT LOGEMENT

### Comment repositionner l'offre de logements de VINCI Immobilier pour en faire un avantage compétitif dès 2023 ?

C'est l'interrogation sur laquelle planche actuellement un premier groupe de travail. Sous le pilotage conjoint de Philippe de Villèle<sup>(1)</sup> et Hélène Lohr<sup>(2)</sup>, 16 collaborateurs appréhendent la question sous tous les angles. Comment évoluent les exigences des chartes urbaines ? Comment combiner les nouvelles attentes d'usage, de performance environnementale et de coût pour proposer un produit maîtrisé et attractif ? Faut-il, en la matière, un positionnement national et sur quelles thématiques ? Quel guide et/ou quel process de conception prévoir ?

À partir d'une étude sur les attentes des Français en matière de logement de demain, des conclusions du groupe de travail issu du DGIR sur le Pinel +, d'études socio-économiques et autres benchmarks et, bien sûr, en mettant à profit leur expérience et leur connaissance du terrain, les membres du groupe de travail définissent les grandes lignes d'un nouveau positionnement produit. Ils sont également invités à soumettre des recommandations sur le déploiement de ce positionnement (communication, déclinaisons...) et, pourquoi pas, à anticiper d'autres questions pour la troisième phase.

1. directeur général adjoint de l'immobilier résidentiel et des régions, directeur régional Grand Ouest.  
2. directrice au développement durable et à l'innovation.



# The Better Way

## Comment rendre nos bureaux désirables

Préparée au sein du pôle immobilier d'entreprise depuis près d'un an, la nouvelle démarche de conception de bureaux The Better Way prend le relais d'OpenWork, référentiel lancé en 2015. Elle fera naître des projets plus en phase avec les évolutions sociétales et environnementales.

**N**ous avons lancé notre référentiel de conception de bureaux OpenWork il y a sept ans, avec pour mots

d'ordre bien-être des occupants et performance opérationnelle des immeubles. Latitude d'aménagement plus grande, résilience des bâtiments, amélioration du bilan carbone... : aujourd'hui, les aspirations sont différentes. Il nous fallait donc adapter notre concept. » Directeur général immobilier d'entreprise (IE), Patrick Supiot sait bien que la façon de travailler et les attentes des salariés ont été bouleversées durant la dernière décennie, ce qui a amené les investisseurs à revoir leurs standards. Des tendances qui, pandémie et prise de conscience écologique obligent, se sont accélérées ces derniers mois. À l'heure où il n'est « plus possible de faire les bâtiments que nous faisons il y a dix ans », le pôle IE a planché sur une approche qui reflète la stratégie environnementale de VINCI Immobilier.

### Nouveaux standards

Issue d'une démarche participative grâce à laquelle la vingtaine de collaborateurs du pôle a phosphoré, The Better Way vient réinventer OpenWork. « Certes, nous retrouverons certains éléments, comme des escaliers principaux en premier jour ouvrant sur des balcons, affirme Patrick Supiot. Mais nous allons plus loin sur l'aménagement des espaces et l'architecture technique des projets. » Les cinq grandes ambitions de ce nouveau programme ? Un bilan carbone optimisé en phase de création ; une sobriété en exploitation renforcée ; une réflexion poussée sur la flexibilité et la modularité (organisation sous forme d'espaces capables, c'est-à-dire adaptables en fonction des besoins dans le temps) ; une mise en valeur des mobilités bas carbone ; une multiplication des aires de travail en extérieur.

Un immeuble de bureaux "idéal" pourrait donc disposer d'un premier niveau de parking avec une hauteur sous plafond revue à la hausse, structuré de façon à rendre possible sa mutation (zone de logistique urbaine, salles de réunion...). Le rez-de-chaussée privilégierait des espaces configurables selon les utilisations, en rendant notamment possible l'accueil du public. Aux étages, les services (circulations, sanitaires) et éléments techniques seraient concentrés sur une partie centrale. Objectif : laisser le champ libre à une organisation totalement ouverte pour les aménagements des preneurs. À l'extérieur, des espaces de travail ombragés et connectés pourraient voir le jour. Diffusée aux différents pôles avant la fin de l'année, The Better Way pourra être mise en œuvre par tous les collaborateurs souhaitant s'en inspirer. ■



Plus d'infos sur la version digitale

« Développement durable, confort utilisateur, fonctionnalités d'usage : The Better Way s'inscrit dans la continuité de ce que nous avons appris à gérer durant ces dernières années en matière de complexité. Cette approche a par exemple été utilisée pour le système de climatisation raisonnée adopté sur le projet WOW (Paris 18<sup>e</sup>). Est-ce que les traductions de The Better Way varieront en fonction des régions ? Je ne le crois pas. Nous sortons d'un appel d'offres à Bordeaux pour lequel je n'avais jamais vu un cahier des charges aussi ambitieux. Aujourd'hui, les exigences sont partout ! »

### Laurent Robelin

directeur opérationnel immobilier d'entreprise



Le programme WOW, à Paris 18<sup>e</sup>, rue de Clignancourt (lire p. 14).

