

Rapport d'activité
2018

Désirer la ville



SOMMAIRE

p.02 **Regards
sur la ville**

08

**Entreprendre
pour la ville**

p.10 Interview du Président

p.12 Gouvernance

p.14 Chiffres clés

18

**Imaginer
la ville**

p.20 Bâtir une ville intelligente

p.22 Bâtir une ville inclusive

p.24 Bâtir une ville durable

26

**Admirer
la ville**

p.28 Paris

p.32 Lyon

p.36 Lille

p.38 Colmar

p.40 Nice

p.42 Montpellier

p.44 Toulouse

p.46 Bordeaux

p.48 Nantes

50

**Dessiner
la ville**

p.52 Aménagement
et Grands Projets Urbains

p.56 Résidentiel

p.62 Bureaux

p.68 Hôtels

p.74 Commerces

p.78 Résidences gérées

p.84 Services immobiliers

p.88 **Nos implantations**

La ville est aujourd'hui de plus en plus désirée et désirable.
Le monde entier est devenu une ville ! En 2050, deux personnes sur trois seront citadines. La ville a donc l'obligation de se réinventer pour devenir plus efficiente, plus inclusive et plus durable.

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, leur apporter des réponses de qualité et sur mesure : voilà ce qui fonde notre approche de chacune de nos opérations immobilières.

850

collaborateurs

1 104

millions d'euros
de chiffre d'affaires IFRS

22

implantations en France,
en Pologne et à Monaco

VINCI Immobilier, filiale du groupe VINCI

Acteur mondial des métiers des concessions et de la construction présent dans une centaine de pays, et comptant plus de 210 000 collaborateurs, le groupe VINCI conçoit, finance, construit et gère des infrastructures et des équipements qui contribuent à améliorer la vie quotidienne et la mobilité de chacun.

REGARDS

sur la ville

La ville est l'habitat « préféré » des hommes. En 2050, nous serons deux personnes sur trois à y vivre. Lieux de pouvoir, d'apprentissage, d'émancipation et de créativité, les villes concentrent une grande partie des richesses économiques et culturelles. Pour toutes ces raisons, elles font rêver. Elles favorisent les rencontres, elles libèrent les énergies et rebattent les cartes. Tout y est possible. C'est particulièrement vrai des 200 grandes métropoles mondiales qui concentrent plus de la moitié de l'humanité et les trois-quarts des ressources consommées. Ces « villes-mondes », dont l'influence se mesure à l'échelle internationale, inventent de nouvelles façons de fabriquer l'espace urbain. Elles investissent, par exemple, les sous-sols et les toitures pour les valoriser, elles créent des parcs et des bâtiments qui combinent plusieurs fonctions. Leur énergie est communicative à d'autres villes.

Le renouveau des métropoles régionales en France en témoigne. À son tour, le dynamisme de ces dernières irradie les territoires. Régulièrement évaluées et classées, elles rivalisent d'ingéniosité pour offrir une autre façon de vivre et d'aménager l'espace. Elles sont plus responsables, plus inclusives, plus résilientes et plus intelligentes. Si les villes sont l'avenir, elles sont aussi « victimes » de leur succès. L'étalement urbain, la gentrification des centres, la congestion des transports, la rareté du foncier, la pollution atmosphérique, les îlots de chaleur, les inondations... ces menaces sont autant d'opportunités d'innover.

Face au dérèglement climatique, les villes disposent d'une force de frappe unique pour déployer des stratégies alternatives. Elles développent des politiques énergétiques exemplaires, elles démocratisent les mobilités douces, elles redonnent vie à des quartiers entiers en privilégiant la mixité fonctionnelle et générationnelle, elles font entrer la nature partout et favorisent les nouveaux modes de travail et d'habitat. Leur force est de pouvoir agir à l'échelle d'une agglomération ou d'une région-métropole. Elles le font en fédérant une multitude d'acteurs publics, privés et associatifs.

Ensemble, nous rendons la ville de demain possible.



An aerial night view of a city, likely Paris, showing a dense urban landscape with numerous buildings and streets illuminated by lights. The sky is a deep blue, and the city lights create a vibrant, glowing effect. The text is overlaid on the right side of the image.

**« Les villes
rivalisent
d'ingéniosité pour
offrir une autre
façon de vivre et
d'aménager
l'espace. »**

REGARDS

sur la ville



En 2050, **70 %** de la population mondiale habitera en ville (soit 6,5 Md d'habitants)⁽⁵⁾

67 %
des émissions de CO₂
sont imputables aux villes⁽⁶⁾



11 millions de personnes bénéficient d'un logement social en France⁽⁴⁾



1 logement sur 2 de moins de 5 ans dispose d'au moins un service connecté⁽³⁾



570
ÉcoQuartiers
labellisés en France en 2017⁽²⁾



Seulement **3 %**
Part du vélo dans les déplacements des Français⁽¹⁾



(1) Le Parisien - Cinq chiffres pour tout comprendre de la pratique du vélo en France (septembre 2018) ; (2) Ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales - Dossier de presse - Label ÉcoQuartiers (décembre 2018) ; (3) Ipsos - Baromètre QUALITEL (édition 2018) ; (4) Insee - Insee Première (octobre 2018) ; (5) Nations Unies - ONU Info (mai 2018) ; (6) WWF - Le défi climatique des villes (2018)

DATA SUR LA VILLE



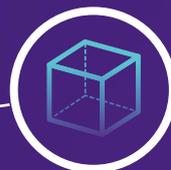
46 % des emplois sont concentrés dans 12 métropoles régionales en France⁽⁷⁾



+ 80 % d'espaces de coworking entre 2016 et 2017 en France⁽⁸⁾



300 000 membres de coliving en 2022⁽⁹⁾



50 % des professionnels du bâtiment ont recours à des outils numériques dont le BIM⁽¹⁰⁾



20 % de la population française a plus de 65 ans, un chiffre qui passera à 30 % en 2030⁽¹¹⁾



47 m² Superficie moyenne d'espaces verts par habitant dans les 50 plus grandes villes françaises⁽¹²⁾



1 borne de recharge électrique pour 10 véhicules en 2022 (contre 1 borne pour 14 210 véhicules aujourd'hui)⁽¹³⁾

(7) France Stratégie - Dynamique de l'emploi dans les métropoles et les territoires avoisinants (novembre 2017); (8) JLL - Coworking, les nouveaux bureaux flexibles (2018); (9) Les Échos; (10) Plan transition numérique dans le bâtiment - Rapport final (décembre 2018); (11) Insee - Tableaux de l'Économie Française (Édition 2016); (12) Observatoire des villes vertes - Les villes les plus vertes de France (Palmarès 2017); (13) Gireve, AVERE - Baromètre IRVE (2018).

REGARDS

sur la ville

5 ENJEUX MAJEURS

Rapport annuel VINCI Immobilier 18

POUR RENDRE POSSIBLE LA VILLE DE DEMAIN

Avec deux personnes sur trois, bientôt, citadines, les villes deviennent le principal écosystème de la planète. Pour certaines, on parle de « ville-monde » tant leur développement est intensif et leur rayonnement important. Cette dynamique les place sur le devant de la scène pour relever des défis majeurs pour l'homme et l'environnement.

ENJEU DÉMOGRAPHIQUE

En 2050, 70% de la population mondiale sera urbaine. Pour les villes, le plus grand défi sera d'accueillir ces nouveaux urbains et de leur permettre d'y vivre dignement. La ville devra être plus accueillante, plus humaine et plus accessible pour que chacun puisse y vivre décemment. Les nombreux appels à projets, lancés par les élus, témoignent de cette volonté de penser autrement la ville en « fabriquant » des quartiers entiers au service du mieux-vivre ensemble.

ENJEU DE TRANSITION ÉCOLOGIQUE

Responsables de 70% des émissions de CO₂, les villes sont idéalement placées pour changer la donne. Elles sont, d'ailleurs, les laboratoires pour tester à grande échelle des solutions contre le changement climatique. Plus minérales hier, les villes redonnent aujourd'hui toute sa place à la nature. Coulées vertes, murs végétaux, jardins et terrasses suspendus... s'invitent partout. L'essor des écoquartiers participe activement à leur régénération. Ils prennent en compte les ressources locales et innovent avec des constructions bioclimatiques, des bâtiments à basse consommation d'énergie, voire à énergie positive.

ENJEU DE TRANSFORMATION DIGITALE

Le digital est une formidable opportunité de réinventer la ville et son fonctionnement. Les villes intelligentes pilotent à distance et en temps réel leurs équipements comme les feux tricolores, l'éclairage public, la vidéo-protection, les services de voirie et les bornes d'accès au centre-ville... Les bâtiments publics et privés, truffés de capteurs, participent à ce mouvement. Les données recueillies servent à optimiser la maintenance prédictive des équipements et l'efficacité énergétique des immeubles. Cette digitalisation ouvre la porte à de nouveaux services comme les conciergeries numériques, les casiers connectés ou la télésurveillance.



ENJEU D'ACCOMPAGNEMENT DES NOUVEAUX USAGES

À quoi ressemblera la ville de demain ? Elle accompagnera l'émergence de nouveaux usages plus responsables, à l'image des mobilités douces, de l'agriculture urbaine vouée à s'étendre en terrasses ou en sous-sol, des circuits courts qui se mettent en place, des tiers-lieux qui fleurissent pour répondre au nomadisme tertiaire et à la bilocalisation croissante des travailleurs. Les villes intègrent progressivement ce nouveau rapport à la propriété et deviennent les promoteurs d'une économie collaborative. Une économie où le citoyen est davantage en quête d'expériences à vivre, d'espaces communs à partager avec ses voisins et de lieux transitoires où s'épanouissent initiatives solidaires et culturelles.

ENJEU D'ATTRACTIVITÉ ET DE MIXITÉ

À l'heure où la compétition entre les villes se joue à toutes les échelles – du monde, d'un pays ou d'une région –, leur capacité à intégrer constitue un élément clé de leur attractivité. Cette dernière dépend en partie de leur performance économique, environnementale et de la qualité des services qu'elles apportent. Pour attirer, elles privilégient notamment la mixité fonctionnelle, sociale et intergénérationnelle pour donner à chacun une place et rompre l'isolement.

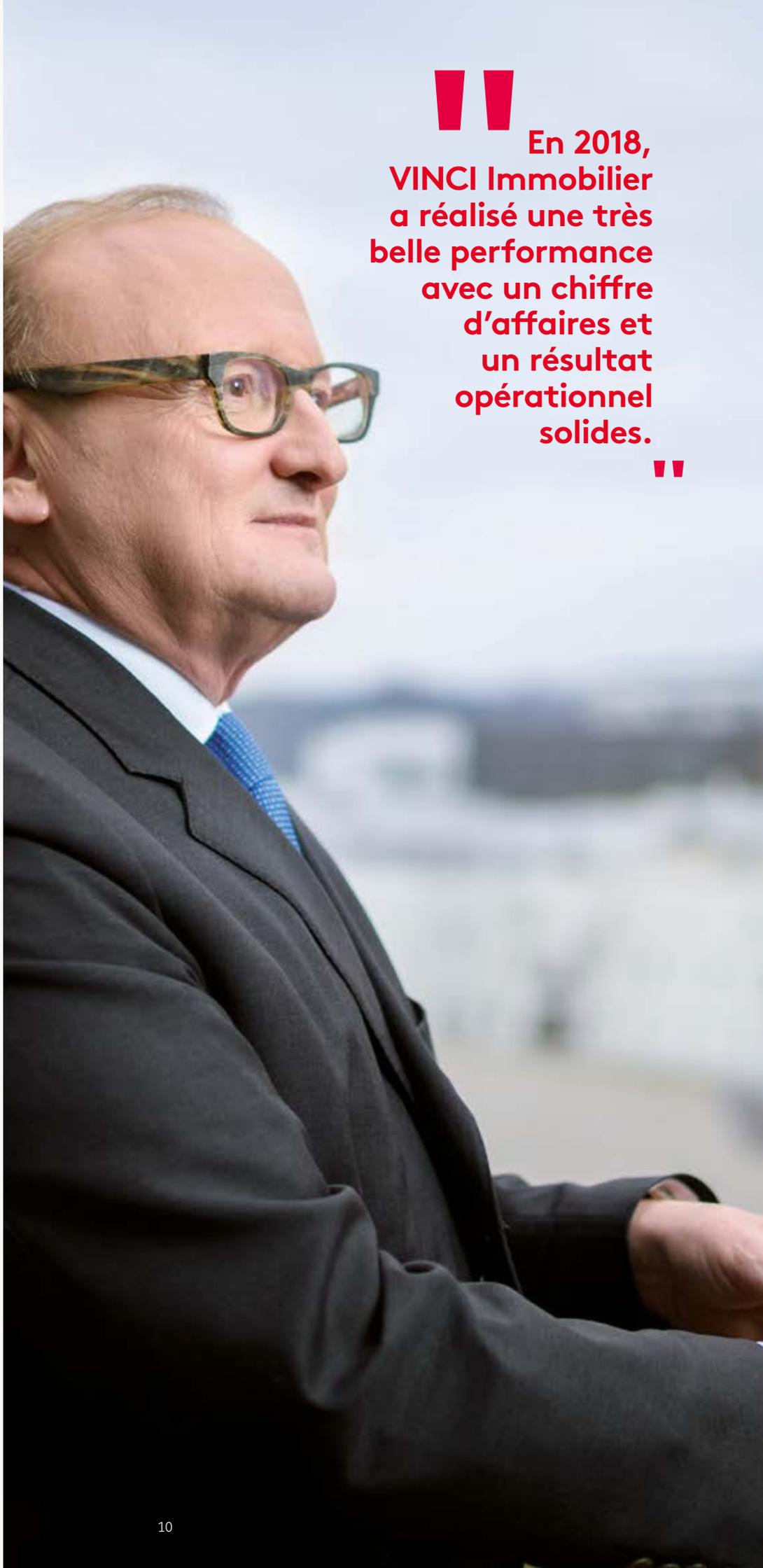
IN TER VI EW

**OLIVIER
DE LA
ROUSSIÈRE**

**PRÉSIDENT
DE VINCI
IMMOBILIER**

2018 a été une très belle année pour VINCI Immobilier. Son chiffre d'affaires à l'avancement a progressé de 18 % pour s'établir à 1,3 M€ tandis que son résultat opérationnel a atteint 105 M€ en hausse de 15 %. Si les prises de commandes reculent sensiblement, les performances de VINCI Immobilier demeurent au-dessus de la moyenne du marché immobilier.

“ En 2018, VINCI Immobilier a réalisé une très belle performance avec un chiffre d'affaires et un résultat opérationnel solides. ”



Comment s'est comporté le marché français immobilier en 2018 ?

Olivier de la Roussière : 2018 a été une très bonne année pour l'immobilier, au-dessus de la moyenne des dix dernières années. Cependant, nous sommes en phase de retournement de cycle, avec des prises de commande en recul de 17 %. L'immobilier d'entreprise reste actif avec des investisseurs en quête de biens de très grande qualité et idéalement situés. On observe notamment un mouvement de fond vers les métropoles régionales à l'image de Lille et de Lyon en raison de la rentabilité élevée des actifs tertiaires.

Comment se situe VINCI Immobilier sur ce marché ?

Olivier de la Roussière : Si VINCI Immobilier fait partie du top 5 des promoteurs en France, avec plus de 6500 logements et plus de 380 000 m² d'immobilier tertiaire lancés en travaux cette année, notre ambition est aujourd'hui de devenir aussi aménageur, en nous positionnant sur de grandes opérations mixtes. Pour la deuxième année consécutive, nous sommes la marque préférée des Français dans notre secteur d'activité. Notre ambition est d'être un promoteur référent en nous efforçant d'exceller dans tous les domaines où nous agissons. Je pense notamment au bien-être de nos collaborateurs, à notre capacité d'innovation dynamisée par notre démarche Vivacity, à la qualité de notre relation client et à celle de nos produits.

2018 a été marquée par le lancement de VINCI Immobilier 4YOU. Pourquoi cette offre ?

Olivier de la Roussière : VINCI Immobilier 4YOU est l'aboutissement de notre démarche qualité menée à tous les niveaux de l'entreprise depuis plusieurs années. Cette offre exprime un engagement fort puisque nous compenserons financièrement chaque client en cas de retard de livraison d'un bien, y compris en cas de force majeure, et/ou de levées tardives des réserves. Cet engagement, unique sur le marché de la promotion, mobilise tous nos collaborateurs. Il illustre pleinement notre positionnement de promoteur référent.

Quels ont été les autres événements marquants en 2018 ?

