

Rapport
d'activité
2019



Rapport
d'activité
2019

**RENDRE
POSSIBLE
LA VILLE
DE DEMAIN**

Notre mission est de rendre possible la ville de demain. Nous concevons, réalisons et gérons des programmes immobiliers de qualité qui contribuent à l'amélioration de la vie quotidienne de chacun et au développement économique et social des villes.

Leader 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.

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. Nos trois grands métiers – la promotion immobilière, les services immobiliers et l'exploitation de résidences gérées –, nous les exerçons en donnant vie à nos valeurs de responsabilité, d'agilité, d'intégrité et de solidarité.

VINCI Immobilier, filiale du groupe VINCI

À la fois investisseur, constructeur et opérateur de bâtiments et d'infrastructures, présent dans plus d'une centaine de pays, VINCI est un acteur majeur de la transformation des villes et des territoires. Comptant sur l'engagement de ses 222 000 collaborateurs, VINCI contribue à bâtir un monde plus durable, en jouant pleinement son rôle de partenaire privé, d'utilité publique.

Sommaire

10	INTERVIEW D'OLIVIER DE LA ROUSSIÈRE
14	GOUVERNANCE
16	NOS CHIFFRES CLÉS

01

S'engager pour la ville de demain

Nos engagements.

20	RESSOURCES HUMAINES
22	RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE DES ENTREPRISES
24	ENVIRONNEMENT

02

Innover pour la ville de demain

Nos solutions.

28	VÉGÉTALISATION – NICE
29	FLEXIBILITÉ – NANTERRE
30	RÉVERSIBLE – SAINT-DENIS
31	MIXITÉ – LYON
32	INCLUSIVE – PARIS
33	NOUVEAUX USAGES – STRASBOURG
34	CONCERTATION – LA ROCHELLE
35	ATTRACTIVITÉ – LILLE

03

Rendre possibles aujourd'hui les usages de demain

Nos métiers.

38	AMÉNAGEMENT ET GRANDS PROJETS URBAINS
42	RÉSIDENTIEL
48	BUREAUX
54	HÔTELLERIE
60	COMMERCES
64	RÉSIDENCES GÉRÉES
72	SERVICES IMMOBILIERS
76	NOS IMPLANTATIONS



Rendre possible une ville

innovante

Toujours plus grandes, les villes s'adaptent et s'équipent pour fluidifier les transports, repenser des quartiers entiers en y imbriquant tous les usages et en proposant un bouquet de services. VINCI Immobilier, en tant que promoteur, contribue à les rendre plus attractives et plus intuitives en concevant chaque projet urbain comme un projet de vie et en plaçant les usages au centre de sa réflexion. De maître d'ouvrage, nous devenons un maître d'usages en façonnant des espaces urbains où il fait bon vivre. Pour cela, VINCI Immobilier travaille avec des spécialistes de la mobilité, de l'environnement, de la concertation participative, de la logistique urbaine, de l'hôtellerie, du commerce, des loisirs, des tiers lieux, de l'urbanisme transitoire, ou encore de la gestion des flux.

