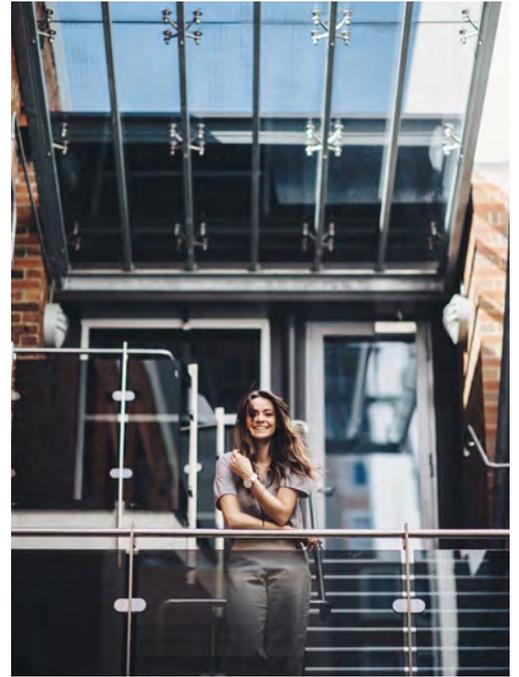




**Rapport  
d'activité  
2017**



# Sommaire

**4**

Tribune

**6**

Innovation

**18**

Gouvernance

**20**

Chiffres clés

**22**

Journal de l'année

**26**

Immobilier résidentiel

**30**

Immobilier d'entreprise

**38**

Produits mixtes

**40**

Résidences gérées

**44**

Services immobiliers

**46**

RSE & développement durable

**48**

Projet collectif

**52**

Portfolio des réalisations

**66**

Nos implantations

Forts d'une expérience de plus de 20 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.



## OLIVIER DE LA ROUSSIÈRE

2017 restera une très bonne année pour VINCI Immobilier. Nous réalisons notre plus bel exercice en termes de résultats depuis la création de l'entreprise. Dans un marché porteur, nous avons su nous montrer performants et profiter pleinement de cette dynamique. Deux chiffres témoignent de notre vitalité. Le premier est celui de notre carnet de commandes, qui s'élève à 1,5 milliard d'euros en part Groupe, soit une augmentation de 39%. Le second concerne nos effectifs, qui ont progressé de 20% sur l'année pour atteindre 690 collaborateurs. Jamais nous n'avons été si nombreux à porter les couleurs de VINCI Immobilier.

Grâce aux efforts de tous, nous sommes désormais un acteur majeur et reconnu de la promotion immobilière en France. Acteur plurispécialiste, nous sommes présents sur tous les métiers : le logement, les bureaux, les hôtels et les commerces. Forts de cette multi-expertise, nous sommes capables de penser et de réaliser de très grandes opérations mixtes à l'échelle d'un territoire. Enfin, nous développons deux métiers complémentaires dans le conseil en immobilier tertiaire et dans l'exploitation de résidences seniors et étudiants.

Notre ambition ne se résume pas à une simple course à la taille ; nous voulons devenir la référence au service de nos clients. C'est ainsi que nous contribuons au développement économique et social des villes et que nous rendons possible la ville de demain. Nous adaptons nos projets aux nouveaux usages de leurs occupants, en imaginant des solutions qui simplifient le quotidien de façon durable.

Pour accompagner notre croissance et atteindre notre ambition, nous avons initié plusieurs chantiers structurants en 2017. Nos collaborateurs ont été étroitement associés à ces démarches. 2017 a notamment été l'année du lancement de notre nouveau projet d'entreprise, mené avec et pour les collaborateurs. Ce projet repose sur quatre valeurs – l'intégrité, la responsabilité, la solidarité et l'agilité – qui font notre ADN. Ces valeurs jouent un rôle essentiel dans une période où VINCI Immobilier croît fortement et se transforme.

# Rendre possible la ville de demain

Après la démarche Qualité, l'innovation est aujourd'hui le fer de lance de notre démarche interne collaborative sous le nom de Vivacity. Elle prend aujourd'hui la forme de 16 projets innovants imaginés et développés par des équipes multi-expertes. Proposer demain des produits et des services véritablement innovants et performants à nos clients est notre credo. Nous construisons, dans cette perspective, un écosystème autour de l'innovation en nous entourant de jeunes entreprises partenaires à l'instar de notre investissement dans la start-up Smarthab, experte du logement connecté.

Le monde bouge et VINCI Immobilier vit un moment charnière de son histoire. Nous devons poursuivre notre croissance tout en nous transformant. C'est la condition pour pouvoir délivrer à nos clients et aux utilisateurs des opérations immobilières de grande qualité et pour devenir la référence parmi les acteurs de la ville. C'est aussi la clé pour apporter les réponses à la hauteur des nouveaux enjeux écologiques, numériques, de mixité et d'usages de nos concitoyens.

C'est un formidable défi que nous sommes, tous ensemble, prêts à relever.

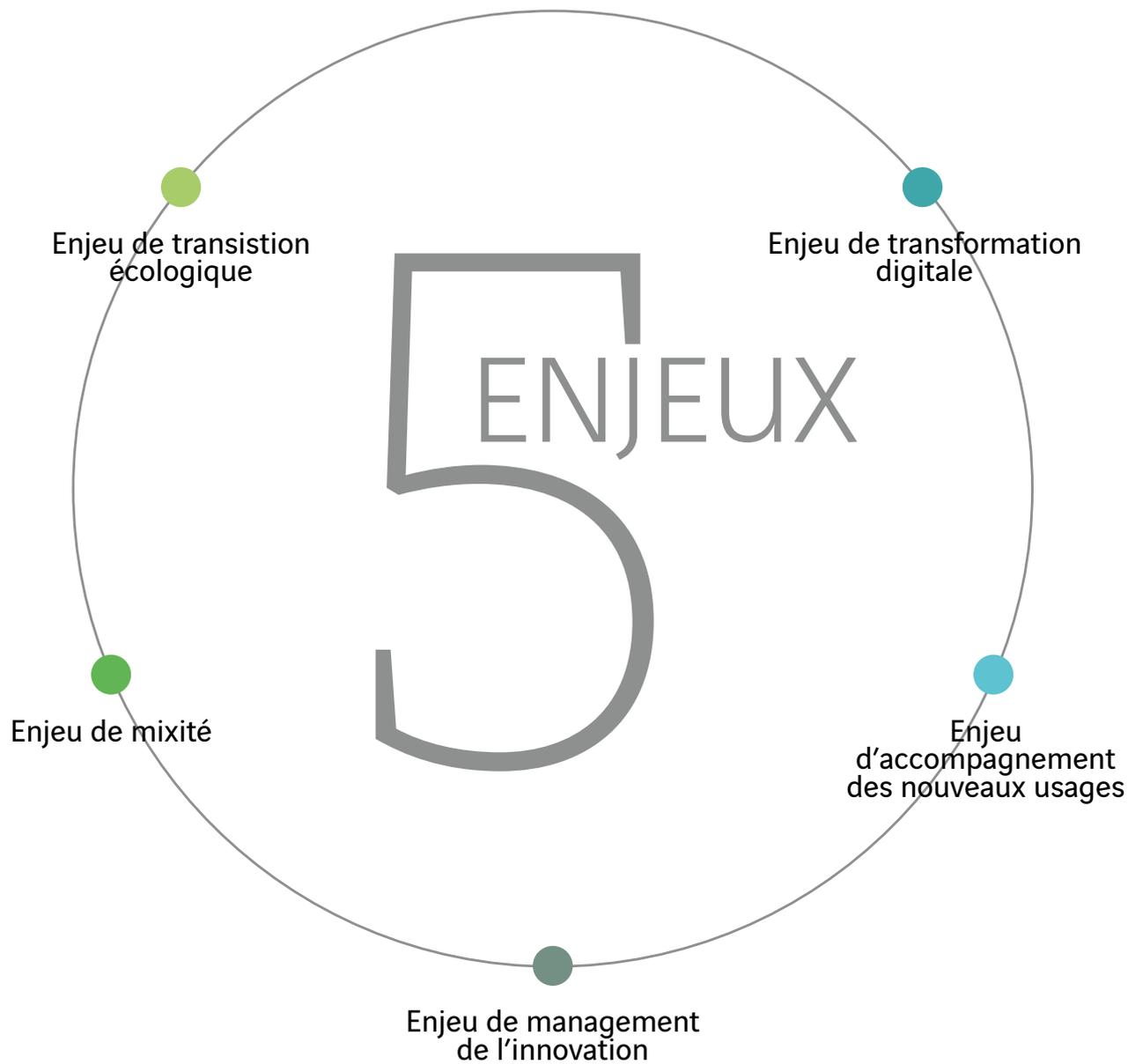
# Innovation

Lutte contre le réchauffement climatique, transformation numérique, mixité des populations et des activités, émergence de nouveaux usages... la ville est aujourd'hui confrontée à des défis majeurs.

Pour les relever, il faut inventer de nouveaux modèles et changer de paradigme.

Pour toutes ces raisons, VINCI Immobilier place l'innovation au cœur de toute sa démarche.

C'EST NOTRE  
RÉPONSE  
POUR RENDRE  
POSSIBLE  
LA VILLE  
DE DEMAIN.



DEMAIN

# LES VILLES, À LA POINTE CONTRE LE RÉCHAUFFEMENT CLIMATIQUE

## ENJEU DE TRANSITION ÉCOLOGIQUE

---

En 2050, deux personnes sur trois seront des urbains. C'est donc en partie au niveau des villes que se joue la lutte contre le changement climatique. De fait, la COP 21 a mis en évidence leur responsabilité – elles représentent 70 % des émissions de gaz carbonique de la planète – et leur vulnérabilité. Dans le même temps, elles sont aussi porteuses de solutions et d'espoir. En tant qu'acteur majeur de la promotion immobilière en France, VINCI Immobilier contribue à la résilience et à l'adaptation des villes, qui sont dans l'obligation de se réinventer, à l'échelle des quartiers, des centres urbains et de leur périphérie. Pour cela, nous imaginons et nous développons des opérations immobilières de qualité pour rendre possible la ville de demain. Nous agissons à la fois sur la performance environnementale et énergétique des bâtiments, leur cycle de vie, leur réversibilité et sur leurs nouvelles fonctionnalités pour favoriser les nouveaux usages.

AUJOURD'HUI

# INSCRIRE NOS PRODUITS DANS UNE DYNAMIQUE RESPONSABLE ET DURABLE

## GRÂCE AUX CIRCUITS COURTS ET À LA VÉGÉTALISATION



En plein essor, l'écologie urbaine répond à plusieurs fonctions. La première est physiologique : celle qu'a l'homme de rester au contact de la nature. La seconde est écologique. En installant des jardins en terrasse, en toiture et au niveau du sol ou en introduisant des fermes urbaines dans les bâtiments, nous contribuons à la préservation de la biodiversité, nous luttons contre les îlots de chaleur et nous donnons la possibilité de cultiver des fruits et légumes. Notre rôle est donc de penser la ville et la nature sans les opposer. Il en va du bien-être de chacun et de la performance environnementale d'un programme. Comme à Nice Le Ray, qui a obtenu le label Biodiversity, premier label international à prendre en compte la biodiversité dans les projets immobiliers. À Villeneuve-la-Garenne, au Village Bongarde, nous allons implanter une ferme urbaine piscicole sur le toit d'un centre commercial. La production de produits sains et locaux sera écoulee en direct sur le marché et consommée dans les restaurants.

## EN ACCOMPAGNANT LES NOUVELLES MOBILITÉS



La voiture de demain sera électrique, partagée et autonome. Elle sera aussi moins présente dans les centres-villes. Cette triple révolution est sans précédent dans l'histoire d'une industrie. Dans son sillage, l'automobile entraîne le développement de toutes les mobilités douces, dont le vélo. Acteur de la ville de demain, VINCI Immobilier développe des solutions pour démocratiser ces nouvelles pratiques. Nous proposons pour nos immeubles des solutions de bornes de recharge pour véhicules électriques et nous mettons à disposition des usagers des véhicules électriques en partage – voitures, vélos et scooters – avec des emplacements dédiés, voire un pack complet comprenant entretien et maintenance des véhicules. À Lyon, dans le programme Oasis Parc, nous offrons des vélos à assistance électrique avec bornes de recharge à la location.

## DANS LE CHOIX DES MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION



La qualité des matériaux impacte la valeur et la longévité d'un bien immobilier. Ils participent notamment à l'empreinte et à la performance environnementales d'un bâtiment. C'est vrai pour l'ossature du bâti comme pour l'architecture intérieure. L'approche énergétique et bas carbone de VINCI Immobilier accorde une importance première aux matériaux. Récemment, nous nous sommes engagés à recourir plus largement au bois, une ressource renouvelable, locale et à l'excellent bilan carbone. Nous sommes, d'ailleurs, lauréats du concours lancé par l'Association pour le développement des immeubles à vivre bois (ADIVbois) pour la construction d'un immeuble de 15 étages en bois.