« OpenWork a lancé le mouvement. Les investisseurs ont adhéré, et la concurrence, elle aussi, nous a suivis... Il nous fallait donc ouvrir un nouveau chapitre. Aujourd'hui, un immeuble de bureaux doit être pensé en fonction des attentes, tout en s'alignant sur les exigences réglementaires. Les échanges au sein de notre pôle sont primordiaux. Chaque projet, chaque retour d'expérience, chaque échange avec les équipes opérationnelles mais aussi avec les clients/utilisateurs peut nous inspirer. Nous avons à cœur de rester force de proposition et de maintenir une forme d'avant-gardisme. »

### Carole Noir

directeur du développement immobilier d'entreprise



# Recyclage

urbain :

une affaire

# d'expert(ise)

Du montage des opérations à leur commercialisation en passant par la dépollution, la programmation et la réalisation, VINCI Immobilier a fait de la transformation des friches urbaines une de ses spécialités. Plus qu'un panel de savoir-faire, elle forme une véritable culture, qui lui vaut de conserver un temps d'avance sur la concurrence.

# F

évrier 2018 : VINCI Immobilier, avec son partenaire Brownfields – investisseur spécialisé dans la dépollution des sols et la reconversion d'anciens sites industriels, tertiaires ou commerciaux, rem-

porte un appel d'offres lancé par Engie pour l'acquisition, sans condition, d'une cinquantaine de terrains à reconverter. Répartis sur l'ensemble du territoire français, ils offrent autant de possibilités de créer la ville sur la ville que de redonner vie à des quartiers en mixant résidences, bureaux, hôtels, commerces, etc.

Un portefeuille qui représente, dans sa globalité, pas moins de 358 000 m<sup>2</sup>. De quoi faire trembler le département Aménagement et Grands Projets Urbains (AGPU) créé huit ans plus tôt ? Pas vraiment. « Cela a été l'occasion d'affirmer notre expertise en la matière, souligne Sarah Colombié, directrice développement du département. Depuis plusieurs années, maintenant, nos équipes travaillent sur des chantiers de reconversion de sites pollués. À travers les opérations très variées sur lesquelles nous avons planché dans différentes régions, notre savoir-faire s'est étoffé, grâce notamment au partage d'expérience. Aujourd'hui, nous avons une vraie compréhension et une vision claire des risques et des opportunités liés à l'acquisition d'une friche. »



1

**comité mensuel arbitre sur les projets de recyclage urbain, entre coûts de dépollution et rentabilité future. Une approche qui optimise les recettes.**

**2,5 M€**

**investis pour la dépollution des anciens sites Engie sur les 23 déjà provisionnés pour l'ensemble des chantiers.**

**2 200**

**logements vont sortir de terre sur une vingtaine de ces terrains.**

## En interne, des compétences renforcées

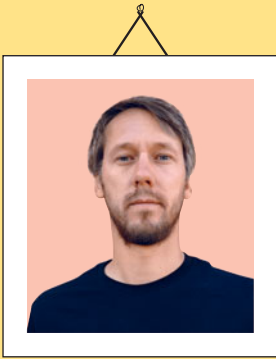
Sur la partie juridique, la procédure de tiers demandeur (qui consiste à transférer à un autre acteur la responsabilité de mise en état d'un site avant travaux) n'a désormais plus de secret pour la douzaine de collaborateurs d'AGPU. Même refrain pour les techniques de dépollution (propres à chaque terrain en fonction de son passé), les clauses de restriction d'usage et l'obligation d'informer lors de la commercialisation, ou encore l'approche financière, adoptée dans un souci non pas de gain sur chaque projet, mais de péréquation globale. « Certains sites comme celui d'Angoulême (lire le témoignage d'Antoine Fourré ci-contre) nous coûtent plus que la recette finale, mais ils sont compensés par des chantiers sur lesquels ce levier s'inverse », précise Sarah Colombié. « Cette approche crée des opportunités que nous n'aurions pas eues si VINCI Immobilier n'avait investi que dans des terrains avec des permis purgés. »

