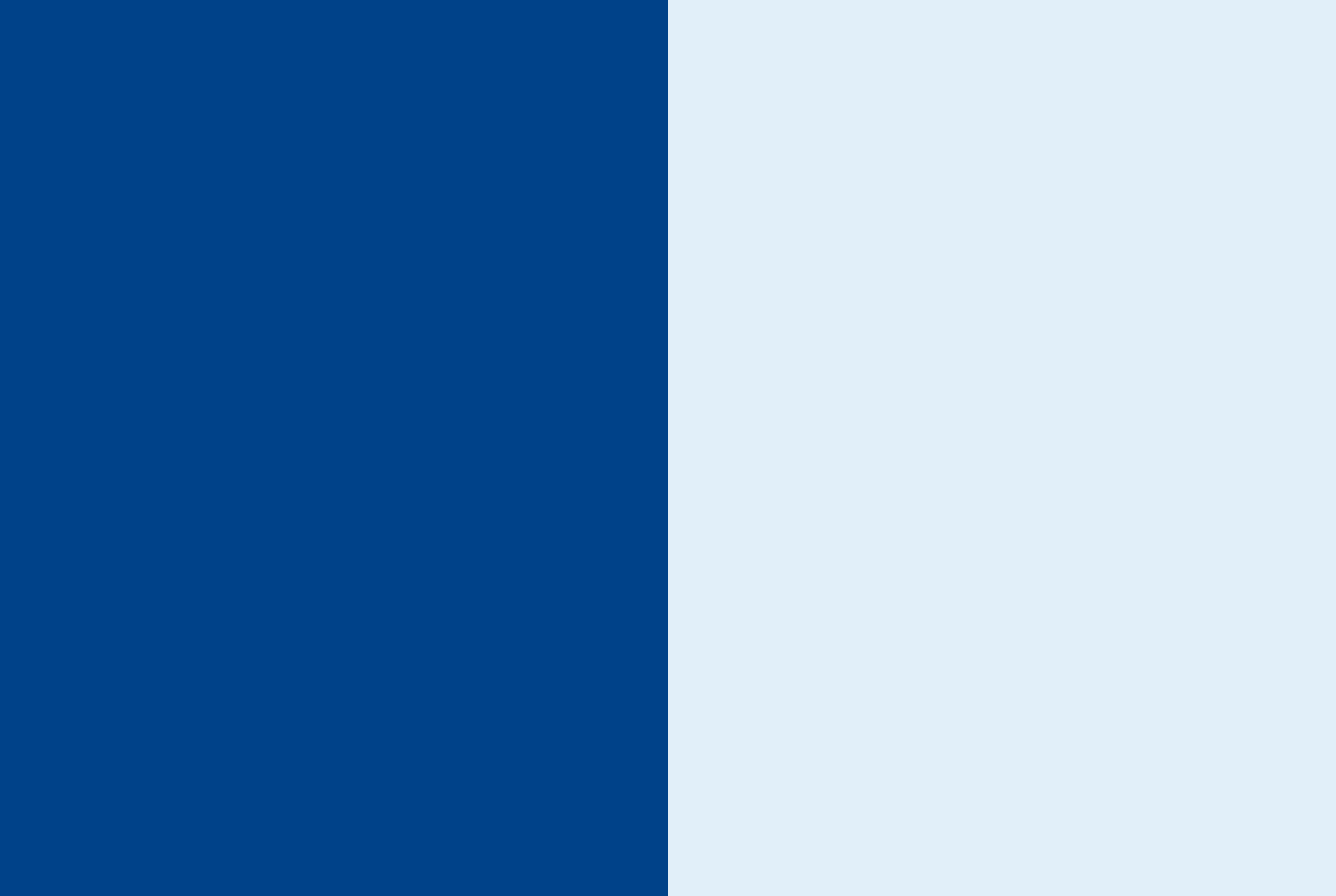


# REPORT

D'ACTIVITÉ  
2016



# SOMMAIRE

## 14 Le temps de la vision

- 16 Entretien
- 20 Gouvernance
- 22 Chaîne de valeur
- 23 Enjeux
- 24 Chiffres clés
- 26 Journal de l'année

## 30 Le temps de l'innovation

- 32 Inventer la ville de demain
- 34 Notre démarche Vivacity
- 36 Projets

## 38 Le temps de la concrétisation

- 40 Immobilier résidentiel
- 48 Immobilier d'entreprise
- 62 Produits mixtes
- 66 Services immobiliers

## 76 Le temps de la responsabilité

- 78 Développement durable
- 84 Ressources humaines et responsabilité sociétale de l'entreprise

- 90 Nos implantations

Forts d'une expérience de plus de vingt ans dans les domaines de l'immobilier résidentiel et de l'immobilier d'entreprise, nous avons à cœur de transformer les espaces avec des projets maîtrisés et innovants, qui anticipent les mutations des villes et des modes de vie.

Notre mission est de concevoir, réaliser et gérer des programmes immobiliers de qualité qui contribuent à l'amélioration de la vie quotidienne de chacun et au développement économique et social des villes. Comprendre et respecter les attentes de nos clients, y apporter des réponses de qualité et sur-mesure : voilà ce qui fonde notre approche de chacune de nos opérations immobilières.

**18**  
IMPLANTATIONS RÉPARTIES  
DANS TOUTE LA FRANCE

**1 112**  
MILLIONS D'EUROS  
DE CHIFFRE D'AFFAIRES

**577**  
COLLABORATEURS  
EN FRANCE

**VINCI Immobilier, filiale du groupe VINCI**  
Acteur mondial des métiers des concessions et de la construction présent dans une centaine de pays, et comptant plus de 185 000 collaborateurs, le groupe VINCI conçoit, finance, construit et gère des infrastructures et des équipements qui contribuent à améliorer la vie quotidienne et la mobilité de chacun.





Nos convictions  
nous poussent à explorer  
de nouveaux territoires.

P.14

# Le temps de la VISION





Pour mieux faire évoluer  
notre métier, nous inventons  
aussi de nouvelles façons  
de travailler.

P.30

Le temps de

# L'INNOVATION





# Le temps de la CONCRÉTISATION



Chacun de nos projets  
reflète notre vision  
de la ville de demain.

P.38





Être créateur de valeur durable, c'est d'abord croire au potentiel de chacun de nos collaborateurs.

P.76

Le temps de **la**

# RESPONSABILITÉ



Le temps de  
**LA VISION**



|                                 |    |
|---------------------------------|----|
| <i>Entretien</i> .....          | 16 |
| <i>Gouvernance</i> .....        | 20 |
| <i>Chaîne de valeur</i> .....   | 22 |
| <i>Enjeux</i> .....             | 23 |
| <i>Chiffres clés</i> .....      | 24 |
| <i>Journal de l'année</i> ..... | 26 |





## Entretien avec Olivier de la Roussière

Président de VINCI Immobilier

Propos recueillis  
le 21 décembre 2016



### Quel bilan faites-vous de l'année 2016 ?

#### \_\_Olivier de La Roussière :

2016 a été une belle année pour VINCI Immobilier. En termes de résultats, c'est même une année record, dans un contexte, il est vrai, favorable, puisque nous avons par exemple fait progresser à la fois nos réservations et nos prises de commande d'environ 30 %.

En immobilier d'entreprise, outre plusieurs très belles ventes, des opérations emblématiques ont été livrées, comme l'immeuble de bureaux Be Open, à Paris Rive Gauche, ou l'hôtel Okko, à Cannes. De formidables challenges nous attendent, comme à Monaco, où nous ouvrons une structure pour piloter l'opération Testimonio II.

Des caps sont donc franchis. Et au-delà de la seule performance, ces caps nous poussent aussi à réfléchir différemment pour continuer à croître et à rechercher une organisation optimale.

### Sur quels points l'organisation évolue-t-elle ?

#### \_\_O.R. :

Tout d'abord, il est clair que nous poursuivons notre croissance : cette année, nous avons compté sur l'arrivée nette de près de 100 nouveaux collaborateurs. Nous atteignons une taille critique qui nous permet de répondre à un certain nombre d'enjeux : de nouveaux marchés, de nouvelles activités, de nouveaux territoires.

Surtout, nous avons travaillé à améliorer notre organisation, avec une perspective : se mettre en ordre de marche pour relever les défis de demain. Nous avons pour cela entamé une profonde réflexion pour améliorer l'organisation et structurer plus efficacement nos processus. En immobilier résidentiel, un important travail de remise à plat de nos pratiques a reçu un accueil très positif. Il portera ses fruits dès 2017, et nous permettra d'être plus agiles et d'exercer notre métier à son meilleur niveau.

En parallèle, et parce qu'il faut considérer que la clé des succès de demain se situe aussi dans cette direction, nous tâchons de nous montrer toujours plus inventifs.

.../...



« Nous entrons de plain-pied dans le temps de l’innovation. »

#### Quelle est votre vision de l’innovation ?

\_\_O.R. :

L’innovation, ce n’est pas seulement la digitalisation du parcours client – bien que nous nous y attelions aussi depuis plusieurs semestres. C’est aussi un état d’esprit qui permet, en s’ouvrant à notre écosystème, de prendre le pouls de la ville et des nouveaux usages urbains, mais aussi d’écouter ce que nos clients nous disent ou, en creux, veulent. Notre métier est au centre du jeu : en cela, il est aussi au centre des mutations dans la manière de faire la ville.

2016 marque un véritable temps fort en la matière pour notre entreprise. Nous entrons de plain-pied dans le temps de l’innovation, une innovation perçue comme stratégique et pérenne. En complément de notre positionnement déjà marqué pour la création de valeur durable, au plus près des attentes de nos clients, nous avons initié une démarche globale, Vivacity, pour densifier encore notre culture de l’innovation et l’inscrire durablement dans notre ADN.

Nous construisons cette démarche dans un élan coopératif s’appuyant sur l’implication de l’ensemble de nos collaborateurs. Un appel à idées a été lancé et débouchera en 2017 sur des opérations pilotes qui nous permettront de déployer des solutions nouvelles, en particulier sur la manière dont nous faisons notre métier. Cette démarche a été, à cet égard, un succès collectif qui nous projette autour de belles promesses.

#### La volonté d’innover implique-t-elle aussi de s’exprimer sur de nouveaux territoires ?

\_\_O.R. :

C’est vrai au sens littéral avec, en immobilier résidentiel, un champ d’action s’élargissant à la grande couronne parisienne, et la recherche d’au moins une implantation nouvelle en France. Mais c’est aussi vrai en termes de savoir-faire. Nous développons en continu de nouvelles compétences, et nous avons créé cette année de nouvelles activités, à commencer par la marque Student Factory, spécialisée dans la gestion et l’exploitation des résidences services étudiants, et qui a vendu sa première résidence fin 2016. Student Factory s’ajoute à Ovelia, qui a ouvert cette année ses 4<sup>e</sup> et 5<sup>e</sup> résidences services seniors.

#### Qu’est-ce qui fait aujourd’hui la force de VINCI Immobilier sur son marché ?

\_\_O.R. :

Nous nous appuyons sur un ensemble de valeurs qui fondent ce que nous faisons et qui sont autant de forces. La première est probablement celle d’être des multi-spécialistes. Les concepts que nous créons, on le voit autour des résidences seniors et étudiants, sont des concepts pointus, mais l’ensemble de nos activités l’est aussi : nous sommes aujourd’hui présents et installés sur les cinq métiers de la promotion immobilière que nous pratiquons, autour d’équipes dédiées, dont c’est la spécialité. Cela nous permet aussi, en agrégeant ces compétences, de monter des projets et opérations particulièrement complexes qui font intervenir une multitude de parties prenantes et demandent une pluri-expertise avérée. Nous avons su le redémontrer cette année à Bordeaux Armagnac, autour d’un grand projet d’aménagement urbain faisant intervenir deux hôtels, des bureaux, une résidence étudiants et un parc de stationnement, ou à Bagnolet avec un ensemble mixte en plein cœur de ville.

#### Comment expliquez-vous les réussites évoquées ?

\_\_O.R. :

Nos succès sont bien évidemment le fruit du travail de nos collaborateurs et de leurs talents. Si notre professionnalisme et notre sens du détail sont reconnus, si notre écoute, notre attention et notre respect des parties prenantes sont si forts, si nos engagements sont pertinents et réalisés en transparence, c’est parce que nous avançons, en confiance, dans un environnement de travail responsabilisant, qui privilégie l’humain et le sens de l’équipe.

#### Quelles perspectives souhaitez-vous tracer pour demain ?

\_\_O.R. :

En cinq ans, nous avons beaucoup changé, nous allons continuer, et nous ne serons pas les mêmes d’ici cinq ans. Il s’agit donc de former un collectif de collaborateurs responsables, autour de nos valeurs, et tout à la fois d’embarquer l’organisation pour la mettre en capacité d’assumer son destin dans un environnement qui, s’il est favorable aujourd’hui, peut être incertain demain.

La perspective, en ce sens, c’est de poursuivre notre chemin : celui d’une croissance raisonnée, sans triomphalisme, mais avec le souci de nous engager toujours plus dans l’amélioration de nos méthodes, du lien que nous entretenons avec nos clients, et de nos produits.

« En termes de résultats, 2016 est une année record. »





LA GOUVERNANCE VINCI IMMOBILIER

Le comité exécutif réunit huit dirigeants, tous experts de leurs marchés respectifs. Ils collaborent pour définir la stratégie et veillent à sa bonne exécution. Garants de la qualité de chacune de nos réalisations, ils mettent en œuvre les synergies entre nos différents métiers. Leur exigence se prolonge sur le terrain à travers des équipes pluri-expertes, aux profils variés, qui combinent engagement au service du client, expertise et responsabilité.

**01**  
**Patrick Supiot**  
Directeur général  
immobilier d'entreprise

**03**  
**Philippe de Villèle**  
Directeur général adjoint  
immobilier résidentiel

**02**  
**Guillaume Lucas**  
Directeur général adjoint  
immobilier d'entreprise  
pôle commerce

**04**  
**Philipe Musialek**  
Secrétaire général

**05**  
**Jean-Luc Guermontprez**  
Directeur général adjoint  
immobilier d'entreprise  
pôle hôtellerie

**07**  
**Olivier de la Roussière**  
Président

**06**  
**Stéphane Reymond**  
Directeur général adjoint  
immobilier résidentiel

**08**  
**Bruno Derville**  
Directeur général  
immobilier résidentiel



# NOTRE CHAÎNE DE VALEUR

*Chaque étape d'un projet est l'occasion de démontrer notre expertise et de nourrir la relation de confiance qui nous lie à nos clients. Depuis la conception d'un projet et au-delà de sa livraison, nous intervenons en combinant rigueur et capacité d'innovation.*

## CONCEVOIR

Bien concevoir, c'est savoir maîtriser la complexité technique et juridique, s'entourer des meilleurs partenaires, anticiper les usages futurs d'un bâtiment, et penser un programme en harmonie avec son environnement.

## RÉALISER

En chef d'orchestre des opérations, nous savons que c'est l'écoute attentive des besoins de nos clients, la compréhension de leurs enjeux, ainsi qu'un engagement de tous les instants qui nous permettent de viser une livraison dans les délais et en zéro réserve.

## ACCOMPAGNER

Un projet ne s'arrête pas le jour de sa livraison. Il nous apparaît donc cohérent de prolonger nos activités de promotion en proposant des prestations de service à nos parties prenantes. Nous accompagnons les investisseurs dans le cycle de gestion de leurs actifs et les entreprises dans l'optimisation de leur stratégie immobilière.

## GÉRER

À travers notre filiale OVELIA, nous exploitons et gérons des résidences seniors nouvelle génération, mêlant des appartements de standing et de nombreux services. Forts de ce succès, nous avons créé les résidences gérées Student Factory qui portent une vision novatrice de la résidence étudiants, avec des espaces confortables et hyper-connectés.