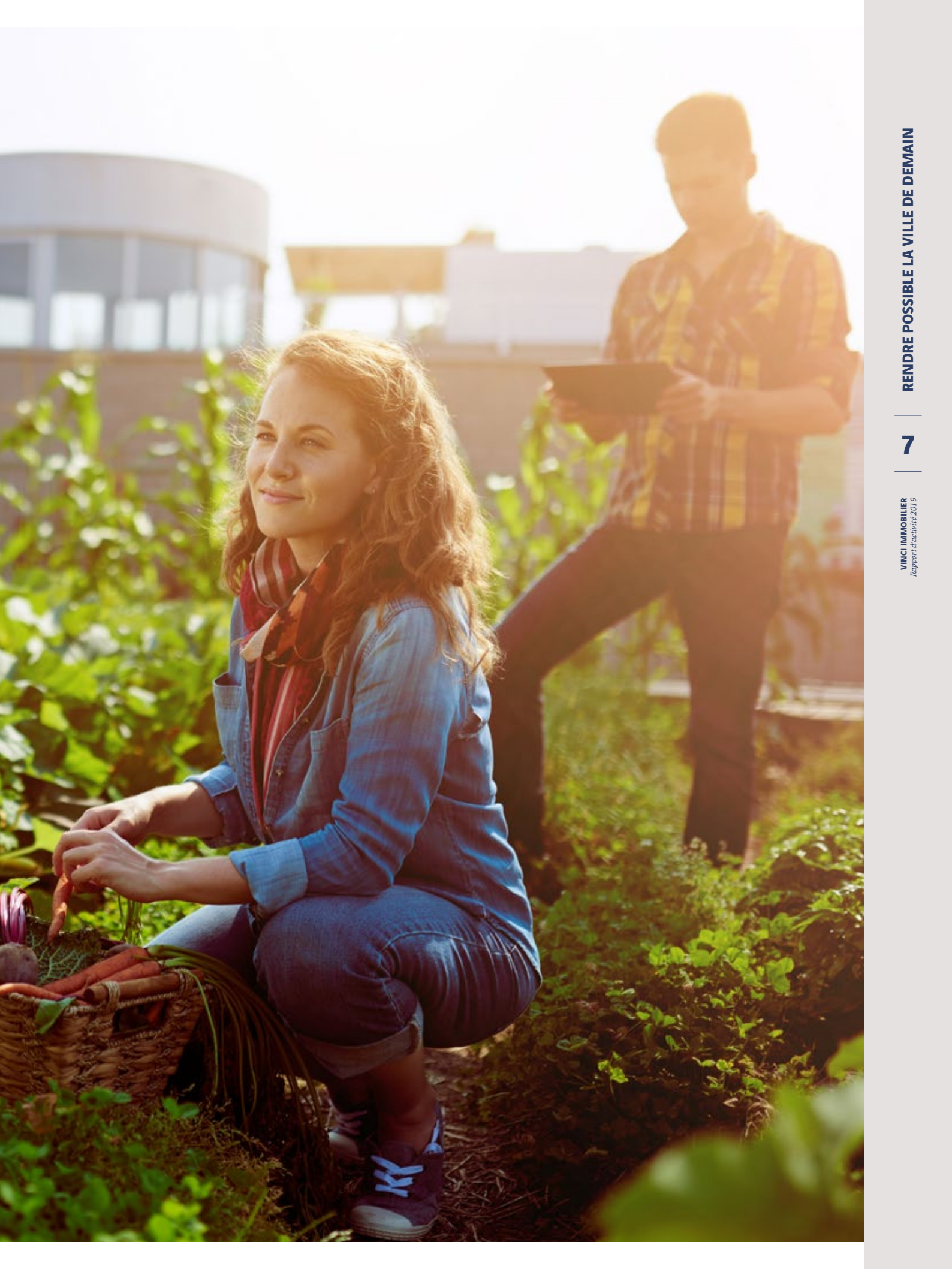




Rendre possible une ville

durable

Et si les villes étaient la solution pour changer la donne climatique ? Véritables laboratoires de la transition environnementale, certaines sont de vrais modèles à suivre. Mobilité douce, bâtiments bas carbone, boucle d'économie circulaire et végétalisation... elles multiplient les innovations pour limiter leur impact et créer des écosystèmes vertueux. Universeine, à Saint-Denis, futur village des athlètes pour Paris 2024, est un bel exemple de quartier durable avec ses bâtiments réversibles qui font la part belle au bois, favorisant les usages sobres et respectueux. Il minimise l'empreinte carbone des bâtiments.





Rendre possible une ville

inclusive

Lieu de rencontre et de partage, la ville se doit d'être toujours plus inclusive. Avec le phénomène de métropolisation, l'accès aux villes devient complexe pour les seniors, les jeunes actifs, les étudiants et les familles. À son échelle, VINCI Immobilier propose des solutions innovantes qui favorisent la mixité fonctionnelle et sociale. À l'image de ses résidences gérées OVELIA, Student Factory et BIKUBE implantées au cœur des villes. Ce « vivre-ensemble », nous lui donnons une réalité en concevant des programmes audacieux comme à Paris 15^e avec La Nouvelle Maison Saint-Charles ou à Dijon avec le projet mixte Sainte-Marthe, un ambitieux programme intergénérationnel.



Olivier de la Roussière

Président de VINCI Immobilier

En 2019, VINCI Immobilier a enregistré une croissance supérieure à 20 % de son chiffre d'affaires et affiche une prise de commandes remarquable en hausse de 50 %.

Après une excellente année 2018 pour l'immobilier, dans quel contexte VINCI Immobilier a-t-il évolué en 2019 ?

Olivier de la Roussière : L'immobilier a, une nouvelle fois, bénéficié d'un contexte favorable. On constate une appétence soutenue pour l'achat immobilier aussi bien pour l'immobilier résidentiel que d'entreprise. Plusieurs facteurs l'expliquent : la persistance de taux d'intérêt à des niveaux très bas, la présence de liquidités importantes sur le marché et la valeur refuge que représente l'immobilier. C'est le seul produit qui permet de se constituer, en empruntant, un complément de revenus pour la retraite. Enfin, le besoin en logements est porté par le phénomène de métropolisation. Bien qu'évoluant dans un contexte très concurrentiel et freinée par un net ralentissement des délivrances de permis de construire lié aux échéances électorales de 2020, notre activité a été portée par ces vents favorables.