Olivier de la Roussière : En 2018, nous sommes entrés en négociation exclusive en vue d'acquiescer Urbat Promotion – notre plus importante opération d'acquisition externe – dont 49,9% du capital ont été acquis début 2019. Bien implantée dans le sud de la France, cette société familiale a développé un vrai savoir-faire dans la promotion de logements pour les primo-accédants. Par ailleurs, VINCI Immobilier a opéré un virage structurel sur trois niveaux. 2018 consacre la montée en puissance de l'activité Aménagement et Grands Projets Urbains avec des opérations significatives comme Universeine à Saint-Denis et l'acquisition des terrains d'Engie. D'autre part, nous avons étendu notre couverture régionale avec cinq nouvelles implantations pour couvrir toutes les grandes places immobilières. Enfin, nous affichons désormais clairement nos trois grands métiers que sont la promotion en France et à l'international, à travers nos opérations à Monaco et en Pologne, les services immobiliers et l'exploitation des résidences gérées OVELIA et Student Factory, qui ont connu un fort développement cette année.

Comment expliquez-vous le succès des résidences gérées ?

Olivier de la Roussière : Qu'il s'agisse d'OVELIA pour les seniors ou de Student Factory pour les étudiants, leur réussite démontre notre capacité à créer de toutes pièces des concepts pertinents adaptés aux besoins du marché et aux attentes des usagers avec des modèles économiques rentables. Ces résidences ont enregistré d'excellents taux de remplissage quelques semaines seulement après leur inauguration et des taux de satisfaction élevés. OVELIA connaît un fort essor avec 25 opérations en montage ou en travaux. Recherchées par les investisseurs institutionnels qui ont réalisé plusieurs achats en bloc, elles sont un relais de croissance majeur pour l'entreprise. Notre marque Student Factory, qui a inauguré ses trois premières résidences, a réalisé une très belle performance technique et commerciale en partant d'une feuille blanche.

En quoi VINCI Immobilier rend-il possible la ville de demain ?

Olivier de la Roussière : Nous exerçons un métier formidable en lien avec la vie quotidienne de millions de personnes. Cela nous oblige à être en permanence à l'écoute des besoins et à innover en pensant d'abord aux personnes. C'est pourquoi nous sommes très attachés à l'esprit humain de nos réalisations pour rendre la ville plus conviviale, facile et désirable. La charte «1 immeuble, 1 œuvre», notamment, concrétise cette ambition : en installant une cinquantaine d'œuvres d'art depuis 2015, VINCI Immobilier démontre que l'art et la culture profitent à tous. Aux résidents, sensibles à ce vecteur d'échange qui améliore leur cadre de vie; et aux artistes contemporains français qui ancrent leurs créations dans la vie quotidienne. Quant à notre présence multilocale, elle nous permet de répondre avec justesse aux besoins spécifiques de chaque territoire. Le programme Oasis Parc, à Lyon, dont la première pierre a été posée début 2019, illustre bien notre vision de la ville. À l'échelle d'un quartier, nous donnons vie à une nouvelle urbanité avec des formes inédites de participation collaborative et un bouquet de services innovants pour mieux vivre ensemble.

Quels seront vos principaux chantiers en 2019 ?

Olivier de la Roussière : Nous maintenons nos objectifs de croissance portée, notamment, par des opérations majeures comme To-Lyon et Nanterre-Les Groupes, notre prise de participation officielle dans Urbat Promotion et l'accélération du développement des résidences gérées. Pour préparer l'avenir, nous maintiendrons notre effort dans le but d'améliorer notre niveau d'endettement et nous veillerons à mettre en place nos innovations et à les faire vivre. Dans cet esprit, nous lançons en ce début d'année un nouveau concept de coliving : BIKUBE.

GOU VER NAN CE

1 Olivier de la Roussière

Président

2 Bruno Derville

Directeur général immobilier résidentiel et des régions

3 Philippe Musialek

Directeur général administration et finance



4 Patrick Supiot

Directeur général immobilier d'entreprise

5 Jean-Luc Guermontez

Directeur général adjoint pôle hôtellerie

6 Jean-Christophe Laurent

Directeur général adjoint immobilier résidentiel et des régions

7 Guillaume Lucas

Directeur général adjoint pôle commerces

8 Alain Navello

Directeur général adjoint immobilier résidentiel et des régions



LES CHIFFRES CLÉS 2018



Philippe Musialek
Directeur général administration et finance

Depuis trois ans, VINCI Immobilier connaît une forte croissance de tous ses indicateurs. 2018 a confirmé cette dynamique avec un chiffre d'affaires en progression de 23 %, un résultat opérationnel sur activité de 80 millions d'euros, et un résultat courant qui s'est élevé à 102 millions d'euros. Nos trois grands métiers ont tous participé à cette performance. C'est vrai de l'immobilier d'entreprise, qui a fortement contribué à la progression de la marge, et du résidentiel dont les parts de marché ont progressé dans toutes les régions. Quant aux nouvelles activités d'exploitation des résidences gérées, seniors et étudiants, elles s'affirment comme de futurs relais de croissance pour l'entreprise. Ces chiffres ont été rendus possible à la fois par la profonde transformation de VINCI Immobilier et par l'engagement de tous nos collaborateurs. Depuis trois ans, les effectifs ont progressé de plus de 20 % par an. Rien qu'en 2018, 235 collaborateurs, essentiellement des jeunes, nous ont rejoints, ce qui a fait baisser l'âge moyen des collaborateurs de VINCI Immobilier de 40 à 38 ans. Au cours de cet exercice, l'entreprise comptait 66 alternants et 33 stagiaires. Fidèle à ses valeurs de solidarité et de partage, VINCI Immobilier a mis en place il y a plus de dix ans un abondement et des accords d'intéressement dont le montant total a représenté 6 millions d'euros en 2018, soit 13 % de la masse salariale brute.

Notre croissance future se fera en restant fidèles à nos valeurs et nos engagements. Des valeurs de responsabilité, d'agilité, d'intégrité et de solidarité qu'il nous revient de partager avec les nouvelles générations de collaborateurs.



22
implantations
+5 villes en 2018

IMMOBILIER RÉSIDENTIEL



6 333 lots réservés



6 627 lots lancés
en travaux

RÉSIDENCES GÉRÉES

OVELIA

9

résidences exploitées

742

résidents

STUDENT FACTORY

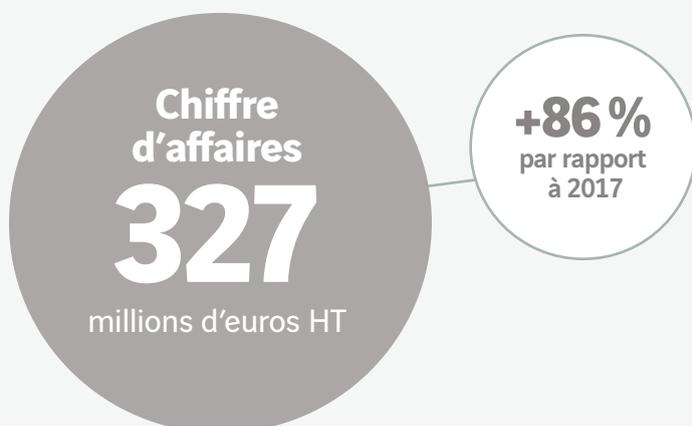
3

résidences exploitées

420

résidents

IMMOBILIER D'ENTREPRISE



112 000 m²

Prises de commande

VINCI IMMOBILIER SERVICES

Chiffre d'affaires

2,7

millions d'euros HT

LES CHIFFRES

CLÉS RESSOURCES HUMAINES

2018

Entreprendre pour la ville • Rapport annuel VINCI Immobilier 18

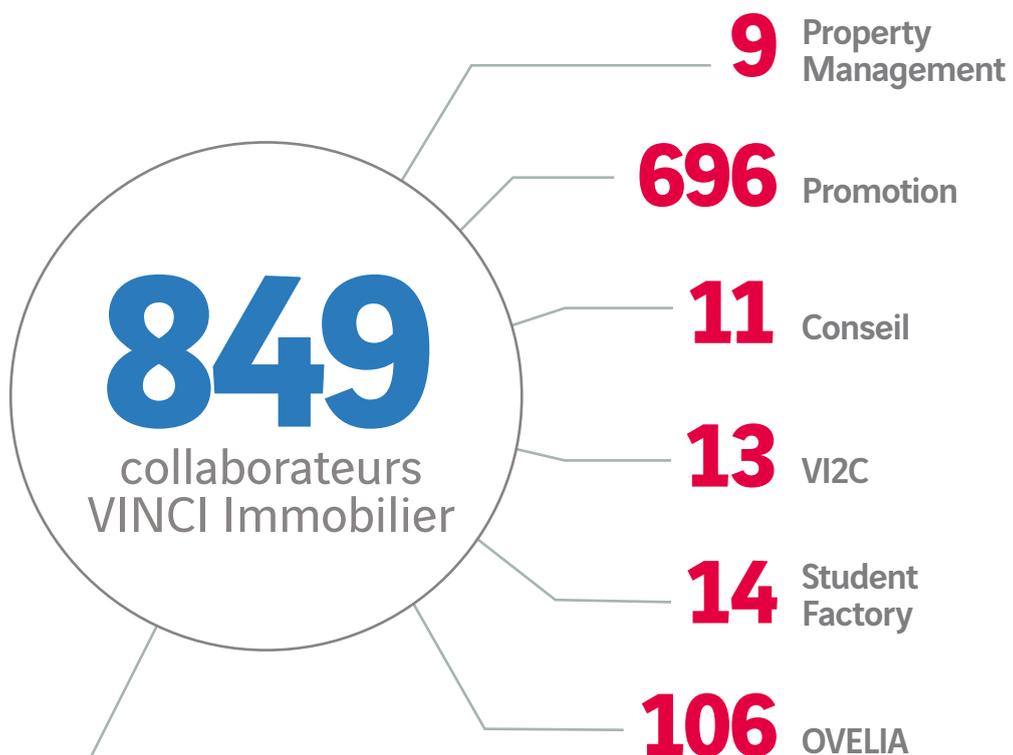
38 ans en moyenne

25 % salariés de moins de 30 ans

66 alternants

65 collaborateurs en télétravail

+23 % de collaborateurs en 2018



235 embauches en 2018⁽¹⁾

(1) Embauches en CDI VINCI Immobilier Promotion, VINCI Immobilier Conseil, VINCI Immobilier Property Management, OVELIA et Student Factory

INNOVATION

Démarche interne Vivacity

**+ de
100**
collaborateurs
investis
dans 17 projets

FORMATION

523

collaborateurs
**VINCI Immobilier
Promotion**
formés en 2018

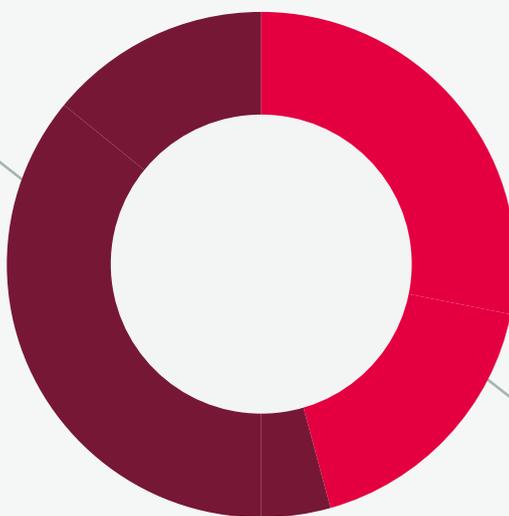
180

sessions de formation,
soit

8078

heures de formation

55 %
femmes



45 %
hommes

Détecter les signaux faibles et oser faire autrement, c'est la voie pour **imaginer** une ville plus juste, plus sereine et plus intelligente. À son échelle, VINCI Immobilier y contribue.

Imaginer la ville

Bâtir une ville intelligente

p.20



Bâtir une ville inclusive

p.22



Bâtir une ville durable

p.24

Bâtir une ville intelligente

La révolution numérique est l'opportunité de développer une vision moins centrée sur les infrastructures et plus orientée vers les usages. Avec le bâtiment intelligent, c'est déjà une réalité dans les logements, les résidences gérées et même les bureaux.

DE LA SMART CITY AU SMART HOME

Parce que les villes hébergeront bientôt les deux tiers de l'humanité, elles sont le lieu de toutes les innovations. De leur performance future dépend en partie notre capacité à concilier croissance démographique, vivre-ensemble et lutte contre le changement climatique. Pour relever ce défi, les villes commencent à s'emparer des nouvelles technologies comme le big data, l'intelligence artificielle et la voiture autonome. La Smart Home s'impose naturellement comme un élément clé de la Smart City qui se concrétise aujourd'hui. VINCI Immobilier y participe en développant les logements connectés. Pour cela, il a investi dans la start-up Smarthab, opérateur de logements intelligents et connectés. Smart Hab équipe les parties communes et privatives des immeubles de capteurs et intègre des applications numériques proposant des services aux usagers, aux propriétaires et aux gestionnaires d'immeubles. Sont également concernées la télésurveillance, l'optimisation énergétique et la maintenance de la chaufferie et des ascenseurs. En 2018, VINCI Immobilier a introduit nativement la domotique dans plusieurs

programmes résidentiels à l'image de 79 Bay à Nice, de Casa Bella à Lyon ou de Kaléï à Paris. Leurs résidents peuvent programmer, interagir, modifier, à domicile ou à distance : volets, éclairage, chauffage...

CRÉER DE NOUVELLES INTERACTIONS

Les nouvelles technologies transforment en profondeur le métier de la promotion immobilière. C'est le cas du BIM (Building Information Modeling), un outil collaboratif dont se servent tous les acteurs – architectes, urbanistes, ingénieurs, maîtres d'ouvrage, entreprises... – pour travailler à distance en mode collaboratif. Cet outil numérique aide à la conception et à l'analyse des projets grâce à la modélisation 3D. La résidence Kaleï, à Paris 13^e, est un bel exemple de bâtiment intelligent. L'outil BIM a été au cœur de sa conception en raison de la technicité de son emplacement, au-dessus de voies ferroviaires, qui a requis une modélisation complète de l'environnement du bâtiment.

Enfin, VINCI Immobilier continue de personnaliser la relation avec ses clients. Via une tablette, chaque acquéreur peut désormais suivre son projet immobilier depuis la visite virtuelle de son appartement jusqu'à la signature électronique et choisir ses prestations intérieures grâce au configurateur 3D.

6,5
milliards de
citadins en 2050
dans le monde



Bâtir une ville inclusive

À l'heure où la taille des villes les rend plus vulnérables, leur capacité à intégrer est un élément clé de leur résilience. VINCI Immobilier y participe en rendant possible la mixité fonctionnelle, sociale et intergénérationnelle.

DONNER À CHACUN SA PLACE DANS LA VILLE

Si les villes sont désirables, elles concentrent aussi les fractures sociales et les disparités économiques. Elles doivent donc se réinventer pour devenir des lieux de vie, de brassage et de partage. Vertueuses, elles s'efforcent d'être plus accueillantes, plus humaines et plus inclusives. Face au vieillissement de la population, la mixité intergénérationnelle s'impose comme un élément clé pour penser la ville. Avec ses résidences gérées seniors implantées près des centres-villes et dotées de services essentiels comme la conciergerie, la téléassistance, la restauration et des activités conviviales, OVELIA, la filiale de VINCI Immobilier, maintient ce lien social avec les seniors. Certaines opérations de restructuration sont aussi l'opportunité de repenser la place de chacun dans la ville. La Maison Saint-Charles, dans le 15^e arrondissement de Paris, où vit une communauté de religieuses depuis plus de 150 ans, est à ce titre emblématique. Elle combinera mixité sociale, familiale et intergénérationnelle avec des logements sociaux pour personnes âgées, des familles monoparentales, des jeunes travailleurs et des étudiants, des appartements partagés, des logements privés, des chambres d'hôtes... et des salles pour les associations du quartier.

20
millions
de + de 65 ans
en France en 2050

PENSER LE VIVRE-ENSEMBLE AU NIVEAU D'UN PROGRAMME

Pour rendre la ville plus humaine, plus facile et plus désirable, VINCI Immobilier veille à améliorer le vivre-ensemble. Sans se substituer à l'aménageur, il apporte des idées pour faciliter la vie quotidienne et encourager les interactions. Avec îlink à Nantes, VINCI Immobilier favorise les services partagés et la gestion collaborative des espaces communs tels les jardins, le gîte urbain, la salle polyvalente et la conciergerie... Livré fin 2018, îlink propose une réelle mixité fonctionnelle, générationnelle et sociale. Pour preuve : 20% des logements sont en accession abordable et 30% sont en habitat social pour les seniors. Sur ce programme, VINCI Immobilier développe aussi le concept des logements abordables évolutifs. Son principe ? Donner à des foyers à plus faibles revenus la possibilité d'agrandir leur logement au gré de leurs besoins et de l'augmentation de leurs ressources.