## NOS ENJEUX

# SE RÉINVENTER CHAQUE JOUR

*Notre identité : la création de valeur durable avec des opérations conjuguant bien-être et performance.  
Pour atteindre cet objectif, nous sommes engagés dans une démarche d'amélioration continue, qui nous pousse à nous remettre en question et à innover.*

## La confiance sinon rien

Chacun de nos projets est l'occasion de renforcer la confiance qui nous lie aux parties prenantes. Une solide stratégie qualité est le socle sur lequel nous nous appuyons pour garantir la satisfaction client. Notre qualité d'écoute et notre agilité sont également primordiales pour que nos partenaires soient toujours conscients de pouvoir compter sur nous.

Si nous sommes aujourd'hui reconnus comme une entreprise de confiance, cela tient aussi au talent de nos équipes : leur attention au détail, leur ouverture et leur constance sont indispensables à la réussite des projets complexes et de longue haleine.

droit est fondamentale. Pour réussir, nous croyons qu'il faut disposer d'une politique qualité forte, qui sait se renouveler, guidée par notre capacité à écouter, à comprendre et à maintenir le dialogue.

Nous croyons enfin que notre entreprise, même en croissance, doit rester à taille humaine : épanouissement et autonomie de nos collaborateurs, esprit d'équipe et enfin confiance comme principe premier des relations de travail en interne comme avec nos partenaires et nos clients.

## Concevoir la ville de demain

Nous voulons être prêts pour tout ce qui peut arriver : cette agilité est un cap primordial à l'heure où nous continuons à grandir. Notre croissance nous pousse à être toujours meilleurs dans notre relation client, dans la qualité de nos produits, dans les fondamentaux du métier de promoteur immobilier comme dans sa transformation, poussée par la digitalisation.

Meilleurs, nous cherchons aussi à l'être dans l'efficacité de notre organisation et dans notre capacité à être plus innovants. 2016 a marqué une année importante à cet égard, avec davantage d'entrepreneuriat à tous les niveaux de l'entreprise, d'espace pour développer l'inventivité de chacun et l'intelligence collective. Et demain, nous saurons toujours mieux préparer l'après-demain.

## Nos forces pour réussir

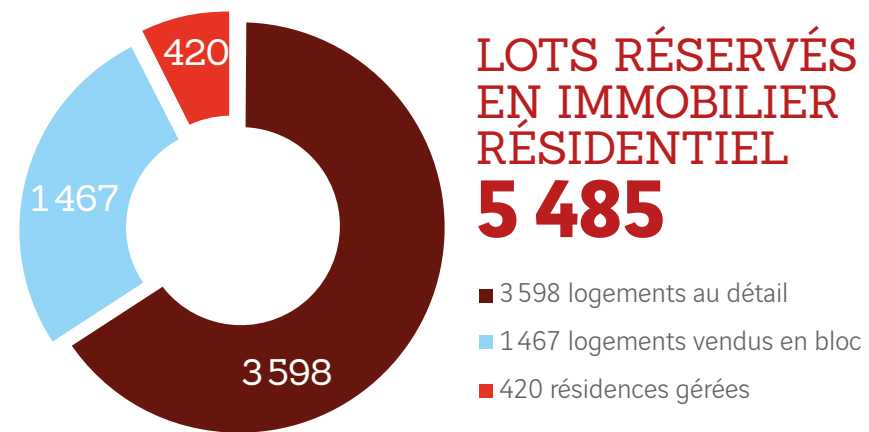
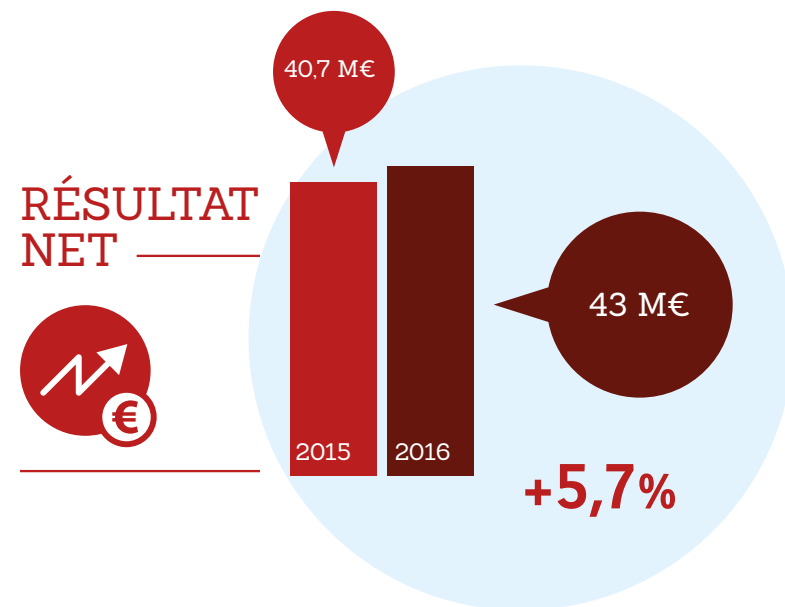
Nous croyons à la spécialisation et nous maîtrisons les métiers de la promotion immobilière : immobilier résidentiel (logements et résidences gérées), immobilier d'entreprise (bureaux, commerces, hôtels). La recherche de synergie au sein de notre groupe nous permet de les agréger parfaitement dans des opérations mixtes ou d'aménagement.

Tous ces métiers, nous les exerçons avec rigueur. Cette dernière nous pousse à être attentifs à des univers de plus en plus complexes, où la maîtrise de la technologie, des enjeux environnementaux et de la réalité mouvante du

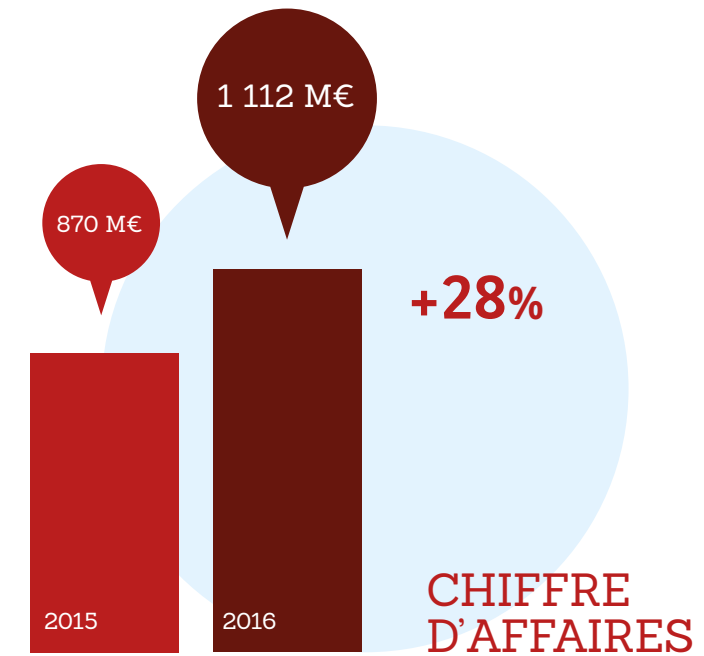
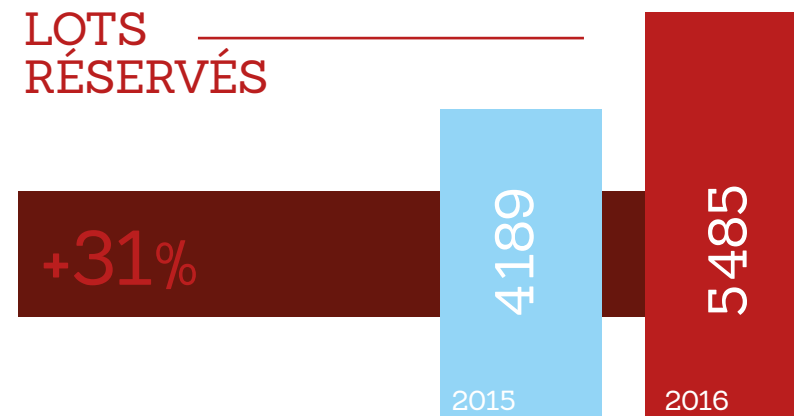


# CHIFFRES CLÉS

de l'année 2016



## LOTS RÉSERVÉS



## CHIFFRE D'AFFAIRES ACTÉ EN QUOTE-PART

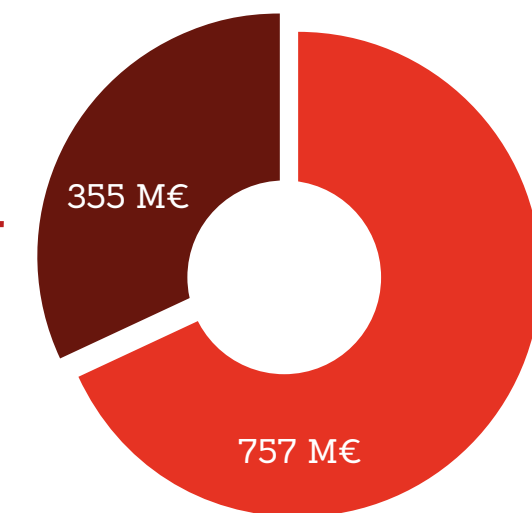
**1 112 M€ HT**



Immobilier d'entreprise



Immobilier résidentiel



## COLLABORATEURS

| 2015 | 2016 |
|------|------|
| 490  | 577  |

+20%





## 4 ÉTOILES PRÈS DE LA CROISSETTE

Cannes

Développé par le pôle hôtellerie et livré en février 2016, l'Okko Hotels Cannes Centre est un 4 étoiles particulièrement soigné en matière de design et de style urbain. L'hôtel, pensé pour bousculer les codes de l'hôtellerie, est situé au cœur des flux, près de la Croisette, et offre une vue imprenable sur la cité cannoise. Au sein du projet de réhabilitation totale de la gare SNCF de Cannes, ce projet s'inscrit au cœur d'une vaste opération mixte comprenant des commerces sur lesquels VINCI Immobilier est aussi intervenu.



### JOURNAL DE L'ANNÉE

# 2016 MARQUE DE BEAUX RÉSULTATS POUR VINCI Immobilier

*Découvrez les projets qui ont rythmé l'année, autant de temps forts pour l'ensemble de nos équipes.*



## ÎLINK : AU PLUS PRÈS DES NOUVEAUX USAGES URBAINS

Nantes

Îlink est un programme mixte mêlant sur plus de 20 000 m<sup>2</sup> une résidence, des bureaux, des commerces et des locaux d'activités. Le projet, unique en son genre, ambitionne de connecter les futurs habitants entre eux mais aussi à leur ville, en expérimentant collectivement des solutions adaptées aux nouveaux usages et modes de vie urbains : les futurs habitants, premiers experts de leur cadre de vie, se mêlent à des urbanistes, designers et paysagistes pour définir un projet de vie commun. Le pari : rassembler toutes les composantes d'une ville durable, économique, sociale, environnementale et culturelle, ainsi que créer des passerelles entre habitants, dans des espaces « à partager » et autour de services innovants et mutualisés.



## O'RIZON, UN QUARTIER D'AVENIR À PARIS-SACLAY

Gif-sur-Yvette

La commercialisation des premiers logements du quartier d'avenir O'rizon, à Gif-sur-Yvette, a été lancée en novembre 2016 avec un franc succès.

Développé dans le cadre d'un groupement avec trois autres promoteurs, O'rizon est un projet ambitieux qui s'insère au cœur du cluster urbain de Paris-Saclay, huitième cluster scientifique et technique mondial et projet majeur du Grand Paris. Opération d'aménagement d'envergure (environ 1 160 logements, commerces et services publics répartis en deux tranches), O'rizon propose à ses futurs habitants de « vivre la ville en mieux » : commerces, conciergerie, crèche, école, équipements sportifs et transports en commun à proximité immédiate ; l'environnement est verdoyant, les logements performants et les déplacements, enfin, facilités par un ambitieux réseau de liaisons douces (voies piétonnes vertes et pistes cyclables).



## UNE PRÉSENCE MARQUÉE DANS LE PÔLE D'EXCELLENCE TECHNOLOGIQUE LILLOIS

Lille

VINCI Immobilier investit le Pôle d'excellence économique de Lille Métropole dédié aux nouvelles technologies, Euratechnologies. D'abord avec Triptic, un ambitieux programme de bureaux lancé en travaux dès 2017, composé de trois immeubles, dont l'un entièrement dédié aux start-ups. Ensuite, avec un ambitieux programme tertiaire pour accueillir la filière numérique. Cette zone multi-fonctionnelle et attractive, toute entière destinée aux entrepreneurs et étudiants du numérique, marque l'arrivée à maturité du Pôle. Cette opération de 15 000 m<sup>2</sup> inclut des bureaux (notamment pour accueillir du co-working), des centres de formation destinés aux acteurs de la filière, des commerces, ainsi qu'une résidence Student Factory, le nouveau concept de résidences étudiants de VINCI Immobilier.

## UN BÂTIMENT HISTORIQUE RENAÎT EN PLEIN CENTRE-VILLE

Lyon

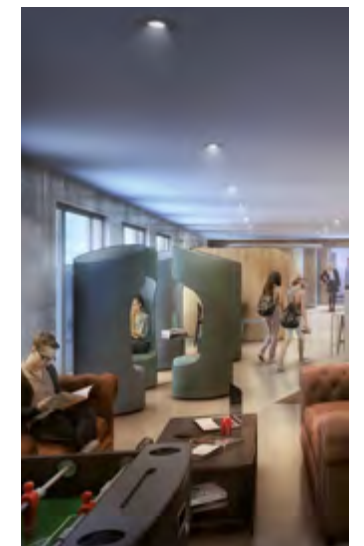
À Lyon, les anciens locaux de la Banque de France datant du XIX<sup>e</sup> siècle revivent. Le long de la prestigieuse et très passante rue de la République, dans la presque-île du centre-ville lyonnais, ils forment un ensemble patrimonial répertorié en tant que monument historique et dont les travaux de requalification s'affirment comme une opération d'exception. Les 60 logements, vendus aux SCPI en déficit foncier Amundi et Renovalys, ainsi que les 1 000 m<sup>2</sup> de bureaux de prestige et près de 3 000 m<sup>2</sup> de commerces ont été livrés en 2016. Les magasins Nike Store et Maxi Bazar ont déjà ouvert leurs portes dans leur nouvel écrin avec succès : 4 000 visiteurs quotidiens les fréquentent déjà.



## STUDENT FACTORY : UN NOUVEAU CONCEPT EST NÉ

VINCI Immobilier a créé en juin 2016 Student Factory, une structure d'exploitation de résidences services dédiées aux étudiants.

Déjà acteur de référence pour la réalisation et l'exploitation de résidences gérées, notamment à destination des seniors, VINCI Immobilier met à profit son expertise pour répondre à la demande croissante de logements étudiants. Au centre du projet : une forte offre de services pour faciliter la vie et la réussite des étudiants.





## BE OPEN, DE NOUVEAUX BUREAUX À PARIS RIVE GAUCHE

Paris

La livraison aux Assurances du Crédit Mutuel (ACM) en septembre 2016 de l'immeuble de bureaux Be Open marque la sixième réalisation de VINCI Immobilier dans la Zone d'aménagement concerté (ZAC) Paris Rive Gauche, dans le 13<sup>e</sup> arrondissement. Les sept étages de Be Open forment un bâtiment tout en transparence, derrière une façade associant bandeaux vitrés et tubes d'aluminium, conçue par les architectes Brenac & Gonzalez. Les espaces de travail et de convivialité, très lumineux, sont occupés par la Caisse des Dépôts et par la Métropole du Grand Paris.



## AVEC LA VILLE DE NICE, SE RÉAPPROPRIER LE « RAY »

Nice

Un nouveau quartier verra le jour sur les hauteurs de Nice à compter de la fin 2018. VINCI Immobilier, en co-promotion avec Adim, a en effet remporté un concours portant sur un vaste projet de requalification du site du stade du Ray, important dans la mémoire collective de la ville. Ce programme d'aménagement urbain de six hectares comporte plus de 300 logements et une vaste opération d'immobilier commercial, incluant une galerie marchande et des équipements sportifs. Ceux-ci ont été conçus par les agences la Maison Édouard François et ABC Architectures pour s'insérer harmonieusement dans un vaste parc de loisirs paysager. Futur éco-quartier d'excellence (immeubles végétalisés, agriculture urbaine, labellisation Biodiversity et NF Habitat, etc.) ce projet propose un trait d'union entre urbain et nature, et s'inscrit dans la reconquête vers le nord de la ville de Nice.