DEMAIN

# UNE VILLE INTELLIGENTE ET CONNECTÉE, POUR UN QUOTIDIEN PLUS SIMPLE

## ENJEU DE TRANSFORMATION DIGITALE

---

Rendue possible par les nouvelles technologies, la ville intelligente est aussi et surtout le fruit d'une volonté. Les élus locaux sont de plus en plus en quête de solutions pour rendre leur ville plus efficace, plus économe et plus attrayante. Avec l'essor de l'internet des objets, les équipements collectifs sont pilotés à distance pour en optimiser le fonctionnement. Ce qui est vrai au niveau d'une ville, d'un quartier et d'un bâtiment l'est également au sein d'un logement. Au concept du « smart city » répond celui du « smart home ». Demain, le logement sera connecté, plus ouvert et plus en lien avec son environnement immédiat et la ville dans laquelle il est situé. C'est donc un nouvel écosystème urbain qui se met en place. Pour qu'il soit plus fluide, plus efficient et plus simple à vivre, il faut le penser comme un tout, et proposer des plateformes ouvertes et interconnectées avec des équipements extérieurs.

AUJOURD'HUI

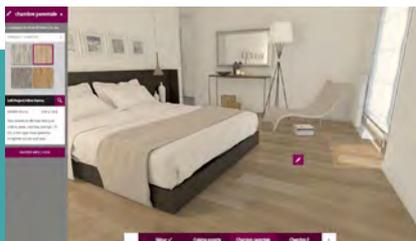
# FAIRE ENTRER LE NUMÉRIQUE DANS NOS PRODUITS

## PROPOSER DES SERVICES QUI FONT TOUTE LA DIFFÉRENCE AU QUOTIDIEN



L'habitat intelligent est source de confort, de sécurité, d'économie d'énergie et de bien-être. Demain, chacun pourra gérer à distance ses équipements intérieurs depuis une simple appli. Régler son chauffage, fermer ses volets, ou encore allumer l'éclairage pour simuler une présence sera à la portée de tous. VINCI Immobilier entend jouer un rôle moteur sur le développement du smart home. Demain, la plupart des nouveaux bâtiments seront équipés de capteurs pour proposer aux occupants, aux propriétaires et aux gestionnaires des services individualisés à la demande et accessibles depuis un smartphone. Dans le cadre de notre démarche d'innovation Vivacity nous mettons, par exemple, au point une gamme complète de services de conciergerie reposant sur la présence de casiers connectés et mutualisés dans les halls d'immeuble pour faciliter la réception des colis.

## PENSER UN PARCOURS CLIENT SANS COUPURE



Acheter un bien immobilier est parfois un long processus. Pour le fluidifier, le rendre plus intuitif et offrir une tout autre expérience client, nous le dématérialisons depuis la visite virtuelle jusqu'à la signature électronique. Pour digitaliser ce parcours client, nous proposons notamment un contrat de réservation dématérialisé. Nous avons aussi lancé un configurateur 3D. Grâce à cet outil, nos clients visualisent et déambulent dans leur futur logement comme s'ils y étaient. Ils peuvent aussi le personnaliser en changeant les sols et les ambiances décoratives.

## NUMÉRISER NOS PROCÉDURES MÉTIERS



Le BIM, «building information modeling», est l'avenir du bâtiment. Pour cette raison, VINCI Immobilier s'est engagé à massifier son usage d'ici 2022. Il a pour intérêt de répondre à la multiplicité des acteurs qui interviennent dans un projet immobilier et à la complexité des travaux. Cet outil numérique et collaboratif facilite la conception et l'analyse des projets immobiliers en modélisant en 3D les bâtiments. Avec lui, ingénieurs, architectes, maîtres d'ouvrage, artisans... ont ainsi la possibilité de travailler à distance et de façon collaborative, tout au long du cycle de vie du projet. Dans un autre domaine – celui du développement – nous mettons en place un outil cartographique qui agrège toutes les données utiles pour simplifier l'acquisition de fonciers.

DEMAIN

# VERS DES VILLES MIXTES ET INCLUSIVES

## ENJEU DE MIXITÉ

---

50 % de la population mondiale se concentre sur 1 % de la surface du globe. Et tout particulièrement en ville. La tendance est aujourd'hui au développement de grandes métropoles au détriment des villes de taille moyenne. En France, plus de 80 % de la population vit déjà dans les grandes agglomérations urbaines. Si la ville est synonyme de praticité pour la vie quotidienne, elle peut aussi exclure et isoler. En tant que promoteur immobilier, notre rôle est de créer les conditions du mieux-vivre-ensemble en concevant des projets inclusifs. C'est-à-dire accessibles au plus grand nombre et favorisant la mixité sociale et des usages.

AUJOURD'HUI

# FAVORISER LE VIVRE-ENSEMBLE ET LA MIXITÉ SOCIALE

## GRÂCE À UNE OFFRE DE PRODUITS ADAPTÉS



Par le passé, les constructions immobilières étaient souvent conçues pour un seul usage : les bureaux étaient séparés des logements, et ceux-ci étaient pensés pour une catégorie de population précise. En développant des produits mixtes, nous proposons de nouvelles façons d'occuper la ville et de nouveaux cadres de vie. Cette mixité est à la fois sociale et fonctionnelle ; elle se traduit par des programmes qui intègrent des bureaux, des logements et des commerces. C'est le cas, par exemple, du projet immobilier Quai 8.2, à Bordeaux, où cohabitent, sur plus de 43 000 m<sup>2</sup>, des bureaux, des commerces, des hôtels, une résidence étudiants et des logements dans le quartier Saint-Jean Belcier, en pleine mutation.

## À TRAVERS NOTRE CONCEPTION DE LA MIXITÉ INTERGÉNÉRATIONNELLE



Si la mixité sociale conditionne la qualité de vie et la richesse d'un quartier et d'une ville, le brassage des générations contribue au bien-être collectif. Alors que la place des seniors croît dans la société, l'habitat intergénérationnel évite l'isolement, crée du lien, encourage à la solidarité et rend possible le maintien à domicile des personnes âgées. Au final, c'est une ville plus solidaire pour le bénéfice de tous. Notre programme, La Maison Saint-Charles, dans le 15<sup>e</sup> arrondissement, est un bel exemple de projet de mixité sociale et intergénérationnelle. Cet ancien lieu de vie d'une congrégation de sœurs dominicaines va être transformé en un espace à usages multiples. Il comprend des chambres d'hôte, une maison intergénérationnelle, des logements sociaux et des logements en accession. Dans le même esprit, le programme Oasis Parc, à Lyon, associe logements, résidence étudiants et résidence seniors.

DEMAIN

# DES ESPACES URBAINS FLEXIBLES ET ADAPTÉS À TOUS TYPES D'USAGE

## ENJEU D'ACCOMPAGNEMENT DES NOUVEAUX USAGES

---

Face à la raréfaction des ressources et à l'impact de nos modes de vie sur l'environnement, une autre forme d'économie et un autre rapport aux biens émergent. Circuit court, économie circulaire, partage des biens, réemploi et recyclage... s'imposent progressivement dans les esprits. Notre rôle, en tant que promoteur immobilier, est d'imaginer et de concevoir des solutions qui répondent à cette évolution des usages et à ce basculement qui s'opèrent. Dans notre métier, c'est penser des espaces flexibles, partageables, modulables et réversibles. Et donc, au final, plus durables.

AUJOURD'HUI

# PORTER UNE NOUVELLE VISION CENTRÉE SUR LES USAGES, LA MODULARITÉ & LES ESPACES PARTAGÉS

## JO 2024, UN EXEMPLE DE PROJET RÉVERSIBLE



Opération immobilière majeure au cœur du quartier Pleyel, à Saint-Denis, Universeine illustre parfaitement notre capacité à anticiper la seconde vie d'un projet. Ici, nous réhabilitons une ancienne friche industrielle en village olympique qui, lui-même, deviendra ensuite un nouvel écoquartier conçu en concertation avec ses habitants. Sur ce site pilote en matière de réversibilité, nous développons un programme d'aménagement mixte de grande envergure comprenant des bureaux, des logements et des locaux d'activité.

## OPENWORK, POUR LE BIEN-ÊTRE AU TRAVAIL



Conçue par VINCI Immobilier, OpenWork est une démarche qui vise à optimiser la valeur d'un immeuble de bureaux et le bien-être des personnes qui y travaillent. Dès le départ, les espaces sont pensés pour être partagés, mutualisés et reconvertibles afin de diversifier les usages, maximiser leur utilisation et optimiser les ressources du bien. Cela revient, par exemple, à commercialiser des surfaces occupées partiellement dans une journée comme un restaurant d'entreprise ou un auditorium. Quant aux espaces de travail, ils font l'objet d'une attention particulière pour procurer une vraie sensation de bien-être, encourager les échanges et améliorer la productivité des collaborateurs. La lumière, les couleurs, la végétation, les circulations, tout est étudié pour que chacun se sente bien. À l'image du programme Elements, dans le 13<sup>e</sup> arrondissement de Paris, tout en transparence et en luminosité.

## ÎLINK, UN PROJET COCONSTRUIT AVEC LES HABITANTS



Proposer des produits toujours plus en phase avec les souhaits de nos utilisateurs, c'est notre mission. Notre programme Îlink, à Nantes, illustre parfaitement notre capacité à répondre aux nouvelles attentes des usagers. Nous expérimentons pour la première fois le concept de logements abordables évolutifs. Objectif? Que les foyers à faibles revenus puissent agrandir leur logement au gré de leurs besoins et de l'augmentation de leurs ressources. Pour ce projet, nous avons travaillé en collaboration étroite avec les futurs résidents pour dessiner le quartier et les logements dont ils rêvaient. Jardins et potagers partagés, gîte urbain, salle polyvalente, ou encore conciergerie sont nés de cette coconstruction.

DEMAIN

# CHANGER DE PARADIGME POUR RENDRE POSSIBLE LA VILLE DEMAIN

## ENJEU DE MANAGEMENT DE L'INNOVATION

---

Pour relever ces enjeux de mixité, de nouveaux usages, d'environnement..., la ville n'a pas d'autre choix que de se réinventer. Demain, la ville sera intelligente ou ne sera pas. Tous ses équipements seront connectés et pilotés à distance, les énergies renouvelables seront plus présentes, les boucles d'économie circulaire plus répandues et les mobilités y seront plus douces. Les bâtiments, qu'il s'agisse de bureaux, de logements, de commerces ou d'espaces publics, constitueront des écosystèmes vertueux et interdépendants. C'est le défi à relever pour rendre les villes plus belles, plus respirables, plus fluides et plus performantes. Des villes, certes plus grandes et plus habitées, mais où il fera meilleur vivre. À condition de changer de paradigme.

AUJOURD'HUI

# RÉINVENTER L'IMMOBILIER ET NOTRE FAÇON D'INNOVER

## DES COLLABORATEURS QUI SONT AUSSI DES INTRAPRENEURS



L'appel à idées Vivacity, symbole de la dynamique d'innovation de VINCI Immobilier, a été pensé pour associer le maximum de collaborateurs à cette démarche d'open innovation et pour imaginer collectivement des produits et des services véritablement novateurs. Avec Vivacity, l'innovation devient une démarche managériale et une culture d'entreprise. Un an après son lancement, 16 projets ont été sélectionnés et développés sous la conduite d'un intrapreneur et d'une équipe d'experts. Au total, 90 collaborateurs sont investis pour développer des projets comme des solutions de mobilité partagée dans nos parkings, la construction en bois, la cartographie des données foncières pour faciliter le développement foncier et la dématérialisation des dossiers de réservation.

## L'OPEN INNOVATION, POUR PRENDRE LE MEILLEUR DE CHACUN



Pour accélérer et simplifier le processus d'innovation, nous avons conçu un écosystème de partenaires composé de start-up, de grandes entreprises et d'organismes scientifiques. Nous sommes, par exemple, entrés au capital de la start-up Smarthab avec laquelle nous développons une plateforme ouverte de services numériques clés en main comme la télésurveillance et la maîtrise des consommations énergétiques. Grâce à notre partenariat avec Habx, lauréate du concours « Réinventer Paris » en 2016, nous proposons aux acquéreurs de personnaliser leur logement neuf via une plateforme avant même le dépôt du permis de construire. En 2017, cette solution a été appliquée à trois programmes : à Massy, à Paris 18<sup>e</sup> au sein du programme La Parenthèse, et à Toulouse dans le projet La Ramée.

## DES PARTENARIATS SOLIDES AVEC LE MONDE ACADÉMIQUE



Pour penser la ville durable avec les talents de demain et par l'échange scientifique, VINCI Immobilier noue des liens privilégiés avec des acteurs de la recherche. Que ce soit à travers son partenariat avec la chaire immobilier et développement durable de l'Essec Business School consacrée à la recherche et à l'enseignement, avec le think tank La Fabrique de la Cité ou avec la chaire écoconception des ensembles bâtis et des infrastructures de ParisTech, toutes ces collaborations ont vocation à dynamiser et à enrichir la réflexion autour des futures fonctionnalités de la ville de demain.