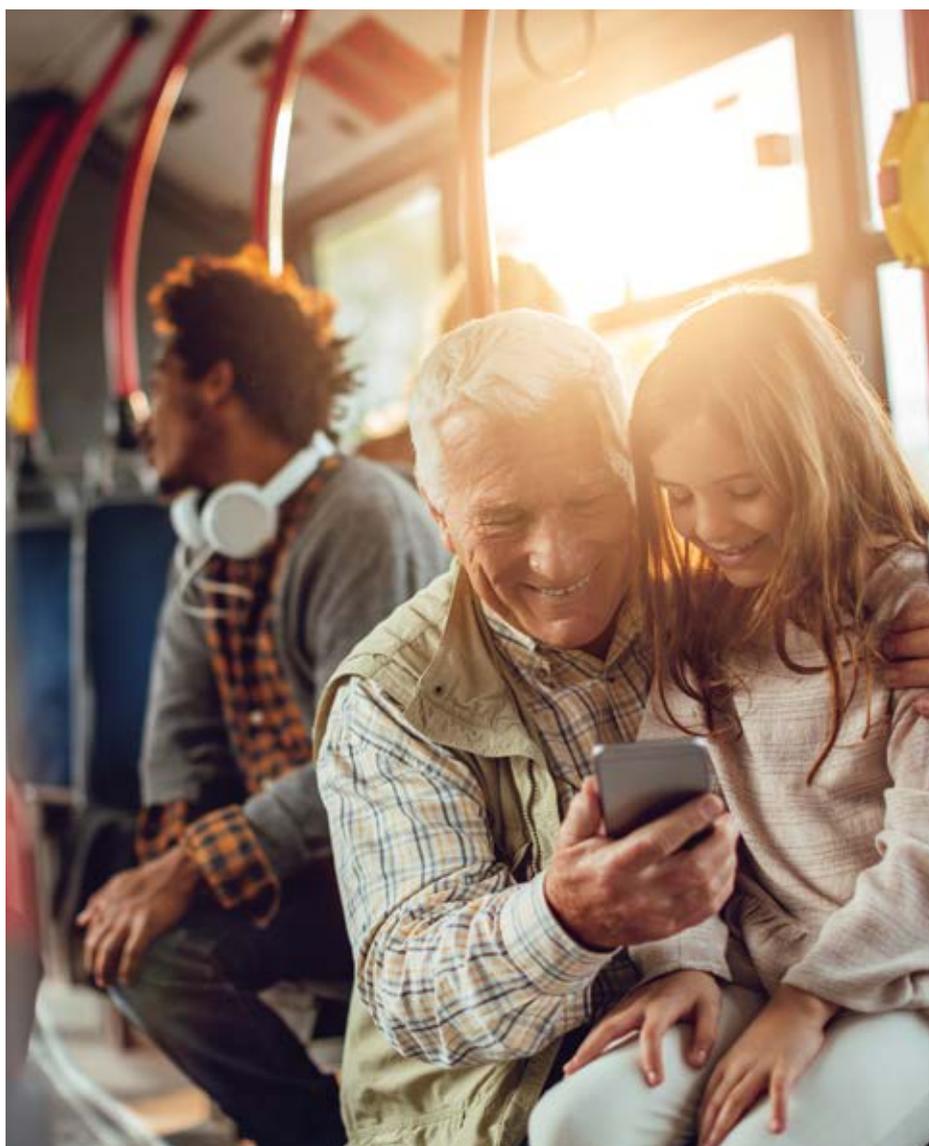


Mixité des usages

Le temps des quartiers
monoactivité est révolu

LA MIXITÉ DES PROGRAMMES : L'AVENIR DES VILLES

Le temps des quartiers monoactivité est révolu; l'heure est la mixité des usages. Pour changer la donne, les élus locaux lancent des appels à concours pour modeler des quartiers entiers et imaginer des programmations hybrides. Bureaux, logements, commerces et espaces de loisirs et culturels vivent ensemble pour stimuler les interactions. Tous ont en commun de privilégier la mixité fonctionnelle et de proposer des lieux de vie intergénérationnels. En 2018, VINCI Immobilier a été lauréat de plusieurs concours à l'image d'Une Vallée idéale à Amiens. Près de 550 logements, 12 000 m² de bureaux, une halle gourmande, un hôtel 4*, un espace pop-up polyvalent et un fab lab cohabiteront avec les potagers urbains existant sur l'île aux fruits à proximité.



Bâtir une ville durable

Coresponsables du dérèglement climatique et vulnérables à ce dernier, les villes sont idéalement placées pour changer la donne. L'immobilier est au premier rang pour relever ce défi.

ACCOMPAGNER LES NOUVEAUX USAGES

Si les villes sont les principales émettrices de CO₂, elles sont porteuses de solutions pour faire émerger des usages plus responsables, à l'image des mobilités douces qu'elles encouragent comme la voiture électrique, le vélo ou la trottinette et que le citoyen moderne partage et emprunte au gré de ses besoins. VINCI Immobilier contribue à démocratiser l'usage quotidien de ces nouvelles formes de mobilité en installant des bornes de recharge dans ses résidences et en proposant des véhicules électriques en partage. C'est le cas du futur programme Oasis Parc à Lyon, qui proposera notamment un service de location de vélos à assistance électrique en libre-service avec bornes de recharge dont l'électricité sera fournie par des panneaux photovoltaïques.

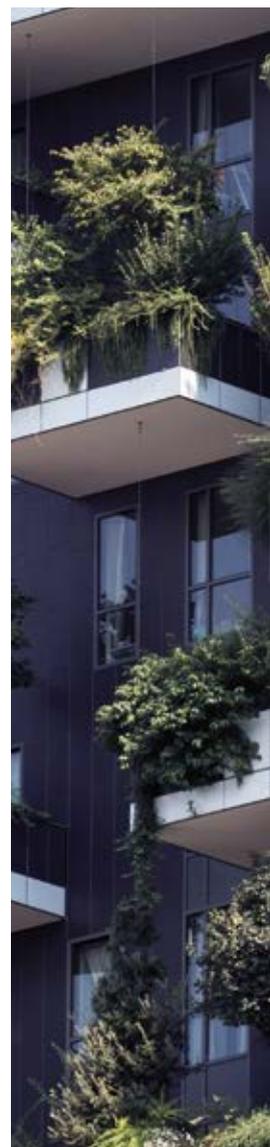
FAIRE ENTRER LA NATURE DANS LA VILLE

Source de bien-être, l'intégration de la nature dans les programmes immobiliers est un moyen de lutter contre les îlots de chaleur, de protéger la biodiversité et d'introduire des circuits courts. Les start-up fleurissent pour cultiver sur les toits, les parkings ou en containers afin de fournir les citoyens en produits frais et locaux. Encore embryonnaire, l'agriculture urbaine est promise à un bel avenir. Au sein du programme le Village Bongarde, à Villeneuve-la-Garenne (92), VINCI Immobilier a installé une ferme urbaine sur la toiture d'un centre commercial où s'épanouiront poissons, fruits et légumes pour approvisionner les magasins voisins. Parce que l'homme a physiologiquement besoin de la nature, VINCI Immobilier assure la protection de la biodiversité dans ses programmes. Jardins thématiques ou encore

potagers partagés sont installés dans les résidences, comme pour Botanik Parc à Villejuif (94) ou High Garden à Bagneux (92). Nice Le Ray, avec sa structure entièrement végétalisée, fait référence. Le programme est labellisé BiodiverCity®, premier label international à prendre en compte la biodiversité.

CONSTRUIRE DURABLE

Rendre la ville durable, c'est développer des programmes de qualité répondant aux exigences les plus strictes. VINCI Immobilier est certifié NF Habitat HQE pour son activité de promotion résidentielle tandis que la plupart des opérations de bureaux de VINCI Immobilier sont certifiées HQE et/ou BREEAM. Universeine est ainsi la première opération d'aménagement du Grand Paris à avoir reçu la certification HQE Aménagement. Chaque programme est appréhendé dans l'intégralité de son cycle de vie pour l'adapter à l'évolution des usages et minimiser son empreinte environnementale. C'est le cas, par exemple, avec les logements évolutifs et les surfaces de bureaux OpenWork, flexibles et modulables. Quant à la réversibilité des immeubles, elle est prise en compte pour des opérations particulières comme le village olympique, dont les surfaces d'hébergement des athlètes seront reconverties en surfaces résidentielles et d'activités économiques. Parce que la qualité des matériaux impacte fortement la valeur, la longévité et la performance d'un bâtiment, VINCI Immobilier accorde une importance de premier ordre à leur choix. L'entreprise cherche à recourir de plus en plus au bois, une ressource renouvelable, locale et à l'excellent bilan carbone, en commençant par en équiper les bâtiments du village olympique.





75%
des émissions de
CO₂ dans le monde
sont produites
par les villes

Prendre de la hauteur
et se donner du temps,
c'est notre attitude
de prédilection pour
comprendre la ville
et l'**admirer**.

Admirer la ville

Paris

p.28



Lyon

p.32



Lille

p.36



Colmar

p.38



Nice

p.40



Montpellier

p.42



Toulouse

p.44



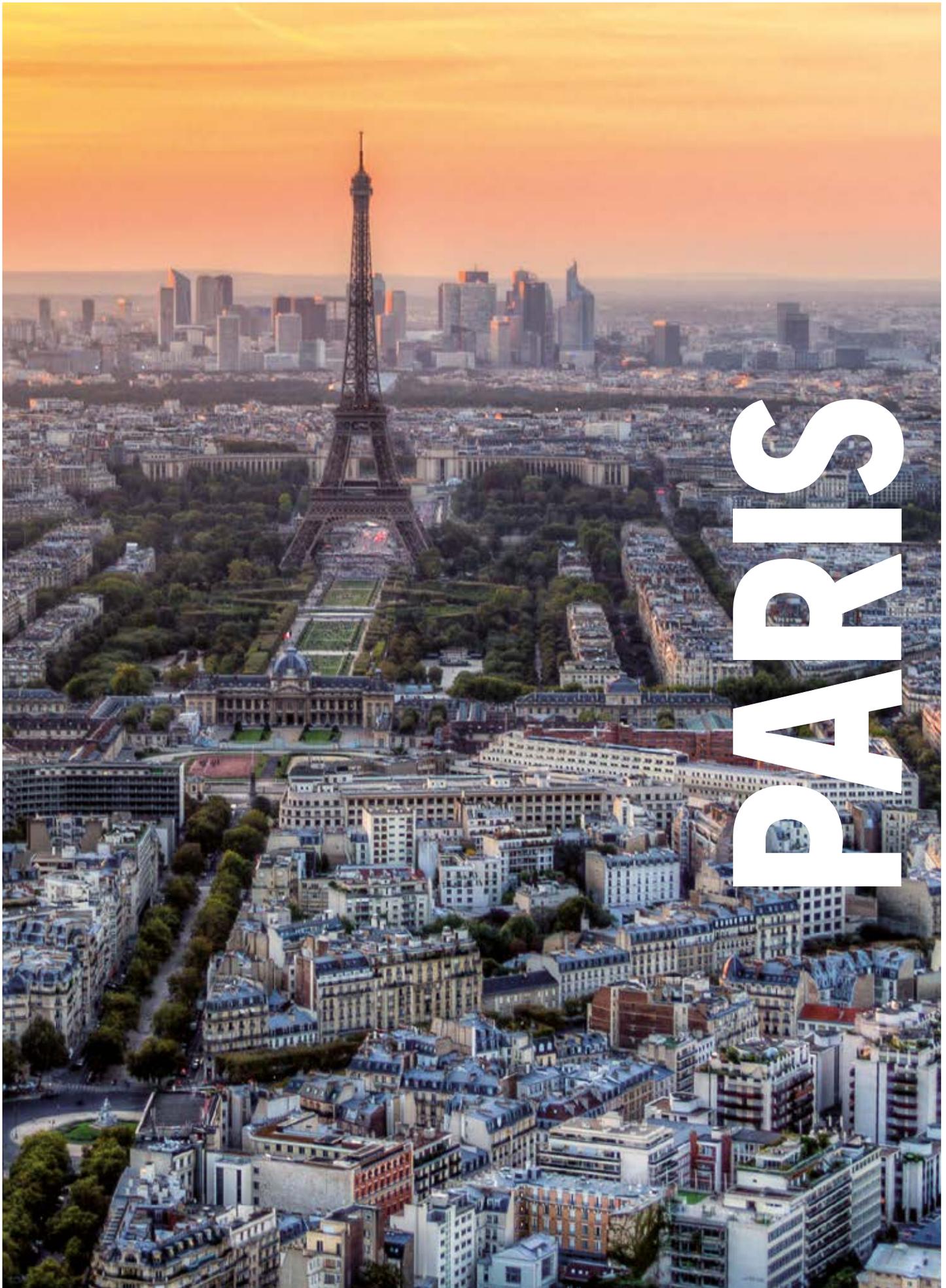
Bordeaux

p.46



Nantes

p.48





Le Belvédère

Paris La Défense Quartier Valmy

Architecte :
Axel Schoenert Architectes

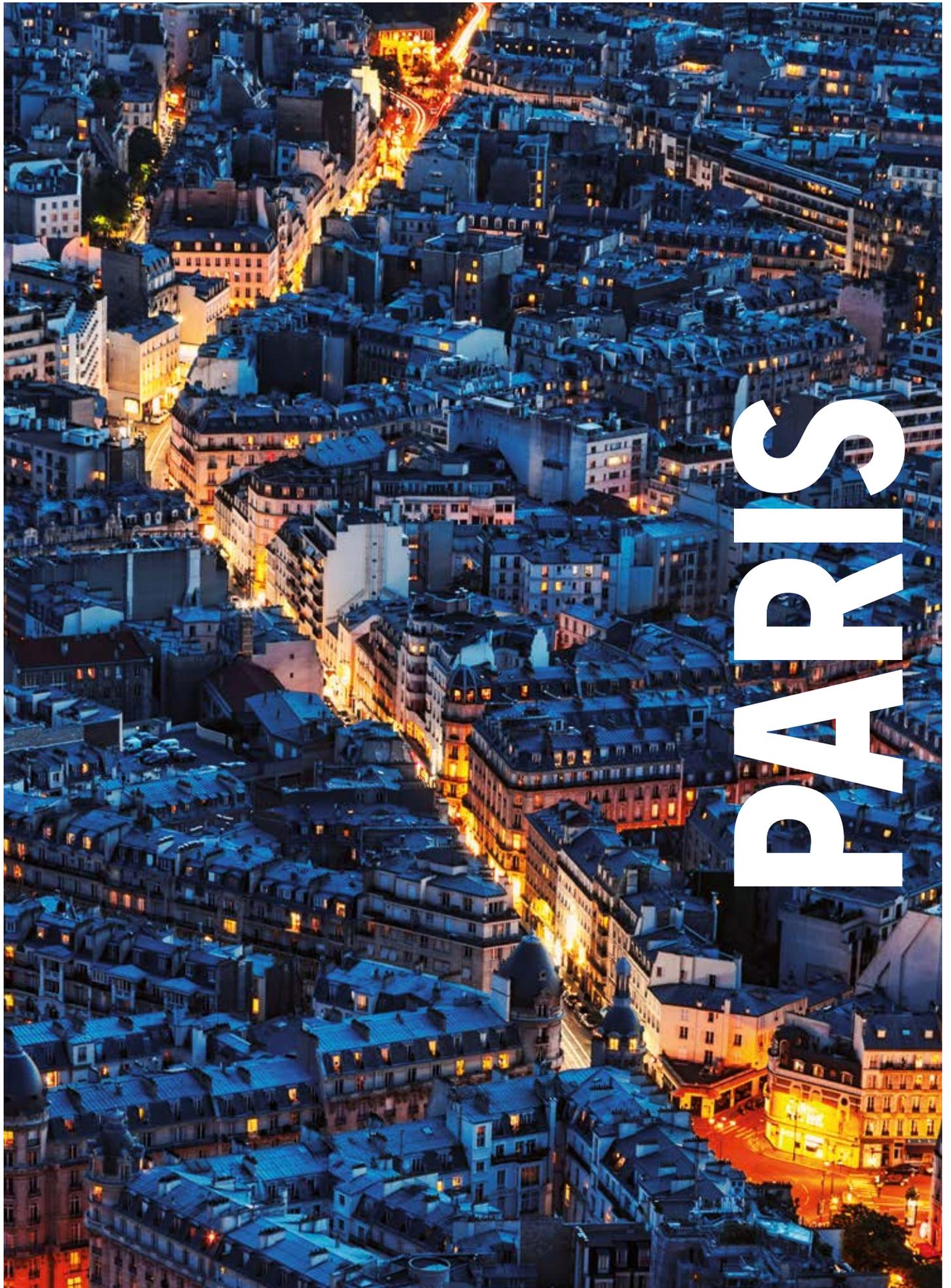
Premier immeuble à bénéficier de la démarche OpenWork de VINCI Immobilier, Le Belvédère est situé dans le quartier Valmy à La Défense, le plus grand quartier d'affaires d'Europe. Un quartier en plein renouveau où, aujourd'hui, la vie continue après le bureau à l'image de l'U Arena. Au pied de la Grande Arche, Le Belvédère reflète le dynamisme de ce quartier. Acheté par AG2R La Mondiale, l'immeuble est loué à Spaces, le leader européen des espaces de coworking, pour offrir des bureaux flexibles répondant aux nouvelles façons de travailler. Premier immeuble de La Défense construit en « full BIM », Le Belvédère est le fruit d'une restructuration lourde de l'ancien bâtiment afin d'afficher une haute performance environnementale et énergétique, avec plusieurs certifications internationales à la clé : HQE Rénovation niveau exceptionnel, BREEAM International, RFO niveau excellent, WELL Core & Shell et BBC Effnergie Rénovation.