## CARRÉ D'ART, RÉSIDENCE DE STANDING AU CŒUR DE LA VILLE

Toulouse

Immeuble de standing comprenant plus de 150 logements, Carré d'Art est une résidence aux façades avant-gardistes dont les briques roses se fondent dans le paysage architectural local. Elle allie exigence en termes de confort et de performance énergétique.

En bordure de Garonne et dans le quartier très vivant de Saint-Cyprien, ses trois bâtiments font face au cœur historique de Toulouse, et en particulier aux emblématiques Abattoirs, le musée d'art contemporain de la ville.



## UNE NOUVELLE RÉSIDENCE SÉNIORS EN ALSACE

Colmar

À Colmar, dans le Haut-Rhin, VINCI Immobilier a lancé en travaux le Clos des Moulins, une résidence OVELIA de 120 appartements qui conjugue confort, bien-être et sécurité (téléassistance médicale continue), dans la droite lignée de la promesse d'OVELIA : vivre sa retraite en toute tranquillité. Nombreux équipements et services (restaurant ouvert 7 jours sur 7, piscine intérieure chauffée, médiathèque, salon de coiffure, dispositif de téléassistance médicale,...) font de cette résidence un cadre de vie parfaitement adapté aux attentes et au bien-être des seniors autonomes.



## DES COMMERCES POUR REDYNAMISER LE CENTRE-VILLE

Dunkerque

Suite à un concours, la communauté urbaine et la ville de Dunkerque ont choisi de faire appel à VINCI Immobilier dans le cadre d'un vaste projet mixte dans le centre-ville de l'agglomération dunkerquoise. Le programme commercial (enseignes nationales et locales) du site de la Marine, stratégique pour l'attractivité et la redynamisation du centre-ville, inclut également une crèche et un espace de co-working, et s'additionne aux 104 logements du projet. Un programme qui permet la création de boucles piétonnes inexistantes dans ce quartier, et qui intègre l'ex-bâtiment des Affaires Maritimes, afin de préserver la mémoire du lieu.



## LE SAVOIR-FAIRE DANS L'AMÉNAGEMENT URBAIN EN GIRONDE

Bordeaux

Euratlantique, quartier d'affaires stratégique à Bordeaux, accueillera dès 2017 le projet Quai 8.2, vaste programme d'aménagement urbain à proximité de la future gare de la LGV. Le projet, d'une surface totale de 43 000 m<sup>2</sup>, intègre 29 500 m<sup>2</sup> de bureaux, 3 000 m<sup>2</sup> de commerces, deux hôtels totalisant 237 chambres et une résidence étudiants de 125 lots sous la nouvelle bannière Student Factory. C'est une synergie de compétences au sein de VINCI Immobilier qui est mise en œuvre pour un projet marquant pour la métropole bordelaise. Un projet de surcroît attractif et à forte ambition architecturale, portée par le cabinet d'architectes Reichen et Robert & Associés.



Le temps de  
**L'INNOVATION**



*Inventer la ville de demain* ..... 32  
*Vivacity : l'innovation en marche* ..... 34  
*Projets* ..... 36





# INVENTER LA VILLE DE DEMAIN

## UN ENJEU CRITIQUE POUR L'AVENIR DE L'IMMOBILIER

Dans un monde en hyperconnexion et en constante accélération, les organisations qui se saisissent réellement de l'enjeu d'innover sont celles qui détiennent les clés de demain. Cette réalité s'impose, au-delà des grands discours et des déclarations d'intention, comme une clé pour la compétitivité et l'attractivité des entreprises quels que soient les secteurs d'activité. La capacité à innover devient plus que jamais une composante critique de toute vision d'entreprise ambitieuse.

Accélération du progrès, démocratisation de technologies avancées, caractère révolutionnaire de l'économie des données : l'innovation se place au centre du jeu. L'avenir de l'immobilier, lui aussi, passe par l'innovation. Du développement foncier à la commercialisation des programmes, de profondes mutations sont perceptibles, et il faut pouvoir se positionner au cœur de ce nouveau monde. L'Internet des objets fait entrer le numérique dans les habitats, et les villes s'affirment comme le centre névralgique de l'innovation. Le concept de « smart city » résume à lui tout seul à quel point l'échelle urbaine est le système privilégié pour penser et faire l'innovation.

## L'ORGANISATION SE MET EN MOUVEMENT

Pour répondre à ces défis, VINCI Immobilier s'affirme depuis longtemps comme un acteur innovant : pour créer de la valeur durable, il s'agit de savoir saisir les évolutions sociétales, d'anticiper les mutations de demain, de concevoir et déployer de nouvelles solutions. Pour conjuguer performance et bien-être des occupants de nos bâtiments et quartiers, nous savons de longue date qu'il faut se réinventer au quotidien. Ces derniers semestres, nous déployons ainsi de nouveaux savoir-faire et métiers, autour des résidences services dédiées aux seniors (OVELIA) et, désormais, aux étudiants (Student Factory).

## •• UN TOURNANT DANS LA STRATÉGIE D'INNOVATION DE VINCI IMMOBILIER ••

VINCI Immobilier a saisi l'importance de toujours savoir s'affirmer comme un précurseur, et 2016 marque un véritable tournant dans notre stratégie d'innovation. Il s'agit désormais d'accélérer : par une réflexion sur l'organisation, une systématisation des process et un lancement de démarches innovantes. Une dynamique forte, prenant une forme encore plus concrète, notamment au travers de notre nouveau laboratoire d'innovation, Vivacity.

## UNE DÉMARCHE GLOBALE D'INNOVATEUR

Systématiser l'innovation, c'est faire naître une prise de conscience à tous les niveaux de notre entreprise. C'est faire entrer pleinement, dans la culture de l'organisation, la nécessité stratégique que représente l'innovation pour nos clients, pour les collectivités, et auprès de nos partenaires.

Dans nos méthodes, par nos initiatives et par notre état d'esprit, nous faisons dès aujourd'hui de l'innovation un objectif prioritaire. Cette démarche globale vise dès lors à nous mettre dans la posture du thinker mais aussi dans celle du maker, de celui qui pilote l'innovation : c'est là la clé de la croissance de demain, et c'est là que la ville, avec nous, se réinventera.



## La relation client, digitalisée

La digitalisation du parcours client, considérée comme stratégique, a franchi de nouvelles étapes importantes en 2016. Les efforts se portent à la fois sur la digitalisation des métiers, en interne, et sur l'optimisation et la fluidification du lien que nous nouons avec nos clients.

Au-delà de la franche réussite de notre plateforme de commercialisation et de l'internalisation progressive du traitement de tous nos contacts, de nombreuses innovations ont vu le jour. Nous avons mis en place le « configurateur » qui permettra d'accompagner les acquéreurs dans le choix de leurs prestations, et avons d'ores et déjà développé la visite virtuelle 3D, ouvrant la voie à davantage de personnalisation, via une interface fluide et immersive. Une produithèque, déployée massivement en 2016, permet en complément de proposer des gammes de produits claires et adaptées aux préférences de nos clients.

Plus encore, le déploiement en phase test d'un nouvel Extranet client, s'est effectué avec succès dans l'immobilier résidentiel : il valide notre choix pour davantage de transparence, pour une information plus exhaustive et pour un accompagnement plus personnalisé, avec des interlocuteurs dédiés à chaque étape d'un projet d'acquisition.





# VIVACITY : L'INNOVATION EN MARCHÉ

## LE TEMPS DE LA RÉINVENTION COLLECTIVE

Vivacity est un plan d'action – pour ne pas dire un plan de bataille – entièrement dédié à l'innovation. Il vise à faire de VINCI Immobilier une entreprise capable, de façon très concrète, d'apporter dans un même temps des solutions nouvelles aux problèmes d'aujourd'hui et aux questionnements de demain.

C'est un moment de réinvention : un temps pris en commun pour se donner l'opportunité de contribuer à lever un voile sur le monde futur, et en particulier la ville. Cette stratégie vise à apporter une rupture et à construire un nouveau canal d'innovation, fondé sur l'ouverture et la participation. L'ouverture, par le refus de la R&D interno-interne, et par des contacts enrichissants avec un écosystème de partenaires hors les murs de l'entreprise. Le participatif, par le refus du trop peu performant top-down, et par l'engagement et l'implication de chacun, pour triompher de la complexité.

## VINCI IMMOBILIER, LABORATOIRE D'INNOVATION

Plutôt qu'une innovation à marche forcée, c'est une innovation profondément ancrée dans la culture de l'entreprise que Vivacity contribue à activer : pour être le plus en phase possible, en interne, avec les nouvelles attentes managériales et, en externe, avec les usages et les besoins de nos clients.

Vivacity considère l'innovation comme un objectif à la fois prioritaire et pérenne pour l'entreprise, volontairement élevé à un haut niveau d'exigence pour les années à venir. Pour accompagner sa croissance, il s'agit pour VINCI Immobilier d'inventer de nouvelles méthodes et de nouveaux outils de développement et de vente. Il s'agit aussi de se mettre à la hauteur de ce que les acteurs de la ville attendent : des opérations pluri-fonctionnelles et pluri-usages, un aménagement urbain à 360° et à grande échelle, des projets immobiliers prenant en compte les nouveaux flux de mobilité, l'impératif de gestion optimisée des ressources énergétiques, ou encore le bien-vivre ensemble, par la mixité, notamment générationnelle.



## UN APPEL À IDÉES POUR TRANSFORMER L'ESSAI

Du 4 octobre au 4 novembre 2016, un appel à idées a été lancé auprès de l'ensemble des collaborateurs afin de faire émerger des pistes qui deviendront, très vite, des projets concrets. C'est là la première phase de la démarche Vivacity qui ambitionne de trouver des solutions nouvelles pour créer de la valeur différemment, et ce dans trois perspectives : concevoir autre chose, innover dans la relation client, et concevoir autrement.

Il s'agit ici de réfléchir à de nouvelles réponses pour la ville de demain (services aux occupants, bureaux du futur, végétalisation d'espaces communs, etc.), à l'amélioration de l'expérience client, tout autant qu'à la façon d'y parvenir (par exemple par le travail collaboratif en interne, par les nouveaux montages financiers ou par les modes de construction alternatifs).

La participation de près de deux tiers des collaborateurs, pour un total de plus de 270 dossiers finalement déposés, montre l'implication des équipes VINCI Immobilier, qui représente un facteur de succès clé pour la démarche. Fin 2016, sur la base d'une analyse bénéfiques/contraintes, ce sont une vingtaine d'idées qui ont été pré-sélectionnées. Au deuxième trimestre 2017, après étude de leur faisabilité technico-économique, 16 projets ont été lancés voire déployés dans des opérations pilotes. Ces projets sont portés par un volontaire qui sera entouré d'une équipe transversale et rencontrera deux fois par an le COMEX. L'innovation, concrète, est en marche.



## L'open innovation dans les actes

Dès 2017, VINCI Immobilier devient, au côté de VINCI Energies, partenaire de la Chaire Immobilier et Développement durable de l'ESSEC Business School, dédiée à la recherche et l'enseignement en la matière.

Penser la ville durable avec les talents de demain et par l'échange scientifique : VINCI Immobilier poursuit ici une politique qui voit déjà l'entreprise participer à deux autres instances de réflexion autour de la ville future, le think tank de La Fabrique de la Cité et la chaire Écoconception des Ensembles Bâti et des Infrastructures.

VINCI Immobilier travaille également avec des start-ups et grands comptes au sein de deux accélérateurs, Immowell Lab et Construction & Énergie. Un travail qui se traduit par plusieurs collaborations régulières avec des start-ups sur nos projets immobiliers : c'est le cas par exemple de Smiile, jeune société innovante qui propose un réseau social d'entraide et de partage entre voisins.





# KALEÏ

Paris 13<sup>e</sup>

## En chiffres

88 logements • 69 places de parking

## Certifications

H&E • NF Logement

## Livraison prévisionnelle

Deuxième trimestre 2019

## Architectes

Lambert Lénack Architectes Urbanistes

## EMBLÉMATIQUE ET SMART

Commercialisée à la mi-2016, Kaleï est une résidence à proprement parler intelligente : via un partenariat avec Foncia et la start-up Intent Technologies, toutes les données du bâtiment (énergie, eau, données des ascenseurs ou des ventilations) sont centralisées dans une plateforme, permettant d'optimiser la consommation énergétique et la maintenance du bâtiment, mais aussi d'informer en temps réel les résidents. Proposé aux acquéreurs, le simulateur Ecosim aide à optimiser sa consommation d'énergie et d'eau et à évaluer en amont les charges courantes de copropriété. Des services domotiques peuvent enfin être choisis par les acquéreurs : ils participent au standing élevé des prestations proposées.

La résidence rassemble plusieurs usages (commerces et bureaux) visant à assurer son dynamisme, et s'intègre parfaitement à son environnement, puisqu'elle se situe à proximité immédiate de Station F, le nouvel incubateur parisien emblématique. Une résidence qui présente en réalité un ADN « smart » dès sa conception, puisque son environnement, aux contraintes structurelles fortes, a été modélisé, grâce au BIM, en maquette numérique 3D.



# CÉRÈS

Blagnac

## En chiffres

78 logements : 18 sociaux, 40 collectifs, 20 villas • 69 places de parking

## Certifications

H&E • NF Logement

## Livraison prévisionnelle

Deuxième trimestre 2018

## Prix

Pyramide d'argent 2016, « Prix du parcours résidentiel » (FPI Midi-Pyrénées)

## Architectes

ARUA Architectes

## DES LOGEMENTS QUI PRÉPARENT LEUR AVENIR

La résidence Cérès, dont les travaux ont débuté en octobre 2016, fera partie d'Andromède, le premier éco-quartier en Midi-Pyrénées. Dans sa conception, VINCI Immobilier a intégré une réflexion approfondie sur les services aux futurs usagers, autour du réseau social d'entraide et de partage entre voisins conçu par la start-up Smiile, et avec un Living Lab, espace vivant centralisant les informations et les acteurs liés à la silver économie.

Surtout, Evolio y a été développé : concept visant à répondre au besoin d'adaptabilité et d'évolutivité des logements. Ceux-ci sont pré-équipés pour faire face aux éventuelles situations de handicap de ses occupants, et permettent d'activer à la demande certaines fonctionnalités ou équipements (monte-escalier motorisé, barres d'appui, etc.) afin de faciliter un maintien à domicile tout en confort et en simplicité d'usage. Un pack domotique évolutif vient renforcer cette offre de services en proposant, toujours en fonction des besoins des résidents, la détection des chutes, ou encore le déclenchement d'un flash lumineux lors d'une détection de fumée.



Le temps de  
**LA CONCRÉTISATION**



|                                      |    |
|--------------------------------------|----|
| <i>Immobilier résidentiel</i> .....  | 40 |
| <i>Immobilier d'entreprise</i> ..... | 48 |
| <i>Produits mixtes</i> .....         | 62 |
| <i>Services immobiliers</i> .....    | 66 |



## IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

# EXPERTS RECONNUS DES LOGEMENTS ET RÉSIDENCES

*VINCI Immobilier est l'un des principaux promoteurs du marché résidentiel en France. Depuis la recherche foncière jusqu'au service après-vente, pour des accédants à la propriété, des investisseurs particuliers, institutionnels ou sociaux, nous sommes capables d'intervenir sur une grande variété de logements : résidences principales, logements sociaux, locatifs libres ainsi que résidences gérées (résidences séniors, étudiants, de tourisme).*

### PERFORMANCE ET TRAVAIL EN CONFIANCE

La confiance que nous témoignent nos parties prenantes est le meilleur indicateur de performance qui soit. Au-delà des objectifs de croissance, nous portons une attention systématique à la qualité de nos réalisations et aux services qui les accompagnent. Chaque opération est pensée pour avoir un impact positif sur la vie de ceux qui les occuperont.

Nous construisons un lien durable avec nos partenaires au travers de valeurs motrices qui sont autant de gages de confiance : le professionnalisme en toutes circonstances, l'autonomie de nos collaborateurs, le respect et l'écoute de chacun, l'esprit d'équipe, la prise d'engagements concrets et mesurables en termes de qualité.