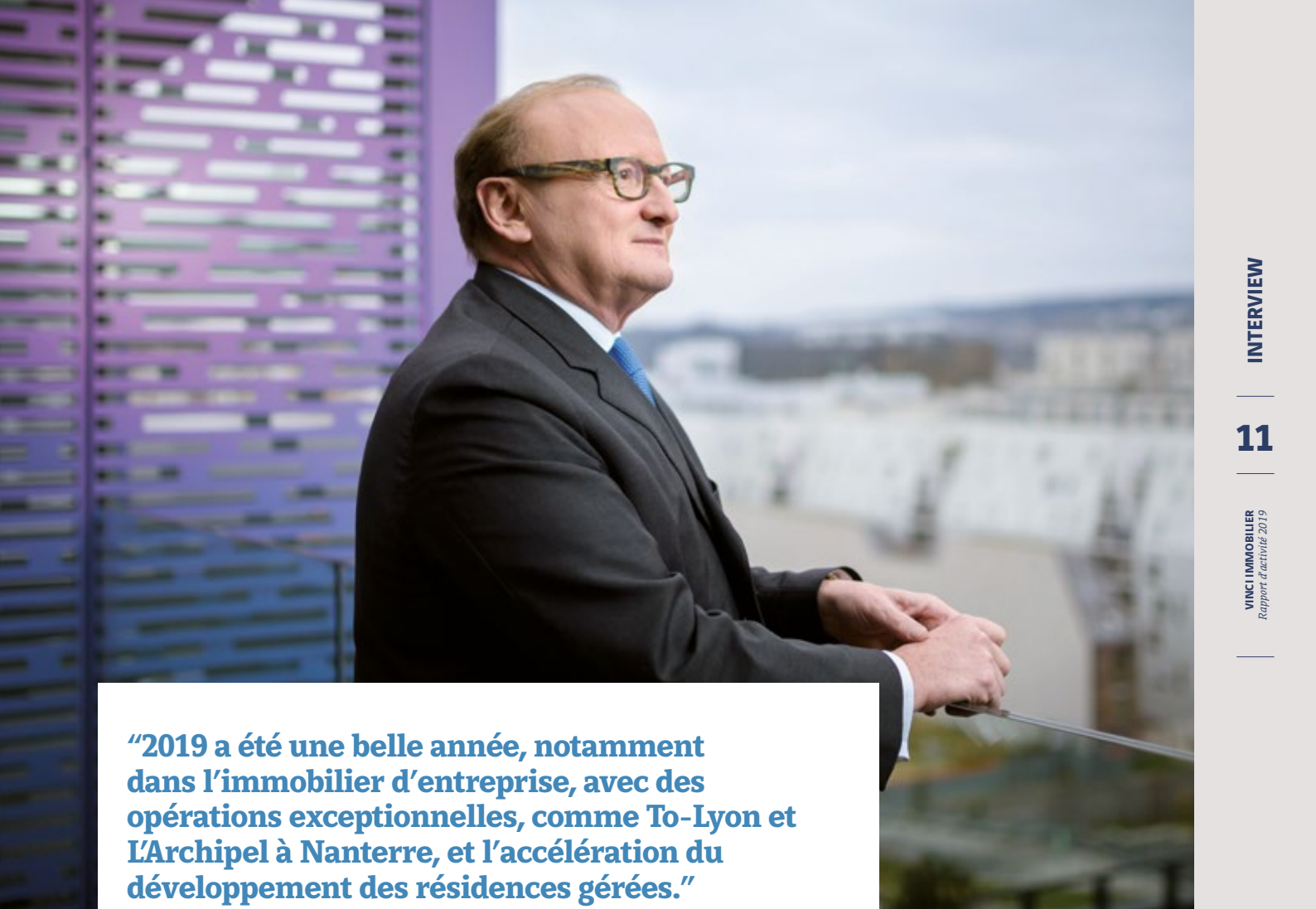
Quelle lecture peut-on faire des résultats 2019 ?

Olivier de la Roussière : C'est une très belle année. Pour la troisième année consécutive, VINCI Immobilier a enregistré une croissance supérieure à 20 % de son chiffre d'affaires et affiche une prise de commandes remarquable, en hausse de 50 %. Deux fac-

teurs expliquent cette progression : l'augmentation de 126 % des ventes d'immeubles d'immobilier d'entreprise et l'intégration des 49,9 % d'Urbat Promotion. Quant à notre résultat net, il s'élève à 65 M€, en stabilité par rapport à 2019. Il a été impacté par la hausse des coûts travaux et des fonciers. À noter que nos bons résultats ont été tirés par l'excellente performance de l'immobilier d'entreprise – dont les ventes ont doublé –, portée par l'opération hors norme de To-Lyon et le succès des résidences gérées.

Les résidences gérées sont-elles le nouveau relais de croissance de l'entreprise ?

Olivier de la Roussière : Qu'il s'agisse d'OVELIA pour les seniors ou de Student Factory pour les étudiants, nos résidences services rencontrent un vif succès. Aujourd'hui, nous récoltons clairement les fruits de nos investissements en promotion et en exploitation. Ce succès, nous le devons à la pertinence de nos concepts, qui répondent à des besoins nouveaux peu importe les générations. Leur force est d'apporter du lien social et de répondre à ce besoin grandissant d'appartenir à des communautés. Résultat, nous comptons 25 projets de résidences en montage. Forts de ces succès, nous développons BIKUBE, une marque de coliving. Avec elle, nous proposerons aux jeunes actifs une nouvelle



“2019 a été une belle année, notamment dans l’immobilier d’entreprise, avec des opérations exceptionnelles, comme To-Lyon et L’Archipel à Nanterre, et l’accélération du développement des résidences gérées.”

expérience résidentielle centrée sur la convivialité et les services. Nous testerons ce concept unique à Toulouse, Montpellier et Lyon.

Quels ont été les projets marquants en 2019 ?