En chiffres

17 800 m² de bureaux
260 m² de commerces
1750 postes de travail équipés

Livraison : novembre 2018







Nouvelle Maison Saint-Charles / résidence Hors du Temps

Paris
15^e arrondissement
Quartier Convention

*Architectes : h2o architectes
(Nouvelle Maison Saint-Charles
et chapelle) et Bruno Le Moal
(auditorium et chapelle),
Marie Odile Foucras architecte
(résidence Hors du Temps)*

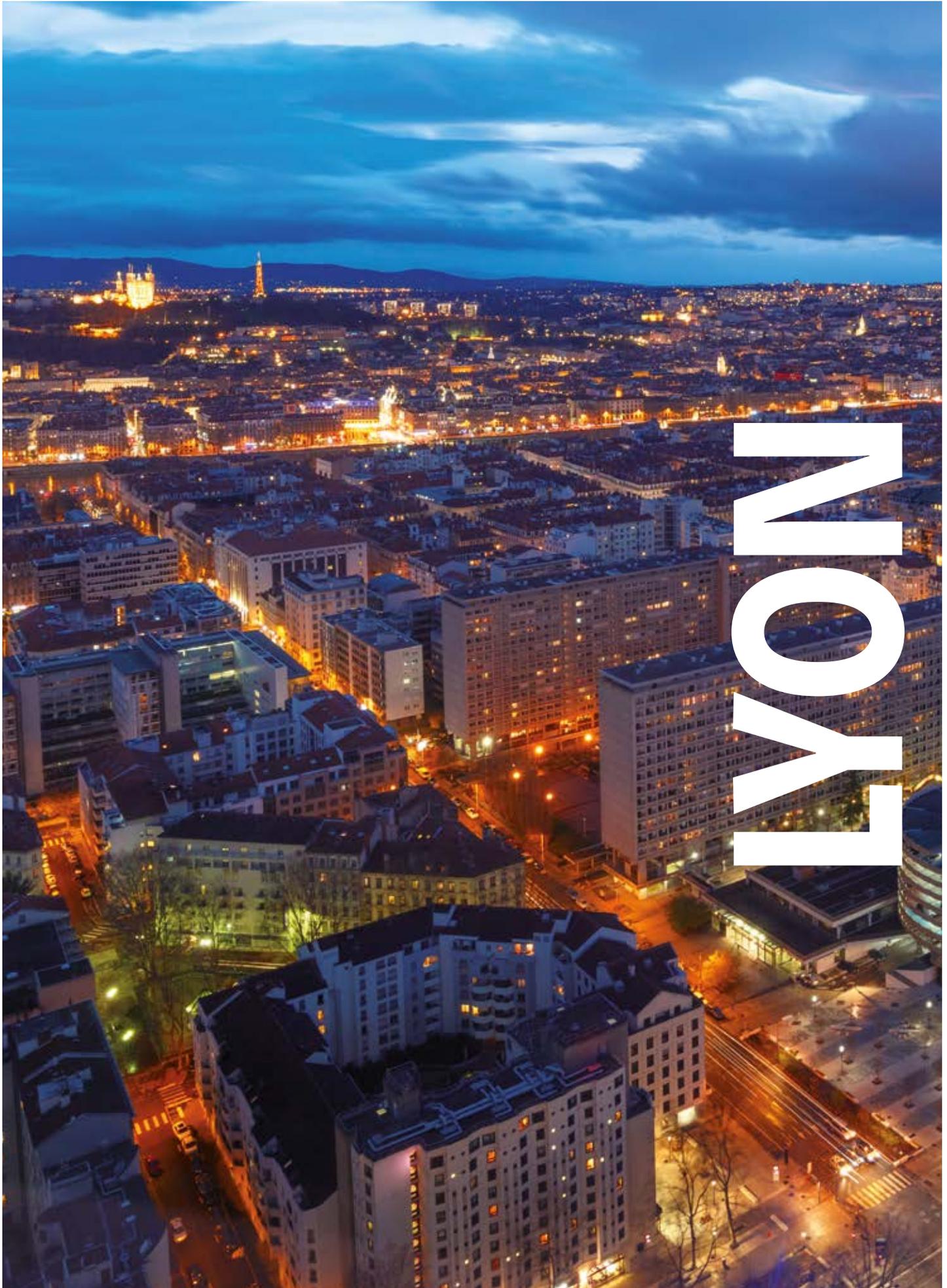


Au cœur du 15^e arrondissement de Paris, dans un quartier familial et animé, la Maison Saint-Charles est une oasis de verdure et de calme. Depuis 150 ans, une communauté religieuse y vivait à l'abri des regards et du tumulte de la ville. Moins nombreuses et âgées, les religieuses ont confié à VINCI Immobilier la reconfiguration de cet ensemble unique avec sa chapelle et son jardin intimiste. Demain, la Nouvelle Maison Saint-Charles sera un exemple de vivre-ensemble avec des logements sociaux où cohabiteront des personnes âgées, des familles monoparentales, des jeunes travailleurs et des étudiants. Est également prévu un ensemble résidentiel de prestige. Baptisée « Hors du Temps », cette résidence de standing proposera des logements haut de gamme : larges baies vitrées, loggias, terrasse sur le toit...



En chiffres

Nouvelle Maison Saint-Charles :
49 logements sociaux
15 chambres d'hôtes
2 colocations intergénérationnelles
4 salles de réunion ouvertes au public
Livraison : juin 2020
Résidence Hors du Temps :
46 logements
Livraison : 4^e trimestre 2020





Oasis Parc

Lyon 8^e arrondissement

*Architecte coordinateur du projet:
Atelier Thierry Roche & Associés*

En plein cœur du 8^e arrondissement de la capitale des Gaules et à quelques pas du centre-ville, le programme Oasis Parc porte sur la réhabilitation de la clinique Saint-Vincent-de-Paul, un bâtiment historique édifié en 1848. Plusieurs éléments emblématiques de ce passé seront conservés comme sa serre, son parc centenaire arboré, ou encore son château d'eau. Le nouvel ensemble de logements fera la part belle à la nature et aux nouveaux usages en proposant aux futurs habitants une palette d'innovations sociales et technologiques pour améliorer le vivre-ensemble.

En chiffres

690 logements

Résidence étudiants:

90 logements

Résidence seniors OVELIA:

107 logements

*Livraison : du 4^e trimestre 2019
au 1^{er} trimestre 2022*







To-Lyon

Lyon Quartier Part-Dieu

*Architectes : Dominique Perrault
Architecture en partenariat avec
SUDArchitectes*



Au cœur du quartier d'affaires de Lyon et à l'épicentre du plus grand hub de transports de la ville, To-Lyon s'imprègne de l'histoire du quartier et s'intègre à son patrimoine. Ce programme XXL est la pièce majeure du renouveau du quartier Part-Dieu avec sa tour de 170 mètres qui incarne la puissance de cette métropole en Europe. Avec ce programme d'une grande mixité d'usages – commerces et services, tertiaire, hôtellerie –, Part-Dieu ne sera plus seulement un quartier d'affaires et une gare; il sera un lieu d'échange et de vie. À l'image de cette métropole européenne du XXI^e siècle.

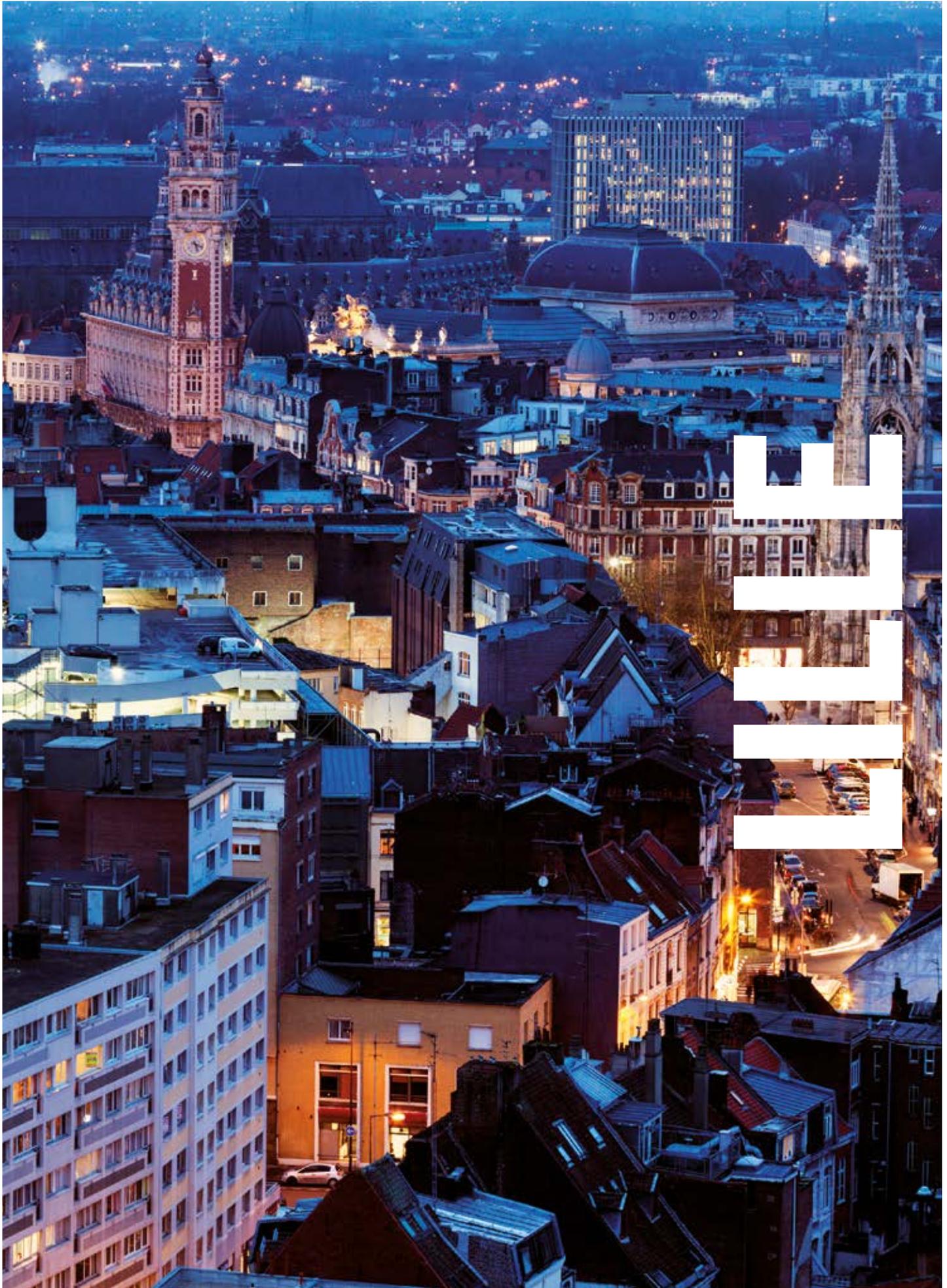
En chiffres

66 000 m² de bureaux (tour IGH)

Hôtel 4* de **168** chambres

4 500 m² de commerces

Livraison : 3^e trimestre 2023



W
E
E
E
E



Le 31

Lille Rue de Béthune

Architecte : Saison Menu Architectes



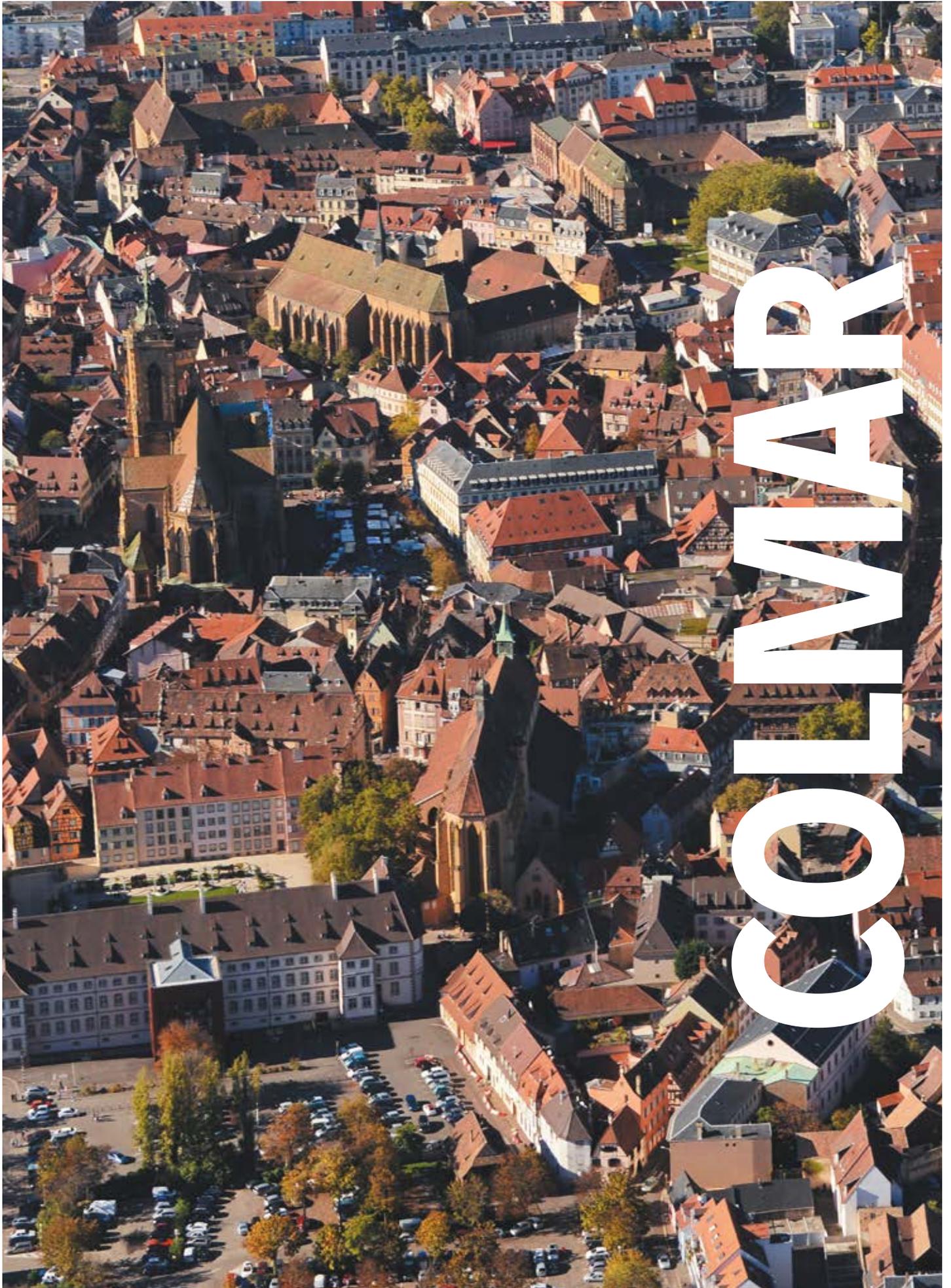
Axe commerçant du centre-ville lillois, la rue de Béthune accueille le programme mixte Le 31. Idéalement situé au cœur de la capitale des Hauts-de-France et à proximité de la gare, il consiste en la réhabilitation d'un centre commercial pour proposer des commerces et des bureaux à la pointe des attentes de leurs utilisateurs ainsi qu'un Okko Hotels 4*. Le 31 bénéficiera d'une double façade vitrée, offrant hauteur et transparence, afin de donner un signal fort du changement opéré.