# Gouvernance



1. Olivier de la Roussière  
*président*

2. Bruno Derville  
*directeur général immobilier  
résidentiel et des régions*

3. Philippe Musialek  
*secrétaire général*

4. Patrick Supiot  
*directeur général immobilier  
d'entreprise*





5. Jean-Luc Guermonprez  
*directeur général adjoint pôle Hôtellerie*

6. Jean-Christophe Laurent  
*directeur général adjoint immobilier résidentiel*

7. Guillaume Lucas  
*directeur général adjoint pôle Commerces*

8. Stéphane Reymond  
*directeur général adjoint immobilier résidentiel*



# Chiffres clés

Chiffre d'affaires 2017

ACTÉ EN PART GROUPE



**1 545**  
millions d'euros

**+39%**  
par rapport  
à 2016



**690**  
collaborateurs

+ 200 depuis 2015



**503**  
millions d'euros

de prise de commandes

**EN IMMOBILIER  
D'ENTREPRISE**

# Résultat net 2017



# 60,5

millions d'euros

**+40%**  
par rapport  
à 2016

# 20

implantations



# 6 630

lots réservés  
en immobilier  
résidentiel

- 3 361 logements au détail
- 401 résidences gérées au détail
- 821 résidences gérées vendues en bloc
- 2 047 logements vendus en bloc



# 6 932

lots lancés  
en travaux



# 6 823

lots actés  
**+52%**



# Journal de l'année

## RETOUR SUR UNE ANNÉE EXCEPTIONNELLE À TRAVERS LES PROJETS QUI ONT RYTHMÉ 2017

Puteaux



### Au 16 Victor Hugo, une ode au vert

Imaginée par les architectes Dominique Hertenberger et Christian Attardi, la résidence du 16 Victor Hugo a été intégralement livrée en septembre 2017. Ce programme de 49 lots compte deux bâtiments positionnés de part et d'autre d'un magnifique espace vert central. Dans le cadre du programme «1 immeuble, 1 œuvre», deux œuvres de la céramiste Louise Frydman, baptisées «La Fée des pétales» et «Forêt blanche», ont été inaugurées dans chacun de ses deux halls.

Croix



### La résidence Beau Jardin cultive la satisfaction

À Croix, dans la Métropole de Lille, VINCI Immobilier a livré la résidence Beau Jardin. Située en lisière du parc Barbieux, classé à l'inventaire des «parcs et jardins remarquables», cette résidence réalisée en copromotion avec Ficedim compte 52 lots dont 13 ont été vendus en bloc au bailleur social Villogia. Ses façades contemporaines proposent des matériaux variés – briques, bois et enduit – soulignant la qualité du projet qui a été extrêmement bien accueilli par ses acquéreurs. Livré avec zéro réserve, il présente un taux de satisfaction de 95% de ses résidents, illustrant parfaitement la qualité des produits et de l'accompagnement de VINCI Immobilier.

Toulouse



### Mixité sur cour

À proximité du métro, de la Garonne, du jardin Niel et à dix minutes à pied de la Gare SNCF de Saint-Agne, la résidence Cour Magenta offre un emplacement d'exception. Ce programme de 212 logements dont 106 logements privés, 73 logements sociaux et 33 logements en accession sociale compte également 500 m<sup>2</sup> de commerces en rez-de-chaussée. L'architecture de la résidence, qui jouxte à la fois la Maison des associations et de grands espaces verts, a été intégralement pensée pour donner naissance à un agréable cœur d'îlot végétalisé. Prévu pour une livraison au premier semestre 2019, le projet a reçu le prix de la Mixité urbaine lors de l'édition 2017 du concours des Pyramides d'Argent.

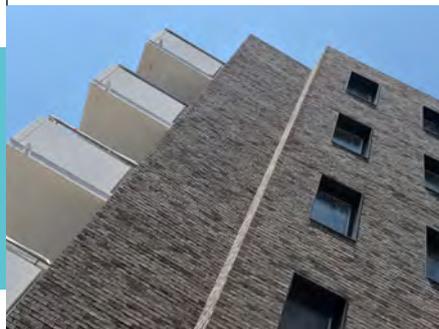
Nantes



### Le dépaysement en plein centre-ville

Livrée en mars 2017 avec zéro réserve, la résidence Félix Faure, à Nantes, est située dans un cadre à la fois très central (proximité des commerces, du tram et du centre-ville) et très vert (résidence implantée en cœur d'îlot dans un jardin paysager). Le programme garantit de hautes normes énergétiques grâce à l'obtention du label de la réglementation thermique 2012 du collectif Effinergie, ainsi que du label NF Logement. Enfin, dans le cadre de la charte «1 immeuble, 1 œuvre», la résidence offre aussi une sculpture de Julien Nédélec intitulée «Dépayser».

Strasbourg



### Résidence Héphaïstos : de la visite virtuelle à la qualité réelle

Située au cœur du nouveau point névralgique de la cité européenne, dans le quartier de Neudorf, la résidence Héphaïstos propose 42 logements dont 20 logements sociaux pour l'Office Public de l'Habitat de l'Eurométropole de Strasbourg. Ce programme, livré durant l'été 2017, fait figure d'exemple en termes d'innovation : la production de chauffage et d'eau chaude de ses logements est assurée par des pompes à chaleur individuelles et, pendant sa période de commercialisation, il était proposé aux acquéreurs de visiter les appartements en avant-première grâce à des casques de réalité augmentée. La qualité de ses logements est certifiée par le label NF Habitat et, dans le cadre du programme «1 immeuble, 1 œuvre», la résidence Héphaïstos accueille une réalisation de Patrick Lang, sculpteur et professeur à l'École Supérieure des Arts Décoratifs de Strasbourg.

Saint-Étienne



### À Châteaueux, deux hôtels installent leurs quartiers

Dans le quartier de Châteaueux, aux abords de la gare TGV de Saint-Étienne, VINCI Immobilier a signé en juillet 2017 la vente en état futur d'achèvement de deux hôtels pour le compte de la société Saint-Étienne Investissement. Exploités sous les enseignes Novotel et Ibis Budget, ces deux établissements compteront respectivement 77 et 84 chambres, et s'intégreront dans un programme mixte de grande ampleur, comptant 15 000 m<sup>2</sup> de bureaux, 1 500 m<sup>2</sup> de commerces, 49 logements en accession et 26 logements sociaux.

Paris



### Rue de Tolbiac, on passe en mode open

À proximité immédiate de la ZAC Paris Rive Gauche, VINCI Immobilier a acquis en fin d'année 2017 un immeuble de bureaux situé au 25-27 rue de Tolbiac, dans le 13<sup>e</sup> arrondissement de Paris. Cet ensemble d'une surface de 5 600 m<sup>2</sup> fera l'objet d'une restructuration visant à optimiser ses surfaces où sera également déployée la démarche OpenWork. Portée par VINCI Immobilier depuis la fin de l'année 2015, celle-ci vise à faciliter et promouvoir les nouveaux usages collaboratifs dans l'immobilier de bureaux, notamment à travers une réflexion sur la modularité et l'adaptabilité des espaces communs.

Lyon



### Ycone, un signal fort au sein de la Confluence

Signé par Jean Nouvel, le design élégant de ce bâtiment laisse entrevoir la créativité de son architecte. Située dans le quartier Confluence, à la pointe sud de la presqu'île de Lyon, la résidence Ycone s'inscrit dans un cadre urbain dynamique qui illustre parfaitement le savoir-faire lyonnais en matière d'urbanisme et d'architecture. Répartis sur 14 étages, ses 92 logements haut de gamme seront livrés au dernier trimestre 2018. Véritable objet architectural, Ycone a reçu deux Pyramides d'Argent en 2018 : le Grand prix régional et la Pyramide de l'Innovation industrielle.

Lille



### Au cœur de Lille, un nouveau centre commercial à portée de main

Afin de rendre à cet espace son statut de centre d'activité du cœur historique de Lille, VINCI Immobilier réhabilite l'espace immobilier du 31 rue de Béthune. Pour ce projet majeur, l'investisseur spécialiste de l'immobilier commercial Redevco a fait appel à l'expertise de VINCI Immobilier afin d'assurer le développement et la promotion de la totalité de l'opération. Celle-ci comprendra 10 000 m<sup>2</sup> de commerces sur une surface totale de 25 000 m<sup>2</sup>, ainsi que des espaces de bureaux et un hôtel 4 étoiles Okko de 125 chambres.

Nice



### Le bien-être durable

Situé dans un quartier populaire au nord de la ville, le programme Le Ray, à Nice, s'inscrit dans un cadre urbain dynamique et vert. Commercialisé en début d'année 2018, cet ensemble compte non seulement 300 logements, mais aussi des commerces et des équipements sportifs. Dans une démarche soucieuse de l'environnement et de sa durabilité, la qualité des matériaux de Nice Le Ray est garantie par la certification NF Habitat et le respect de la démarche BDM (Bâtiments Durables Méditerranéens). Dans le même état d'esprit, sa structure entièrement végétalisée offre des espaces de niche pour les oiseaux et abeilles afin de préserver ces espèces nécessaires au maintien de la biodiversité, une démarche novatrice récompensée par l'obtention du label Biodiversity.

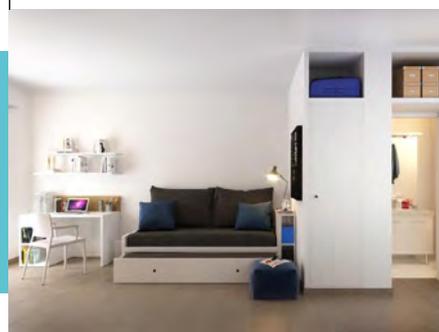
Royan



### Aux balcons de Royance, les seniors sont rois

Sixième résidence seniors OVELIA mise en exploitation en 2017, Les Balcons de Royance se situent en centre-ville de Royan, destination privilégiée des seniors sur la côte atlantique. Cette résidence gérée bénéficie d'un emplacement idéal, à proximité des commerces et de l'océan. Elle propose des appartements tout confort, ainsi qu'un certain nombre d'espaces d'animation et de vie (restaurant, médiathèque, piscine couverte chauffée, point internet, salle de gymnastique...). C'est un lieu de vie paisible pour une retraite en toute sérénité.

Aix-en-Provence



### Résidence étudiants en cours, option bien-être

Prévue pour une livraison en fin d'année 2018, la résidence Student Factory Aix-Pont de l'Arc s'inscrit dans un cadre idéal. À proximité immédiate des transports et à quelques minutes des universités et des grandes écoles, la résidence offre 182 appartements et des espaces communs dédiés à la réflexion et au partage de connaissances (coworking, cafétéria, centre de reprographie...), des équipements ultra-connectés et de nombreux services. Décorée dans un esprit loft new-yorkais, elle propose un cadre de vie moderne particulièrement en phase avec les besoins des étudiants d'aujourd'hui, mobiles, dynamiques et créatifs.

# Immobilier résidentiel

## UNE CROISSANCE D'EXCEPTION, MARQUÉE PAR DES PROGRAMMES INNOVANTS ET UNE SATISFACTION CLIENT GRANDISSANTE

VINCI Immobilier demeure, en 2017, un acteur majeur de l'immobilier résidentiel français. En tant que plurispécialistes, nous sommes en mesure de répondre à des problématiques diverses et d'accompagner l'ensemble de nos clients. Qu'il s'agisse de bailleurs sociaux, de partenaires institutionnels ou encore de particuliers souhaitant investir ou accéder à la propriété, VINCI Immobilier s'engage durablement auprès de l'ensemble de ces acteurs. De la recherche foncière à l'accompagnement post-livraison, la satisfaction client est au cœur de nos préoccupations.

### Une nouvelle année record

Pour VINCI Immobilier, 2017 marque un nouveau tournant dans le secteur résidentiel. Avec des taux d'intérêt avantageux et le maintien du prêt à taux zéro, les particuliers ont pu investir massivement. Cette tendance s'est même trouvée accrue dans certaines zones du territoire du fait du dispositif Pinel, maintenu jusqu'à fin 2021. La vente en bloc continue de représenter une part grandissante des volumes actés, environ 30% cette année. VINCI Immobilier enregistre un nouveau record dans le nombre de ses lots réservés, la barre des 6 000 logements étant dépassée pour la première fois cette année. Le pôle Résidentiel affiche une progression de 21% par rapport à l'année précédente, avec un total de 6 630 lots réservés cette année contre 5 485 en 2016. Les lots lancés en travaux ont suivi une tendance similaire, avec une progression de 17% par rapport à l'année précédente et 6 932ancements en 2017. Enfin, VINCI Immobilier a acté 6 823 lots, pour une progression de 52%.