Olivier de la Roussière : Nous avons acté notre première prise de participation dans Urbat Promotion et nous finaliserons la deuxième pour la totalité du capital en 2020. Cette acquisition, la plus importante de l’histoire de VINCI Immobilier, nous ancre solidement dans le sud de la France et nous apporte un vrai savoir-faire dans la promotion de logements en première accession. Sur le plan de la satisfaction des clients, VINCI Immobilier 4YOU est entré en action. Cet engagement, qui fait référence sur le marché, est l’aboutissement de notre démarche qualité menée depuis plusieurs années. Nous sommes appliqués et sereins dans son exécution, même si les enjeux d’image et financiers sont réels. Enfin, je voudrais évoquer l’acquisition d’une cinquantaine de terrains en partie pollués auprès d’Engie en partenariat avec Brownfields, une opération

inédiite. Une fois dépollués, ils feront l’objet de droits à construire pour développer des opérations immobilières, notamment en résidences gérées.

Quels sont les ressorts de votre démarche d’innovation ?

Olivier de la Roussière : L’innovation et la transformation digitale, même si elles sont pilotées par une équipe dédiée, concernent toute l’entreprise. Elles nous permettent d’améliorer sans cesse la relation client grâce à nos nouvelles offres et un parcours sur mesure, ainsi que de parer à la disruption de la chaîne de valeur immobilière. De cette menace, VINCI Immobilier entend faire une opportunité. C’est le cas avec City&You, notre nouvelle plateforme d’intermédiation entre détenteurs de foncières et promoteurs immobiliers. Parallèlement, nous avons initié VINCI Immobilier Corporate Venture, une démarche d’investissement consacrée au financement de start-up innovantes dans le domaine de la ville durable. L’idée est de nouer des partenariats avec ces jeunes entreprises disruptives dans lesquelles nous pourrions investir.



“Notre mission, nous l’accomplissons en misant sur l’innovation, en nous engageant en faveur de la transition environnementale, en créant des liens durables entre les hommes et en impactant positivement la vie économique des territoires où nous sommes implantés.”

Quelles réponses apportez-vous aux questions environnementales ?

Olivier de la Roussière : Nos métiers sont directement concernés par la transition environnementale, qui nécessite de réduire notre empreinte carbone. Notre réponse s’inscrit dans le prolongement de la stratégie environnementale ambitieuse définie par le groupe VINCI. Sur la question environnementale, nous agissons à deux niveaux. Tout d’abord, celui de l’entreprise : un plan d’action vise à réduire nos déchets et proposer des modes de déplacement alternatifs à nos collaborateurs. Dans un second temps, celui de nos produits, en choisissant des matériaux plus durables, ou en préférant, quand cela est possible, de réhabiliter un bâtiment plutôt que de le déconstruire. Intégrer cette dimension environnementale est par ailleurs facteur de sens pour nos collaborateurs et d’attractivité pour les talents souhaitant nous rejoindre.

Sur un plan social et sociétal, quelle peut être votre contribution ?

Olivier de la Roussière : Notre mission est de rendre possible la ville de demain pour tous, accessible au plus grand nombre – toutes générations confondues – et facile à vivre. Nous y contribuons en créant des produits mixtes et en proposant des solutions pour tous les usages. De maître d’ouvrage, nous devenons maître d’usages en créant des espaces urbains conçus dans leur globalité et en promouvant la complémentarité des usages. Lorsque nous aménageons des morceaux entiers de ville, nous veillons à y insuffler la vie et à apporter des équipements utiles pour tous. Enfin, nous avons vocation à animer la vie locale. Nous le faisons en créant des emplois dans les territoires et en nouant des relations constructives et durables avec les acteurs locaux. Avec 23 implantations régionales et des programmes partout en France, nous contribuons chaque jour à la vie économique et sociale de milliers d’urbains.