### CRÉATEURS DE MIXITÉ URBAINE

La diversité de nos savoir-faire nous permet de construire la mixité urbaine et la multiplicité des usages et des modes de vie, dans des territoires en pleine mutation. Implantés sur plus de quinze sites, en Île-de-France et autour de la quasi-totalité des grandes agglomérations françaises, nous nous plaçons au cœur des enjeux locaux.



# 5 500 LOGEMENTS ET LA SATISFACTION CLIENT

*2016 est une nouvelle année record en immobilier résidentiel pour VINCI Immobilier, grâce à un marché rarement aussi bien orienté. Le contexte était porteur pour les acquéreurs particuliers, favorisé par des taux d'intérêt historiquement bas, mais aussi par l'élargissement du prêt à taux zéro facilitant l'accèsion à la propriété, ou par le dispositif Pinel d'investissement locatif, toujours valable en 2017. VINCI Immobilier a également continué à réaliser de nombreuses ventes en bloc, qui ont représenté plus du quart des ventes réalisées.*

## LES RÉSERVATIONS ET LANCEMENTS DE TRAVAUX À UN NIVEAU RECORD

En termes de résultats, le cap des 5 000 logements réservés a été dépassé en 2016 pour la première fois et laisse entrevoir l'objectif des 6 000 logements : on dénombre ainsi 5 485 réservations, soit une croissance annuelle de plus de 30 %, encore supérieure à celle observée en 2015. Les lots lancés en travaux augmentent aussi à plus de 30 %, pour atteindre également un niveau record, avec 5 743ancements. Après une très forte croissance en 2015, les lots actés connaissent une progression plus légère, mais à un niveau élevé de 4 493 unités.

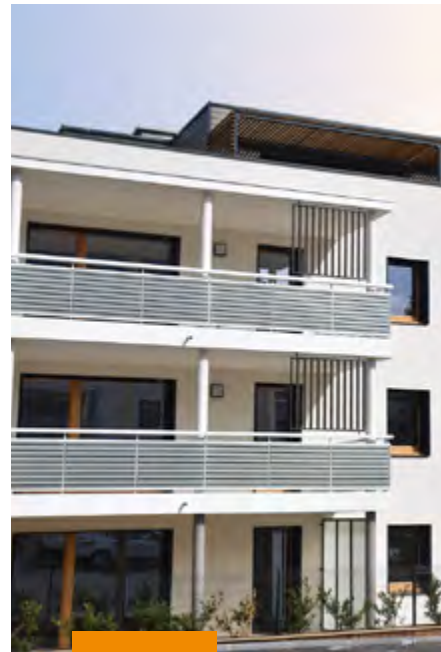
Ces bons résultats sur l'ensemble du territoire sont le fruit de notre capacité à nous positionner sur des emplacements privilégiés, de l'attention constante que nous portons à la maîtrise des risques et de l'amélioration continue de la qualité des opérations.

Pour VINCI Immobilier, cette bonne année d'activité reflète un portefeuille diversifié et de qualité, en adéquation avec la demande. Fin 2016, de nombreux succès en développement permettent de porter ce portefeuille foncier à plus de 20 000 logements, comme par exemple à Villejuif en région parisienne, où un concours portant sur la construction d'un programme de 500 logements a ainsi été remporté.

**5 485**  
LOGEMENTS RÉSERVÉS  
EN 2016

**+34 %**  
DE LANCEMENTS  
EN TRAVAUX  
DE NOUVEAUX LOTS

**4 493**  
LOTS ACTÉS



Castle Park  
Gex

## PARTENAIRES DES TERRITOIRES

De manière plus générale, dans plusieurs de nos régions, on peut observer une forte accélération de la demande. Pour y répondre, le maillage territorial déjà consistant, avec une présence permanente de nos équipes dans 18 agglomérations, est appelé à se densifier encore, en deuxième et troisième couronnes franciliennes notamment.

Notre fort développement témoigne aussi de la reconnaissance de l'ensemble de nos parties prenantes, qui voient dans VINCI Immobilier un acteur solide, professionnel et humain dans la manière de gérer les projets. Notre ancrage territorial est une force reconnue et permet de construire, dans la durée, une collaboration et un dialogue constructifs avec les élus que nous accompagnons dans le développement de l'attractivité de leurs territoires.

Outre notre capacité à intervenir sur une grande variété d'opérations, notre vision fine du métier de la promotion immobilière – construire sur des expertises complémentaires plutôt que par une approche généraliste – nous permet aussi de mener des opérations mixtes d'envergure correspondant aux attentes de nos partenaires.



Les Loges  
Marseille

## LA QUALITÉ, UNE DÉMARCHE DÉDIÉE EN AMÉLIORATION CONTINUE

Dans le sillon de notre démarche Hestia, initiée en 2013, notre engagement pour la qualité demeure constant et plus que jamais crucial, avec la montée en volume de nos opérations. Les résultats, cette année, le confirment : 40 % de nos opérations sont livrées avec zéro réserve et 30 % ont obtenu moins de trois réserves à la livraison.

La qualité est un engagement en mouvement. En 2016, nous avons continué à l'améliorer. Du lancement de l'opération, avant le début des travaux, jusqu'à la visite chantier, quatre points de vigilance permettant un suivi toujours plus régulier des opérations ont été déployés, et seront bientôt rejoints par un cinquième.

Notre engagement pour la satisfaction client, lui aussi, s'étoffe : une nouvelle enquête de satisfaction, lancée 12 mois après la livraison est déployée pour toute opération livrée depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, et rejoint deux autres enquêtes déjà mises en place (à la livraison et 60 jours après).

## PERFORMANCE DE L'ORGANISATION, OPTIMISATION DE LA RELATION CLIENT

L'exemplarité naît de la transparence. Nos engagements concrets en la matière nous permettent de travailler en confiance avec nos parties prenantes. Mais ces succès proviennent aussi de notre capacité à nous réinventer pour nous porter au plus près de leurs besoins. L'ensemble des méthodes de travail de l'immobilier résidentiel a ainsi commencé à être revisité en 2016, afin d'améliorer notre efficacité en tant qu'organisation. Un chantier est mené collectivement, et est matérialisé par la création d'un poste de responsable des process et de l'organisation.

Ce chantier permet aussi d'améliorer notre efficacité commerciale, avec le développement accru des synergies entre nos différentes forces de vente, et la complémentarité de nos canaux de distribution, y compris autour de la plateforme VINCI Immobilier Patrimoine.

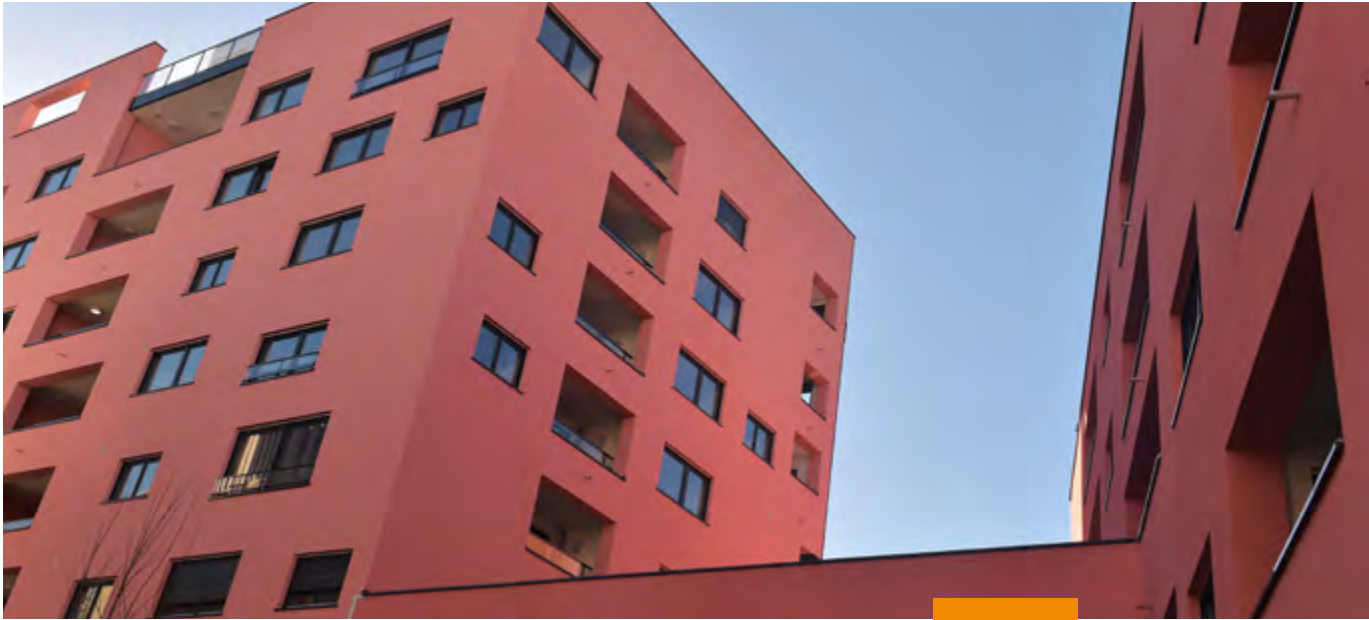
L'optimisation de la relation client, enfin, avec un important travail mené sur la digitalisation, marque également une priorité collective majeure : être présent et utile tout au long du parcours client.

## En Méditerranée, le succès des mises en commercialisation

La direction régionale Méditerranée de VINCI Immobilier, autour de ses quatre implantations, à Montpellier, Aix-en-Provence, Toulon et Nice, a réservé en 2016 plus de 1 000 logements, soit une croissance de 45 % de son activité. Une performance rendue possible par un ancrage durable dans le territoire, dimension très appréciée par les acteurs locaux.

Une réussite qui se manifeste aussi par d'importants succès commerciaux : les mises en commercialisation, anticipées et événementialisées, atteignent systématiquement au moins 40 % dès l'ouverture de la bulle de vente, et dépassent régulièrement les 60 %. Une performance qui, comme le souligne Franck Bernardin, directeur régional, s'inscrit « dans l'ADN des équipes de la région ». Un exemple : 69 des 109 logements proposés dans la résidence de prestige Les Loges, au cœur du très prisé 7<sup>e</sup> arrondissement de Marseille, ont été réservés dès sa mise en commercialisation.





# AXIOM

Strasbourg

En chiffres

62 logements • Au cœur d'un ensemble intégrant 2 000 m² de bureaux et commerces

Certifications

NF Logement démarche HQE

Architectes

Biecher Architectes • BQ+A

## UNE VISION MODERNE DE L'IMMOBILIER

Au cœur du futur éco-quartier Danube, projet urbain pensé autour du concept de mobilité douce, les trois bâtiments de la résidence Axiom ont été livrés. Celle-ci propose des logements adaptés aux nouveaux modes de vie, dans une architecture à l'esthétisme moderne, et pensée autour d'un jardin en cœur d'îlot pour s'intégrer aux grands espaces verts du nouveau quartier.

Située stratégiquement dans le centre-ville strasbourgeois, la résidence se trouve à proximité, à pied, d'un cinéma, d'une médiathèque, d'un centre commercial, d'une école et du cœur économique de la ville. Un modèle de développement urbain durable, complété par la volonté de faciliter l'échange : avec des jardins partagés sur les toits et un local commun à tous, mais aussi, grâce à un partenariat avec la start-up Smiile, véritable réseau d'échange et de partage (dons, troc, prêts ou achats d'objets d'occasion ; services et entraide ; groupes d'intérêts ; etc.).



# 14<sup>e</sup> ART

Paris 14<sup>e</sup>

En chiffres

14 logements

Architectes

Arcas Paris

## UNE RESTRUCTURATION HAUT STANDING

À 200 mètres du parc Montsouris, cet ancien hôtel de maître datant de 1885 a été réhabilité en une résidence de haut standing, intégrant 14 appartements allant du studio au 4 pièces en duplex.

Les façades et décors originaux ont été préservés, et la construction du neuf s'est inspiré du style art déco très présent dans le quartier, et d'une architecture de briques s'harmonisant avec les façades voisines. Les détails intérieurs (menuiseries en métal, fenêtres d'angles, ferronneries) proposent un art de vivre raffiné et moderne, adapté à un investissement locatif haut de gamme.





# GARE DU SUD

Nice

| En chiffres                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2 hectares de superficie • 67 logements libres • 51 logements sociaux<br>1 résidence étudiants • 182 chambres • 750 places de parking<br>1 multiplex • 9 salles de projection |
| Certifications                                                                                                                                                                |
| Label BBC RT 2005 • Certifications NF Logements • Habitat et Environnement                                                                                                    |
| Livraison des premiers logements                                                                                                                                              |
| Troisième trimestre 2018                                                                                                                                                      |
| Architectes                                                                                                                                                                   |
| Reichen et Robert & Associés                                                                                                                                                  |

## LA PYRAMIDE D'OR, UNE PREMIÈRE

Première dans l'histoire de VINCI Immobilier : l'opération Gare du Sud, menée en co-promotion avec Icade, a remporté la Pyramide d'Or, plus haute distinction remise par le congrès national de la Fédération des promoteurs immobiliers.

Vaste programme de réaménagement urbain au cœur du centre-ville niçois, mené sur le site de l'ancienne gare de Provence classée monument historique, l'ensemble mêle logements, commerces en pied d'immeuble, salle de sport, multiplexe de cinéma, salle dédiée aux associations, une résidence étudiants et un parking public. Le projet s'articule autour d'une halle Eiffel, totalement démontée il y a plusieurs années, et réassemblée sur site à son emplacement d'origine dans le cadre de cette opération immobilière. Un programme de redynamisation urbaine basé sur la diversité des usages, incluant des logements aux vastes terrasses, reconnus pour leur qualité : 50 logements ont été réservés dès la mise en commercialisation.



# HIGHER ROCH

Montpellier

| En chiffres                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------|
| 16 étages • 90 logements • 3 200 m² de bureaux<br>1 700 m² de commerces |
| Livraison prévisionnelle                                                |
| 2020                                                                    |
| Architectes                                                             |
| Brénac & Gonzalez et Associés                                           |

## MARQUER L'EMPREINTE D'UN NOUVEAU QUARTIER

Avec cette tour qui constituera l'emblème du renouveau du quartier Saint-Roch, en centre-ville de Montpellier, VINCI Immobilier est le lauréat d'un projet emblématique et iconique mené en co-promotion. Mêlant savoir-faire en immobilier résidentiel et d'entreprise, ce programme, trait d'union entre la ville d'hier et de demain, et dont les travaux débiteront en 2018, est aussi une réponse architecturale forte, aux allures méditerranéennes, qui redessine la skyline de la ville. Un projet emblématique qui signe le nouveau quartier, symbolisant ainsi la redynamisation urbaine du territoire.

De nouveaux espaces publics, à proximité d'un parc de plus d'un hectare, et plusieurs autres réalisations majeures sont en effet prévus dans ce nouveau quartier.



## IMMOBILIER D'ENTREPRISE

# ACCOMPAGNER, À CHAQUE ÉTAPE DE CHAQUE PROJET

*Nous sommes un acteur de premier plan de l'immobilier d'entreprise. Nos équipes accompagnent leurs clients à chaque étape de leur projet, apportant des solutions dans une réponse sur-mesure, qui s'adapte à la taille, à la complexité et aux spécificités de chaque programme. Grâce à une pluri-expertise, que nous déployons avec des équipes dédiées dans chacun de nos champs d'intervention, nous développons des projets et opérations dans l'immobilier de bureaux, la promotion hôtelière et les commerces.*

### L'EXIGENCE DE QUALITÉ, AUJOURD'HUI ET DEMAIN

Nous croyons en la création de valeur durable : quel que soit le projet, nous nous engageons pour des bâtiments attractifs et performants, qui garantissent de manière pérenne à la fois le meilleur niveau de rentabilité aux investisseurs et le bien-être des utilisateurs.