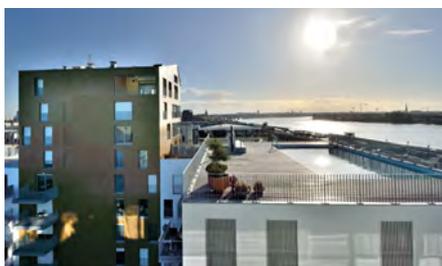
La richesse de notre année s'illustre aussi dans nos projets. Parmi les opérations marquantes de l'année, on peut notamment citer le programme nantais *link*, qui a reçu le grand prix régional lors de la cérémonie des Pyramides d'Argent 2017. En effet, cet ensemble mixte de plus de 20 000 m<sup>2</sup> comprenant 187 logements, des bureaux et des commerces se démarque par sa dimension collaborative : grâce aux attentes exprimées en amont par les futurs occupants, le programme comprend aujourd'hui une conciergerie, des jardins et potagers partagés et un gîte urbain pour recevoir des invités. Autre événement important, 2017 a marqué le lancement en travaux de l'opération *Testimonio* à Monaco et la mise en commercialisation du projet *Oasis Parc*, à Lyon. Ce programme présente la particularité d'offrir une multiplication d'innovations : logements connectés, terrasses partagées, boîtes aux lettres connectées, conciergerie numérique...



En haut : *link* - Nantes  
En bas : *Oasis Parc* - Lyon



Ci-dessus :  
Testimonio - Monaco



### Notre maillage dynamise l'attractivité des territoires

Notre succès s'explique notamment par notre polyvalence et notre capacité à nous implanter dans des zones géographiques stratégiques. Avec deux nouvelles implantations en 2017, à Bayonne et Nancy, notre maillage géographique s'étend pour répondre aux attentes des parties prenantes en tenant compte des spécificités de chacune.

De gauche à droite :  
Îlot Bacalan - Bordeaux  
Parc et Chartreuse - Meylan  
Onia - La Rochelle





## L'innovation et les valeurs VINCI Immobilier au service de la satisfaction de nos clients

La satisfaction de nos clients est au centre de notre chaîne de valeurs. Parce que cette particularité nous inscrit dans une relation de confiance avec nos partenaires, nous avons depuis 2012 mis en place une démarche qualité visant à assurer le bon déroulement des travaux de nos opérations mais aussi à mesurer la satisfaction client à la livraison et à intervalles réguliers après celle-ci. Au fil des ans, cette démarche a évolué et s'est étoffée d'indicateurs supplémentaires afin de toujours cibler au

mieux de potentiels axes d'amélioration. Cette initiative porte aujourd'hui ses fruits : sur ce baromètre, en 2017, nous avons progressé sur tous nos indicateurs, du nombre de réserves à la livraison à la satisfaction globale après 60 jours. Avec moins d'une réserve par logement à la livraison et une moyenne au global de 0,5 réserve à 90 jours, nous sommes plus que jamais à portée de notre objectif phare de zéro réserve.

Mais nous avons voulu aller plus loin en plaçant l'innovation au centre de notre démarche de satisfaction client et du suivi de projets immobiliers de nos clients. Dans la continuité de notre lancement l'année passée, de l'extranet sur lequel nos clients

particuliers suivent l'avancement de leur chantier et de leur dossier, nous avons cette année inauguré notre configurateur 3D qui leur sert à personnaliser leur logement en amont de la livraison en visualisant les prestations proposées et à imaginer ainsi leur futur intérieur.

# 47%

d'opérations livrées avec zéro réserve

# Immobilier d'entreprise

## UN SAVOIR-FAIRE RECONNU DANS L'ENSEMBLE DES MÉTIERS DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

VINCI Immobilier est un acteur essentiel de l'immobilier d'entreprise en France. Grâce à notre capacité à intervenir sur tous types de projets, qu'il s'agisse d'immobilier neuf ou de restructurations, nous nous adaptons à des contextes en évolution permanente. Avec le savoir-faire de nos équipes, nous avons une approche pertinente des enjeux des différents programmes sur lesquels les pôles Bureaux, Hôtellerie et Commerces sont mobilisés afin d'assurer la satisfaction de nos clients autant que celle des utilisateurs finaux.

## Bureaux

Dans un contexte favorable, porté par un regain d'attractivité du secteur aux yeux des investisseurs, le pôle Bureaux de VINCI Immobilier signe une excellente année 2017, marquée du sceau de l'équilibre dans le déroulement de ses livraisons, de ses commercialisations locatives et de ses acquisitions.

Ci-contre :  
Belvédère - La Défense



### La concordance de facteurs économiques porteurs

La conjoncture économique favorable en France et l'attractivité des actifs immobiliers aux yeux des investisseurs internationaux ont eu un effet positif sur le marché, avec une augmentation de 6 % de l'investissement pour l'année 2017.

Dans ce contexte, la diversité des projets menés par le pôle Bureaux témoigne de l'ancrage solide de VINCI Immobilier sur ce marché : qu'il s'agisse d'immeubles neufs ou de locaux nécessitant une

restructuration, nous sommes en mesure d'assurer un accompagnement complet depuis le montage jusqu'à la livraison. Notre préoccupation première est d'être à l'écoute, non seulement des attentes de nos clients investisseurs, mais aussi de celles des futurs utilisateurs, afin de leur proposer des espaces professionnels parfaitement adaptés.



En haut : Be Open – Paris 13°  
En bas : L'Archipel – Nanterre

### Une année marquée par des projets exceptionnels

La signature en fin d'année du contrat de promotion immobilière du futur siège du groupe VINCI à Nanterre a marqué le lancement de ce projet majeur : 4 000 collaborateurs des services centraux du Groupe seront rassemblés dans un « archipel de bâtiments » de plus de 70 000 m<sup>2</sup>. Aménagement structurant du nouveau quartier des Groues, à proximité immédiate de la Défense et en surplomb de la future gare de Nanterre-La Folie, ce projet se signale à la fois par son envergure et sa complexité technique. La solide expérience de VINCI Immobilier en matière de projets complexes sera un atout majeur pour le mener à bien.

Par ailleurs, dans le cadre du choix de Paris comme ville hôte des Jeux olympiques de 2024, nous prenons part à ce projet exceptionnel à travers l'opération Universeine, sur des terrains où sera construite une partie du village olympique. La complexité de ce projet est de pouvoir se projeter au-delà de l'horizon sportif, après les Jeux olympiques. Cela implique une réflexion profonde en amont sur la réversibilité, une fois les Jeux terminés, des 100 000 m<sup>2</sup> de bureaux initialement prévus sur le site et occupés temporairement en hébergements pour sportifs. Ce projet, fruit d'un investissement humain exceptionnel et d'un travail partenarial de longue haleine avec la Ville de Saint-Denis, Plaine Commune et le Comité National

Olympique, trouve un nouvel essor avec la mise en place de Solideo.

À noter également, pour 2017, l'acquisition d'un immeuble de bureaux rue de Tolbiac, à Paris, dans le 13<sup>e</sup> arrondissement, à proximité immédiate de la ZAC Paris Rive Gauche. Ce bâtiment fera l'objet d'une opération de restructuration destinée à augmenter et optimiser les surfaces de l'immeuble. Pour le pôle Bureaux, c'est la deuxième opération de ce type après le Belvédère, acquis en 2015 et actuellement en travaux.

À travers ces projets hors normes, VINCI Immobilier s'inscrit dans une logique de positionnement agile, offrant des perspectives intéressantes en termes de diversification de nos pratiques.

# 77 000

Nombre total de mètres carrés vendus en immobilier de bureaux



## L'innovation et l'agilité passent par une réflexion sur les usages

Notre volonté de faire évoluer nos pratiques, de suivre l'évolution des usages et d'être toujours plus réactifs sont autant de gages de confiance pour nos clients. Nous évoluons dans un marché en changement permanent, avec un nombre grandissant d'opérations à traiter. Celles-ci se révèlent aussi de plus en plus longues à réaliser : les phases de montage, de conception et de réalisation technique étant toutes plus complexes qu'auparavant. Dans ce cadre, nous voulons perpétuer ce qui fait la renommée de VINCI Immobilier : prendre des engagements clairs et les tenir, faire en sorte de nous conformer aux cahiers des charges les plus exigeants et, enfin, respecter scrupuleusement les délais et les coûts.

Côté produits, l'ensemble de nos opérations de bureaux sont conçues selon notre démarche OpenWork. Cette initiative vise à garantir à la fois des performances environnementales élevées et le bien-être des utilisateurs. Elle se concrétise par une réflexion en amont sur l'évolutivité et la modularité des locaux, afin qu'ils puissent par exemple offrir des espaces de réunion adaptables à des besoins divers, mais aussi par l'obtention de diverses certifications et labels (HQE exceptionnel, Effinergie +, BREEAM excellent...). Notre souhait est avant tout d'accompagner l'évolution des modes de travail, en proposant des espaces collaboratifs de plus en plus larges au sein de nos immeubles de bureaux, tout en préservant notre engagement premier : proposer des produits immobiliers durables qui répondent à l'ensemble des demandes de nos clients investisseurs, tout autant qu'à celles des utilisateurs.



De gauche à droite :  
Axiom/ – Paris porte d'Italie  
Tolbiac – Paris 13<sup>e</sup>  
JO 2024 – Saint-Denis

# Hôtels

L'année 2017 marque la reprise de la fréquentation touristique en France. Dans ce contexte, le pôle Hôtellerie de VINCI Immobilier signe une année très positive, en poursuivant sa croissance et en confirmant sa position de leader et de référent sur le marché.

Ci-contre :  
Daunou Capucines – Paris 2<sup>e</sup>



## Le retour à des taux de fréquentation touristique importants

Avec une augmentation de 6% des arrivées en aéroport en 2017, le tourisme a le vent en poupe et renoue même avec les chiffres élevés de la fin de l'année 2014. Cette bonne conjoncture vaut à notre pôle Hôtellerie de signer une année exceptionnelle, tant par la quantité des opérations traitées – une dizaine au total – que par leur diversité. En effet, en tant que leader du marché immobilier hôtelier, VINCI Immobilier est capable

de mener des opérations sur l'ensemble des gammes d'hôtels d'affaires ou de tourisme, qu'il s'agisse d'hôtels économiques, de 3 ou 4 étoiles ou même de palaces.

Un pôle Hôtellerie dédié reste une exception sur le marché français de la promotion immobilière. C'est ce qui fait qu'aujourd'hui, nous proposons à nos clients exploitants et investisseurs des hôtels livrés clés en main et intégralement équipés, du mobilier au service de gestion informatique.

# 1 375

Nombre de chambres en cours de chantier

## La diversité de nos projets témoigne de notre savoir-faire

Parmi les programmes marquants de 2017, année durant laquelle 1375 chambres étaient en cours de chantier, citons la réalisation pour le groupe singapourien The Ascott Limited d'un hôtel haut de gamme rue de Bassano, dans le 8<sup>e</sup> arrondissement de Paris. Cet ancien immeuble de bureaux haussmannien sera entièrement rénové pour

devenir un hôtel 5 étoiles de 4 700 m<sup>2</sup> offrant 70 chambres. En parallèle, le pôle Hôtellerie de VINCI Immobilier livrera en 2018 le premier établissement Motel One en France. Cet hôtel 3 étoiles de 255 chambres bénéficiera d'une excellente visibilité et d'un environnement de grande qualité, au cœur d'un jardin arboré, entre le Palais de la Porte Dorée et le bois de Vincennes. En 2017 plus que jamais, notre expertise et la

qualité de notre relation client nous ont procuré un volume d'activité important dans l'immobilier d'hôtellerie. En outre ont été vendus en 2017 deux hôtels à Saint-Étienne (Ibis et Novotel) ainsi qu'un Ibis Styles à Paris, illustrant nos relations de partenariat avec les grands exploitants tels qu'Accor Hotels.



En haut : Motel One – Paris porte Dorée  
En bas : To Lyon – Lyon  
À droite : Okko – Cannes

# Commerces

Dans un marché en transformation où la consommation des ménages reste timide, le pôle Commerces a voulu adapter son activité principale, centrée sur la réalisation et la commercialisation d'espaces commerciaux à travers des opérations d'un genre nouveau.

Ci-dessous : Pôle loisirs – Décines

À droite : Le Ray – Nice



## Adapter l'immobilier commercial à travers de nouveaux produits

Cette année encore, la conjoncture économique du secteur souligne la prédominance des grands acteurs de l'e-commerce. Dans ce contexte en profonde mutation où les centres commerciaux classiques voient leur fréquentation baisser, VINCI Immobilier souhaite proposer les produits immobiliers commerciaux de demain. Pour ce faire, les équipes de notre pôle Commerces se sont positionnées sur les segments les plus porteurs, notamment à travers le concept de village de marques. Nous avons, en 2017, initié un projet d'outlet sur le site du parc d'activités d'Eygresteau, à Coutras (33). Sur une surface de 22 000 m<sup>2</sup>, celui-ci disposera d'une centaine de boutiques proposant d'anciennes collections de grandes enseignes à leurs clients. Nous sommes convaincus que ces espaces de vente constituent une alternative intéressante aux centres commerciaux classiques, pour l'heure moins porteurs. Symbole d'un autre segment d'activité novateur, nous développons un pôle de loisirs à proximité directe du Groupama Stadium dans l'agglomération lyonnaise.

Situé dans la commune de Décines-Charpieu, ce programme s'implante au sein d'un grand ensemble mixte et porte sur la réalisation d'un pôle de loisirs de 23 000 m<sup>2</sup>.