OLIVIER DE LA ROUSSIÈRE



JEAN-LUC GUERMONPREZ

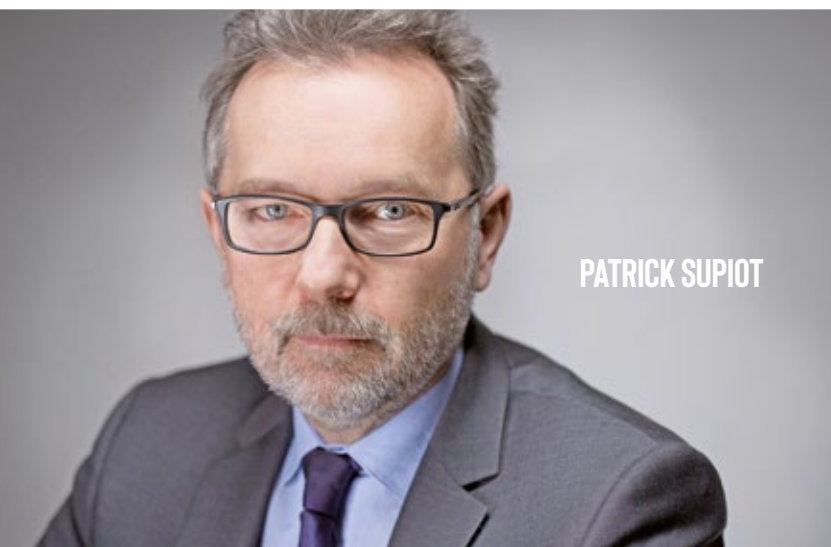


BRUNO DERVILLE



JEAN-CHRISTOPHE LAURENT

Gouvernance



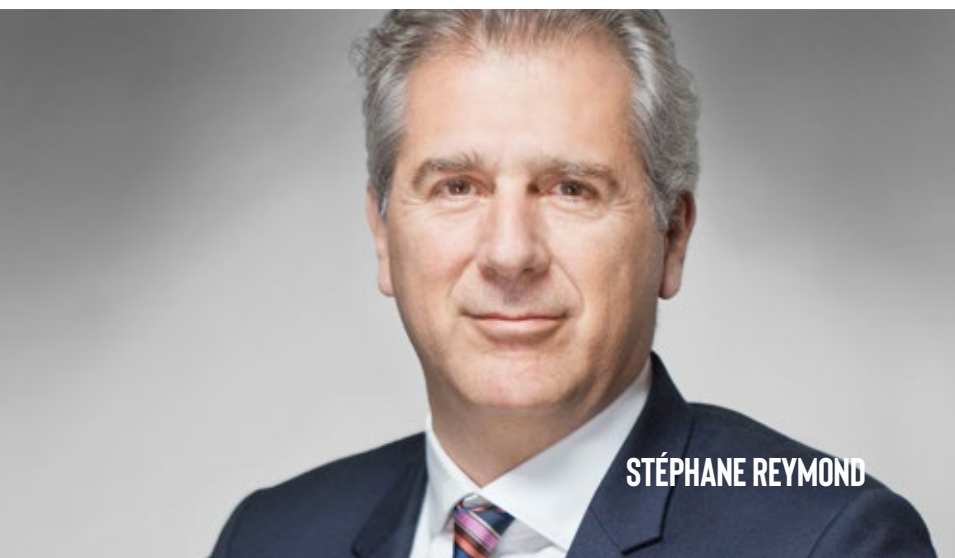
PATRICK SUPIOT



VANESSA CHALÉAC



PHILIPPE MUSIALEK



STÉPHANE REYMOND

Olivier de la Roussière
Président

Bruno Derville
Directeur général immobilier résidentiel
et des régions

Philippe Musialek
Directeur général administration et
finance

Patrick Supiot
Directeur général immobilier d'entreprise

Vanessa Chaléac
Directrice des ressources humaines

Jean-Luc Guermontprez
Directeur général adjoint pôle hôtellerie

Jean-Christophe Laurent
Directeur général adjoint immobilier
résidentiel et des régions

Stéphane Reymond
Directeur général adjoint immobilier
résidentiel et des régions

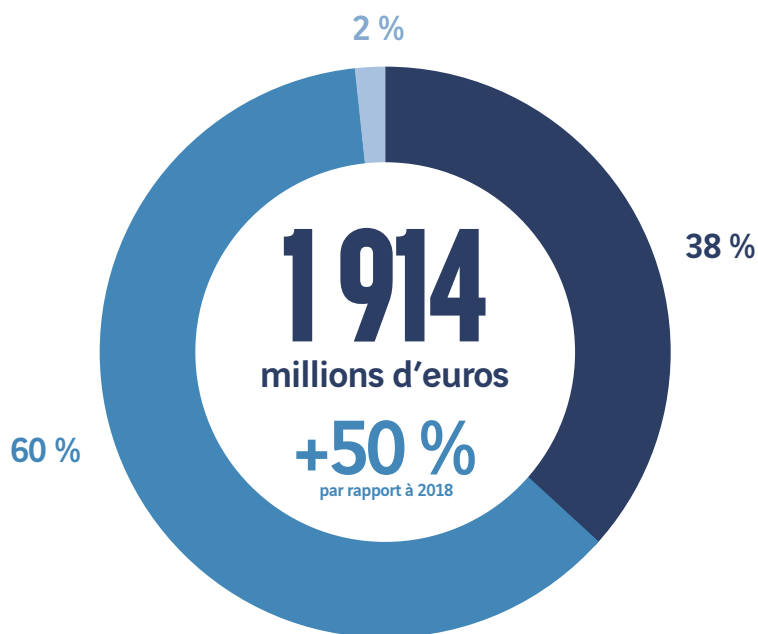
Nos chiffres clés



Philippe Musialek

Directeur général administration et finance

Pour la quatrième année consécutive, VINCI Immobilier a enregistré une forte hausse de ses prises de commandes à 1 914 M€. Elle s'explique en partie par les ventes de l'immobilier d'entreprise et par l'intégration d'Urbat. En revanche, le résultat net est resté stable à 65 M€. L'immobilier d'entreprise a obtenu des volumes d'affaires significatifs grâce aux opérations hors norme que sont To-Lyon et Nanterre. Les opérations de logements ont par ailleurs enregistré une hausse de 16 % du chiffre d'affaires acté, grâce à une augmentation des prix unitaires des lots. Quant aux résidences gérées, leur succès confirme la pertinence de nos savoir-faire en promotion et en exploitation. En 2019, OVELIA et Student Factory comptent 17 résidences en exploitation. Ainsi, tous nos métiers ont contribué à la croissance de 22 % de notre chiffre d'affaires. Pour rendre cette croissance possible, VINCI Immobilier a recruté 119 collaborateurs, hors Urbat. Notre capacité à attirer les talents prouve l'attractivité de notre marque employeur, celle d'une entreprise agile et jeune avec un quart des effectifs qui a moins de 30 ans. Une entreprise qui affirme aujourd'hui sa responsabilité environnementale et qui accélère sa transformation digitale pour réinventer la promotion immobilière.