Notre savoir-faire s'appuie sur des équipes projets, expertes sur toute la chaîne de valeur de la promotion immobilière, mais aussi sur notre capacité à nous entourer de partenaires de confiance. À l'écoute de nos clients et attentifs aux mutations sociales et urbaines, nous nous mettons à la hauteur des exigences des villes, sans cesse mouvantes.

En 2016, nos prises de commande ont quasiment doublé, pour atteindre un total de 400 millions d'euros. Parce que notre engagement est celui d'une performance toujours plus utile à nos clients, un comité de direction dédié à l'immobilier d'entreprise a été mis en place. Il nous permettra d'être encore meilleurs, dans les produits et services que nous développons comme dans la relation privilégiée que nous entretenons avec nos clients. L'exigence de qualité, chez VINCI Immobilier, est permanente.

Be Open  
Paris 13<sup>e</sup>





Kinetik  
Boulogne-Billancourt

UN SAVOIR-FAIRE DÉMONTRÉ  
PAR LA DENSITÉ DE PROJETS MENÉS

Dans un contexte contrasté, marqué à la fois par des taux de capitalisation à nouveau en recul et un dynamisme notable des investisseurs, en particulier autour des immeubles neufs en blanc, 2016 est une année riche pour le pôle Bureaux de VINCI Immobilier.

La variété des projets menés témoigne d'une expertise singulière sur le marché : notre capacité à assurer un accompagnement de A à Z, depuis le montage, y compris financier, jusqu'à la livraison, et ce sur tous types de projets, immeubles neufs ou à restructurer. Dans chacun de ces cas, notre mission est claire : créer des bureaux à vivre, des espaces professionnels aux usages parfaitement optimisés et en phase avec les attentes futures des utilisateurs. OpenWork, notre démarche dédiée à l'immobilier de bureaux, lancée il y a peu, conjugue les concepts de bien-être des occupants et de performance des bâtiments.



Musée des médias – Universeine  
Saint-Denis

MAÎTRISER LA COMPLEXITÉ

Deux ventes de biens en état futur d'achèvement (VEFA) ont en particulier marqué l'année. Celle, tout d'abord, de l'immeuble Le Belvédère, au pied de la Grande Arche de La Défense. Cette opération va faire l'objet d'une restructuration lourde après curage et désamiantage. Mettant en œuvre notre démarche OpenWork et étant triplement certifiée, elle porte le sceau de l'audace et du savoir-faire. La seconde vente concerne le programme Axiome, porte d'Italie, à Paris. Autour d'un ensemble mixte comprenant des bureaux, mais également des commerces, un hôtel et un parking public, ce succès est celui de la maîtrise d'une situation particulièrement complexe en termes de montage, tant juridique que financier.

En plus de contribuer à d'importantes opérations mixtes et d'aménagement, notamment à Universeine (Seine-Saint-Denis), VINCI Immobilier assure aussi la maîtrise d'ouvrage déléguée (MOD) de deux grandes opérations pour le compte d'Axa, à Paris 16° et sur un vaste ensemble immobilier de 65 000 m² à Saint-Ouen.

Dans un marché caractérisé par la rareté foncière, les perspectives pour 2017 s'annoncent par ailleurs déjà riches, avec un développement qui s'accélère et, d'ores et déjà, des opérations d'envergure, à Lyon Part-Dieu avec la tour To-Lyon et à Nanterre, pour le futur siège de VINCI.

UN ACCOMPAGNEMENT  
DANS L'AMÉNAGEMENT  
ET LA RECHERCHE D'UTILISATEURS

Enfin, dans la ZAC Paris Rive Gauche, la livraison réussie de l'immeuble Be Open s'ajoute aux travaux en cours sur l'élégante opération Éléments. Signe de la grande qualité de ces produits, ces deux ensembles ont trouvé leurs utilisateurs avant même la fin des travaux, Be Open étant déjà occupé par des locataires prestigieux, la Caisse des dépôts et la Métropole du Grand Paris.

Dès 2016, VINCI Immobilier est allé encore plus loin pour accompagner ses clients dans toutes les facettes de leur stratégie immobilière. Fort de notre connaissance des opérations, nous

nous impliquons jusqu'à la phase d'exploitation du bâtiment. Sur plusieurs opérations, nous nous sommes engagés auprès de nos clients investisseurs dans la commercialisation, la recherche de locataires (y compris la négociation), mais aussi dans leurs travaux d'aménagement.

••  
CES DEUX  
ENSEMBLES  
ONT TROUVÉ  
LEURS UTILISATEURS  
AVANT MÊME  
LA FIN DE LEURS  
TRAVAUX  
••

BUREAUX

# AU PLUS PRÈS DES ATTENTES DES ENTREPRISES

*Autour d'un regain de dynamisme chez les investisseurs mais dans un marché encore timide, 2016 a été une année particulièrement dense pour l'immobilier de bureaux chez VINCI Immobilier.*





# BELVÉDÈRE

Paris-La-Défense

| En chiffres                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------|
| 17 400 m² de bureaux • 9 niveaux • 1 300 postes de travail<br>221 places de parking |
| Certifications visées                                                               |
| HQE Excellent • BREEAM Excellent • WELL Core and Shell                              |
| Livraison prévisionnelle                                                            |
| Troisième trimestre 2018                                                            |
| Architectes                                                                         |
| Axel Schoenert Architectes                                                          |

## LA PERFORMANCE, AUJOURD'HUI ET DEMAIN

Vendu à AG2R La Mondiale, Le Belvédère a été conçu dans le cadre de notre démarche OpenWork, dédiée à la création de valeur durable pour les immeubles de bureaux. Au cœur de nos préoccupations : la performance d'aujourd'hui, grâce à un travail sur la maîtrise des charges d'exploitation, et celle de demain, avec des espaces pensés pour leur évolutivité. En parallèle, la terrasse végétalisée, les circulations verticales en premier jour ou encore l'espace dédié au co-working, sont là pour garantir le bien-être des futurs occupants du bâtiment.

Ces bureaux sont issus d'un programme complet de restructuration du bâtiment, pensé à la fois pour sa mise à niveau environnementale et un aménagement souple et confortable.



# AXIOME

Paris 13<sup>e</sup>

| En chiffres                                                                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 12 000 m² de bureaux • 7 niveaux • 600 m² de terrasses accessibles<br>végétalisées • 926 postes de travail • 116 places de parking |
| Certifications visées                                                                                                              |
| HQE Excellent • BREEAM Excellent • Effinergie+                                                                                     |
| Livraison prévisionnelle                                                                                                           |
| 2018                                                                                                                               |
| Architectes                                                                                                                        |
| X-TU Architects                                                                                                                    |

## DE NOUVEAUX HORIZONS AUX PORTES DE PARIS

Localisé stratégiquement à la porte d'Italie, Axiome dispose d'une grande visibilité depuis le boulevard périphérique. Cet immeuble aux vastes plateaux de bureaux se présente en entrée d'un quartier faisant actuellement l'objet d'un programme de rénovation urbaine, la ZAC Paul Bourget. Outre 17 000 m² de bureaux, ce sont 4 000 m² de commerces, 400 logements, de nouveaux équipements publics, une résidence hôtelière et un hôtel 3 étoiles qui dynamiseront un quartier marqué par la qualité de vie et de services, en connexion avec un espace vert de 5 hectares, le parc Kellerman.

Un hôtel visible selon ses architectes « à l'échelle métropolitaine », un parking public et des commerces constitueront avec Axiome cet îlot dont les travaux ont démarré mi-2016.





Hôtel Meliá  
Paris-La Défense

## HÔTELS

# PRÉSENTS SUR TOUTE LA GAMME DE PRODUITS HÔTELIERS

Malgré des taux de remplissage affectés par un certain reflux touristique en Île-de-France, la promotion hôtelière, chez VINCI Immobilier, a réussi une année 2016 exemplaire.

### LA PROMOTION HÔTELIÈRE, ACTIVITÉ RÉCURRENTÉ ET CONSÉQUENTE

2016 peut être considérée comme une année exceptionnelle pour la promotion hôtelière : la conjoncture persiste dans ses difficultés avec, consécutivement aux attentats, une baisse notable de l'activité touristique et de la fréquentation hôtelière, en particulier en Île-de-France. Pourtant, et malgré la grande pénétration sur le marché du voyage d'acteurs proposant de nouveaux modes de séjour et de nouveaux modes de distribution, les investisseurs renouvellent dans une large mesure leur attrait pour l'investissement hôtelier.

L'exploitation hôtelière, notamment lorsqu'elle se renouvelle et se montre exigeante sur la qualité de son offre, demeure attractive. Avec 110 millions d'euros de prises de commandes en 2016, VINCI Immobilier, dont l'activité en la matière est récurrente et s'est construite depuis plus de deux décennies autour d'une équipe entièrement dédiée, s'affirme à nouveau comme un acteur de premier choix et un référent pour accompagner ses clients et partenaires.

### L'HÔTELIER, À 360°

À Bordeaux, Lyon, Paris, Bagnolet ou encore Roissy-Charles-de-Gaulle, les 4 ventes en état futur d'achèvement (VEFA) et les deux ventes via contrats de promotion immobilière (CPI) réalisées en 2016, reflètent une vaste plurispécialisation. En termes de réalisations, deancements de travaux et de développement : le savoir-faire de nos équipes nous permet de réaliser des projets en hôtellerie économique, milieu de gamme et luxe, en Île-de-France comme en région, et en neuf comme en restructuration. Nous sommes aussi en capacité d'appréhender de près les problématiques de nos exploitants : par exemple nous livrons la Clef Champs-Élysées, 5 étoiles parisien du groupe Ascott, « clés en main », tous équipements inclus, ainsi que l'hôtel Innside by Meliá à Roissy.

Cette expertise, conjugée aux autres savoir-faire du groupe, nous permet de plus de nous positionner sur des opérations immobilières mixtes, comme à Cannes, où nous avons livré

en mars 2016 l'Okko Hotels Cannes Centre, 4 étoiles situé dans le Pôle d'Échange Multimodal réalisé par Gares & Connexions et pour lequel nous avons également développé un vaste pôle de commerces.

### MELIÄ, OKKO, LOUVRE HOTELS, ACCOR, B&B, MOTEL ONE : LA CONFIANCE DE CLIENTS EXIGEANTS, RENOUVELÉE

Quel que soit le type d'opération, notre professionnalisme reconnu et notre récurrence sur le marché sont gages de confiance : le CPI signé avec Aéroports de Paris (devenu Paris Aéroport depuis avril 2016) et Meliä, premier investissement hôtelier réalisé par le groupe aéroportuaire. Nos partenaires, enseignes de grand renom et investisseurs hôteliers, nous ont, cette année encore, renouvelé leur confiance. Nos collabora-

tions avec de nombreux groupes se perpétuent : c'est le cas de Meliä, pour qui nous avons déjà réalisé un hôtel à La Défense, mais aussi d'Okko, de Motel One, de B&B, de Louvre Hotels ainsi que du groupe Accor, pour qui les

travaux de l'Ibis Styles Porte d'Italie ont été lancés en 2016.

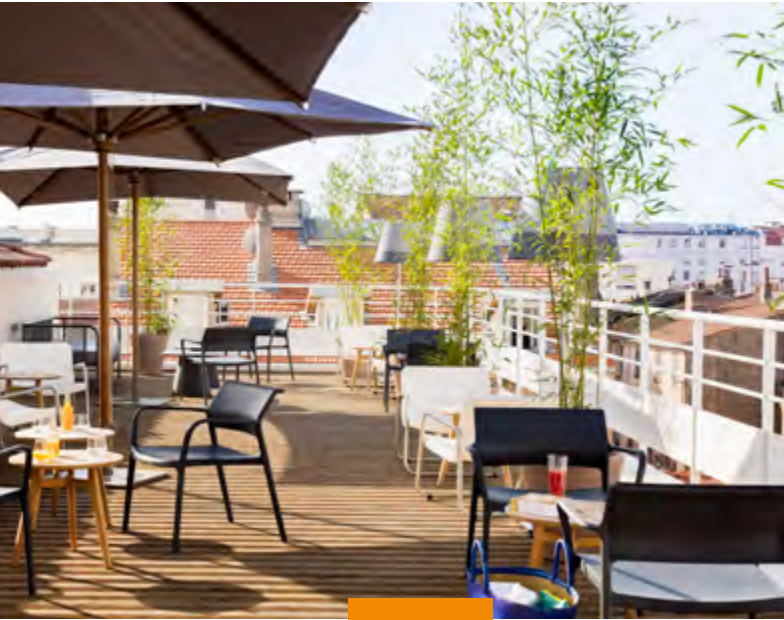
### L'EXIGENCE DE QUALITÉ EN ACTION

Pour répondre au mieux aux mutations des modes de vie, de travail, de voyage, nous les anticipons et faisons évoluer en conséquence nos modes de conception. Au-delà des ensembles multi-utilisateurs aux usages variés, nous travaillons à remplacer les structures en béton par des structures bois, qui présentent des avantages en termes de performance énergétique, mais aussi de réduction des nuisances au cours du chantier.

La qualité est un incontournable, et alors que les perspectives de développement restent en croissance pour 2017, notre ambition première est d'honorer la confiance de nos partenaires sur les huit chantiers où nous œuvrons (soit 1 255 chambres), ainsi que sur les nouvelles opérations en développement.

**110**  
MILLIONS D'EUROS  
DE PRISE DE COMMANDE  
(855 CHAMBRES)





# OKKO☆☆☆

Cannes

| En chiffres                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4 900 m <sup>2</sup> de surface totale • 125 chambres<br>4 millions de voyageurs annuels à Cannes |
| Ouverture                                                                                         |
| Mars 2016                                                                                         |
| Architectes                                                                                       |
| DGLa                                                                                              |
| Design Intérieur                                                                                  |
| Patrick Norguet                                                                                   |

## UN CONCEPT MODERNE QUI BOUSCULE LES CODES

Deuxième établissement réalisé pour l'enseigne Okko Hotels, après celui de Grenoble, l'Okko Hotels Cannes Centre est un 4 étoiles particulièrement soigné en matière de design et de style urbain. La réalisation d'un espace Club, lieu de vie pluri-services (business corner, boutique, salle à manger, etc.) situé au dernier étage avec vue sur la cité cannoise, intègre la volonté de bousculer les codes de l'hôtellerie classique.

Moderne et convivial, ce projet prestigieux fait partie d'une consultation lancée par Gares & Connexions pour une vaste opération immobilière à laquelle nous avons également apporté notre expertise sur le volet commerces. L'hôtel bénéficie d'un emplacement exceptionnel, au cœur des flux urbains, proche de la gare, en centre-ville, près de la Croisette.



# INNSIDE BY MELIÁ☆☆☆

Aéroport Roissy-Charles de Gaulle – Pôle Ouest

| En chiffres                                                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 11 300 m <sup>2</sup> • 7 niveaux • 267 chambres • 65 places de parking<br>230 m <sup>2</sup> de bar ouvert sur une terrasse paysagée |
| Certifications visées                                                                                                                 |
| BREEAM Very Good                                                                                                                      |
| Livraison prévisionnelle                                                                                                              |
| Mars 2019                                                                                                                             |
| Architectes                                                                                                                           |
| SCAU                                                                                                                                  |

## UNE PREMIÈRE IMPLANTATION EMBLÉMATIQUE

Après Paris La Défense, opération sur laquelle nous étions déjà partenaires, VINCI Immobilier accompagne à nouveau Meliá Hotels & Resorts, cette fois pour la première implantation de sa marque lifestyle Innside by Meliá, en plein cœur de l'aéroport Roissy-Charles de Gaulle, à proximité du futur siège de Paris Aéroport.

À destination d'une clientèle principalement business et pour le compte de Paris Aéroport, cet hôtel 4 étoiles réalisé en CPI, bénéficiera notamment de 11 suites, d'un bar-restaurant donnant sur une terrasse, d'une salle de sport, d'un centre de conférence et de salles de réunions. Les travaux, pour une livraison clés en mains, ont débuté en décembre 2016.