Le projet compte des espaces de restauration et de loisirs qui proposeront des activités sportives indoor de type bowling, foot en salle, parcours aventure, parcours Ninja, salle de fitness, escape game, fun climb, voire paddle et patinoire.

## Les produits mixtes peuvent pérenniser notre activité

Mais notre volonté d'adaptation à ce nouveau contexte de l'immobilier commercial se matérialise aussi à travers nos projets mixtes. Très demandés par les collectivités, ces produits immobiliers contribuent à redynamiser les quartiers par le biais d'une réflexion toujours plus poussée sur la multiplicité des usages. C'est le cas du projet Le Ray, à Nice, qui accueille non seulement des commerces, mais aussi des équipements sportifs, des logements, un parc urbain... Ce programme hors du commun offre un parti pris architectural intéressant : celui de renouer avec la nature en ville. Il est prévu pour une livraison au quatrième trimestre 2020. Avec l'ensemble de ces projets, le pôle Commerces souhaite se réinventer et affirmer sa différence tout en restant fidèle aux valeurs et à l'ADN de VINCI Immobilier, qui est plus un promoteur « bâtisseur » qu'un investisseur. Dans un contexte macroéconomique changeant, notre pôle a su saisir l'occasion de renouveler son cœur de métier et se repositionner.

# 10

projets commerciaux en cours



# Produits mixtes

## IMAGINER LA VILLE DE DEMAIN

Notre capacité à concevoir et développer des ensembles complexes associant des logements à des surfaces de bureaux, d'hôtellerie, de commerces ou à des programmes événementiels et culturels nous rend aptes à modeler la ville de demain en y intégrant l'ensemble des caractéristiques qui la composent.



### Notre savoir-faire et notre implantation au service des collectivités

Grâce à son équipe dédiée en opérations mixtes et aménagement et aux synergies mises en œuvre avec ses équipes locales, VINCI Immobilier apporte des réponses adaptées aux nouveaux enjeux d'urbanisme et redynamise les quartiers à travers une réflexion toujours plus poussée sur la multiplicité des usages.

Ci-dessus : Quai 8.2 - Bordeaux  
À droite : Zac Benoit Hure - Bagnolet



## Réinventer la ville en proposant des espaces urbains plus attrayants

À travers le développement des produits mixtes, nous voulons proposer de nouveaux cadres de vie et d'activité en phase avec les problématiques démographiques et sociales que rencontrent les villes d'aujourd'hui. C'est cette idée, que nous concrétisons à travers nos opérations. Parmi les projets marquants, cette année, nous avons notamment remporté plusieurs projets mixtes dans le cadre de la consultation « Inventons la Métropole du Grand Paris ». En 2017, cet appel à idées a suscité une grande mobilisation, avec plus

de 400 candidatures déposées pour une cinquantaine de lauréats. Dans ce cadre, quatre de nos projets ont été retenus. Citons en particulier le Marché à la Ferraille à Bagnolet, qui proposera sur plus de 5 000 m<sup>2</sup> des commerces, des bureaux ainsi qu'une médiathèque textile et un showroom. Deuxième exemple, le Village Bongarde, à Villeneuve-la-Garenne, rassemble des logements, des commerces ainsi qu'une ferme urbaine et un marché sur un site d'une surface de 12 865 m<sup>2</sup>. Autre élément majeur, l'opération Universeine, qui accueillera le village olympique, est un projet ambitieux qui prend le pari de réhabiliter une ancienne friche industrielle et de la transformer

en un nouvel écoquartier conçu en concertation avec Solideo, Société de livraison des ouvrages olympiques, les collectivités et leurs habitants. Sur ce site de plus de 6 hectares, nous développons un important programme mixte de 130 000 m<sup>2</sup>, qui, après avoir hébergé un tiers des 17 000 lits d'athlètes pendant les JO 2024, comprendra des bureaux, des logements ainsi que des commerces en pied d'immeuble. Ici encore, notre objectif est de faire naître un quartier de ville réversible après les Jeux, mixte, vivant et durable, et de participer à la redynamisation du territoire.

# Résidences gérées

## PROGRESSION RECORD POUR LES RÉSIDENCES SERVICES

VINCI Immobilier signe une excellente année 2017 dans le domaine des résidences services. La filiale exploitante de résidences seniors OVELIA a poursuivi son développement. Elle est maintenant un acteur reconnu du secteur. Student Factory, la nouvelle filiale de VINCI Immobilier, se destine à suivre une progression similaire dans le secteur des résidences étudiants. Les équipes de VINCI Immobilier veulent reprendre les clés du succès d'OVELIA en répondant aux attentes des étudiants aussi bien que des clients investisseurs.



### Le bien-être utilisateur au cœur de nos préoccupations

Notre vocation première, dans notre activité d'exploitation de résidences services, est avant tout de connaître nos clients. La capacité d'un promoteur à apporter des réponses à ses partenaires en dépend. C'est aspect est d'autant plus important dans le travail d'exploitation d'une résidence, où la notion de service est fondamentale. Pour VINCI Immobilier, un élément essentiel, pour ce qui concerne l'approche qualité, est l'emplacement : il est primordial que nos résidences soient situées

à proximité immédiate des commerces et des transports en commun pour faciliter la vie de leurs occupants. Sur le lieu de résidence, cette exigence de qualité se traduit par notre volonté de proposer une gamme de services visant à simplifier le quotidien, qu'il s'agisse de cafétérias, d'espaces de coworking, pour Student Factory, ou bien d'espaces d'animation ou de détente (piscine, bibliothèque, salle de gymnastique...), pour OVELIA.

# Student Factory

De belles promesses pour notre concept de résidences étudiants.

## 5

Nombre de résidences en travaux

En haut à gauche :  
Student Factory – Nice  
En haut à droite :  
Student Factory – Bordeaux  
En bas : Student Factory – Bordeaux



En parallèle des résidences seniors, Student Factory, la deuxième filiale de VINCI Immobilier dans son activité de gestion et d'exploitation de résidences services, continue de susciter l'engouement des investisseurs. Avec cinq résidences vendues en bloc ou à la découpe actuellement en travaux pour des ouvertures prévues pour les étés 2018 et 2019, l'année 2017 souligne la pertinence de notre concept Student Factory.

En outre, quatre nouveaux programmes sont en cours de montage pour des ouvertures à horizon 2019 et 2020. Le développement de ces secteurs d'activité est aussi visible en termes d'évolution des effectifs résidences gérées, puisque les équipes ont été renforcées par l'arrivée de 32 nouveaux collaborateurs, ce qui représente une augmentation de 78%.

# OVELIA

L'année  
de la confirmation pour  
les résidences seniors.

Ci-contre :  
[Le Clos de la Reine Blanche - Orléans](#)



En tant qu'actionnaire majoritaire d'OVELIA et dans un marché très porteur, VINCI Immobilier a pris le parti de proposer des résidences seniors modernes et confortables axées sur l'autonomie de leurs occupants et surtout, sur un ensemble de services et d'animations leur assurant bien-être et convivialité. OVELIA totalise à ce jour huit résidences en exploitation, huit en travaux et six en phase de montage. L'année 2017 aura notamment vu l'ouverture de deux nouvelles résidences à Royan (Charente-Maritime),

Chatou (Yvelines) et Bordeaux (Gironde). L'image de marque de VINCI Immobilier, très rassurante pour nos partenaires, a été déterminante dans le développement des ventes en bloc, qui ont fortement stimulé l'activité du pôle.



# 580

Nombre de résidents OVELIA



En haut :  
Les Balcons de Royance - Royan  
En bas :  
Les Balcons de l'Horloge - Tassin-la-Demi-Lune

# Services immobiliers

## NOS VALEURS ET NOTRE EXPERTISE À VOTRE SERVICE

En tant que promoteur plurispécialiste, nous disposons d'une gamme de services variés afin de répondre à toutes les problématiques immobilières de nos clients. VINCI Immobilier Conseil propose un accompagnement sur mesure aux entreprises souhaitant optimiser leur stratégie immobilière, de l'audit de locaux à l'achat de mobilier, en passant par la négociation des baux. En parallèle, les équipes de notre pôle Property Management assistent les investisseurs désireux de valoriser leurs actifs immobiliers, en conformité avec les stratégies de détention qui sont les leurs.

## Conseil

VINCI Immobilier Conseil accompagne les entreprises afin de les aider à rationaliser leur immobilier et faire de leurs locaux un cadre de travail agréable ainsi qu'un levier de performance pour leurs collaborateurs. Une mission complexe et exigeante que l'équipe du pôle Conseil a su relever avec brio en signant une année 2017 hors du commun.

En 2017, VINCI Immobilier Conseil reste fidèle à son engagement premier : être à même d'accompagner petites et grandes entreprises, ainsi que leurs filiales, dans l'ensemble de leurs problématiques immobilières. Qu'il s'agisse d'auditer, de rechercher des locaux, de négocier des baux ou encore de proposer un service d'assistance à maîtrise d'ouvrage en aménagement (AMO), nos équipes font uniquement valoir les intérêts de leurs clients utilisateurs. Cette année, VINCI Immobilier Conseil a réalisé plus de 70 missions de conseil auprès de ses clients.

Parmi les missions marquantes, VINCI Immobilier Conseil a accompagné Axians Rail IDF dans sa recherche de locaux, un mandat qui a abouti à la signature d'un bail en état futur d'achèvement (BEFA). Situé à Massy, le futur ensemble, qui se déploie sur près de 3 000 m<sup>2</sup>, propose une surface à double emploi : 1 600 m<sup>2</sup> sont dédiés à un usage industriel et 1 300 m<sup>2</sup> sont alloués aux bureaux. VINCI Immobilier Conseil a également trouvé les locaux et finalisé l'aménagement du nouveau siège de Cegelec Oil & Gas. Situé à Saint-Denis, le nouveau siège compte 100 postes de travail répartis sur une surface de 1 550 m<sup>2</sup>. Cette mission, que nos équipes ont pilotée de A à Z, visait à identifier le site le mieux adapté aux besoins du client, à optimiser les négociations financières et juridiques du bail ainsi qu'à gérer la réalisation et le suivi des travaux,

l'achat de mobilier et le déménagement. C'est ce type de services, que nous voulons continuer à offrir à nos clients, qu'il s'agisse de filiales de grands groupes ou de PME.



# Property management

Spécialisé dans l'accompagnement des investisseurs dans leur cycle de détention et de gestion de leurs actifs, VINCI Immobilier Property Management réalise une bonne année. Dans une activité essentiellement centrée sur l'immobilier de bureaux, VINCI Immobilier Property Management a continué à valoriser les biens de ses clients investisseurs et à faire progresser son activité.

Les collaborateurs de VINCI Immobilier Property Management offrent à leurs clients une expertise visant à optimiser la gestion juridique, administrative, technique et financière de leurs actifs immobiliers. Cette année, la majeure partie des clients ont renouvelé leur collaboration avec VINCI Immobilier Property Management, nous assurant une croissance stable dans cette activité. Comme dans la promotion, c'est sur les valeurs de VINCI Immobilier, que VINCI Immobilier Property Management fonde des relations de confiance avec ses clients. Notre attachement sans faille à la transparence, à l'intégrité et à la satisfaction client constitue un atout de poids. C'est d'autant plus visible dans cette activité, marquée par la récurrence des contrats et du contact avec les investisseurs. Il est également important de noter que notre activité intervient en aval de la promotion. En effet, les métiers de la promotion s'impliquent dans toutes les étapes du processus immobilier, de la conception à la livraison.

À travers le pôle Property Management, VINCI Immobilier propose aussi un service de gestion d'actifs immobiliers qui est mis en œuvre après l'acquisition. Cela implique une exigence de continuité dans l'implication de nos collaborateurs et le respect de nos valeurs. Parmi nos contrats marquants, cette année, on peut noter le renouvellement de la Cité du Cinéma, à Saint-Denis, qui s'étend sur une surface de 62 000 m<sup>2</sup> et pour laquelle un collaborateur est mobilisé sur place. Autre contrat important, VINCI Immobilier Property Management gère, en qualité de syndic tertiaire, l'ensemble immobilier parisien des tours Gamma, situé à proximité de la Gare de Lyon : cet espace offre une surface de près de 80 000 m<sup>2</sup> de bureaux et de galerie marchande. Nous en pilotons l'intégralité de la gestion. Sans oublier la vente importante d'un immeuble lyonnais de 3 900 m<sup>2</sup>, propriété du groupe VINCI, au profit du ministère de l'Intérieur.



# Responsabilité sociale des entreprises et développement durable

VINCI Immobilier veut participer à la construction de villes durables et responsables, ainsi que d'un futur prometteur pour tous. Chaque année, nous démontrons cette volonté à travers nos partenariats et notre désir de promouvoir les associations qui œuvrent à répondre aux enjeux d'inclusion sociale, d'accès à l'emploi, à la culture, au logement... Nous le faisons aussi en imaginant des solutions pérennes et évolutives.

Favoriser l'insertion par l'accès à l'éducation et à l'emploi



ORCHESTRE DE L'ALLIANCE

Ci-contre :  
Orchestre de l'Alliance de Paris.