Prises de commandes en quote-part Groupe

Immobilier d'entreprise

732 M€
+126 % vs 2018

Immobilier résidentiel
(y compris Urbat)

1 155 M€
+16 % vs 2018

Résidences gérées

24 M€

VINCI Immobilier Services

2,8 M€

Résultat net

65

millions d'euros

Résultat courant

98

millions d'euros



966
collaborateurs



23
implantations



**Immobilier
d'entreprise**

122 948 m²
vendus



**Immobilier
résidentiel**

7 312
logements réservés

6 750
logements lancés
en travaux



**Résidences gérées
en exploitation**

Student Factory

5
résidences

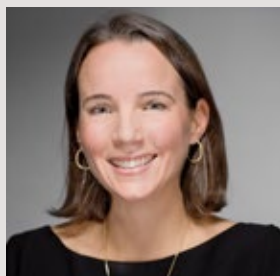
OVELIA

12
résidences

01

**S'engager
pour la ville
de demain**

Acteur de la ville,
nous initions
notre transition
environnementale
en nous engageant
à réduire notre empreinte
carbone et à assurer
la durabilité de nos
produits immobiliers
dans leur environnement.
Nous engager, c'est
aussi offrir une ville
accessible à tous
et un environnement
de travail épanouissant
à nos collaborateurs.



Vanessa Chaléac

Directrice des ressources humaines

« VINCI Immobilier a connu une croissance exceptionnelle en quelques années, avec des effectifs qui ont doublé en moins de cinq ans. Cette croissance, l'entreprise l'a gérée en restant fidèle à ses valeurs et en gardant le cap de son projet d'entreprise. La proximité et la solidarité, constitutives de son ADN, la rendent unique sur le marché de l'emploi. Elles se traduisent dans notre façon de faire notre métier avec éthique et responsabilité. Aujourd'hui, nous avons trois grands défis RH à relever : celui de la guerre des talents en renforçant encore notre identité employeur, celui de la fidélisation en travaillant notamment sur l'expérience collaborateur et celui du défi des compétences en anticipant celles de demain. Dans ce contexte, l'ambition des ressources humaines est d'accompagner l'entreprise dans la mise en œuvre de sa stratégie, en permettant d'attirer, de développer et d'engager les salariés autour des valeurs du groupe VINCI Immobilier, et ce de manière durable. Pour rendre VINCI Immobilier toujours plus performant et toujours plus attractif. »

RESSOURCES HUMAINES

Accompagner la croissance

Attirer, développer, engager... pour soutenir le rythme de sa croissance et la rendre durable, VINCI Immobilier entretient sa marque employeur et innove pour faire grandir ses collaborateurs et relever avec eux les nouveaux défis de l'immobilier.

Capitaliser sur la marque employeur

Pour VINCI Immobilier, qui comptait près de 1 000 collaborateurs fin 2019 contre 577 en 2016, 2019 a été une nouvelle année de forte croissance des effectifs. Cette forte croissance révèle la vitalité de son activité et l'attractivité de sa marque employeur. La marque VINCI Immobilier séduit de nombreux jeunes diplômés dans un contexte de forte concurrence. Pour les attirer, l'entreprise tisse des liens étroits avec le monde étudiant. Elle est, par exemple, mécène de la Chaire Immobilier et Développement Durable de l'ESSEC depuis 2015. 2019 a été marquée par l'amélioration de l'intégration des nouveaux arrivants, étape décisive pour la suite du parcours professionnel. Plusieurs journées d'intégration ont été organisées au cours de l'année : elles ont profité à 137 collaborateurs.

Soigner l'expérience collaborateur

Aujourd'hui, les actifs sont particulièrement attentifs à leur qualité de vie au travail et à la finalité du travail lui-même, notamment les millennials, qui comptent pour un quart des effectifs chez VINCI Immobilier. Pour continuer à attirer et à fidéliser les talents, l'entreprise améliore l'expérience de ses

collaborateurs en veillant au partage des fruits de la croissance mais aussi au bien-être et aux conditions de travail. Intéressement, actionnariat salarié, télétravail... font partie des réponses apportées aux attentes des collaborateurs. VINCI Immobilier, avec ses récents engagements environnementaux (mobilité bas carbone, gestion des déchets) et ses programmes innovants pour rendre la ville plus efficiente, inclusive et durable, prend en compte leurs aspirations. C'est la clé pour créer les conditions de l'engagement.

Relever le défi des compétences

Dans un monde de l'immobilier concurrentiel et exigeant, VINCI Immobilier développe les compétences de ses salariés, afin qu'ils soient toujours plus performants. Des programmes de formation dédiés aux managers et aux commerciaux ont ainsi été mis en œuvre. Parce que la digitalisation fait bouger les lignes, VINCI Immobilier anticipe également les compétences de demain, en particulier les compétences comportementales, qui sont de plus en plus essentielles.