Des portes qu'AGPU compte bien continuer d'ouvrir, puisqu'au-delà de l'expertise de Brownfields, le département a récemment recruté un expert pollution. Son rôle ? Prendre le relais des bureaux d'études externes jusque-là sollicités, et épauler les développeurs sur les diagnostics environnementaux (nature de la pollution, historique des sols, analyse des données, etc.). ■





## Ils prennent la parole



« **Antoine Fourré**

directeur du développement, Bordeaux

« **Sur le territoire de Nouvelle-Aquitaine**, la culture du recyclage urbain est en place depuis environ huit ans. Cette expérience nous sert à aborder les projets Engie, dont nous récupérons 10% du portefeuille. Angoulême (16) ? Le marché n'y est pas spécialement tendu. Il a donc fallu s'adapter aux besoins avec, sur 1,4 hectare disponible, une maison de santé, des logements sociaux, une résidence seniors ainsi qu'un immeuble réhabilité (loi Malraux). Le site sera même desservi par un nouvel arrêt de bus. »



« **Louis Jirsa**

directeur au développement résidentiel, Île-de-France

« **Ce que j'aime dans le recyclage urbain**, c'est sortir du cadre et des idées préconçues sur des projets hors norme, par leur taille ou leur problématique. Nous travaillons avec Brownfields sur le projet Métamorphose à Suresnes (92) (lire p. 13). Notre partenariat a démontré notre savoir-faire pour monter un tel dossier. Résultat : une mixité des usages (un hôtel, des logements et une résidence Bikube) qui donnera un nouveau souffle au quartier. »



« **Laure Trigilia**

directrice de programmes, Toulon

« **Le projet de recyclage du site Engie** situé dans un quartier résidentiel de qualité en centre-ville de Bandol (83) est très contraint, avec, notamment, une station de gaz à déplacer. Étant donné que la dépollution du site et le déplacement de la station devraient coûter plus cher que prévu, nous envisageons de solliciter l'aide financière des fonds friches auprès de la DREAL<sup>(1)</sup> pour réaliser cette jolie opération. La ville a réellement besoin des 38 logements du programme, dont 20 à vocation sociale inscrits dans le cadre d'un emplacement réservé du PLU<sup>(2)</sup> en vigueur. »

1. Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement.  
2. Plan local d'urbanisme.



« **Sophie Rieu**

responsable de programmes, Rouen

« **Notre projet rue de l'Inondation**, à Fécamp (76), est l'un des premiers entrepris par VINCI Immobilier aux côtés de Brownfields. Leurs équipes disposent de compétences techniques sur lesquelles nous nous appuyons pour nous défendre auprès des collectivités et assurer le suivi de la dépollution. Travailler sur des projets de revalorisation comme cette ancienne usine à gaz a vraiment du sens. Cela casse l'image de promoteur bétonneur qu'on veut encore parfois nous donner. »



« **Maryline Poulet**

directrice territoriale, Rhône

« **La communication avec les riverains** est primordiale. Nous devons être en mesure de les informer et de les rassurer sur la prise en compte des risques sanitaires en phase de chantier. Vis-à-vis de l'acquéreur, il faut être capable de communiquer les décisions prises et les analyses effectuées sur site, rapports des bureaux d'études à l'appui, afin de justifier de la compatibilité du sol avec les usages des futurs bâtiments. Sur un projet tel que Bourg-en-Bresse (01), il est nécessaire de signaler les restrictions d'usage du terrain qui, même dépollué, ne pourra être exploité. »

Instantané



# HANGAR Y

Avenue de Trivaux à Meudon

1879. Le Hangar Y de Meudon (92) s'offre au monde. Construit pour laisser entrer et sortir des dirigeables, il est alors dépourvu de façade nord. Cent quarante ans plus tard, le grand oculus, inspiré du nez des ballons qui ont fait ses premières heures de gloire, est un clin d'œil donnant à la nouvelle façade nord, habillée de verre et d'aluminium, un visage aussi magistral que chaloupé. Pour réaliser cette prouesse architecturale et s'assurer que les nouvelles menuiseries ainsi que la charpente métallique s'accrochent sans risque à la structure existante, la façade a été prémontée à plat, dans un entrepôt situé à une trentaine de kilomètres. Incroyablement lumineux !



Plus d'infos sur  
la version digitale