Organisé grâce au mécénat de VINCI Immobilier, le 36<sup>e</sup> concert des Saisons de la Solidarité s'est tenu en mai 2017 à Paris. Pour l'occasion, les musiciens de l'Orchestre de l'Alliance, dirigés par le chef Pejman Memarzadeh, ont interprété plusieurs classiques de Martin Kraus, Mozart et Beethoven. Cet événement était organisé en faveur des Apprentis d'Auteuil. L'intégralité des recettes de billetterie a été reversée à La Fondation d'Auteuil pour financer ses internats éducatifs et aider des jeunes en décrochage

à renouer avec l'apprentissage. VINCI Immobilier est aussi partenaire de la Fondation d'entreprise VINCI pour la Cité, dont les domaines d'intervention visent à lutter contre l'exclusion sociale, favoriser l'insertion par le logement, l'accès à l'emploi... Nous travaillons, par ailleurs, régulièrement avec VINCI Insertion Emploi pour favoriser l'accès à l'emploi sur nos chantiers des personnes défavorisées. Fondée en 2011, cette structure a vocation à jeter des passerelles entre l'entreprise et l'économie sociale et solidaire.

## Construire dans une démarche durable et respectueuse de l'environnement

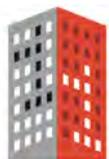
# 60%

de nos opérations ont obtenu une certification (NF habitat, NF habitat-HQE)

Il y a deux voies complémentaires pour répondre à l'exigence de durabilité et de respect de l'environnement. La première consiste à prendre en compte les meilleurs standards et réglementations du marché. Sur l'année 2017, nous avons ainsi livré 36 programmes qui ont obtenu une certification (NF habitat, NF habitat-HQE) et quatre programmes labellisés Effinergie +. Quant à nos opérations de bureaux, la plupart ont fait l'objet d'une certification, HQE et/ou BREEAM. La seconde voie, plus ambitieuse, est de créer les conditions du mieux-vivre-ensemble en ville. C'est vrai au niveau d'un bâtiment mais aussi d'un quartier, quand nous intervenons au titre d'aménageur. Si la performance énergétique et économique de ces derniers est essentielle, elle doit impérativement être associée au bien-être des

utilisateurs. Construire durable, c'est donc penser des bâtiments mixtes, réversibles et capables de répondre à de nouveaux usages comme la mobilité électrique ou de nouveaux besoins comme les espaces communs partagés. Pour les bureaux, l'enjeu porte sur le bien-être des collaborateurs en proposant des lieux où il fait bon vivre et à l'optimisation de l'utilisation des espaces. C'est la vocation de notre démarche OpenWork avec des espaces modulables, évolutifs, design et confortables. La durabilité, c'est aussi concevoir des logements évolutifs qui s'adaptent à la perte d'autonomie des occupants. C'est le principe de notre concept Evolio, qui propose des services activables à la demande pour assurer le confort et la sécurité de chacun à tout âge et le maintien à domicile.

## Amener la culture au plus près de nos produits



**1 immeuble**  
**1 œuvre**

A gauche :  
Banque de France - Lyon  
Georges et Monique Stahl  
En haut à droite :  
Be Open - Paris 13<sup>e</sup>  
Arik Levy  
En bas à droite :  
Allure - Thiais  
Marie-Laure Gérard-Bécuwe



En tant que signataire et cofondateur de la charte « 1 immeuble, 1 œuvre », VINCI Immobilier veut promouvoir l'art à travers ses réalisations. Élaborée en collaboration avec le ministère de la Culture, cette charte ambitionne d'installer une œuvre d'art dans chaque immeuble neuf ou rénové. L'objectif est de soutenir les artistes contemporains français et d'ancrer

leurs créations dans le quotidien de leurs occupants. La présence d'une œuvre dans les bâtiments est en effet un vecteur d'échange entre des personnes de toutes origines et d'amélioration du cadre de vie. À travers cette initiative, VINCI Immobilier veut démontrer que l'art et la culture profitent à tous.

# Projet collectif

Le métier de promoteur immobilier est un métier fondamentalement humain. Nous nous engageons sur le long terme auprès de nos clients en nous efforçant de construire une ville humaine et durable. Ce niveau d'attention pour nos clients, nous l'avons également pour nos collaborateurs. Qu'il s'agisse de notre politique de recrutement et de celle du développement de nos collaborateurs, l'humain est toujours au cœur de nos préoccupations.

## Une communauté de talents au service de la ville

**R**endre possible la ville de demain exige de la passion, de la créativité, une forte dimension humaine et un large panel d'expertises. Des qualités qui sont celles d'un promoteur comme VINCI Immobilier. Lors d'une enquête récente, nos collaborateurs ont exprimé avec force leur vision des qualités et valeurs qui caractérisent notre Groupe : l'importance accordée aux relations humaines, la confiance et l'autonomie, l'échange, le professionnalisme, l'intégrité.... Ces qualités, nous les cultivons au quotidien en développant une approche participative et des outils collaboratifs qui placent nos collaborateurs au cœur de nos projets et leur donnent la possibilité d'échanger et de proposer des innovations ou améliorations. C'est le cas de notre nouveau réseau social d'entreprise Workplace lancé début 2018 et de notre démarche VIVACITY, un laboratoire d'innovation urbaine ouvert à tous. Plusieurs centaines de collaborateurs ont déposé un projet et plus de 90 d'entre eux sont aujourd'hui impliqués dans des projets innovants. Parce qu'imaginer la ville et les quartiers de demain se complexifie, le métier de promoteur évolue et mobilise des expertises toujours plus pointues. Pour cette raison, nous investissons fortement dans la formation, avec une attention particulière accordée, cette année, au développement des compétences managériales via des offres de formation et d'accompagnement dédiées. Résultat, le nombre de sessions de formation a plus que doublé en 2017.



Ci-dessus :  
Séminaire VINCI Immobilier 2017 - Bordeaux



## Engagés en faveur de la diversité et de l'égalité des chances

Promouvoir des valeurs d'équité, d'insertion et de diversité: c'est l'un des objectifs de la direction des ressources humaines. Dans le cadre de cet engagement, nous avons atteint la parité des effectifs hommes - femmes cette année, les femmes étant présentes à tous les niveaux de responsabilité, avec une progression sensible de la part des femmes cadres qui atteint 37% fin 2017. Avec l'embauche de nombreux jeunes, la mixité générationnelle des équipes progresse également cette année, les moins de 30 ans représentant 18% de l'effectif.

# 50%

de femmes parmi les équipes

## Des experts polyvalents pour appréhender les nouveaux enjeux

---

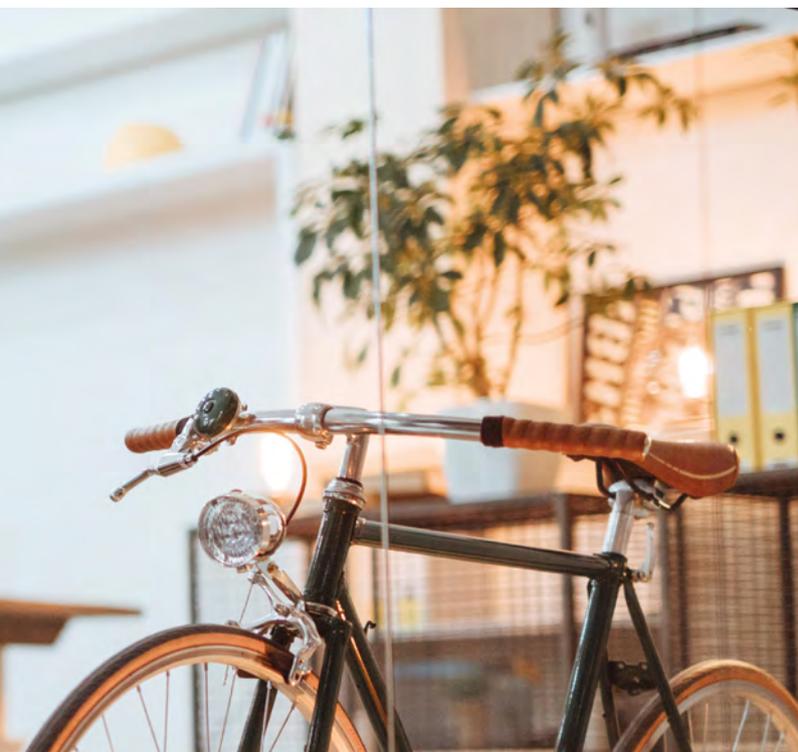
**R**ejoindre VINCI Immobilier pour orchestrer ou participer à des projets de plus en plus complexes requiert d'être en mesure de comprendre les évolutions démographiques, sociétales, énergétiques et environnementales. Experts dans un domaine, nos collaborateurs doivent aussi développer cette vision globale des opérations immobilières et cette agilité grâce auxquelles ils s'intègrent à un projet et le font avancer dans toutes ses dimensions (technique, financière, sociale, environnementale) en relation avec l'ensemble des parties prenantes. C'est pourquoi nous orientons notre recrutement vers des experts au profil polyvalent. Experts et multicompétents, les candidats sont aussi recherchés pour leur autonomie, leur sens des responsabilités et leur capacité à travailler en mode projet.



## Un collectif qui se renforce

**F**in 2017, VINCI Immobilier comptait 690 collaborateurs, soit une croissance de 20 % de ses effectifs sur l'année. Ce chiffre illustre la vitalité de notre activité, de notre compétitivité et de notre confiance dans l'avenir. En 2017, 134 collaborateurs ont intégré l'entreprise en CDI.

Si la qualité du recrutement est clé, celle de l'intégration des nouveaux collaborateurs l'est tout autant, et requiert une attention particulière en période de croissance. Pour cette raison, nos collaborateurs ont bénéficié de l'accompagnement d'un référent lors de leur arrivée. Cinq journées d'intégration et plus de 50 parcours individuels ont été organisés pour faire découvrir aux nouveaux arrivants VINCI Immobilier et le groupe VINCI, qu'ils nouent des liens et échangent avec d'autres collaborateurs et dirigeants. Enfin, parce que le marché de l'emploi est compétitif, nous travaillons à l'attractivité de notre marque employeur à l'image de notre présence renforcée et enrichie sur LinkedIn. Nous avons également renouvelé nos partenariats avec la chaire immobilier de l'Essec et l'ESPI, et renforcé nos relations avec des écoles comme Sciences Po, l'ESTP, Centrale et HEI.



## Des valeurs qui nous rassemblent

À l'occasion de l'élaboration de notre nouveau projet d'entreprise, les collaborateurs ont été sollicités pour redéfinir et préciser les valeurs qui nous rassemblent. Cette réflexion collective abouti à la formalisation de quatre valeurs qui, au-delà de nos différences individuelles, font notre identité collective. Ces valeurs sont : l'intégrité, pour notre capacité à prendre des engagements clairs auprès de nos clients et les tenir ; la responsabilité, pour nous porter garants de nos actions et de celles de nos collaborateurs ; la solidarité que nous démontrons dans notre aisance à développer des projets ensemble en tendant vers un objectif commun ; l'agilité, enfin, souligne notre faculté d'adaptation et de réactivité alors que l'imprévu fait partie de notre quotidien.



#1 **Intégrité**

#2 **Responsabilité**

#3 **Solidarité**

#4 **Agilité**



# Portfolio des réalisations

VINCI Immobilier place l'humain au cœur de sa chaîne de valeurs. Notre volonté est de promouvoir cette vision dans le quotidien de notre profession, autant auprès de nos collaborateurs que de nos interlocuteurs extérieurs. Mais c'est avant tout dans notre conception de la ville de demain, que nous voulons faire valoir nos valeurs. À travers le regard de différents acteurs ayant pris part à nos projets, découvrez les réalisations qui ont marqué notre année.

## 11 PROJETS QUI ONT MARQUÉ NOTRE ANNÉE

## BALCONS DE L'HORLOGE

### Tassin-la-Demi-Lune

Livrée en début d'année 2018, la résidence services seniors OVELIA Les Balcons de l'Horloge est idéalement située à Tassin-la-Demi-Lune, à proximité des commerces et des transports qui rallient rapidement le centre-ville de Lyon.

Fidèle au concept OVELIA, elle propose de multiples espaces dédiés au bien-être et de nombreux services adaptés : restaurant, piscine intérieure chauffée, médiathèque, services de ménage et de repassage, animations quotidiennes...

Livrée début 2018.



# Paule Grange

Résidente OVELIA



« Une résidence services idéale pour une retraite paisible. »

« La résidence est très bien située. Pour moi qui suis revenue dans la région afin de me rapprocher de mes enfants et de mes petits-enfants, la proximité avec Lyon était primordiale. L'accès aux commerces, aux médecins et aux pharmacies du quartier est très aisé, ce qui est un plus évident pour nous, les résidents », confie Paule Grange. Côté architecture, les bâtiments des Balcons de l'Horloge présentent un design sobre et soigné, ainsi que des équipements adaptés aux seniors autonomes. « L'architecture d'intérieure est très épurée, très agréable, notamment dans les salons.

Et la conception des appartements facilite l'autonomie, par exemple, grâce à leur salle d'eau et à leur espace cuisine tout équipés. Je dois dire que c'est très appréciable ! », se félicite M<sup>me</sup> Grange.