En chiffres

10 000 m² de commerces
8 000 m² de bureaux
 Hôtel 4* de **120** chambres

Livraison : 3^e trimestre 2019
 (commerces) et 3^e trimestre 2020
 (bureaux et hôtel)





COLMAR



Résidence OVELIA Le Clos des Moulins

Colmar

Architecte : Cabinet Arpen



Nichée entre les Vosges et le Rhin, Colmar, dite la « Petite Venise », dévoile un décor typique avec ses maisons à colombages, ses cours d'eau, ses ruelles et ses placettes fleuries. La résidence Le Clos des Moulins a établi ses quartiers dans la rue éponyme. Cette résidence seniors OVELIA propose tous les services à la carte : des services à la personne et des services dédiés au bien-être. Située près du centre-ville et de toutes les commodités, elle offre des conditions de vie idéales et toute la quiétude d'un quartier résidentiel.

En chiffres

120 logements

Livraison : novembre 2018







Nice Le Ray

Nice

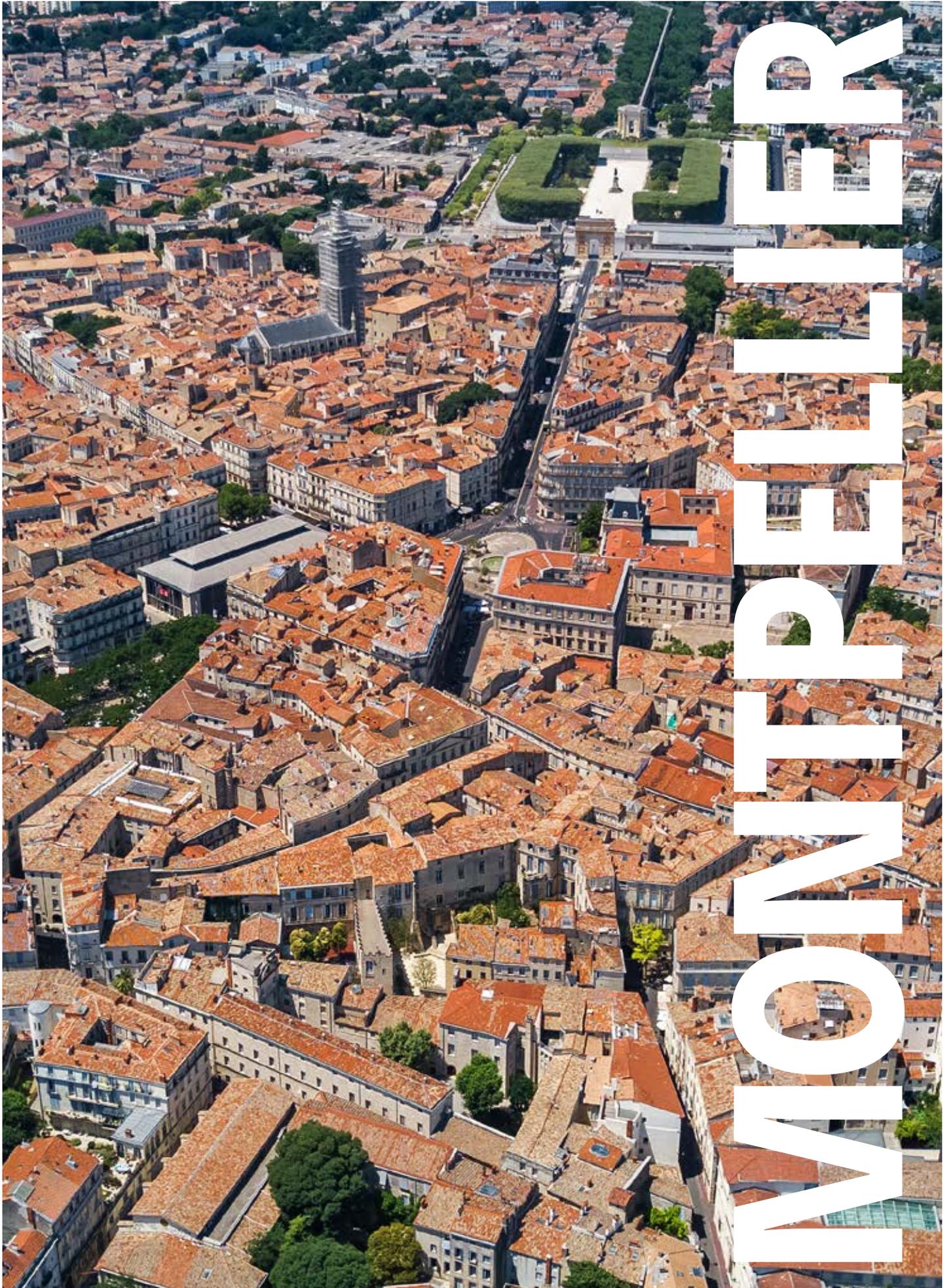
Architecte : Maison Edouard François



Ancienne terre d'activité agricole réputée pour ses cressonnières et ses moulins à huile, Le Ray est aussi synonyme de football. C'est sur le site mythique de l'ancien stade de l'Olympique de Nice, que le programme Nice Le Ray réinvente la vie urbaine. Véritable signal architectural, il associe des logements, des équipements sportifs et une surface commerciale, composée d'un supermarché et de commerces de proximité. Perchée sur les hauteurs nord de la ville, cette résidence est posée au cœur d'un parc urbain de 3 hectares de verdure aux parfums méditerranéens. Une attention particulière a été portée à la conception des bâtiments. Entièrement habillée de végétation, leur façade joue le rôle d'un trait d'union entre la ville et la nature. Le projet a obtenu les labels HF Habitat HQE, BiodiverCity®, premier label international à prendre en compte la biodiversité dans les projets immobiliers, ainsi que la certification Bâtiments Durables Méditerranéens.

En chiffres

300 logements
10000 m² de commerces
Livraison : 2^e trimestre 2021





Higher Roch

Montpellier Quartier Nouveau Saint-Roch

*Architecte: Atelier d'Architecture
Brenac & Gonzalez & Associés*

Tour signal dans la ville, Higher Roch sera le futur épicentre du quartier Nouveau Saint-Roch. Un quartier conquis sur des friches ferroviaires et qui a vocation à devenir le nouveau poumon vert de la ville. Pièce maîtresse de ce nouveau centre urbain, cette tour aux formes ondulantes offrira une vue spectaculaire sur la ville et jusqu'à la mer depuis ses terrasses suspendues pour les résidents situés aux étages supérieurs.

En chiffres

Copromoteur: PragmA

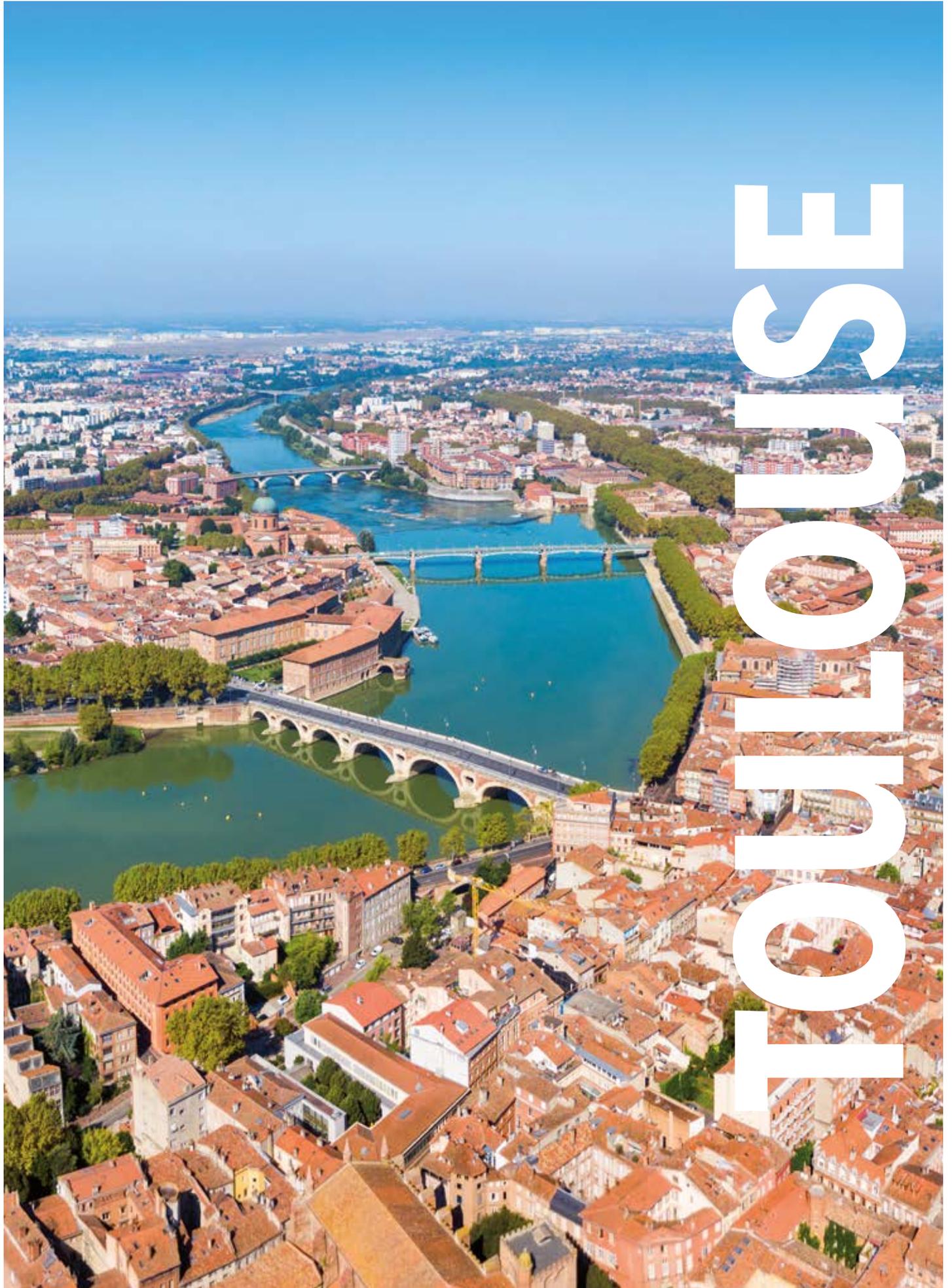
82 logements

3470 m² de bureaux

1743 m² de commerces

Livraison: 4^e trimestre 2021





Toulouse



Nuances

Toulouse Quartier Saint-Simon

Urbaniste : Taillandier Architectes Associés

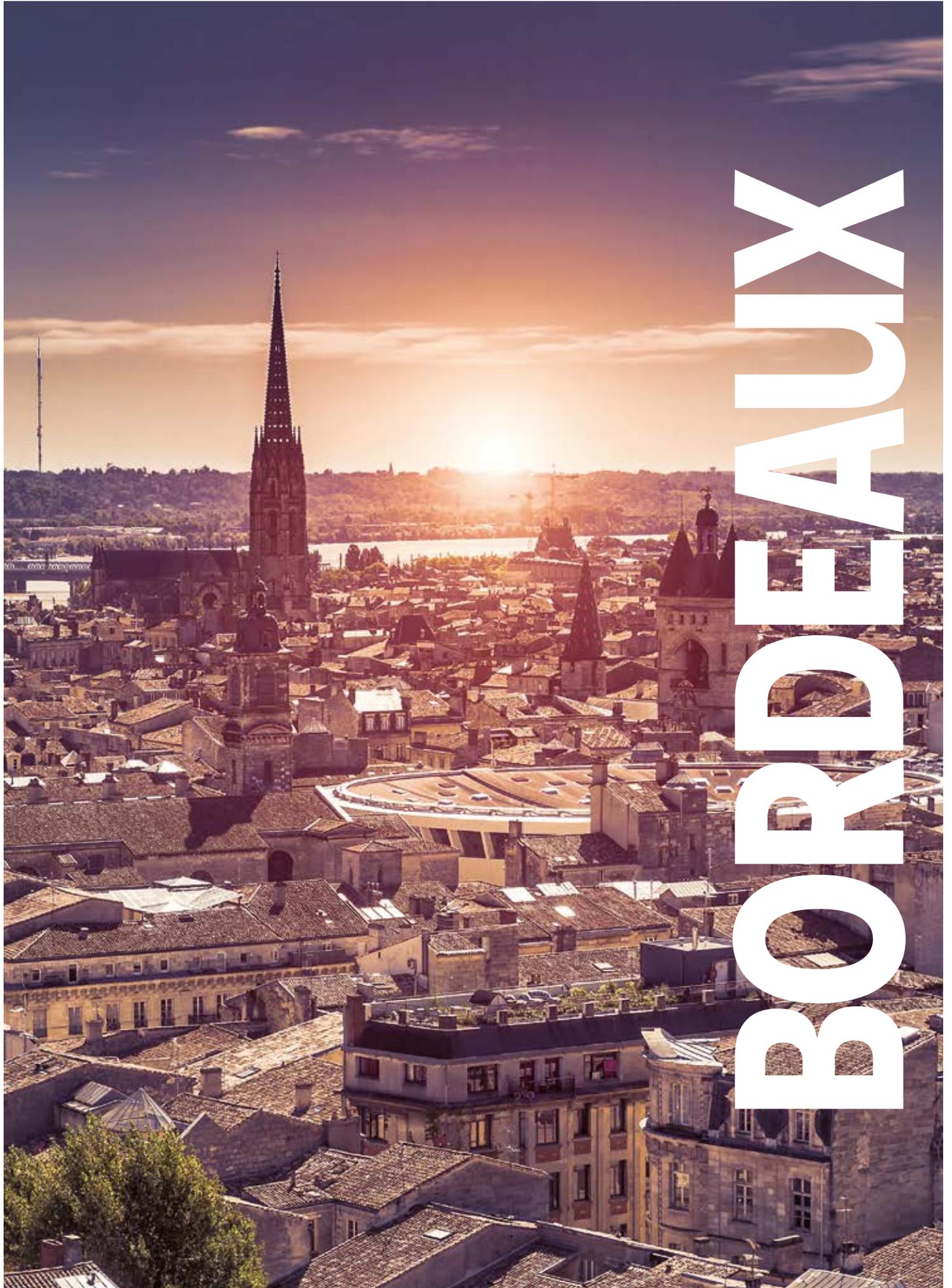
Situé à l'ouest de la ville rose, à la croisée des quartiers Saint-Simon et Basso-Cambo, le programme Nuances est une opération d'aménagement urbain sur une ancienne friche industrielle. L'aménagement de cette zone de 15 hectares, essentiellement composée de petits immeubles et de maisons de ville, est conçu comme un « village urbain » pour créer une transition urbaine progressive entre deux quartiers existants. Une attention particulière est portée aux usages innovants de la ville, avec une conciergerie de quartier, des chambres d'hôtes destinées aux habitants du quartier ayant ponctuellement besoin d'une chambre supplémentaire, des bornes de recharge pour véhicules électriques, etc.

En chiffres

550 logements
12 500 m² d'espaces
 à dominante tertiaire
3 500 m² de commerces

*Livraison : 2021
 (premières livraisons)*







Quai 8.2

Bordeaux Quartier Belcier

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

Contribuer à la métamorphose du quartier Belcier en pleine mutation : telle est l'ambition de Quai 8.2, la plus importante opération mixte jamais menée par VINCI Immobilier. Situé à proximité de la gare Saint-Jean, elle-même réhabilitée, ce programme majeur est en partie réalisé sur d'anciennes emprises ferroviaires. Les deux hôtels, les trois immeubles de bureaux, les commerces et la résidence étudiants Student Factory préfigurent la profonde mutation de ce quartier.

En chiffres

Copromoteur: Icade

29 200 m² de bureaux

2 000 m² de commerces

237 chambres d'hôtel

Résidence étudiants Student Factory:

116 logements

Livraison: 4^e trimestre 2018







îlink

Nantes Île de Nantes

Architectes:
Explorations Architecture,
Block Architecture,
Guinée*Potin

Futur nouveau cœur de la métropole nantaise, l'île de Nantes est un laboratoire grandeur nature de rénovation urbaine. Ancien haut lieu économique de la ville, l'île de Nantes foisonnait hier d'activités métallurgiques, navales et agroalimentaires. C'est à son extrémité ouest que le programme îlink s'épanouit à l'emplacement des chantiers navals Dubigeon. Ce programme mixte, dont les espaces communs ont été conçus en concertation avec les futurs résidents, augure une nouvelle façon de vivre la ville.