COMMERCES

# CAP SUR LES NOUVELLES OPPORTUNITÉS

*Avec une conjoncture économique très largement attentiste, la promotion liée aux commerces se renouvelle, et met le cap au cœur des villes ou en périphérie, mais toujours au centre de nouvelles dynamiques.*

L'absence de relance économique et la stagnation de la consommation ont pour corollaire un fort attentisme des investisseurs vis-à-vis des actifs immobiliers commerciaux. Les taux de fréquentation des centres commerciaux, plutôt à la baisse, le poids du e-commerce et un contexte fortement concurrentiel dans un marché mature n'empêchent pas de francs succès.



Décines  
Lyon



Ray  
Nice

## UN SAVOIR-FAIRE RECONNU DANS LES OPÉRATIONS MIXTES

Le savoir-faire pluri-métiers de VINCI Immobilier a ainsi permis de convaincre la communauté urbaine de Dunkerque de nous choisir pour une importante opération mêlant commerces et redynamisation du centre-ville.

À Nice, autour de l'ancien stade, le quartier du Ray se transforme quant à lui en un éco-quartier convivial et dynamique : c'est là qu'une autre opération mêlant des commerces et des logements sur environ 6 000 m² a été décrochée auprès de la ville. Ici, ou à Bagnolet, où près de 5 000 m² de commerces s'ajouteront en 2019 à un hôtel, une résidence étudiants et près de 200 logements, ce sont autant de signes de la confiance des collectivités locales pour des programmes mixtes ambitieux, faisant du commerce la clé de l'attractivité et du dynamisme de demain. Les synergies développées en notre sein, là encore, sont fondamentales.

## CAP SUR LES CENTRES VILLES ET LES ZONES À FORTE COMMERCIALITÉ

Cap vers le cœur de ville, là où le commerce accompagne des évolutions démographiques majeures... Cap également dans une autre direction, vers les zones plus périphériques mais à forte commercialité, où nos développements et nos études peuvent concerner les centres commerciaux outlet ainsi que les centres de loisirs. Un signe dans cette direction : dans le Rhône, à Décines, au pied du nouveau Parc OL, une promesse de vente a été signée en 2016 pour la création d'un pôle de loisirs de 23 000 m².

••  
LES SYNERGIES  
DEVELOPPÉES  
SONT  
FONDAMENTALES.  
••





# PARC DE LA MARINE

Dunkerque

## En chiffres

12 500 m<sup>2</sup> de surface totale • 7 200 m<sup>2</sup> de commerces • 104 logements : 77 en accession à la propriété et 27 locatifs sociaux

## Livraison prévisionnelle

Troisième trimestre 2019

## Architectes

Tandem+

## DES COMMERCES AU CŒUR DE LA VILLE

VINCI Immobilier est lauréat d'un concours de la Communauté Urbaine de Dunkerque pour un vaste programme de redynamisation du centre-ville, autour du parc de la Marine.

Des magasins de 50 à 300 m<sup>2</sup> et une grande surface de 2 000 à 3 000 m<sup>2</sup> font partie de cette opération mixte qui aboutira également à la construction d'une centaine de logements sur trois blocs d'immeubles. Le long d'une rue piétonne, ces commerces prendront place en plein centre-ville, dans le cadre du projet Phoenix qui vise à renforcer le lien entre ce centre et le Pôle Marine, notamment autour d'un bâtiment à valeur patrimoniale, celui des Affaires maritimes, conservé et revalorisé.

Outre ces bâtiments, le projet forme un programme d'investissement ambitieux autour de nouveaux espaces publics et équipements municipaux.



# ZAC BENOÎT HURE

Bagnolet

## En chiffres

24 000 m<sup>2</sup> de surface totale • 4 800 m<sup>2</sup> de commerces

## Livraison prévisionnelle

Deuxième semestre 2019

## Architectes

Reichen et Robert & Associés

## UN CENTRE-VILLE REDYNAMISÉ EN PETITE COURONNE

La ZAC Benoît Hure, ambitieux programme qui ouvre la place de la mairie de Bagnolet (Seine-Saint-Denis), est une opération mixte de redynamisation du centre-ville et de restructuration urbaine. Elle est assise sur un socle de commerces de 4 800 m<sup>2</sup> (surface commerciale utile), associés à 194 places de parking public qui leur sont dédiés. Une programmation complète puisqu'elle fait aussi intervenir une offre résidentielle composée d'environ 190 logements et leurs parkings, ainsi qu'une résidence étudiants de 140 lots et un hôtel 3 étoiles de 108 chambres.

La création de commerces de proximité, que constituent deux moyennes surfaces, dont une alimentaire, et 11 boutiques dont trois restaurants, permettra, de pair avec l'aménagement d'espaces piétons valorisés, d'animer le quartier et de renforcer l'attractivité du centre-ville de Bagnolet. L'opération, remportée suite à un appel à projets lancé par la ville de Bagnolet et Sequano Aménagement, est montée avec le cabinet d'architectes Reichen et Robert & Associés, le bureau d'étude Berim et le maître d'œuvre d'exécution Artelia.





## PRODUITS MIXTES

# LES PROJETS MIXTES, AU CŒUR DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

*VINCI Immobilier est un promoteur pluri-spécialiste, dont les experts sectoriels complémentaires travaillent au développement de projets mariant l'immobilier résidentiel, les commerces, le tertiaire et l'hôtellerie. Au cœur d'une organisation marquée par la transversalité, nos équipes travaillent « en mode projet » autour d'opérations complexes, où chaque spécialiste vient apporter, en complémentarité, son savoir-faire.*

Park avenue  
Paris 13<sup>e</sup>

### L'AMÉNAGEMENT ET LES GRANDS PROJETS, UNE SPÉCIALITÉ EN SOI

Cette capacité à hybrider nos compétences et à intervenir sur des opérations majeures, à l'échelle d'un quartier, d'une ville, d'une métropole, a également été inscrite au cœur même de notre organisation : des équipes VINCI Immobilier sont dédiées au pilotage de projets impliquant l'aménagement d'espaces publics, ou de grands projets mixtes, intégrant une multiplicité d'usages et fonctionnalités, tant à l'échelle du bâtiment qu'à celle du quartier de ville.

Notre objectif est de développer une vision globale des projets, de leur montage, des enjeux d'aménagement, de conception architecturale, de dynamiques territoriales et des usages associés, afin de répondre au mieux aux attentes des territoires, de leurs habitants et de ceux qui y travaillent. Notre ambition est de créer et renouveler des cadres de vie confortables, pertinents, performants, vivants et innovants.

### UNE ORGANISATION ADAPTÉE

Un maillage territorial fin, un professionnalisme reconnu et des relations volontaristes et durables avec les collectivités et les élus locaux nous permettent d'être les partenaires privilégiés des projets urbains d'envergure. Il peut s'agir de déployer des politiques urbaines ambitieuses pour le compte de collectivités, ou de travailler à la reconversion de grands tènements fonciers privés.



# L'AMÉNAGEMENT, UNE PLACE DE PLUS EN PLUS PRÉPONDÉRANTE

*VINCI Immobilier s'affirme chaque jour comme un promoteur capable d'accompagner collectivités publiques ou partenaires privés dans des projets d'ampleur.*

Qu'il s'agisse de reconstruire la ville sur la ville ou de développer l'urbanisation de nouveaux secteurs urbains, en dédiant des équipes à l'aménagement et aux grands projets, nous situons notre réflexion à l'échelle du territoire et y portons toute notre capacité d'innovation sur les nouveaux usages urbains.

## POUR DES VILLES ATTRACTIVES

Nous mettons la transversalité de nos compétences non plus seulement au service d'un bâtiment ou d'un macro-lot mais à une plus large échelle, au service de l'aménagement urbain. Ce faisant, notre travail se donne les moyens d'être plus attentif aux grandes mutations spatiales et plus pertinent aux nouvelles fonctionnalités attendues de la ville de demain.

Services aux résidents ; équipements culturels, sportifs ou événementiels ; tiers-lieux adaptés au nomadisme tertiaire ; mobilité et connexion aux flux ; pilotage et sobriété énergétique de la smart city... : nos programmes s'ouvrent sur les nouveaux usages, avec comme mots d'ordre l'utilité et le bien-être, mais aussi le rayonnement territorial. Nous connaissons les attentes des citoyens, ces nouvelles manières d'habiter et de vivre la ville, plus flexibles, plus douces. Nous accompagnons les collectivités et créons des quartiers attractifs : confortables et fonctionnels, conçus pour mieux connecter les habitants, entre eux, mais aussi avec le reste de la ville.

## DÉVELOPPER DES USAGES MIXTES ET RÉVERSIBLES

Aménageurs urbains, nous intervenons sur des produits mixtes et atypiques, impliquant une grande mixité d'usages, comme à Bordeaux au cœur du quartier Euratlantique, ou à Bagnolet, avec le développement d'un ensemble mixte de 24 000 m<sup>2</sup>. Notre connaissance des différents acteurs de la ville et des divers types de montages nous permet de maîtriser la complexité de ces projets, et leur ingénierie juridique et financière.

La mixité fonctionnelle fait partie intégrante de nombreux projets sur lesquels nous intervenons. C'est le cas à Saint-Denis où le programme Universeine développe, sur 6 hectares, 130 000 m<sup>2</sup> de bureaux, activités et logements sous la labellisation ÉcoQuartier. Pour cette opération marquante du nouveau Grand Paris, l'intégration de la Villa Média, projet muséographique novateur, et le développement d'un hôtel d'entreprise ayant vocation à accueillir des start-up du numérique, dans un tiers-lieu modulable et adapté aux nouveaux modes de travail, constituent de formidables défis.



@work – Universeine  
Saint-Denis

La réversibilité d'usage est particulièrement au cœur de ce programme. Universeine accueillera en effet une partie du village olympique en cas de victoire de Paris pour l'accueil des JO 2024. Les logements d'athlètes imaginés doivent pouvoir muter, après les Jeux, en logements et bureaux. Auprès des collectivités locales et du Groupement d'intérêt public Paris 2024, VINCI Immobilier s'affirme comme un partenaire de premier plan dans la conception urbaine du site et de son héritage. Un quartier aux multiples parties prenantes, aux usages divers et évolutifs, et inscrit dans une ambition de durabilité : le symbole de la ville de demain ?



# QUAI 8.2

Bordeaux

## En chiffres

5 bâtiments pour 43 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher • 116 chambres étudiants Student Factory • 3 immeubles de bureaux et commerces pour 32 464 m<sup>2</sup> • 2 hôtels : 237 chambres • 436 places de parking

## Certifications

BREEAM • HQE

## Livraison prévisionnelle

Septembre 2018

## Architectes

Reichen et Robert & Associés • Ateliers 2/3/4 • MCVD Architectes

## GRAND PROJET POUR LA GRANDE VITESSE

Pour accompagner l'ouverture de la nouvelle gare de Ligne à Grande Vitesse qui reliera Bordeaux à Paris en deux heures dès juillet 2017, le quartier d'affaires Armagnac accueillera le projet immobilier Quai Îlot 8.2, dont les travaux ont été lancés en septembre 2016. Ce projet emblématique s'inscrit plus largement dans le quartier Euratlantique, une opération d'intérêt national destinée à accompagner la modernisation de la ville dans le cadre du programme Bordeaux 2030.

VINCI Immobilier, en co-promotion avec ANF, a mobilisé de façon transversale ses différentes expertises pour développer et réaliser un projet mixte d'envergure. Outre trois immeubles de bureaux érigés sur un socle commercial, l'îlot accueille deux hôtels (un B&B 3 étoiles et un Louvre Hôtels 4 étoiles) et une résidence étudiants. Ces immeubles s'ouvrent sur de vastes jardins intérieurs et deux rues piétonnes arborées qui relient l'îlot à la station TGV et à un arrêt de tramway situé à moins de 250 mètres. Un projet emblématique.







CONSEIL

# DÉFENDRE L'INTÉRÊT DE L'UTILISATEUR

Audit de situation locative, recherche et vente de locaux, stratégie de renouvellement de bail, optimisation de la sortie de locaux, ou encore assistance à maîtrise d'ouvrage pour un aménagement ou un déménagement : la gamme des missions de VINCI Immobilier Conseil est complète et variée. Toutes ces expertises partagent une perspective commune : défendre les utilisateurs et les accompagner dans leurs projets immobiliers afin d'optimiser leurs conditions de transaction. L'objectif : faire du patrimoine immobilier de ses clients un vrai levier de performance.

Chez VINCI Immobilier, cette activité dédiée aux utilisateurs existe depuis une dizaine d'années et est désormais bien identifiée auprès des filiales du groupe VINCI mais aussi des acteurs de l'immobilier d'entreprise. En 2016, outre le groupe VINCI lui-même, VINCI Immobilier Conseil a, par exemple, accompagné VINCI Energies dans sa recherche de locaux. La mission a consisté à définir le besoin du client, à piloter la recherche des locaux et à négocier au mieux les conditions financières et juridiques du bail. Résultat : le client, qui souhaitait installer l'ensemble de ses marques dans le quartier de La Défense, a pu trouver des locaux à l'image de son entreprise à des conditions avantageuses (réduction du loyer facial, 15 mois de franchise de loyer...).

**+45 %**  
DE PROGRESSION  
DU CHIFFRE D'AFFAIRES  
EN 2016

DES MISSIONS DE PLUS EN PLUS DIVERSIFIÉES

Signe d'une expertise variée, VINCI Immobilier Conseil a par ailleurs aménagé un plateau de bureaux d'une surface de 2 000 m<sup>2</sup> pour ETF. Outre la recherche de locaux, nous avons accompagné cette filiale d'Eurovia dans une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage centrée sur l'ergonomie, l'identité d'entreprise et le bien-être au travail des collaborateurs.

L'année 2016 a aussi été l'occasion d'une importante mission de réduction des coûts d'une opération de renouvellement de cinq baux pour Entrepouse Group, et a plus généralement été marquée par la confiance renouvelée de clients déjà accompagnés par le passé. Mais les missions du pôle Conseil continuent à se diversifier : conseil en vente ou acquisition auprès des utilisateurs et contrôle du quittance (accompagnement autour de l'appel des loyers, charges et taxes) sont des expertises nouvelles appelées à être davantage développées dès 2017. En parallèle, l'équipe grandit et se développe en région, en particulier autour des grandes agglomérations.



PROPERTY MANAGEMENT

# VALORISER LE PATRIMOINE DES INVESTISSEURS

Le portefeuille de VINCI Immobilier Property Management a poursuivi sa croissance en 2016, dans une activité pérennisée, qui a trouvé la confiance de ses clients. VINCI Immobilier Property Management est une entité force de proposition pour les investisseurs qui désirent optimiser la gestion juridique, administrative, technique et financière de leurs actifs. Les équipes spécialisées dans l'exploitation des actifs, délivrent leurs conseils stratégiques en synergie avec les équipes de promotion de VINCI Immobilier.

Plusieurs clients, en 2016, ont renouvelé leur collaboration avec les équipes VINCI Immobilier Property Management. Dans un marché de l'investissement dynamisé, la fidélisation de ces clients est un gage très significatif de confiance. Un contrat important avec l'ensemble immobilier Gamma à Paris-Gare-de-Lyon a, par exemple, été renouvelé pour deux années. Par ailleurs, la gestion de la Cité du Cinéma, à Saint-Denis, se poursuit, et nous avons pris sous mandats plusieurs nouveaux actifs du groupe LFPI (La Financière patrimoniale d'investissement) et de la financière Bleecker.

LA CERTIFICATION ENVIRONNEMENTALE DES BÂTIMENTS EN EXPLOITATION

Pour ce métier qui se caractérise par la continuité, la poursuite du développement est un signe particulièrement marqué de la solidité de l'activité. Celle-ci, de surcroît, se développe, avec une activité complémentaire dans le pilotage des certifications environnementales des bâtiments tertiaires en phase d'exploitation. Un axe amené à prendre davantage d'importance dans l'activité de VINCI Immobilier Property Management, mais qui a déjà été à l'œuvre en 2016, pour trois actifs.

Parmi ces actifs figure In Situ, le siège social de VINCI Immobilier depuis fin 2015 : VINCI Immobilier Property Management a cette année piloté la certification HQE Exploitation du bâtiment et permis d'obtenir la mention « Exceptionnel », qui garantit des standards élevés en matière de respect de l'environnement, de maîtrise énergétique, ainsi que de confort et santé des occupants.