La résidence compte aussi une équipe d'animation et d'accueil qui se veut très accessible et ouverte, en particulier au moment de l'installation des nouveaux arrivants. Depuis l'ouverture, et malgré plus de 60 entrées en très peu de temps, le personnel a su rester très disponible et à l'écoute des résidents. « Lors de mon arrivée, j'ai toujours pu compter sur quelqu'un

pour m'aider et répondre à mes demandes dans des délais très brefs, se remémore M<sup>me</sup> Grange. L'adaptation à ce nouveau cadre de vie est vraiment facilitée par cette équipe d'accueil charmante. »

PRODUITS MIXTES

LE 31

Lille

Dans le cœur historique de Lille, VINCI Immobilier réhabilite le 31 rue de Béthune, afin que ce lieu redevienne un pôle d'activité du centre-ville. Pour ce projet d'aménagement, l'investisseur et promoteur spécialiste de l'immobilier commercial Redevo

a fait appel à notre expertise et nous a demandé d'assurer le développement et la promotion de l'ensemble de l'opération. Une opération importante: le «31» abritera 10 000 m<sup>2</sup> de commerces, 8 000 m<sup>2</sup> de bureaux ainsi qu'un Okko HOTELS de 120 chambres.

Livraison prévisionnelle :  
Automne 2019 – commerces ;  
Printemps 2020 – bureaux et hôtels.





# Thierry Cahierre

Directeur général  
Redevco

*«Ce projet du 31 rue de Béthune, qui se situe dans un cadre urbain spécifique, est l'illustration parfaite de la volonté de renouveau de Lille. Comme beaucoup d'autres métropoles européennes, elle a su se réinventer, ces dernières années, en menant notamment une réflexion sur la problématique des commerces en centre-ville, rappelle Thierry Cahierre. L'objectif, dans lequel s'inscrit notre projet, étant que ce quartier retrouve un rôle de pôle d'attractivité.»*

Ce programme vise à redonner vie à un site commercial, vacant depuis 2015, de cette artère importante du centre-ville lillois. Ici, le pari audacieux a été d'y combiner commerces, bureaux et hôtels. Une démarche d'apparence singulière mais qui s'est révélée salutaire. La mixité des usages promet à ce site une attractivité bien supérieure, comme le confirme M. Cahierre : *«Au vu du contexte, c'était la meilleure manière de rendre le terrain propice au développement des commerces en centre-ville. Il faut s'écarter de cette idée du commerce isolé, de la tour d'ivoire.»*

Le chantier nécessite un travail d'orfèvre et une symbiose entre nos différentes équipes, qui brillent

par leur capacité à mettre leurs savoirs spécifiques en commun. La partie réhabilitation, qui demande de tirer le meilleur de certains éléments préexistants, minimise l'impact des travaux, ce qui n'est pas négligeable pour les riverains dans cet environnement dense. *«La méthodologie des équipes de VINCI Immobilier dans leur approche du projet a été intelligente. Ce bâtiment s'inscrit également dans une dynamique vertueuse d'un point de vue environnemental»,* se félicite M. Cahierre.

---

**« Faire naître un espace commercial pour dynamiser le centre de Lille. »**

IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

## CANOPIÉE

### Massy

À l'origine de ce projet, il y a le choix d'un terrain «*exceptionnel*», selon l'architecte Jean-Baptiste Pietri, qui a inspiré le travail de son agence. Et la volonté de la Ville de Massy, au sud de Paris, de mettre l'accent sur une architecture de haut niveau.

Ces deux éléments donnent l'âme de la résidence du parc de Vilgénis, située près du centre-ville : une oasis en milieu urbain.

Date de livraison prévisionnelle : 4<sup>e</sup> trimestre 2020.



# Jean Baptiste Pietri

Président de l'agence Pietri Architectes

« Un îlot de verdure en centre-ville. »

Pour Jean-Baptiste Pietri, la réussite de ce projet provient notamment de la volonté de partir du terrain : «*La ville a commencé par confier à l'urbaniste François Leclercq la mission d'établir un plan de masse respectueux du parc. Le résultat, très aéré, a guidé nos travaux et a favorisé la préservation et une grande cohésion avec cet environnement.*»

Plusieurs architectes ont été choisis pour diversifier les approches. Le lot confié au cabinet de M. Pietri comporte deux bâtiments, très différents l'un de l'autre. Le premier est composé de duplex et de triplex, dans un esprit de maison de ville, ayant chacun un accès à l'extérieur au rez-de-chaussée,

pour une relation directe au jardin, et avec des balcons orientés Sud-Sud-Ouest. «*L'idée était d'évoquer une sorte de cabane dans les bois avec une approche verticale*», détaille M. Pietri. Le second, horizontal, épouse la topographie du lieu : tout en longueur, il descend en escalier sur la pente, offrant à chaque niveau des terrasses orientées plein Sud, pour de belles ouvertures. L'ensemble est relié par une partie commune extérieure originale : «*Le chemin qui mène aux bâtiments suit et contourne le jardin commun, à l'image d'un péristyle ou d'un cloître. Nous avons vraiment mis l'accent sur la qualité d'entrée*», commente M. Pietri.

L'approche des équipes qui ont imaginé ce projet, que M. Pietri qualifie de «*rationalisme romantique*», mêle une touche d'audace, de rêve, liés à l'environnement particulier, et la nécessaire recherche de qualité et de facilité d'usage. Une audace servie, dans sa réalisation, par le «*savoir-faire de VINCI Immobilier*».

## OASIS PARC

## Lyon

Situé dans le 8<sup>e</sup> arrondissement de Lyon, le programme Oasis Parc imaginé par l'architecte Thierry Roche s'insère harmonieusement dans un parc centenaire. Futur concentré d'innovations, ce projet est pensé à la manière d'un laboratoire expérimental destiné à nouer un lien social entre les habitants

grâce aux aménagements et aux espaces partagés dans chaque bâtiment (bibliothèques dans les halls et les terrasses partagées).

Date de livraison prévisionnelle : 1<sup>er</sup> trimestre 2020.

Pyramides d'Argent 2018 :

- Prix du grand public ;
- Prix du bâtiment bas carbone pour la résidence étudiants.



# Ludovic Gicquel

Cofondateur de Vie to B



« Un projet pour expérimenter les surfaces partagées et réenchanter la ville. »

La mixité est le maître mot de cet ensemble de 700 logements qui a été imaginé comme un petit quartier. On y trouve une résidence pour seniors, des logements sociaux, d'autres en accession, une résidence étudiants et une crèche. Les bâtiments, grâce à l'apport en énergie renouvelable de leurs panneaux photovoltaïques, tendent vers l'autoconsommation énergétique – la résidence a d'ailleurs reçu le prix du bâtiment bas carbone. VINCI Immobilier a imaginé une conception bioclimatique, tout en créant une insertion harmonieuse du bâti dans un parc centenaire, sur l'ancien site de la clinique Saint-Vincent-de-Paul. Le niveau de services proposé confirme lui aussi que Oasis Parc n'est pas une opération immobilière classique : les habitants auront accès à une

conciergerie numérique pour réserver, entre autres services, un baby-sitter, du pressing, se faire livrer des courses, notamment via le réseau d'achat direct aux producteurs locaux La Ruche qui dit oui ! et la start-up lyonnaise de livraison de pains et viennoiseries La Baguette à bicyclette. Autre innovation, un parc de vélos électriques et des bornes de recharge seront disponibles dans l'enceinte de ce petit quartier conçu pour des usages respectueux de l'environnement et favorisant le vivre-ensemble.

« Notre ambition commune, qui était en quelque sorte de réenchanter la ville, est notamment portée par l'atelier Thierry Roche, qui coordonne les architectes et urbanistes mobilisés sur ce projet », rappelle Ludovic Gicquel, qui a imaginé comment les habitants s'approprieraient leur nouvel habitat.

Ainsi, le parc accueillera des jardins participatifs, en particulier en son centre, dans une ancienne serre réhabilitée. L'entreprise Pistyles, partenaire du projet, aura pour mission de former les futurs occupants au développement et à l'entretien de ces jardins. Une grande salle et des terrasses communes seront aussi à leur disposition. Les habitants seront aussi mis à contribution pour décorer les halls de leurs immeubles, en compagnie d'un artiste. « Ce que je défends, dans ce projet, c'est le fort potentiel d'implication collective que représentent ces espaces. Nous voulons aider les résidents à réfléchir sur la meilleure manière de les rendre utiles à tous, pour y faire des choses qu'on ne peut pas faire chez soi », résume M. Gicquel.

IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

AVANT-GARDE

Bordeaux

Situé à Bordeaux, sur la rive gauche de la Garonne, aux abords du magnifique parc Rivière et dans le périmètre inscrit au patrimoine mondial de l'Unesco, le programme Avant-Garde est unique. Il s'agit d'une réhabilitation au cœur d'anciens chais typiques

de la ville de Bordeaux en une résidence composée d'appartements de haut standing et au style épuré. Une association entre modernité et histoire.

Date de livraison :  
3<sup>e</sup> trimestre 2020.

Pyramide d'Argent 2018 :  
Prix de l'innovation industrielle.



# Bruno Fortier



Architecte conseil  
pour la Ville de Bordeaux

Construit à Bordeaux-Tivoli, un quartier vivant à proximité de grands espaces verts, le projet Avant-Garde présenté par VINCI Immobilier occupe le site d'une très grande maison de négoce de vin, dont la façade majeure a été conservée. L'ensemble de quelque 250 logements (du studio au 5 pièces en duplex), qui s'articule autour d'une large venelle dédiée aux déplacements doux, vient s'inscrire dans ses halles historiques, tout en y ajoutant une succession de nouveaux volumes au style épuré. Ce mélange de neuf et d'ancien et les exceptions qu'il permet (dès lors que les charpentes ont été conservées) sont d'ailleurs, pour l'architecte conseil pour la Ville de Bordeaux Bruno Fortier, l'un des atouts majeurs de ces appartements, dans lesquels le bois et la fonte d'origine côtoient un béton satiné et où les séjours traversants sont largement vitrés.

*« Ces grands espaces intérieurs font la beauté de ces halles. Il fallait absolument chercher à les préserver au maximum »,* précise M. Fortier.

Cela sans s'affranchir de prestations modernes qui, ici, vont de soi pour ces logements de haut

standing : équipements domotiques pour un logement connecté, pour commander les volets motorisés, carrelages de grande dimension et parois laissées brutes face au parquet massif, de rigueur dans un site autrefois occupé par des chais. Avec leurs architectes, les équipes de VINCI Immobilier ont donc réinventé ce site, qui fait partie du patrimoine local et historique et est un symbole de l'activité phare de la ville et de sa région, tout en faisant écho à l'architecture subtilement homogène qui marque tout Bordeaux. C'est là que réside la force et le charme de cette belle réhabilitation.

---

**« Une transposition moderne de l'architecture classique bordelaise. »**

STUDENT FACTORY

## NEUDORF OUEST

### Strasbourg

Implantée en plein centre de Strasbourg, cette résidence fait cohabiter harmonieusement des appartements en accession et 135 logements étudiants dans lesquels on retrouve le concept de Student Factory, avec une ambiance intérieure rappelant les lofts

new-yorkais des années 60-70. Dans le cadre de cette réhabilitation, l'architecture singulière du lieu, ancien siège de la Caisse d'allocations familiales du Bas-Rhin, a été préservée.

Date de livraison prévisionnelle : 4<sup>e</sup> trimestre 2020.



# Josselin Lutz

Président de l'agence Oslo Architectes

« La double transformation d'un bâtiment emblématique. »

Construit dans les années 60, cet ancien ensemble de bureaux de la Caisse d'allocations familiales du Bas-Rhin, qui conservera son apparence extérieure bien connue des Strasbourgeois, a nécessité, à l'intérieur, d'importants travaux d'aménagement et de rénovation. Cela, notamment parce que deux programmes distincts, qui concernent deux bâtiments, sont mis en œuvre : cette copromotion—un partenariat avec la société Finance et Aménagement—associera une trentaine de logements à la résidence étudiants. « Le bâtiment principal était déjà découpé entre un socle de bureaux au rez-de-chaussée et d'autres espaces

de travail dans les étages, détaille Josselin Lutz. Pour l'aménagement de la résidence étudiants, nous avons donc assez naturellement décidé d'implanter les espaces communs à sa base, et les chambres dans les étages. » Les concepteurs ont suivi la même approche pour le second bâtiment, voué aux logements en accession. « Là encore, nous avons voulu conserver cette idée de socle offrant des espaces communs », commente, M. Lutz. Ce parti pris architectural a inscrit les valeurs de Student Factory dans cet ensemble, avec cet esprit d'ouverture, de partage et de mutualisation des espaces pour favoriser les interactions entre les étudiants et nous adapter à leurs nouveaux besoins. »

Un esprit qui se retrouve également à l'extérieur de la résidence, comme l'indique M. Lutz : « Le parvis de la résidence a été aménagé comme un espace public, qui a vocation à être facilement approprié par les étudiants et les habitants. Cela participe de la dynamique accueillante que nous voulions associer à ce projet particulier. »

## GARE SUD

## Nice

Au cœur de Nice, dans le quartier de la Libération, la résidence Student Factory Nice Gare du Sud occupe un emplacement privilégié : desserte de transports, proximité des différentes écoles, universités et commerces du secteur.