En chiffres

Copromoteurs: Quartus et ADIM Ouest

190 logements

8000 m² de bureaux,
activités et commerces

Livraison: 2^e et 3^e trimestres 2018



Embrasser et croiser
toutes les expertises
de l'immobilier,
c'est notre atout pour
dessiner des quartiers,
vivants, connectés,
pour le bien-être
des habitants.

Dessiner la ville

Aménagement et Grands Projets Urbains

p.52



Résidentiel

p.56



Bureaux

p.62



Hôtels

p.68



Commerces

p.74



Résidences gérées

p.78



Services immobiliers

p.84

Aménagement et Grands Projets Urbains

Dessiner la ville • Rapport annuel VINCI Immobilier 18





Virginie Leroy

Directeur général adjoint aménagement
et grands projets urbains

Aujourd'hui, les collectivités locales ont de nouvelles attentes en matière d'urbanisme et d'immobilier. Elles sont en quête de solutions innovantes pour renforcer leur attractivité, améliorer le bien-être de leurs habitants et leur permettre de mieux vivre ensemble. En ouvrant la réflexion immobilière à l'échelle de quartiers, elles nous mettent en capacité d'écrire une nouvelle page de l'histoire de certains territoires vierges ou délaissés. Plus qu'une réponse immobilière, nous déclinons des ambitions urbaines et contribuons à créer de véritables projets de vie. De maître d'ouvrage, nous devenons maître d'usages en créant des espaces urbains pensés dans leur globalité et en promouvant la complémentarité des usages.



Photo ci-contre :
Arborescence, Angers.

VINCI Immobilier accompagne les collectivités pour requalifier et aménager des quartiers entiers. Toutes les expertises sont associées pour développer des programmes complexes associant logements, bureaux, commerces, hôtels et tiers-lieux innovants.

LE PÔLE AMÉNAGEMENT ET GRANDS PROJETS URBAINS PREND DE L'AMPLEUR

L'activité Aménagement et Grands Projets Urbains est montée en puissance avec le lancement de trois projets en Seine-Saint-Denis et en Haute-Garonne. Par leur complexité programmatique, ces projets mobilisent de nombreuses expertises du montage financier, juridique et technique à la recherche d'investisseurs et d'exploitants. Le pôle a développé de belles synergies avec les équipes régionales avec, à la clé, plusieurs projets en développement dans chaque région et l'acquisition auprès d'Engie d'une cinquantaine de terrains en partenariat avec Brownfields.

RECONVERTIR DES SITES POLLUÉS

Par leur taille et la nature de foncier, parfois pollué, les projets d'aménagement nécessitent une approche environnementale globale. La capacité de VINCI Immobilier à nouer des partenariats avec divers experts reconnus dans la dépollution de sites est particulièrement recherchée. Dans un contexte de rareté du foncier, la reconversion de terrains représente une solution d'avenir pour faire émerger de nouveaux gisements de foncier.

Début 2019, l'entreprise a notamment acquis en partenariat avec Brownfields un portefeuille de sites industriels appartenant à Engie. Une fois ces sites réhabilités, des opérations immobilières seront développées par les deux partenaires, principalement dans le secteur résidentiel. Environ 150 000 m² de surface de plancher, soit environ 2 200 logements (accession, social et résidences services), devraient ainsi voir le jour entre 2019 et 2024.

La requalification de quartiers entiers est souvent l'opportunité d'adopter une approche globale pour limiter les consommations énergétiques, encourager les mobilités douces, favoriser l'intégration sociale et faire émerger de nouveaux lieux de vie.

DE BELLES OPÉRATIONS PARTOUT EN FRANCE

L'essor des grandes métropoles et leur volonté de se réinventer pour répondre aux nouveaux usages ont dynamisé le marché. En remportant plusieurs concours, VINCI Immobilier s'est positionné comme un partenaire de référence des villes en matière de requalification urbaine. En 2018, l'entreprise a été lauréate de trois appels à projets : Imagine Angers, Grand angle à Villeneuve-d'Ascq et Une vallée idéale à Amiens. Ce dernier, un programme mixte de 60 000 m² au sein de la ZAC de la gare d'Amiens, offrira des bureaux, des logements, des commerces, un hôtel et des espaces communs intergénérationnels. 2018 a également été l'année du démarrage de deux grands projets. À Lille, VINCI Immobilier a donné le coup d'envoi du projet Le 31. Sur 25 000 m² situés dans le centre historique, ce dernier proposera des bureaux, des commerces et un hôtel 4*. Avec le programme Nuances, VINCI Immobilier donnera une seconde vie à une emprise industrielle de 15 hectares à Toulouse.

UNIVERSEINE, UNE OPÉRATION EMBLÉMATIQUE

La Seine-Saint-Denis, épine dorsale du Grand Paris, a été l'objet d'une intense activité avec notamment l'écoquartier Universeine. Fin 2018, ses premiers logements et espaces publics ont été inaugurés. Sur le même îlot, VINCI Immobilier a signé fin 2018 la VEFA de l'immeuble de bureaux @Work. Les six autres îlots en cours de conception, réversibles, sont destinés au village olympique pour les JO 2024. Ils accueilleront 5 700 lits et seront reconvertis en activités économiques, commerces, logements et résidences services.

Aménagement et Grands Projets Urbains

Une vallée idéale

Amiens ZAC de la gare d'Amiens

Copromotion: Groupe Duval

Surface totale: **60 000 m²**

470 logements

12 000 m² de bureaux

Hôtel 4* de **100** chambres

7 000 m² de commerces

Autres espaces: halle gourmande, restaurants, espace de coworking, conciergerie de quartier, espace dédié aux manifestations culturelles et sportives et un fab lab

Architecte urbaniste: Saison Menu

*Livraison: 2^e trimestre 2021
(premières livraisons)*



Universeine

Saint-Denis Quartier Pleyel

Superficie de l'écoquartier:
6,4 hectares

Quartier mixte d'environ
140 000 m²

*Certifications et labels:
HQE Aménagement;
Label le Grand Paris;
EcoQuartier*

*Livraison: juillet 2018
(premières livraisons)*



Résidentiel

Dessiner la ville • Rapport annuel VINCI Immobilier 18





Bruno Derville

Directeur général immobilier résidentiel
et des régions

En 2018, le pôle Résidentiel a consolidé ses résultats à un niveau élevé par rapport à une année 2017 record. Alors que le marché national a globalement reculé, notre activité commerciale a été tonique en dépit des difficultés à renouveler l'offre à des conditions attractives pour nos clients. Dans ce contexte, VINCI Immobilier Résidentiel a bien tiré son épingle du jeu avec un chiffre d'affaires en progression. L'année a été ponctuée par la livraison de programmes emblématiques comme îlink à Nantes et la résidence Helium à Rueil-sur-Seine. VINCI Immobilier a également affirmé sa position de référent avec sa nouvelle offre VINCI Immobilier 4YOU, qui démontre l'excellence de notre démarche qualité menée depuis plusieurs années.

Photo ci-contre :
Kaléï, Paris 13^e.



6 333
logements
réservés

6 627
logements lancés
en travaux

4 475
logements livrés

VINCI Immobilier répond aux besoins des particuliers, des bailleurs sociaux et des partenaires institutionnels avec des résidences adaptées aux nouveaux usages. Présents partout en France, ses experts accompagnent les clients à toutes les étapes de leur parcours immobilier.

UNE BELLE ACTIVITÉ EN 2018

De la recherche foncière jusqu'aux services immobiliers, VINCI Immobilier est un acteur majeur de l'immobilier résidentiel en France. En 2018, l'activité a été soutenue grâce à une hausse du prix de vente unitaire qui a compensé la baisse de 10% de lots actés. Avec 6 333 logements, le niveau de réservation a été élevé malgré les incertitudes réglementaires et fiscales, à l'image de la baisse des APL et du vaste mouvement de réorganisation des bailleurs sociaux. Le fléchissement des ventes aux investisseurs particuliers, lié aux incertitudes du prélèvement à la source, a été en grande partie compensé par les achats en résidences principales, financés par les prêts à taux zéro et les taux d'intérêt bas, et par les réservations en bloc, notamment de résidences seniors. Parmi les opérations emblématiques, on peut citer : la pose de la première pierre du programme mixte O'rizon de 326 lots à Gif-sur-Yvette (91), la fin du gros œuvre de la résidence d'exception Kaleï à Paris 13^e (75) et la livraison de la Gare du Sud à Nice (06) et de la résidence Un Jardin Inattendu à Saint-Priest (69).

VINCI IMMOBILIER 4YOU, UN ENGAGEMENT FORT POUR NOS CLIENTS

Le lancement de l'offre VINCI Immobilier 4YOU a été l'événement marquant du pôle Résidentiel. Avec cette offre unique sur le marché de la promotion immobilière, VINCI Immobilier s'engage à livrer au plus tard à la date indiquée dans l'acte de vente, quels que soient les événements survenus. À défaut, VINCI Immobilier verse une compensation financière dès le premier jour de retard, quelle qu'en soit la cause (intempéries, défaillance d'entreprises,...). L'entreprise s'engage à lever 100% des réserves de livraison au plus tard 60 jours après la remise des clés. Dans le cas contraire, VINCI Immobilier s'engage également à verser une compensation financière qui sera remise au client sous forme de chèques-cadeaux.

DE L'INNOVATION TECHNOLOGIQUE À L'INNOVATION SERVICIELLE

L'innovation est technologique comme l'illustre de la résidence Cérès à Blagnac (31). Il s'agit de la première résidence VINCI Immobilier dotée d'EVOLIO, un bouquet de solutions évolutives et connectées. L'innovation a également été servicielle. Pour répondre aux nouveaux usages, les programmes intègrent davantage d'espaces partagés riches en services. À l'image des conciergeries, des crèches, des jardins partagés, des vélos électriques en libre-service et autres services innovants des programmes ïlink sur l'île de Nantes (44) et d'Oasis Parc à Lyon 8^e (69), un creuset d'innovations et de services pour les futurs résidents.

TOUJOURS PLUS LOCAL

VINCI Immobilier Résidentiel, implanté dans les principales métropoles, a poursuivi son développement géographique avec l'ouverture de nouvelles agences : Dijon (21), La Rochelle (17), Caen (14), Rennes (35) et Tours (34). Cinq villes qui offrent un marché immobilier significatif et un dynamisme économique présageant de futures opérations résidentielles. Cette présence permet aux équipes d'affiner leur connaissance des territoires et de tisser des liens avec les décideurs locaux.

VINCI IMMOBILIER ACQUIERT URBAT

Dans cette logique de maillage territorial, VINCI Immobilier est entré en négociation exclusive en vue de l'acquisition du promoteur immobilier Urvat Promotion. Cette entreprise, solidement ancrée dans le sud de la France, est positionnée sur le segment des logements pour les primo-accédants, un segment de marché complémentaire pour VINCI Immobilier. L'opération est réalisée en deux temps : VINCI Immobilier a d'abord fait l'acquisition de 49,9% du capital d'Urvat Promotion le 31 décembre 2018, puis acquerra son solde au cours du deuxième semestre 2020, les deux opérations étant indissociables.

Résidentiel

Living Lemman

Évian-les-Bains

Copromotion: ADIM Lyon

116 logements dont **41** sociaux

Architecte: Jean-Louis Duret

Réglementation: RT 2012

Livraison: 3^e trimestre 2019



Helium

Rueil-sur-Seine

193 logements,
dont **57** logements sociaux
500 places de stationnement,
dont **300** places publiques Indigo

Architecte: Ateliers 115
1 immeuble, 1 œuvre:
sculpture lumineuse réalisée
par le Studio Astropol

Réglementation, certifications
et labels:
NF Habitat (bâtiments A et B);
HSE (bâtiment C);
RT 2012 -10%

Livraison: juin 2018



Émergence

Valenciennes

1 tour de **13** étages
127 logements,
dont **38** logements sociaux
1500 m² de bureaux

Architecte : *Morphoz 2.0*

Réglementation et certification :
RT 2012 - 10% ;
NF Habitat

Livraison : 1^{er} trimestre 2020
(premières livraisons)



79 Bay

Cavalaire-sur-Mer

68 logements dont **12** sociaux
Innovation : **SmartHab**

Architectes : *Raynal Christophe
et Bouarfa Meziane*

Réglementation et certification :
RT 2012 ;
NF Habitat

Livraison : juillet 2018



Casa Bella

Lyon
7^e arrondissement

27 logements
Innovation: **SmartHab**

Architecte: Hassane Ouazzani,
du cabinet O Workshop
1 immeuble, 1 œuvre:
mosaïques constituées de tesselles
de faïence et de grès émaillé
de Laurence Medioni

Certification:
NF Habitat

Livraison: novembre 2018



Les Jardins d'Eliaïa

Bayonne

38 logements

Architecte: Samazuzu

Réglementation et certification:
RT 2012;
NF Habitat

Livraison: 1^{er} trimestre 2020



Bureaux

Dessiner la ville • Rapport annuel VINCI Immobilier 18





Patrick Supiot

Directeur général immobilier d'entreprise

En 2018, l'activité Bureaux a évolué dans un marché porteur dans la continuité de 2017. Ce fut vrai aux niveaux de la prise de bail, de l'évolution lente mais favorable des loyers et de la demande des investisseurs en produits de qualité. Récompensée par un bon résultat opérationnel, l'activité a été rythmée par des opérations majeures comme la vente de l'immeuble @Work à Saint-Denis, celle d'Illumine à Paris ou le lancement en travaux du siège du groupe VINCI à Nanterre. Si la conjoncture a été bonne, le marché continue de connaître une tension croissante sur le foncier et une forte demande en termes de personnalisation des surfaces avec, à la clé, des bâtiments toujours plus techniques et complexes à réaliser. Fort de son savoir-faire, notre pôle s'adapte à ces évolutions structurelles en développant des programmes neufs innovants pour satisfaire les nouveaux usages et pour le bien-être des utilisateurs et en menant des opérations de reconversion en réponse à la rareté du foncier.

*Photo ci-contre :
Stories, Saint-Denis (93).*



62 305 m²
livrés

242 167 m²
en construction

62 048 m²
actés

Acteur de référence de l'immobilier de bureaux, VINCI Immobilier répond aux nouveaux enjeux des entreprises et à l'évolution des modes de travail en concevant des bureaux sur mesure, évolutifs et pensés à la fois comme des espaces de travail et de vie.

CONCEVOIR DES LIEUX DE VIE PERSONNALISÉS

Solidement ancré sur le marché de l'immobilier de bureaux, VINCI Immobilier s'affirme, année après année, comme un interlocuteur de référence auprès des investisseurs français et internationaux et des entreprises soucieuses d'assurer le bien-être de leurs collaborateurs et de conforter leur image avec des produits immobiliers de qualité. Pour ce faire, les bureaux sont conçus comme des actifs qui participent à l'attractivité de la marque employeur, à la performance des collaborateurs et qui répondent aux nouveaux usages. Hier, les performances techniques et notamment thermiques étaient attendues; aujourd'hui, le bien-être et la convivialité des lieux priment sur tout: la démarche OpenWork de VINCI Immobilier concilie ces deux contraintes. Résultat, les surfaces sont de plus en plus personnalisées avec des espaces hybrides et des densifications très variables. Quant à la flexibilité des surfaces et la réversibilité des bâtiments, ce sont également deux tendances fortes de l'immobilier de bureaux. Autant d'attentes et de nouveaux besoins qui exigent une maîtrise technique pointue dont VINCI Immobilier peut se prévaloir.

EXPERT EN IMMOBILIER NEUF ET EN RESTRUCTURATION

Face à la pénurie de foncier disponible en zone urbaine, le pôle Bureaux a développé une solide expertise dans la reconfiguration d'anciens immeubles. En 2018, il l'a, par exemple, démontrée avec Le Belvédère à La Défense (92). Cet immeuble a été livré à AG2R La Mondiale après 22 mois de réhabilitation lourde et loué par Spaces, le pionnier des espaces de travail évolutifs et innovants. La Caisse des Dépôts a montré son intérêt pour ce type d'opération en signant la VEFA d'Illumine, situé dans le 13^e arrondissement de Paris, qui sera entièrement restructuré. À Nanterre (92), VINCI Immobilier poursuit la réalisation du futur siège du groupe VINCI. Une opération hautement technique, à la croisée entre l'ouvrage d'art et l'ouvrage du bâtiment,

avec un terrain «créé» et «bâti» au-dessus d'une infrastructure ferroviaire. De même, la Tour To-Lyon constitue un programme majeur au sein d'une vaste opération d'aménagement mixte à proximité de la gare de Lyon Part-Dieu (69). D'une surface totale de 80 000 m², ce symbole de la mixité urbaine caractérise le cœur de métropole, avec sa tour de bureaux de 170 mètres, son hôtel 4* et son socle faisant cohabiter commerces, végétalisation et mobilité douce. Chez le voisin stéphanois (42), VINCI Immobilier a livré à la CPAM de la Loire un immeuble contemporain de 10 000 m² qui s'inscrit dans le programme Poste-Weiss et dont l'ambition est de participer à l'essor économique de la ville.