PÔLE D'EXPLOITATION RÉSIDENCES GÉRÉES

# OVELIA, UNE ANNÉE CHARNIÈRE



Depuis 2014, VINCI Immobilier est actionnaire majoritaire d'OVELIA, structure d'exploitation de résidences services dédiées aux séniors. Dans un marché dont le potentiel est jugé « exceptionnel » par les cabinets d'analyse sectorielle, le concept OVELIA se distingue par son choix pour des résidences nouvelle génération, entièrement dédiées au confort, au bien-être et à la sécurité des séniors autonomes. Outre le standing des studios et appartements proposés, des espaces communs assurent détente et convivialité (piscine intérieure chauffée, restaurant, médiathèque, salon de coiffure...) et de multiples services permettent de faciliter le quotidien des résidents (accueil 7 jours sur 7, télé-assistance, animations quotidiennes, services à la personne...)

OVELIA



UNE EXPERTISE À VOTRE SERVICE

Les capacités du groupe en matière de développement parallèle de multiples opérations et sa maîtrise reconnue de la phase exploitation en font un acteur majeur des résidences séniors. Cette solution d'hébergement s'affirme d'ailleurs comme étant la plus adaptée à la population âgée, en particulier depuis la reconnaissance de son statut juridique, obtenue par la loi relative à l'adaptation de la société au vieillissement du 28 décembre 2015.

2016 a donc été une année charnière pour OVELIA, avec l'ouverture de sa quatrième résidence séniors à Annecy (Haute-Savoie). Trois nouvelles résidences ouvriront leurs portes en

2017 : Royan (Charente-Maritime) en février, Chatou (Yvelines) en mai, et Bordeaux (Gironde) en septembre. L'exploitation et l'occupation de ces résidences s'avèrent très satisfaisantes, et l'intérêt très marqué de ces biens pour les investisseurs institutionnels est tout à fait révélateur. Le développement d'une douzaine d'autres résidences est ainsi acté et devrait s'accélérer ; d'autres négociations sont par ailleurs déjà avancées.

4  
RÉSIDENCES OUVERTES  
À FIN 2016







# LE CLOS DES MOULINS

Colmar

| En chiffres               |
|---------------------------|
| 120 appartements          |
| Livraison prévisionnelle  |
| Troisième trimestre 2018  |
| Architectes               |
| Tandem+ • Arpen Architect |

## UN CADRE DE VIE ULTRA-CONFORTABLE

VINCI Immobilier a lancé en travaux la résidence OVELIA Le Clos des Moulins, à Colmar (Haut-Rhin), sur un emplacement stratégique, calme et à proximité du centre-ville, adossé aux commerces et parfaitement connecté au réseau de transports en commun. Allant du studio au 3 pièces, les appartements dédiés sont entièrement pensés pour le bien-être des personnes âgées, avec des prestations tout confort : outre la pertinence des équipements (nombreux rangements, cuisines et salles de bains meublées) et la décoration raffinée, sont prévus des balcons, des terrasses ou des jardins privatifs. Un restaurant ouvert 7 jours sur 7, une piscine intérieure chauffée, une médiathèque, un salon de coiffure, un dispositif de téléassistance médicale, des animations et de nombreux services font de cette résidence un cadre de vie parfaitement adapté aux besoins des seniors autonomes.



# LES BALCONS DE ROYANCE

Royan

| En chiffres                                      |
|--------------------------------------------------|
| 112 appartements                                 |
| Certifications                                   |
| Certification NF Logement • Label BBC Effinergie |
| Livraison                                        |
| Fin 2016                                         |
| Architecte                                       |
| Ileana Popea                                     |



## CONFORT, SÉCURITÉ ET BORD DE MER

Fin 2016, VINCI Immobilier a livré à OVELIA sa cinquième résidence. Entre Bordeaux et La Rochelle, à Royan (Charente-Maritime), Les Balcons de Royance proposent plus d'une centaine de logements neufs allant du T1 au T3 (26 à 68 m²) dont certains avec des terrasses offrant de belles vues mer. Cette nouvelle résidence services seniors s'insère dans un quartier calme et résidentiel, à 300 mètres des commerces du centre-ville et à 500 mètres du front de mer. Aux nombreux équipements et prestations (restaurant ouvert 365 jours par an, piscine intérieure chauffée et bain à remous, médiathèque, point Internet, espace beauté, etc.) s'ajoute un ensemble de services à la carte (ménage, repassage, livraison de courses, aide à la personne...) qui permet aux résidents de se libérer de toute contrainte. Avec des logements meublés, entièrement adaptés aux gestes du quotidien, une décoration soignée et un dispositif de téléassistance, le bien-être et la sécurité s'affirment comme deux valeurs clés, au cœur de la démarche OVELIA.



# STUDENT FACTORY UN LANCEMENT RÉUSSI

Student Factory, à destination des étudiants, est désormais la deuxième filiale de VINCI Immobilier dans son activité de gestion et d'exploitation de résidences services. La signature fin 2016 d'une première vente en bloc d'une résidence à Bagnolet à un investisseur institutionnel a confirmé l'expertise et la stratégie de développement de VINCI Immobilier.



## UNE FILIALE 100% VINCI IMMOBILIER

Avec le concept Student Factory, VINCI Immobilier a souhaité innover et réaffirmer l'intérêt fondamental qu'il porte à des bâtiments proposant un cadre de vie idéal à leurs occupants. Concrètement, les appartements développés sont fonctionnels et confortables, autour de surfaces communes optimisées aux modes de vie et aux attentes des étudiants : espaces hyper-connectés, zone de co-working, cocons d'isolement, cafétéria, centres de reprographie, etc. Des services à la carte (laverie, ménage, linge, etc.) sont par ailleurs développés, toujours dans l'optique de maximiser le bien-être des étudiants. Des services en ligne, enfin, sont proposés, les résidences étant reliées au très haut débit. L'approche est résolument innovante, orientant le concept autour de la notion centrale d'un service de qualité au quotidien.

Le démarrage de la marque Student Factory est un succès : les constructions de trois résidences ont été lancées à Bagnolet, à Aix-en-Provence et à Lille, où elles s'intègrent à un programme multifonctionnel de 15 000 m<sup>2</sup> ; et, comme pour OVELIA, les investisseurs institutionnels témoignent de leur intérêt pour le concept. 2017 verra le lancement de nouvelles opérations et la préparation de l'ouverture des premières résidences Student Factory, qui accueilleront leurs premiers occupants dès la rentrée 2018.

**3**  
RÉSIDENCES LANCÉES  
EN 2016



# STUDENT FACTORY

Bagnolet

| En chiffres                                                       |
|-------------------------------------------------------------------|
| 2 633 m <sup>2</sup> de surface totale • 8 niveaux • 140 chambres |
| Livraison prévisionnelle                                          |
| Fin 2019                                                          |
| Architectes                                                       |
| Reichen et Robert & Associés                                      |

## NOUVEAU CONCEPT, PREMIÈRE VENTE

La résidence étudiants conçue à Bagnolet (Seine-Saint-Denis) dans le cadre du vaste programme immobilier co-développé par VINCI Immobilier et Pitch promotion a été acquise fin décembre 2016 par Swiss Life Asset Managers, premier investisseur immobilier en Europe.

Cette vente en bloc et la signature d'un bail de 12 ans concomitante confirment la pertinence du concept Student Factory.

Cette structure 100 % VINCI Immobilier exploitera la résidence à travers son concept novateur d'un cadre vie idéal pour la réussite des études de ses futurs occupants. Se situant au cœur d'un nouvel ensemble comprenant notamment 4 700 m<sup>2</sup> de commerces et 20 000 m<sup>2</sup> de logements, la résidence comprendra un espace de co-working, des équipements de pointe, une cafétéria et de nombreux services.



# Le temps de **LA RESPONSABILITÉ**



|                                                                              |    |
|------------------------------------------------------------------------------|----|
| <i>Développement durable</i> .....                                           | 78 |
| <i>Ressources humaines et responsabilité sociétale de l'entreprise</i> ..... | 84 |





## DÉVELOPPEMENT DURABLE

# UN ENGAGEMENT POUR TOUS AU QUOTIDIEN

*Nous nous percevons comme des créateurs de valeur durable : c'est pour cela que nous cherchons toujours à maximiser, de manière pérenne, la valeur d'usage de nos bâtiments.*

### ALLIER PERFORMANCE ET BIEN-ÊTRE

Pour nous, la ville doit conjuguer la performance de ses bâtiments et le bien-être de ses citoyens.

Cette conviction se traduit par des engagements en faveur de la ville durable, à la fois pour nos clients, pour les habitants des programmes que nous concevons et pour toutes les parties prenantes, collectivités et investisseurs, qui s'engagent autour de nos projets d'habitat ou d'aménagement.

### DES ACTIONS CONCRÈTES POUR LE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Cette vision de la ville durable nous conduit naturellement vers des solutions concrètes : prise en compte de l'impact sur la biodiversité, action pour la réduction des émissions de CO<sub>2</sub>, gestion responsable des ressources : eau, énergie, déchets...

Cette démarche de développement durable irrigue également la conception de nos opérations, toujours pensées autour de deux piliers : la performance énergétique et économique de nos bâtiments et la prise en compte attentive du bien-être des futurs utilisateurs.

Cette exigence est renforcée par notre adhésion à plusieurs organismes tels que l'Association pour le développement du bâtiment bas carbone (BBCA), dont nous sommes membre fondateur.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, une charte chantier propre, incluant un plan obligatoire de gestion de déchets, vient également s'appliquer à toutes nos opérations immobilières résidentielles.



O'rizon  
Gif-sur-Yvette

## VERS DES VILLES DURABLES

*2016 est une nouvelle année de réalisations et de projets matérialisant notre engagement pour la création de valeur durable, un engagement intégré dans la pratique régulière de notre métier.*

Depuis 2015, une démarche dédiée, OpenWork, est à l'œuvre dans notre immobilier de bureaux, pour faire mûrir plus encore notre réflexion sur des sujets de performance comme de bien-être : nouveaux modes de travail collaboratif, mutualisation et flexibilité des espaces, etc.

C'est là peut-être le meilleur exemple de notre méthode : envisager les besoins actuels et futurs des citoyens, anticiper les mutations sociales et urbaines, et concevoir en conséquence des bâtiments aux usages pérennes. La recherche, en parallèle, de nouvelles solutions pour la performance économique crée elle aussi de la valeur durable : nos innovations, comme le simulateur de charges Ecosim, œuvrent pour une gestion et une exploitation des biens qui soit maîtrisables et facilement maintenables au long cours.

### L'engagement durable par l'innovation

Notre appétit pour l'innovation nous place comme un acteur qui compte pour imaginer la ville durable de demain : désignée démonstrateur industriel via l'appel à projets de l'Institut de la ville durable, la plate-forme collaborative *Rêve de scènes urbaines*, association à laquelle nous participons et qui est co-pilotée par VINCI, permettra de réfléchir collectivement aux nouveaux modes de conception et de gestion des villes.

Sur le territoire de Plaine Commune (93), qui accueille notamment l'éco-quartier Universeine, *Rêve de scènes urbaines* fonctionne sur le modèle du living lab, un espace de réflexion et d'échanges ouvert à tous. Énergie, gestion des ressources, modes de vie, impacts économiques, créativité : sorte de boîte à idées permanente, ce living lab concevra chaque année une cinquantaine de projets innovants qui pourront être sélectionnés par la collectivité.

Be Open  
Paris

### NOS ENGAGEMENTS, CONCRÉTISÉS DANS NOS PROGRAMMES

Certifications NF Habitat HQE et BREEAM, labels Effinergie+ ou BBC (Bâtiment basse consommation) et équivalents : au total, sur la période de 12 mois se clôturant le 30 septembre 2016, ce sont 54 certificats ou labels qui ont été obtenus, et ce par 43 programmes différents, tant dans l'immobilier résidentiel que d'entreprise.

Les labels eux aussi sont en mouvement et affinent leur ambition énergétique : le label Effinergie+ va par exemple plus loin que la réglementation thermique RT 2012, avec une vision plus large de la performance énergétique et des obligations supplémentaires en matière d'évaluation des consommations et de leur communication aux utilisateurs. Be Open, livré en 2016 au cœur de la ZAC Paris Rive Gauche, est l'un des premiers immeubles tertiaires labellisé Effinergie+. Nous engageons par ailleurs la restructuration de l'immeuble Le Belvédère, dans le quartier de La Défense, en vue d'obtenir la nouvelle certification Well, qui donne la part belle au bien-être et à la santé des occupants.

**54**  
CERTIFICATS OU LABELS  
OBTENUS POUR  
**43 PROGRAMMES**  
D'IMMOBILIER  
RÉSIDENTIEL  
OU D'ENTREPRISE

### Du bois pour la ville durable

VINCI Immobilier, acteur de la ville durable, s'engage dans l'objectif national d'une construction faisant davantage appel au bois. Dans le cadre du concours du Plan urbanisme construction architecture, VINCI Immobilier a en effet remporté en octobre 2016 l'appel à manifestation d'intérêt d'ADIVbois, l'Association pour le développement des Immeubles à Vivre Bois. Parmi la vingtaine de sites retenus, se trouve le site de l'Îlot Poste-Weiss, un vaste ensemble immobilier mêlant bureaux, logements et commerces situé face à la gare TGV Saint-Étienne-Châteaureux. Ce sont ainsi l'équivalent de 2 000 m<sup>3</sup> de bois, en construction et en aménagements intérieurs, qui sont imaginés, contribuant ainsi à l'objectif du plan « Industries du bois » : permettre à la France de valoriser à leur juste mesure ses massifs forestiers.





# ÎLINK

Nantes

| En chiffres                                                                                           |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 128 appartements, du studio au 5 pièces • 5 900 m² de bureaux<br>1 300 m² d'activités et de commerces |  |
| Certification                                                                                         |  |
| BBC                                                                                                   |  |
| Livraison prévisionnelle                                                                              |  |
| Printemps 2018                                                                                        |  |
| Architectes                                                                                           |  |
| Block / Guinée Potin – Explorations Architectures                                                     |  |

## EXPÉRIMENTER LA VIE URBAINE

L'éco-quartier Prairie-au-duc de l'île de Nantes, qui propose d'ici à 2020 une « nouvelle manière d'habiter » la Loire, accueillera Îlink, résidence dont la première pierre a été posée courant 2016. Pour ses futurs 600 habitants, nous y développons l'idée de « maîtrise d'usage », qui ambitionne de trouver des solutions adaptées aux nouveaux modes de vie urbains pour connecter ses habitants entre eux mais aussi à leur quartier.

Dans la pratique, sur ce territoire en mutation, futurs habitants, urbanistes, designers et paysagistes travaillent ensemble à de nouvelles expériences urbaines : espace de co-working, espace créatif et culturel, espaces partagés, gîte urbain ou encore parkings mutualisés sont pensés collectivement et dessinent, avant même que les occupants ne s'y installent, un projet de vie commun.



# IN SITU

Boulogne-Billancourt

| En chiffres                                                                                                                                     |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 12 850 m² de bureaux • 5 500 m² occupés<br>par les salariés franciliens de VINCI Immobilier                                                     |  |
| Certifications                                                                                                                                  |  |
| Label BBC • Certifications BREEAM Very Good et NF HQE<br>• Certification NF HQE - Bâtiments tertiaires en exploitation,<br>mention Exceptionnel |  |
| Livraison                                                                                                                                       |  |
| Octobre 2015                                                                                                                                    |  |
| Architecte                                                                                                                                      |  |
| Loci Anima                                                                                                                                      |  |

## L'EXCELLENCE ENVIRONNEMENTALE

En octobre 2015, les 250 collaborateurs de VINCI Immobilier emménageaient dans In Situ, au cœur du quartier Rives de Seine. Ce bâtiment, réalisé en co-promotion, applique les préceptes de la démarche OpenWork, notre méthode qui vise, dans nos opérations de bureaux, à conjuguer bien-être de l'utilisateur et performance du bâtiment.