966

collaborateurs

+ 14 % PAR RAPPORT À 2018



57%
femmes



43%
hommes

595

collaborateurs
VINCI Immobilier Promotion
formés en 2019

Formations
VINCI Immobilier Promotion
dispensées en 2018 :

198



Intéressement
& abondement

5

millions d'euros

38

ans

Moyenne d'âge des collaborateurs

252

collaborateurs
de moins de 30 ans

26 % des collaborateurs

63

alternants

7 % des collaborateurs

RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE DES ENTREPRISES

S'engager pour créer des liens durables

À travers ses réalisations, VINCI Immobilier privilégie la mixité fonctionnelle, sociale et intergénérationnelle pour donner à chacun une place et favoriser le mieux-vivre ensemble. Rendre la ville possible, c'est jeter les bases d'une « ville solidaire », c'est-à-dire humaine, vivante et accueillante.



Donner à chacun sa place dans la ville

Rendre la ville possible, c'est œuvrer pour une ville accessible à tous et lutter contre l'exclusion. Par sa capacité à travailler sur des programmes mixtes ou des aménagements de fonciers, VINCI Immobilier est en mesure de répondre aux besoins du plus grand nombre et de créer des solutions ad hoc pour concevoir des programmes pluriels. Toutes ses opérations comprennent une part de logement social, y compris les projets d'exception. C'est le cas d'Ycone,

immeuble signé Jean Nouvel, remarquable par son architecture et sa créativité, qui intègre une part importante de logements conventionnés.

Au-delà du logement social, VINCI Immobilier crée les conditions d'intégration de tous les publics, comme le prouvent le succès des résidences destinées aux étudiants et aux seniors ou encore l'appétence pour le logement évolutif, comme à Nantes avec îlink, qui permet aux résidents de rester durablement dans leur quartier.

Être exemplaires dans nos pratiques

La corruption nuit gravement à l'économie, aux individus, aux communautés : elle entrave le développement durable. Pour cette raison, le groupe VINCI a fait du respect des règles éthiques un principe fort et intangible. Il a inscrit cette démarche dans son Manifeste où elle fait figure d'engagement et l'a traduit dans une Charte éthique et comportements ainsi que dans un Code de conduite anticorruption. Parce que la prévention et l'exemplarité managériale restent les armes les plus efficaces, les collaborateurs sont sensibilisés aux thématiques les plus importantes de ce sujet notamment grâce à des modules d'e-learning.

Œuvrer dans la cité

Aux côtés de la Fondation VINCI pour la Cité, les collaborateurs de VINCI Immobilier s'investissent localement dans des projets qui apportent des solutions en faveur de l'insertion sociale et professionnelle des personnes démunies. Comme à Lille, auprès du café solidaire Epatha, qui accueille des habitants isolés ou en situation de précarité, ou à Marseille, auprès du Rocher Oasis des Cités, qui propose des activités éducatives et culturelles à des adolescents et des familles en difficulté.

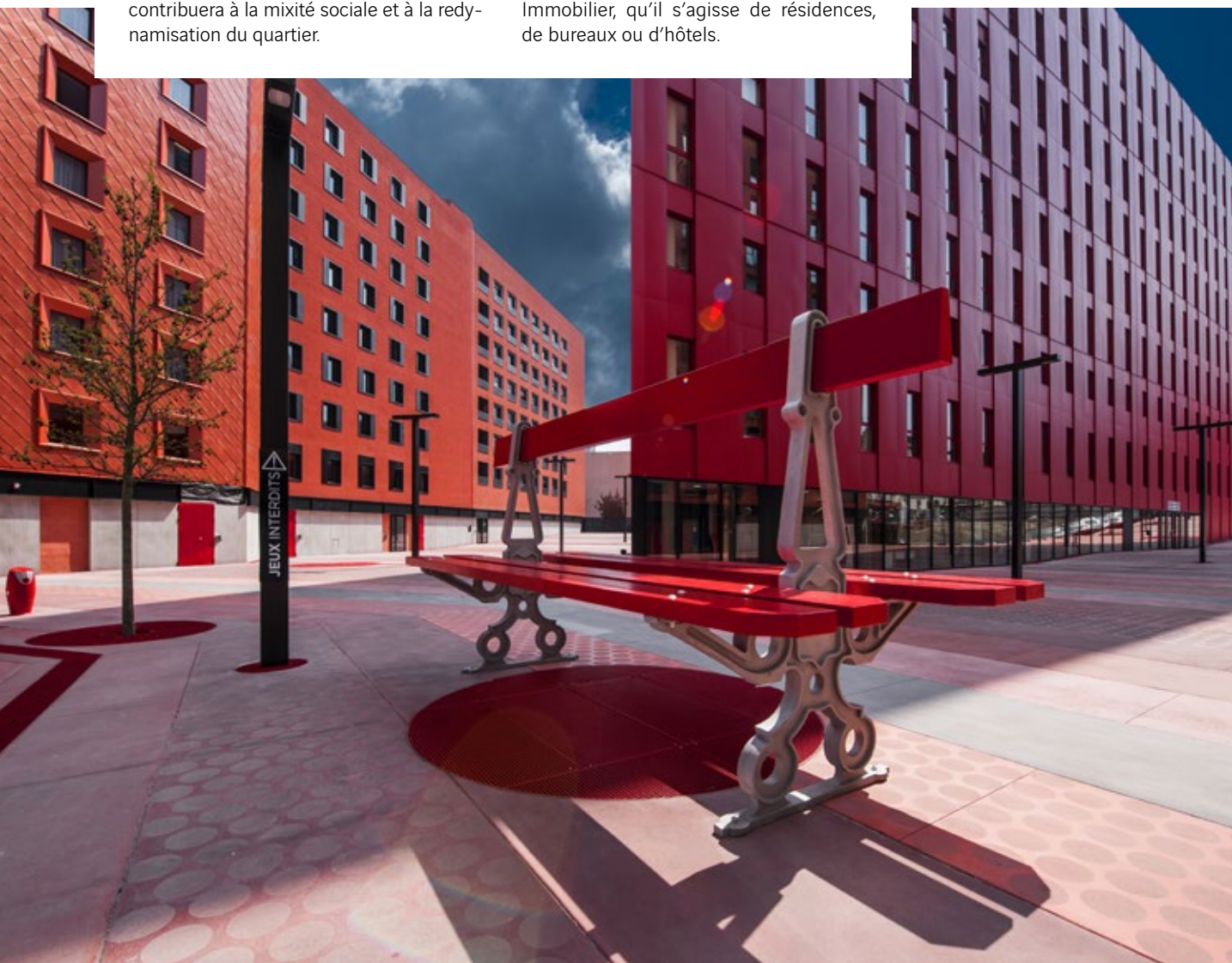
Sous l'impulsion de VINCI, plus de 1 000 élèves de collèges venant de quartiers défavorisés ont été accueillis pendant leur semaine de stage de découverte. C'est le projet Give me five, un dispositif unique qui accueille plus de 5 000 élèves par an pour favoriser l'égalité des chances.