REDONNER VIE À DES LIEUX ATYPIQUES

Les grandes consultations publiques, lancées par les collectivités locales, représentent un relais de croissance significatif. Les pôles Bureaux et Aménagement et Grands Projets Urbains travaillent régulièrement ensemble sur ces projets de grande ampleur ou atypiques. À l'image du Hangar Y, à Meudon (92), un monument historique où étaient autrefois fabriqués des dirigeables. En partenariat avec la Ville de Meudon, VINCI Immobilier œuvre à sa valorisation et à sa transformation en un lieu d'expérience immersive et privatisable par les entreprises.

Bureaux

L'archipel

Nanterre Quartier des Groues

Aménageur: Paris La Défense

73 000 m² de bureaux
1 000 m² de commerces

*Architectes: Jean-Paul Viguier
et Associés, architecte mandataire;
Marc Mimram Architecture
& Associés, architecte associé*

*Certifications et labels:
NF HQE™ Exceptionnel;
BREEAM Excellent;
Effinergie +;
OsmoZ;
Bâtiment Biosourcé – niveau 1;
Cradle to Cradle*

Livraison: 2^e trimestre 2021



Illumine

Paris
13^e arrondissement

7 380 m² de bureaux
680 m² d'espace de coworking
480 m² de business center

Architecte : M. Vilo Bach

Certifications et labels :
BREEAM Excellent ;
HQE Très performant ;
BBC Efficacité Renovation ;
Well Core GoldWiredScore

Livraison : août 2020



@Work

Saint-Denis
Quartier Pleyel

6 510 m² de bureaux
190 m² de commerces

Architecte : Agence Palissad
Architectures

Certifications et labels :
BREEAM Very Good ;
WiredScore

Livraison : 3^e trimestre 2020



Poste Weiss

Siège de la Caisse primaire d'assurance maladie de la Loire

Saint-Étienne

15000 m² de bureaux

Architecte:
Agence Emmanuel Combarel
et Dominique Marrec

Réglementation: RT 2012

Livraison: août 2018



Wenov

Lille,
Euratechnologies

Surface totale: 23000 m²
15500 m² de bureaux
206 logements étudiants
Feel@Home, une offre de bureaux
pour start-up: 400 m²

Architecte: Lalou+Lebec

Certifications et labels:
BREEAM Very Good (bureaux);
NF Habitat, E+C-;
BiodiverCity® (résidence Student
Factory)

Livraison: 3^e trimestre 2020



Hôtels

Dessiner la ville • Rapport annuel VINCI Immobilier 18





Jean-Luc Guermontprez

Directeur général adjoint immobilier d'entreprise
pôle hôtellerie

L'industrie hôtelière s'est très bien comportée en France en dépit de la répétition des mouvements sociaux. 2018 a été un bon cru pour le tourisme avec une croissance proche de 6 % et plus de 90 millions de touristes recensés. Dans ce contexte, VINCI Immobilier a signé une belle performance pour la deuxième année consécutive, fort de notre présence sur toute la chaîne de valeur et de notre capacité à couvrir l'intégralité de la gamme depuis l'hôtellerie économique en périphérie jusqu'à l'hôtel de luxe en hypercentre-ville. En 2018, nous avons conforté notre place de leader et de référent dans un marché de niche très concurrentiel avec de belles références à la clé. À l'image de l'hôtel 5 luxe, Kimpton Paris-Opéra, dont nous avons lancé les travaux, ou de l'inauguration à Paris du premier Motel One en France.*



Photo ci-contre :
Motel One Paris Porte Dorée, Paris 12^e.

18 972 m²
livrés
720
chambres livrées

49 307 m²
en travaux

5 livraisons
5 lancements
en travaux

Activité historique de VINCI Immobilier, le pôle Hôtellerie porte des opérations de développement et de réalisation de construction neuve, de rénovation et de reconversion dans les plus grandes places touristiques françaises. Du 2* à l'hôtel de luxe.

EXCELLENCE ET EXPÉRIENCE

Si l'hôtellerie est un marché de niche, elle est aussi très concurrentielle et marquée par l'arrivée de nouveaux entrants et de concepts. Présent depuis 20 ans sur ce marché, VINCI Immobilier a une excellente connaissance des attentes des investisseurs, des hôteliers et des élus locaux. Des acteurs qu'il met en relation pour monter des opérations de bout en bout et livrer des produits clés en main. Il les accompagne pour identifier et réaliser de nouveaux projets créateurs de valeur sur le long terme. Aujourd'hui, l'hôtel devient un facteur de dynamisme économique, une composante pour revitaliser la ville et un atout pour remporter des grands projets mixtes. Comme à Lille (59), par exemple, avec l'Okko Hotels, élément important du programme mixte Le 31, construit en surévaluation d'un centre commercial lui-même repensé.

QUAND L'HÔTEL OPÈRE SA MUE

L'hôtel ne cesse d'évoluer avec de nouveaux concepts. Aujourd'hui, ces derniers privilégient l'usage plutôt que la propriété. L'hôtel 4* full services est ainsi progressivement remplacé par des hôtels 3 ou 4* plus souples dotés de chambres plus compactes, d'une décoration plus contemporaine, voire évolutive et avec des espaces communs pensés comme des lieux de vie, de restauration et de travail.

DU 2 AU 5*, PARTOUT EN FRANCE

L'activité 2018 est emblématique de l'étendue des savoir-faire et de la capacité des équipes à traduire toute la palette des besoins des clients. Cinq hôtels, d'une grande diversité, ont été livrés au cours de cet exercice. C'est le cas de l'hôtel 5* Ascott La Clef Champs-Élysées en plein centre du quartier d'affaires parisien, rue Bassano, dans le 8^e arrondissement. L'immeuble haussmannien,

un ensemble de logements et de bureaux, a été entièrement transformé pour créer cette nouvelle adresse. À Paris, toujours, le premier Motel One (255 chambres) en France développé pour Covivio et situé Porte Dorée, dans le 12^e arrondissement, a été inauguré en septembre 2018. Avec lui, la dynamique chaîne hôtelière allemande signe sa première implantation française. À Lyon (69), au sein du Groupama Stadium et d'un programme mixte, VINCI Immobilier a réalisé l'hôtel 3* de 140 chambres Kopster acquis par le groupe Lavorel. Il propose des solutions d'hébergement de proximité et de qualité aux voyageurs professionnels, touristes et supporters. Deux autres hôtels, sous les enseignes Golden Tulip et B&B, ont également été livrés à Bordeaux (33).

CINQ LANCEMENTS POUR LA CROISSANCE DE DEMAIN

2018 a également été une année intense au niveau du développement. Cinq projets, représentant 620 chambres, ont été lancés en travaux. Parmi eux : un Novotel 4* à Paris-Belleville avec la reconfiguration d'un ancien immeuble de bureaux, ou encore l'hôtel 5* luxe Kimpton Paris-Opéra du groupe hôtelier Intercontinental (149 chambres et suites) pour le compte d'AXA. Cette opération consiste en la réhabilitation lourde de trois bâtiments d'une surface totale de 12 000 m² avec la conservation de la façade Art Nouveau de Frantz Jourdain, inscrite à l'inventaire des Monuments historiques. 2018 s'est achevée sur une belle note : l'attribution par Eurodisney à VINCI Immobilier d'un hôtel resort Marriott de 280 chambres. Un programme d'envergure et une belle référence.

Hôtels

Motel One Paris Porte Dorée

Paris
12^e arrondissement

Hôtel 3*: **255** chambres

Architectes: *Maria Colomer
et Adrien Dumont*

Artistes invitées:
*Rachel Convers;
Madame Moustache*
1 immeuble, 1 œuvre:
sculpture de Victor Gingembre

Certification:
BREEAM Very Good

Livraison: *avril 2018*



La nuée bleue

Strasbourg

Hôtel 5* : **116** chambres

Architecte concepteur :
DTACC

Concept décoration :
Jean-Philippe Nuel

Livraison : 4^e trimestre 2020



Kimpton Opéra

Paris 9^e arrondissement

Hôtel 5* : **149** chambres

Architecte : B&B Architectes

Certification :
BREEAM Very Good

Livraison : 2020



La Clef Champs-Élysées

Paris
8^e arrondissement

Hôtel 5* : **70** chambres

Architecte : ERTIM
Décorateur : Jean-Philippe Nuel

Certification :
BREEAM Good

Livraison : novembre 2018



Novotel Belleville

Paris
20^e arrondissement

Hôtel 4* : **119** chambres

Architecte : Espace Libre
Décorateur : Isern

Livraison : 2^e trimestre 2020



Commerces

Dessiner la ville • Rapport annuel VINCI Immobilier 18





Guillaume Lucas

Directeur général adjoint immobilier d'entreprise
pôle commerces

En 2018, le pôle Commerces a, une nouvelle fois, évolué dans un marché difficile marqué par la transformation en profondeur du retail. La consommation en berne et l'essor de l'e-commerce ont maintenu la fréquentation des centres commerciaux à un niveau bas.

Face à cette tendance de fond, notre pôle se concentre sur l'implantation de commerces au sein de grands programmes mixtes à Bagnole (93), Lille (59) et Nice (06), en cours de travaux. Pour préparer l'avenir, nous nous positionnons sur de nouveaux relais de croissance, sources de valeur, comme le secteur des loisirs et les villages de marques.



Photo ci-contre :
Pôle de loisirs Décines-Charpieu (69).

14 502 m²
livrés

90 074 m²
en travaux

Challengés par l'e-commerce, les centres commerciaux ont l'obligation de se réinventer. Pour VINCI Immobilier, créateur de commerces en ville et de centres commerciaux, l'avenir passe aussi par de nouveaux relais de croissance : les villages de marques et les pôles de loisirs.

ACTEUR DE LA TRANSFORMATION DU RETAIL

Si la baisse de la consommation des ménages se confirme, l'acte d'achat évolue aussi en profondeur. Avec le digital, il s'inscrit dans un continuum depuis la prise d'informations sur internet jusqu'à l'expérience que le consommateur cherche à vivre en magasin. D'individuel, il devient aussi un acte social, voire l'expression de l'appartenance à une communauté. De fait, les marques concentrent leur présence physique dans les centres commerciaux les mieux placés et qui offrent une véritable expérience, comme c'est le cas pour la future galerie de Nice Le Ray (06), vendue par VINCI Immobilier à La Française Real Estate en 2018. Dans ce contexte, le pôle Commerces conseille les investisseurs-proprétaires pour reconfigurer leurs centres dans le cadre d'un contrat de promotion immobilière. Cet accompagnement se traduit par des rénovations ou par des réductions de surface que VINCI Immobilier valorise pour construire des logements, des bureaux ou des hôtels. Ce type d'opération est souvent mené dans le cadre de projets mixtes destinés à redynamiser les centres-villes, comme à Lille (59), où d'anciennes galeries commerciales en cœur de ville sont entièrement reconfigurées dans le cadre de l'opération Le 31.

Villages de marques

En réponse
à la transformation
des habitudes de
consommation

IDENTIFIER DE NOUVEAUX RELAIS DE CROISSANCE

Pour s'adapter à la baisse de fréquentation des centres commerciaux et à la raréfaction des nouveaux projets, VINCI Immobilier se tourne vers des secteurs plus porteurs, à l'image du marché des loisirs, véritable phénomène de société, qui capte une partie croissante du budget des ménages. L'activité se positionne sur la création de pôles de loisirs en périphérie des villes. C'est le cas à Décines-Charpieu (69), dans la banlieue lyonnaise, en travaux depuis février 2018. Idéalement situé au cœur du parc d'activités « Smart City OI », ce pôle proposera toute la palette des activités récréatives indoor. En réponse à la transformation des habitudes de consommation, VINCI Immobilier entend développer les villages de marques. Dotés de zones de chalandise étendues, ils complètent l'offre commerciale locale sans s'y substituer.

Commerces

Pôle de loisirs de Décines-Charpieu

Décines-Charpieu

23000 m² de surface de plancher

Architecte : Dumetier Design

Livraison : 4^e trimestre 2020



Nice Le Ray

Nice Boulevard Gorbella

1200 m² d'activités sportives

5900 m² de commerces

625 places de parking

Architectes : Maison Edouard
François et ABC Architectes

Certifications et labels :
Bâtiments Durables
Méditerranéens Bronze;
BiodiverCity®

Livraison : 3^e trimestre 2020



Résidences gérées



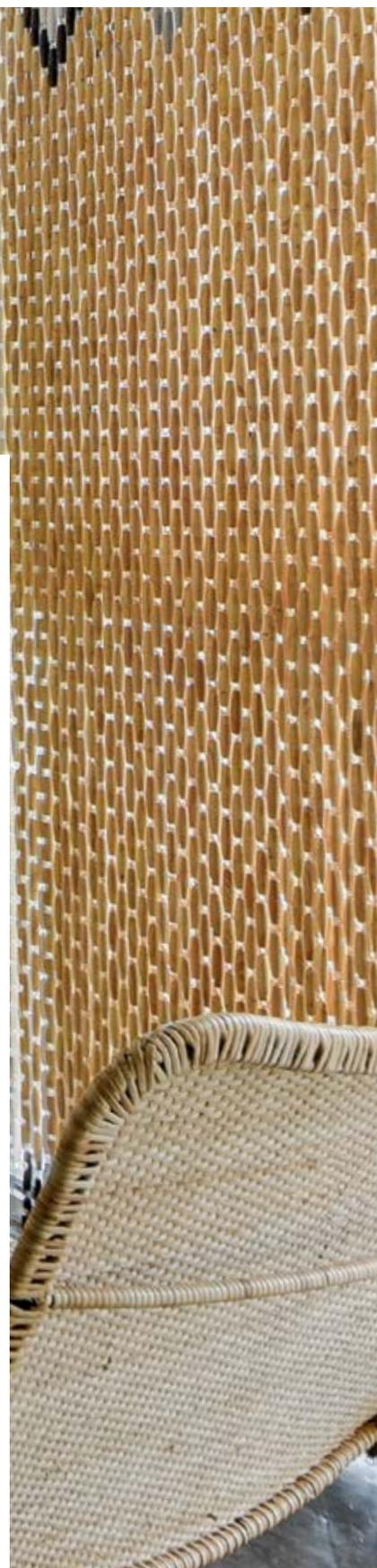


Laurence Picano

Directeur général adjoint OVELIA
et Student Factory

Bien positionnés sur le marché des résidences gérées seniors et étudiants, OVELIA et Student Factory ont connu une année tonique. Portés par la croissance du marché, nos succès sont aussi liés à la pertinence de nos concepts – des résidences à taille humaine offrant un haut niveau de service – et à notre capacité à accompagner les acteurs institutionnels dans leur stratégie d’investissement. Notre double expertise de promoteur et d’exploitant nous positionne idéalement pour anticiper les nouveaux usages et faire évoluer produits. Plus que des biens immobiliers, nous fournissons un service. C’est de l’immobilier augmenté.

Photo ci-contre :
Student Factory Nice Gare du Sud (06).



**9 résidences
en exploitation**

**8 résidences
en travaux**

2 inaugurations

OVELIA et Student Factory sont des acteurs reconnus sur le marché des résidences gérées pour les seniors et les étudiants. Deux secteurs en forte croissance qui tireront celle de l'entreprise demain.

OVELIA

Le succès d'OVELIA ne se dément pas. Avec neuf résidences en exploitation et huit en travaux, la filiale de VINCI Immobilier tisse sa toile avec des résidences full services qui répondent aux attentes d'une nouvelle génération de personnes âgées plus autonomes et plus connectées.