En juillet 2016, notre siège social a obtenu une certification HQE Exploitation, mention Exceptionnel. Cette certification, fruit de notre implication, vient témoigner d'une performance environnementale. Mais elle qualifie plus globalement une réalisation vertueuse à 360°, assise sur quatre dimensions : l'incidence sur l'environnement, la consommation d'énergie, le confort et la santé des occupants. Les habitants ont toutes les clés en main pour vivre de manière optimale.





RESSOURCES HUMAINES ET  
RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE DE L'ENTREPRISE

# POUR NOS COLLABORATEURS, DANS LA VILLE

*VINCI Immobilier  
s'affirme comme  
un acteur qui agit  
au cœur de la ville :  
c'est un rôle  
dans la société que  
nous prenons à cœur,  
et un projet  
d'entreprise qui donne  
toute leur place  
à nos collaborateurs.*

**LA RESPONSABILITÉ,  
C'EST NOTRE MÉTIER**

En interne avec nos collaborateurs, au côté de l'ensemble des acteurs avec lesquels nous travaillons au quotidien, pour chaque citoyen amené à vivre dans les programmes que nous développons : pour tous, notre exigence première est de nous montrer responsables. C'est un triple engagement sur lequel se fonde notre conception du métier de promoteur immobilier.

Le Manifeste VINCI affirme depuis 2006 des principes de responsabilité sociale. Cette approche de responsabilité, nous la menons à travers nos engagements internes et notre politique RH, bien sûr, mais nous la menons, aussi, pour la ville. Dans les territoires que nous contribuons à valoriser, nos chantiers favorisent l'emploi local, protègent le patrimoine architectural et favorisent la mixité. Ils contribuent à façonner les habitats de demain et à promouvoir le « bien-vivre », dans des environnements de qualité.



# LES EFFECTIFS EN CROISSANCE, LES COLLABORATEURS AU CŒUR DU PROJET D'ENTREPRISE

*Autre signe de la dynamique connue en 2016, l'année est marquée par une très forte croissance des effectifs de VINCI Immobilier. En parallèle, le collaborateur s'installe plus que jamais au cœur de la vie d'entreprise.*



## Des effectifs jeunes et fidélisés

68 % des collaborateurs VINCI Immobilier ont entre un et cinq ans d'ancienneté. Le signe d'un renouvellement des compétences est un défi pour l'organisation, auquel nous répondons notamment par un parcours d'intégration repensé et anticipé dès l'embauche.

Notre politique RH est centrée sur la notion de parcours professionnel et d'évolution des compétences, en témoigne le fort accent mis sur la formation. L'objectif est celui d'une relation durable avec nos collaborateurs, engagée dès la phase de recrutement, fortement axée autour de la recherche de profils partageant les valeurs de l'entreprise. Et concrètement, cet objectif se traduit par une fidélisation notable : le faible taux de turnover (réduit à 7 % en 2016) et le fort recul (-42 %) des démissions observé en 2016 en sont des indicateurs cohérents.

**131**  
EMBAUCHES EN 2016  
DONT  
**68 % EN CDI**  
soit sur 1 an **+26 %**

NOS ÉQUIPES  
COMPTENT  
**PLUS DE 80**  
JEUNES DE -30 ANS

### LA DYNAMIQUE DES EMBAUCHES

En 2016, les effectifs de VINCI Immobilier ont dépassé pour la première fois la barre des 500 personnes (577), accélérant une progression déjà observée en 2015. Hors alternants, ce sont ainsi 131 embauches qui ont été réalisées au cours de l'année, dont 68 % en CDI. Cela représente une augmentation du rythme des embauches de 26 % par rapport à 2015, et une croissance nette des effectifs globaux de 30 % en deux ans. Une dynamique également observée début 2017 et qui s'annonce durable.

En parallèle, VINCI Immobilier mène une politique volontariste d'alternance : les embauches de jeunes alternants ont encore progressé d'environ 20 % en 2016. Cette croissance globale des effectifs, qui s'observe sur tous les postes, tant dans le développement, le commercial que dans les fonctions supports, accompagne de fait les objectifs ambitieux de VINCI Immobilier pour les prochaines années.

### LA POLYVALENCE DES PROFILS, UNE SPÉCIFICITÉ VINCI IMMOBILIER

La recherche de talents est tournée vers les enjeux de demain : les profils se diversifient, intégrant des compétences nouvelles en phase avec la mutation des métiers de la promotion immobilière. La signature à l'automne 2016 d'un partenariat avec la Chaire Immobilier et Développement durable de l'ESSEC s'inscrit en particulier dans ce cadre.

Digitalisation, évolutions sociétales profondes et exigence accrue des investisseurs impliquent d'intégrer des collaborateurs qui peuvent démontrer une intelligence globale des opérations immobilières : nos recrues ont des profils polyvalents, aux compétences financières, juridiques et marketing solides, qui témoignent également d'un appétit pour le numérique et les problématiques environnementales. Une polyvalence qui fait la marque de fabrique de VINCI Immobilier, où la responsabilisation est un élément fort de la politique RH, et où les programmes sont menés par des profils complets, des « chefs d'orchestre » qui gèrent les opérations dans leur globalité.

Notre engagement pour une politique RH assurant diversité et égalité des chances nous permet en particulier de disposer d'une pyramide des âges extrêmement équilibrée et d'équipes à forte complémentarité. Un nouveau contrat de génération a été signé en 2016, et nos équipes comptent plus de 80 jeunes de moins de 30 ans, effectif ayant progressé de 22 % en un an. Les femmes sont également de plus en plus nombreuses, et ce à tous les niveaux de responsabilité : en 2016, VINCI Immobilier a recruté plus de femmes que d'hommes parmi les cadres.

### METTRE LE COLLABORATEUR AU CŒUR DE LA VIE DE L'ENTREPRISE

Notre engagement est aussi un de nos axes stratégiques pour demain, celui d'une dynamique mettant le collaborateur au cœur de la vie de l'entreprise. Notre politique RH vise à accompagner la croissance mais aussi le changement, en développant notamment un management moins hiérarchique et plus collaboratif, qui encourage le travail des équipes en mode projet. Cette évolution s'appuie en particulier sur la digitalisation de l'entreprise, avec la mise en place progressive d'outils numériques internes plus efficaces, plus conviviaux et collaboratifs.

Une démarche participative a été en outre initiée, afin de construire les bonnes pratiques de demain en matière d'identification et de fidélisation des talents, à partir des attentes exprimées par les collaborateurs. Depuis fin 2016, l'accompagnement de la croissance passe également par le développement de la marque-employeur et de notre présence sur LinkedIn. L'accent mis sur l'intégration et la formation, enfin, demeure un levier stratégique afin d'affirmer VINCI Immobilier comme la référence en matière de qualité et de professionnalisme.

**4 901**  
HEURES  
DE FORMATION  
DÉLIVRÉES EN 2016  
soit sur 1 an **+48 %**

**+30 %**  
DE CROISSANCE  
DES EFFECTIFS  
EN DEUX ANS



# DONNER UN SENS À LA VILLE

*Notre mission est de comprendre et d'anticiper les mutations de la ville et les besoins de ses usagers : c'est ainsi que nous accompagnons au mieux nos clients dans leurs projets urbains.*



Prairie-au-duc  
Nantes

## UN RÔLE DANS LA SOCIÉTÉ

Le métier de la promotion immobilière n'est pas anodin, parce que nous sommes au cœur de questions sociétales, que nous laissons de véritables traces dans le paysage urbain et influençons les modes de vie. Nous devons la plus grande responsabilité tant aux citoyens qu'à nos partenaires.

Notre rôle est central car nous exerçons notre métier dans un cycle complet. Outre la recherche foncière et la conception, soit une présence très en amont des projets, nos métiers sont aussi liés à la réalisation mais également, et de plus en plus, à l'exploitation.

En effet, notre engagement pour la création de valeur durable nous fait naturellement nous impliquer sur les différentes questions liées à la phase d'exploitation des opérations que nous développons : la performance économique, servicielle et énergétique des bâtiments, et le bien-être, dans la durée, de leurs occupants sont au centre de nos réflexions en la matière.

Les projets que nous concevons au cœur des éco-quartiers, à Universeine (93) ou à Villecresnes (94), pour le projet Bois d'Auteuil, vont jusqu'à associer de manière structurelle qualité de vie et confort. Nos activités les plus récentes, dans les résidences services dédiées aux seniors (OVELIA) et aux étudiants (Student Factory) mettent par ailleurs en évidence l'importance de la qualité de service en phase d'exploitation.

Avec, qui plus est, notre influence directe dans la ville, avec la conception d'ouvrages beaux, de qualité, et la réhabilitation de bâtiments à valeur patrimoniale, nous prenons à cœur notre rôle dans la société.

## UN ENGAGEMENT À 360 DEGRÉS

Notre engagement pour la qualité est à l'évidence la première des responsabilités : nous la mettons en œuvre autour de notre démarche dédiée et dans toutes ses dimensions, y compris en s'assurant de développer des projets dans des conditions maximales de sécurité. Dès l'intégration de nos nouveaux collaborateurs, ceux-ci reçoivent une formation à nos règles de sécurité (MOZA ou Maîtrise d'Ouvrage Zéro Accident).

Mais c'est tout au long de la chaîne de valeur et auprès de nos multiples partenaires que nous estimons devoir porter des valeurs fortes : le respect et l'écoute, avec un sens reconnu de l'échange et du dialogue, l'engagement, avec des indicateurs objectifs, l'exigence, avec une amélioration continue de nos process qualité, l'esprit d'équipe, avec des engagements auprès de nos partenaires inscrits dans une charte, et la transparence, avec un effort sur les informations échangées au cours des projets menés.

## INSERTION SOCIALE ET EMPLOI LOCAL

En 2016, nous avons renouvelé notre engagement pour encourager l'emploi local et l'insertion locale dans les chantiers, ainsi que pour favoriser plus généralement l'ancrage de nos projets sur les territoires.

Après notre action en la matière sur le chantier du Campus SFR via un engagement sur des contrats d'insertion, nous avons continué à agir en faveur du développement local sur le territoire de Plaine Commune, en Seine-Saint-Denis, pour les chantiers en cours dans le nouveau quartier Universeine : une charte spécifique, contenant des engagements chiffrés en matière de clauses sociales et de sous-traitance économique locale a ainsi été mise en œuvre.

## 1 immeuble, 1 œuvre : intégrer des œuvres d'art sur les lieux de vie



2016 est l'année de la mise en œuvre du programme « **1 immeuble, 1 œuvre** » proposé par le ministère de la Culture, et qui vise à favoriser le contact quotidien avec les œuvres d'art sur les lieux de vie. Le principe, déployé au cours de l'année sur tout nouveau programme de rénovation ou de construction depuis la signature de la charte, est simple : il s'agit de faire appel à un artiste, par commande spécifique ou achat d'une œuvre, et d'intégrer une œuvre d'art dans le projet. Selon la charte, « les œuvres d'art favorisent les échanges entre les personnes, sans distinction d'âge, de niveau d'éducation ou de milieu social, et contribuent à l'amélioration de la qualité de vie des occupants et des visiteurs des bâtiments » : VINCI Immobilier, qui avait déjà agi ponctuellement en la matière, ne pouvait que s'engager dans ce programme.

Ci-dessus : 14<sup>e</sup> art – Paris 14<sup>e</sup>

À droite : Debrousse Parc – Lyon 5<sup>e</sup>





# NOS IMPLANTATIONS EN FRANCE

## SIÈGE SOCIAL VINCI IMMOBILIER

59, rue Yves Kermen  
CS20106  
92650 BOULOGNE-BILLANCOURT Cedex  
Tél. : 01 55 38 80 00

## DIRECTION RÉGIONALE RÉSIDENTIEL ÎLE-DE-FRANCE

59, rue Yves Kermen  
CS20106  
92650 BOULOGNE-BILLANCOURT Cedex  
Tél. : 01 55 38 80 00

## DIRECTION RÉGIONALE RHÔNE-ALPES/AUVERGNE

Immeuble Quai 19  
19, quai Perrache  
CS 50145  
69286 LYON Cedex 02  
Tél. : 04 72 60 07 90

## DIRECTION RÉGIONALE MÉDITERRANÉE

Le Sextius  
345, avenue WA Mozart  
13100 AIX-EN-PROVENCE  
Tél. : 04 42 64 64 42

## DIRECTION RÉGIONALE NORD-CHAMPAGNE-PICARDIE

213, boulevard de Turin  
59777 EURALILLE  
Tél. : 03 20 88 76 00

## DIRECTION RÉGIONALE SUD-OUEST

1, rue des Pénitents Blancs  
31000 TOULOUSE  
Tél. : 05 34 44 12 12

## DIRECTION RÉGIONALE BRETAGNE PAYS-DE-LA-LOIRE

29, rue Lanoue Bras de Fer  
Immeuble Euréka  
44200 NANTES  
Tél. : 02 40 89 81 10

## DIRECTION RÉGIONALE ALSACE-LORRAINE

9b, rue du Parc  
67205 OBERHAUSBERGEN  
Tél. : 03 88 56 86 86

## VINCI IMMOBILIER PROPERTY MANAGEMENT

59, rue Yves Kermen  
CS20106  
92650 BOULOGNE-BILLANCOURT Cedex  
Tél. : 01 55 38 80 00

## OVELIA

51, avenue du Maréchal de Saxe  
69003 LYON  
Tél. : 04 37 24 09 09

## DIRECTION TERRITORIALE MIDI-PYRÉNÉES

1, rue des Pénitents Blancs  
31000 TOULOUSE  
Tél. : 05 34 44 12 12

## DIRECTION TERRITORIALE ALPES

3, rue Paul Cézanne  
74000 ANNECY  
Tél. : 04 50 05 63 80

## DIRECTION TERRITORIALE PROVENCE LANGUEDOC

Le Sextius  
345, avenue WA Mozart  
13100 AIX-EN-PROVENCE  
Tél. : 04 42 64 64 42

## DIRECTION TERRITORIALE AQUITAINE

54, cours du Chapeau Rouge  
33000 BORDEAUX  
Tél. : 05 57 14 43 10

## DIRECTION TERRITORIALE CÔTE D’AZUR

Le Crystal Palace  
369-371, promenade des Anglais  
06200 NICE  
Tél. : 04 93 18 25 30

## DIRECTION TERRITORIALE LANGUEDOC

121, rue Shirin Ebadi  
CS 80976  
34060 MONTPELLIER Cedex 2  
Tél. : 04 99 54 61 75

## AGENCE AUVERGNE

15, rue du pré la Reine  
63100 CLERMONT-FERRAND  
Tél. : 04 73 14 25 66

## AGENCE CHAMPAGNE-PICARDIE

1, allée de la Pépinière  
Centre Oasis Dury  
BP 14413  
80044 AMIENS Cedex 1  
Tél. : 03 22 71 29 91

## AGENCE VAR

Palais Liberté  
16, rue Vauban  
83000 TOULON  
Tél. : 04 93 18 33 57

Rapport annuel édité par VINCI Immobilier  
Mai 2017

Crédits photos : Hervé Abbadie - David Aubert – Airmegapix – SAS B&B Hotels - Vittorio Bergamaschi – M. Bonerpaux – Laurent Desmoulins  
Thierry Duqueroix - Jérôme Galland - Sergio Grazia - Philippe Guignard - Hugo Hebrard - Kamel Khalfi - Bernard Lachaud - Benjamin Nicolas  
Aline Perier - Guillaume Perret - Gérard Perron - Cédric Porchez – Paul Raftery – Thomas Sappe - @unsplash

Conception et réalisation : kikoyn.

Ce rapport d’activité a été imprimé sur X-Per, papier certifié FSC® fabriqué à partir de ressources issues de forêts gérées durablement sur le plan environnemental, social et économique. Ce document a été imprimé par une entreprise certifiée Imprim’vert® qui s’est engagée dans la gestion de ses déchets dans des filières agréées.





**VOTRE  
CONFIANCE  
NOUS ENGAGE  
DURABLEMENT**

59, rue Yves-Kermen - CS 20106  
92650 Boulogne-Billancourt Cedex  
Tél. : 01 55 38 80 00  
Suivez-nous sur :    
**[www.vinci-immobilier.com](http://www.vinci-immobilier.com)**