Avec 182 studios meublés, des espaces de coworking, une cafétéria et de nombreux services, elle saura répondre à l'évolution des besoins des étudiants.

Architectes :  
Reichen et Robert & Associés.



# Natasha Stojkovic

Architecte d'intérieur Novaom

« Un projet qui donne envie de redevenir étudiant. »

« À mon sens, le premier point fort de ce projet est son emplacement. Tout est accessible : il y a les écoles du quartier, mais aussi un cinéma, des commerces, des transports, etc. ; on se situe en cœur de ville, dans une résidence à la réalisation soignée offrant de multiples services, cela donne vraiment envie de redevenir étudiant ! »

Du point de vue de l'architecture d'intérieur, la résidence présente l'avantage d'avoir été conçue en béton brut, pour des rendus qui sont en adéquation avec le concept de base Student Factory, voulu par VINCI Immobilier. En effet, son design soigné, avec des murs en briques dans les parties communes, se veut fidèle à l'esprit « Factory »,

inspiré par le célèbre loft éponyme d'Andy Warhol. La résidence dégage un esprit collaboratif fort mettant l'accent sur la créativité de ses résidents et leur travail collectif. « Dans sa conception intérieure, la résidence emprunte aussi beaucoup aux espaces conçus par Herman Miller », commente M<sup>me</sup> Stojkovic. En effet, l'ensemble fait montre d'une volonté de mutualisation des espaces de travail mais aussi de celle de proposer des « cocons » plus privatifs, pour les échanges téléphoniques ou les conversations en petit comité.

Pour ce qui concerne les parties privatives, celles-ci présentent un parti pris typique du sud de la France, avec des sols carrelés, qui garantissent

une fraîcheur bienvenue durant les chauds étés méditerranéens. M<sup>me</sup> Stojkovic s'en amuse :

« Cette particularité est un peu une obligation, dans le Sud, mais cela prouve aussi que nous avons su allier les considérations pratiques, esthétiques et les usages locaux avec justesse. »

IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

## HIGHER ROCH

### Montpellier

Porté par une volonté forte de la Ville, par la Société d'équipement de la région de Montpellier et VINCI Immobilier, le programme Higher Roch a été élaboré par le cabinet d'architectes Brenac et Gonzalez & Associés. La résidence,

qui comptera 82 logements de haut standing, sera le cœur d'un nouveau quartier en plein centre-ville de Montpellier.

Date de livraison prévisionnelle : 4<sup>e</sup> trimestre 2020.



# Christophe Pérez

Directeur général du groupe Serm/SA3M

« Un projet architectural extraordinaire en cœur de ville. »

« Montpellier offre un terrain propice à des réalisations ambitieuses, parce que la Ville porte un projet urbain depuis près d'une trentaine d'années. Il y a donc une certaine maîtrise des différents acteurs de la construction, grâce à laquelle cette dynamique se poursuit, se félicite Christophe Pérez, directeur général du groupe Serm/SA3M. Higher Roch en est un très bon exemple, en plein cœur de ville, et nous en sommes très fiers. » Cette tour de logements haut de gamme de 17 étages, qui culminera à 50 mètres, doit devenir le point de repère visuel du nouveau quartier Saint-Roch, établi dans le périmètre de la gare.

Elle se démarquera par son architecture méditerranéenne, ses façades ondulantes très singulières, avec des variations des courbes de niveau et une treille métallique extérieure support de toiles d'ombrage qui donneront l'impression d'un bâtiment en mouvement. Ses grandes terrasses, qui rappellent des patios, témoignent de la volonté de prolonger l'habitat à l'extérieur, comme l'explique M. Pérez : « Les transitions entre espaces intérieurs et extérieurs se font de manière extrêmement fluide. Avec 300 jours de soleil par an, les Montpelliérains vivent autant dedans que dehors, et il semblait cohérent de vouloir accompagner ce mode

de vie. » Higher Roch sera entourée, à l'avenir, de commerces et de bureaux, pour ce nouveau pôle d'affaires voulu par la mairie. « Il y a à Montpellier une effervescence qui attire de très grands noms de l'architecture et du design. Cela s'explique par le dynamisme du projet urbain de la métropole, qui fournit à ces architectes une liberté et un terrain d'expérimentation sans pareils », estime M. Pérez.

## MOTEL ONE PORTE DORÉE

### Paris

Le nouvel établissement de la Porte Dorée est le premier de l'enseigne hôtelière allemande Motel One sur le sol français. L'emplacement choisi, en bordure du périphérique parisien et du bois de Vincennes, rendu possible après que VINCI Immobilier ait remporté l'appel à

projets lancé par la Ville de Paris, est bien évidemment pratique, mais aussi agréable, avec un cadre vert assez rare autour de la capitale. Cet hôtel 3 étoiles est une adresse de choix pour les déplacements touristiques ou professionnels.

Date d'ouverture prévisionnelle :  
2<sup>e</sup> trimestre 2018.



# Dominique Ozanne

Directeur général délégué de la Foncière des régions

« Le début d'une  
nouvelle histoire dans  
l'hôtellerie française. »

« Nous travaillons déjà avec Motel One en Allemagne, qui est une chaîne d'hôtellerie très reconnue à l'échelle européenne, et nous avons vocation à les aider à se développer en France, confie Dominique Ozanne. Nous étions aussi ravis de collaborer avec VINCI Immobilier sur ce projet, un partenaire depuis plusieurs années. Cette proximité et la volonté de s'adapter aux méthodes de travail de l'autre ont d'ailleurs facilité des échanges et une dynamique très constructifs ! » Pour la chaîne Motel One, le projet de la Porte Dorée, à Paris, est une première en France, où elle souhaitait s'implanter depuis plusieurs années. Son

aboutissement est par conséquent une fierté pour les trois acteurs concernés, investisseur, promoteur et opérateur. D'autant que le résultat montre un haut niveau de qualité : avec le soin apporté au choix des matériaux, le design intérieur, la vue sur les espaces verts environnants et le travail sur l'insonorisation, primordiale aux abords du périphérique parisien, l'établissement se rapproche de standards plus élevés. Il s'agit là de la particularité du concept Motel One, rappelle M. Ozanne : « Ce sont les premiers à avoir eu cette volonté de proposer, dans une gamme écono-

mique, un service de qualité et des espaces communs travaillés. Leur approche produit est leur marque de fabrique ». Pour M. Ozanne, ce partenariat devrait se poursuivre : « Il s'agit d'un projet novateur, orienté lifestyle et très travaillé, mais surtout du début d'une nouvelle histoire, rendue possible par cette collaboration entre VINCI Immobilier, la Foncière des régions et Motel One ».

COMMERCES

## VILLAGE DE MARQUES

travail sur le Honfleur Normandy Outlet, il proposera une architecture moderne, épurée et écoresponsable.

### Coutras

Implanté sur le site du parc d'activités d'Eygreateau, à Coutras (Gironde), ce centre commercial outlet comptera une centaine de boutiques de grandes marques. Conçu par Édouard François, déjà reconnu pour son

Début des travaux : 4<sup>e</sup> trimestre 2019.



« Un nouvel espace commercial dynamique dans la région bordelaise. »

Fondateur de l'entreprise autrichienne ROS (Retail Outlet Shopping)

Fruit d'une collaboration naissante entre VINCI Immobilier et l'entreprise autrichienne ROS, ce projet entend profiter de la dynamique de la région bordelaise : « *Le village de marques s'implante à la croisée des routes historiques reliant Bordeaux à Périgueux et Angoulême, dans un contexte où la population et le tourisme local sont en forte croissance* », précise Thomas Reichenauer.

Le projet de Coutras est aussi la première pierre d'une nouvelle aventure commune. « *Pour nous, il était très important d'avoir un partenaire compétent qui connaissait le contexte et le tissu économique local. Nous avons trouvé ce partenaire en VINCI Immobilier,*

*dont l'expertise et le savoir-faire nous ont rapidement amenés à envisager l'avenir du projet sereinement* », raconte M. Reichenauer. D'autant que le secteur des centres commerciaux outlets, dans lesquels les grandes marques vendent leurs anciennes collections avec des rabais importants, est un domaine porteur. Il constitue une véritable alternative aux nouveaux modèles de l'e-commerce, particulièrement en France, où la demande liée aux produits orientés lifestyle, sport et mode est importante.

Le design de l'ensemble se veut audacieux, moderne, en accord avec la tradition architecturale

locale, et respectueux de l'environnement. C'est dans cet esprit que l'architecte Édouard François a conçu le village, dans la continuité et en accord avec le paysage minéral et végétal de la région. « *Nous voulions proposer un espace attractif et une architecture durable. La vision d'Édouard François va nous aider à créer un village unique à Coutras* », conclut M. Reichenauer.

## LE BELVÉDÈRE

### Paris – La Défense

Le Belvédère abritait jusqu'en 2015 le siège du cabinet d'audit KPMG France. Le bâtiment est idéalement situé à La Défense, aux portes des Jardins de l'Arche, promenade qui relie les Terrasses de Nanterre à la Grande Arche. Fruit d'un partenariat entre VINCI Immobilier et AG2R La Mondiale, cet immeuble de neuf

étages fait l'objet actuellement d'une restructuration importante dans le cadre d'une VEFA. Sa localisation, sa visibilité et la qualité de son organisation intérieure ont amené Spaces – filiale du groupe IWG, spécialisé dans l'offre d'espaces de coworking – à le sélectionner pour devenir le plus grand espace de coworking français.

Date d'ouverture prévisionnelle : 4<sup>e</sup> trimestre 2018.



# Christophe Burckart

Directeur général de Spaces, filiale du groupe IWG

« La création du plus grand coworking français en région parisienne. »

« Le Belvédère, qui date de 1997, est un immeuble historique de La Défense situé à un point de jonction entre l'esplanade et la nouvelle extension du quartier des Jardins de l'Arche. Les habitants et salariés le connaissent bien et il était important, pour nous, d'avoir un lieu de référence, explique Christophe Burckart. Mais nous voulions aussi proposer un espace en adéquation avec les valeurs humaines et collaboratives que portent Spaces, VINCI Immobilier et AG2R La Mondiale, liées aux nouveaux modes de travail. » Cela se concrétise à travers l'architecture et des espaces intérieurs épurés et ouverts. « C'est un immeuble à taille humaine, qui de l'extérieur ne suggère

pas des volumes aussi vastes. Le rez-de-chaussée est alloué à ce que nous appelons le "business club": un espace de vie où l'on trouve la restauration, les espaces de rencontre, de conférences », commente M. Burckart. Les étages accueilleront les environnements de travail répondant au concept OpenWork de VINCI Immobilier, avec open spaces (jusqu'à 1600 m<sup>2</sup>) et bureaux privatisables ainsi que jardins et potagers urbains sur le toit. Enfin, les sous-sols seront voués aux espaces de détente et d'animation (salle de sport, de yoga, barbier, coiffeur, etc.). Pour M. Burckart, « la conception intérieure du Belvédère est à l'image de notre collaboration

avec VINCI Immobilier, dont les équipes ont démontré une expertise et une adaptabilité très fortes. Par exemple, il nous a fallu seulement trois semaines pour finaliser le bail en état futur d'achèvement ! Au global, j'ai eu la sensation que VINCI Immobilier comprenait notre projet et voulait en faire un challenge commun ».

# Nos implantations

## 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 Wolfgang Amadeus 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 Eurêka  
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

## VINCI IMMOBILIER CONSEILS

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

## STUDENT FACTORY

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

Le Sextius  
345, avenue Wolfgang Amadeus 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 BAYONNE

18, Allées Paulmy  
64100 BAYONNE  
Tél. : 05 59 01 50 40

## AGENCE CHAMPAGNE-PICARDIE

15, rue des Sergents  
80000 AMIENS  
Tél. : 03 22 71 29 91

## AGENCE LA ROCHELLE

37, avenue des Amériques  
17000 LA ROCHELLE  
Tél. : 05 46 30 60 00

## AGENCE NANCY

23, rue du Pont Mouja  
54000 NANCY  
Tél. : 03 83 18 14 13

## AGENCE VAR

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

## VINCI IMMOBILIER MONACO

Margaret  
21, boulevard d'Italie  
98000 MONACO  
Tél. : + 377 99 90 72 82

## VINCI IMMOBILIER POLSKA

ul. Domaniewska 32  
02-672 WARSZAWA POLSKA  
Tél. : + 48 (22) 567 60 90

**VOTRE  
CONFIANCE  
NOUS ENGAGE  
DURABLEMENT**

59, rue Yves-Kermen - CS 20106  
92650 Boulogne-Billancourt Cedex  
Tél. : 01 55 38 80 00  
Fax : 01 46 05 96 09  
**[www.vinci-immobilier.com](http://www.vinci-immobilier.com)**

**VINCI**   
IMMOBILIER