DE BELLES PERSPECTIVES

L'essor des résidences seniors s'est poursuivi en 2018, porté notamment par le vieillissement de la population, tout particulièrement des baby-boomers. Résultat, le besoin en hébergement adapté croît inexorablement: plus de 140 résidences seront mises en exploitation en 2019 en France. Portée par la vitalité du marché et la qualité de son concept, OVELIA ambitionne d'ouvrir dix nouvelles résidences d'ici fin 2020. Créée en 2010, elle est spécialisée dans la gestion et l'exploitation de résidences services de 110 appartements, en moyenne, destinés à des seniors autonomes et semi-autonomes. Alternative entre le logement traditionnel et la maison de retraite médicalisée, elle propose des logements adaptés avec une large palette de services, d'animations et des équipements communs pour aider chacun à bien vieillir. C'est-à-dire dans un environnement sécurisant, convivial, bienveillant et qui apporte du lien social.

ACCÉLÉRATION DU DÉVELOPPEMENT

En parallèle des ventes à la découpe, OVELIA a renforcé son positionnement auprès des investisseurs institutionnels que sont les fonds d'investissement acheteurs, des investisseurs séduits par le niveau de rentabilité des résidences. En 2018, les ventes en bloc ont ainsi fortement progressé avec la cession de cinq résidences à des acteurs institutionnels. Fin 2018, neuf résidences seniors étaient ouvertes, soit 930 lots. Toutes sont implantées dans des grands bassins démographiques et connectées aux transports en commun et à proximité immédiate des commerces de première nécessité. L'année a débuté avec le beau succès de la résidence Les Balcons de l'Horloge, à Tassin-la-Demi-Lune (69), aux portes de Lyon. 55 % de ses 90 appartements étaient occupés dès son ouverture et la totalité quelques semaines plus tard. Dans la foulée, elle a été récompensée dans la catégorie « meilleur rapport qualité-prix » par le Palmarès national « maisons de retraite et résidences services ». 2018 s'est conclue avec deux inaugurations: Le Patio Vaillant, à Bordeaux (89 appartements) et Le Clos des Moulins, à Colmar (68), une résidence de 120 appartements, du studio au 3 pièces.

10
nouvelles résidences
OVELIA
d'ici fin 2020

Résidences gérées

OVELIA Les Balcons de l'horloge

Tassin-La-Demi-Lune

90 appartements du T1 au T3
Espaces communs : restaurant,
piscine intérieure chauffée,
médiathèque, salons de lecture,
point internet, salon de coiffure,
laverie

Architecte :
Genius Loci Architectes

Livraison : janvier 2018



OVELIA Le Patio Vaillant

Bordeaux

89 appartements du T1 au T3
Espaces communs : restaurant,
piscine intérieure chauffée,
médiathèque, salons de lecture,
point internet, salon de coiffure,
laverie

Architecte : Denis Latour DPLG

Livraison : novembre 2018



3 inaugurations

3 résidences en exploitation

2 résidences en travaux

OVELIA et Student Factory sont des acteurs reconnus sur le marché des résidences gérées pour les seniors et les étudiants. Deux secteurs en forte croissance qui tireront celle de l'entreprise demain.

STUDENT FACTORY

2018 a été l'année des grands débuts pour Student Factory. Trois inaugurations, couronnées de succès, ont eu lieu à Aix-en-Provence (13), Nice (06) et Bordeaux (33).

UN CONCEPT TOTALEMENT NOUVEAU

Pour faire face à un marché du logement étudiants poussiéreux, VINCI Immobilier a réinventé la résidence étudiants avec un produit novateur : Student Factory propose un cadre de vie contemporain dans un style « loft new-yorkais » couplé à des services conçus pour répondre aux besoins spécifiques des étudiants. Ils y trouvent notamment une laverie connectée, un service de reprographie, un espace de coworking, des colis box... Cette simplicité commence à la réservation avec un parcours 100 % digitalisé jusqu'à la signature à distance des contrats, une solution particulièrement appréciée par les étudiants étrangers, toujours plus nombreux en France. Côté restauration, Student Factory propose des corners Starbucks, une offre de snacking et réfléchit à la mise en place d'une offre petit-déjeuner.

PREMIÈRES OUVERTURES EN 2018

Les premiers pas de Student Factory se sont concrétisés par une belle performance technique et commerciale pour un concept créé de toutes pièces. 2018 a été rythmée par l'inauguration des trois premières résidences à Aix-en-Provence (13), Nice (06) et Bordeaux (33). Trois ouvertures qui ont rencontré un beau succès avec des taux de réservation de 100 % les premiers jours. Dans les deux prochaines années, Student Factory poursuivra sur cette lancée avec l'ouverture prévue de trois résidences à Bagnolet (93), Lille (59) et Strasbourg (67). Cinq autres résidences sont en cours de montage, représentant un total de 1 500 lots.

Résidences en exploitation

**Aix-en-Provence
Nice
Bordeaux**



Résidences gérées

Student Factory Aix Pont de l'Arc

Aix-en-Provence

182 appartements meublés
Espaces communs :
coworking, cafétéria, espace
reprographie, Starbucks corner,
laverie connectée

Architecte : Battesti Associés

Livraison : août 2018



Student Factory Nice Gare du Sud

Nice

182 appartements meublés
Espaces communs :
coworking, cafétéria, espace
reprographie, Starbucks corner,
laverie connectée

Architecte : Reichen
et Robert et Associés

Livraison : août 2018



Services immobiliers





Anne-Claire de Bournet

Directeur du pôle services immobiliers

Les équipes des Services Immobiliers accompagnent les entreprises dans leurs projets immobiliers et les investisseurs dans la gestion de leurs actifs avec des solutions sur mesure. Parce que l'immobilier est un levier de performance pour les entreprises, nous les conseillons dans la configuration et l'aménagement de leurs locaux via VINCI Immobilier Conseil avec leur stratégie et adaptées aux usages des nouvelles générations de salariés. Par ailleurs, nous les accompagnons pour optimiser les conditions juridiques et financières de leur poste immobilier. Avec VINCI Immobilier Property Management, nous sommes également les partenaires des investisseurs pour optimiser la gestion et la valorisation de leurs actifs immobiliers tout au long de leur cycle de vie. Nous leur apportons une assistance juridique, administrative, technique et financière. À la clé : une réelle valeur ajoutée, notamment pour les entités du groupe VINCI, nos premiers clients.

*Photo ci-contre :
Siège de VINCI Energies, Montesson (78).*



VINCI Immobilier Conseil accompagne les entreprises pour faire de leurs bureaux un levier de performance et VINCI Immobilier Property Management optimise pour les investisseurs la valeur de leurs actifs immobiliers. Avec une gamme de services sur mesure adaptés à chacun pour ces deux pôles.

CONSEIL

missions

**+10 %
de chiffre d'affaires**

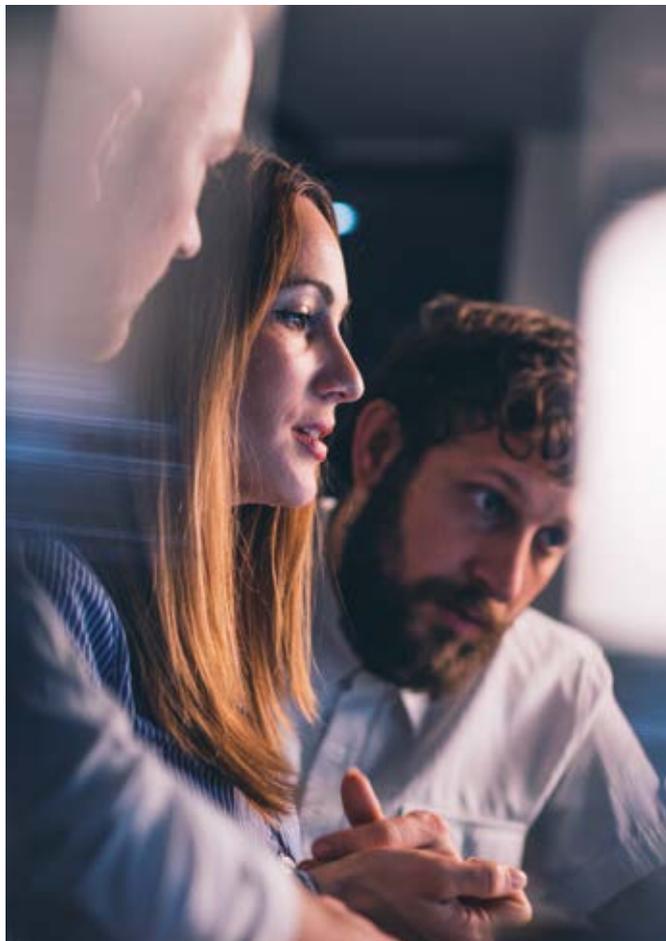
BIEN-ÊTRE ET PERFORMANCE

VINCI Immobilier Conseil propose un accompagnement individualisé aux entreprises pour les aider à optimiser leur stratégie et leurs décisions immobilières. Identifier un foncier ou un immeuble, reconfigurer, aménager, louer, acheter... l'immobilier est truffé d'enjeux, pour une entreprise. De centre de coûts, il est devenu une composante à part entière de la marque employeur pour attirer les talents et fidéliser les collaborateurs et un levier de performance. La localisation, l'aménagement des surfaces, leur modularité et la sobriété énergétique d'un bâtiment sont des critères décisifs, pour une

entreprise en quête d'un actif à louer ou à acquérir. VINCI Immobilier Conseil, nouvelle structure juridique créée début 2018, est une source de valeur ajoutée pour toutes les entreprises soucieuses de leur image et du bien-être de leurs collaborateurs, à commencer par celles du groupe VINCI, son premier client.

UNE ANNÉE RECORD

2018 a été une année de forte croissance pour VINCI Immobilier Conseil avec un chiffre d'affaires en progression de 10%. L'équipe de dix collaborateurs a été particulièrement présente aux côtés de VINCI Immobilier dont elle gère l'ensemble des implantations avec de nombreuses agences réparties partout en France. Deux belles opérations ont été suivies pour le compte de filiales de VINCI. La première concerne la vente du siège de VINCI Energies à Montesson, soit 7000 m² et 2,8 hectares de terrain. Parallèlement, VINCI Immobilier Conseil a accompagné Tunzini Protection Incendie et Protec Feu dans leur stratégie de relocalisation: définition du projet, analyse du marché, décision de réaliser un programme neuf, recherche du terrain et de l'investisseur et signature du bail. Deux bâtiments de 3200 m² seront construits à Frépillon (95) pour regrouper les deux entreprises et créer de nouvelles synergies. Autre belle réalisation: après avoir identifié le superbe lieu qui héberge aujourd'hui Leonard Paris, l'incubateur du Groupe dédié à l'innovation et à la prospective, VINCI Immobilier Conseil a piloté tous les travaux d'aménagement en coordination avec VINCI Immobilier.



Services immobiliers

PROPERTY MANAGEMENT

Seule activité où VINCI Immobilier intervient en aval de la promotion immobilière, l'équipe de 12 professionnels de Property Management accompagne dans la durée des investisseurs détenteurs de biens immobiliers. Elle optimise la gestion de leurs biens tout au long de leur cycle de vie, y compris les opérations de transaction et de location. Ces actifs, exclusivement de l'immobilier tertiaire, sont gérés dans toutes leurs dimensions : juridique, administrative, technique et financière. L'équipe intervient sur une grande variété d'actifs (copropriété, pleine propriété, immeuble de grande hauteur...). Au quotidien, elle pilote les prestataires qui interviennent dans les bâtiments et elle agit en tant que syndic dans la gestion des parties communes. C'est le cas, par exemple, avec l'activité Résidences Gérées. En 2018, VINCI Immobilier Property Management est intervenu sur deux actifs Student Factory et un actif OVELIA en qualité de syndic. Le pôle apporte également son expertise aux équipes de la promotion pour évaluer les futures charges d'immeubles de bureaux en construction.

UNE ACTIVITÉ STABLE EN 2018

L'activité Property Management est une activité de long terme avec un portefeuille de clients stable. En 2018, l'équipe a lancé URBAIN PRO, un concept de parc d'activités de petite taille prisé par les collectivités locales. VINCI Immobilier Property Management et Euclase œuvrent ainsi à la copromotion d'un parc d'activité de 23 modules situé à Valenton (94) et destiné aux TPE et aux PME. Si ce concept fonctionne, il sera développé à plus grande échelle en France. Par ailleurs, l'équipe continue de gérer la Cité du Cinéma, qui accueillera une partie du futur village olympique 2024 avec un collaborateur présent sur place. La tour Gamma (Paris 12^e), 80 000 m², est l'autre grand contrat géré depuis plusieurs années. Ce contrat majeur de syndic de copropriété a été renouvelé pour une durée de deux ans en 2018.



Nos implantations

SIÈGE VINCI IMMOBILIER

59, rue Yves-Kermen
CS 20106
92650 BOULOGNE-BILLANCOURT
Tél.: 01 55 38 80 00

DIRECTION IMMOBILIER D'ENTREPRISE

59, rue Yves-Kermen
CS 20106
92650 BOULOGNE-BILLANCOURT
Tél.: 01 55 38 80 00

VINCI IMMOBILIER PROPERTY MANAGEMENT ET VINCI IMMOBILIER CONSEIL

59, rue Yves-Kermen
CS 20106
92650 BOULOGNE-BILLANCOURT
Tél.: 01 55 38 80 00

DIRECTION RÉGIONALE RÉSIDENTIEL ÎLE-DE-FRANCE

59, rue Yves-Kermen
CS 20106
92650 BOULOGNE-BILLANCOURT
Tél.: 01 55 38 80 00

DIRECTION RÉGIONALE ALSACE – LORRAINE – BOURGOGNE

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

DIRECTION RÉGIONALE BRETAGNE- PAYS DE LA LOIRE – CENTRE

Immeuble Eurêka
29, rue La Noue Bras de Fer
44200 NANTES
Tél.: 02 40 89 81 10

DIRECTION RÉGIONALE MÉDITERRANÉE ET DIRECTION TERRITORIALE PROVENCE

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 RHÔNE-ALPES – AUVERGNE

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

DIRECTION RÉGIONALE SUD-OUEST ET 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 AQUITAINE

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

DIRECTION TERRITORIALE CHAMPAGNE-PICARDIE

15, rue des Sergents
80044 AMIENS
Tél.: 03 22 71 29 91

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 02
Tél.: 04 99 54 61 75

DIRECTION TERRITORIALE NORMANDIE

Immeuble Le Vauban
8 bis, boulevard Georges-Pompidou
14000 CAEN
Tél.: 06 98 22 23 36

AGENCE AUVERGNE

38, avenue Pasteur
63400 CHAMALIÈRES
Tél.: 04 73 14 25 66

AGENCE BAYONNE

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

AGENCE DIJON

6, place Grangier
21000 DIJON
Tél.: 07 60 48 38 51 ou 06 98 44 06 31

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 TOURS

43, place Gaston-Paillhou
BP 1932
37019 TOURS Cedex 01
Tél.: 02 40 89 81 10

AGENCE VAR

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

OVELIA ET STUDENT FACTORY

139, rue Vendôme
69006 LYON
Tél.: 04 37 24 09 09

VINCI IMMOBILIER MONACO MARGARET

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

VINCI IMMOBILIER POLSKA

ul.Domaniewska 32
02-67 WARSZAWA
Poloska
Tél.: 48(22)5676090

URBAT

Immeuble Oxygène
1401, avenue du Mondial 98
CS 68214
34965 MONTPELLIER Cedex 2
Tél.: 04 67 14 13 22

Rapport annuel édité par VINCI Immobilier
avril 2019

Crédits photographiques : AdobeStock – Archi Graphi – Architecte Jacques Cholet de DTACC – Ascott – Asylum – Atelier Positif Mr Bonrepaux – Babin Renaud Architectes
Bernard Lachaud – Escher – Espace Libre – GettyImages – Giampaolo Fondi – Golem – Héloïse Peyre – Hervé Abbadie – Ilustram – Nui – Isabelle Picarel – iStock – Jean Paul
Viguiet et Associés – K – Kamel Khalfi – Kreaction – Kreative – L'autre Image – LD3D Morphoz Architectes – Limpid Animation Studio – Maison Edouard François – Meero
Motel One – Octav Tirziu – Olivier Roller – Patrick Bluewin – Ross Onur Suzen – Sacha Heron – Sæntys – Saison Menu Architectes Urbanistes – Sapristi – SÈB Photos
Sébastien Hommes – Stereograph – Studio Erick SAILLET – Sud Architectes – TAA – Thierry Roche – Unsplash – Virnetcom – WY-TO – Yam Studio

Conception et réalisation : kikou.

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



**VOTRE
CONFIANCE
NOUS ENGAGE
DURABLEMENT**

59, rue Yves-Kermen – CS 20106
92650 Boulogne-Billancourt Cedex
Tél. : 01 55 38 80 00
Fax : 01 46 05 96 09
www.vinci-immobilier.com

VINCI 
IMMOBILIER