Enfin, pour sa troisième année consécutive de mécénat pour l'Orchestre de l'alliance, VINCI Immobilier a soutenu l'association Môm'artre pour permettre l'ouverture d'une nouvelle structure de garde et d'éveil des enfants à Bondy (93). Un projet qui contribuera à la mixité sociale et à la redynamisation du quartier.

Avec la charte « 1 immeuble, 1 œuvre », VINCI Immobilier participe à l'essor de l'art dans la cité et valorise le travail d'artistes. Des créations, présentes dans 80 lieux, porteuses de beauté et de lien social.

Rendre l'art accessible à tous

Avec la charte « 1 immeuble, 1 œuvre », signée sous l'égide du ministère de la Culture, VINCI Immobilier participe à l'essor de l'art dans la cité et valorise le travail d'artistes. Sa volonté est d'offrir à chacun de ses résidents et utilisateurs plus qu'un nouveau lieu de travail et d'habitation : un nouvel espace de vie dont la création est porteuse de beauté et de lien social. Sculptures, peintures, fresques numériques... ces œuvres sont spécifiquement commandées par VINCI Immobilier. Fin 2019, près de 80 œuvres étaient installées dans les programmes de VINCI Immobilier, qu'il s'agisse de résidences, de bureaux ou d'hôtels.



ENVIRONNEMENT

S'engager pour la transition environnementale

Notre planète est aujourd'hui fragilisée par l'activité humaine et nos modes de vie. Régulièrement, elle nous envoie des signaux dont chacun est témoin. Face à cette urgence, le groupe VINCI a engagé sa transition environnementale. Un engagement qui mobilise pleinement VINCI Immobilier.

Dans le sillage du groupe VINCI

L'accélération du réchauffement climatique, l'effondrement de la biodiversité... nos modes de vie menacent l'avenir de la planète. Avec la multiplication des catastrophes naturelles dans le monde, 2019 a été une année de prise de conscience pour tous. En première ligne, certaines grandes entreprises s'emparent du sujet sur lequel elles ont un vrai levier d'action. C'est le cas du groupe VINCI, qui a pris des engagements environnementaux forts dans trois domaines : la réduction des émissions de gaz à effet de serre et la résilience ; la préservation des ressources par le développement de l'économie circulaire ; et la conservation des milieux naturels.

Agir sur le périmètre direct de l'entreprise et de notre métier

VINCI Immobilier a jeté les bases d'un plan d'action ambitieux qui concerne l'impact climatique à la fois de ses collaborateurs et

de ses projets immobiliers. Sur le temps court, son action portera sur le tri et la réduction des déchets, ainsi qu'un bouquet de solutions de mobilité alternatives. Pour limiter les émissions de CO₂ du secteur du bâtiment, nous développons des solutions pour piloter à la baisse l'empreinte carbone de nos projets immobiliers, gage de sa viabilité et de son acceptabilité.

Préserver l'environnement au quotidien

Si VINCI Immobilier réaffirme aujourd'hui ses engagements environnementaux, le groupe est impliqué depuis longtemps dans la protection de l'environnement, en mettant l'accent sur la préservation de la biodiversité et la végétalisation des espaces, notamment. Pour preuve, Oasis Parc, à Lyon, fait la part belle à la nature, avec 1,3 hectare d'espaces verts, des toitures végétalisées, plus de 140 nichoirs installés, la préservation de chauves-souris et des ateliers de jardinage.



Partenaire de la Chaire Immobilier et Développement Durable de l'ESSEC

Ce partenariat entre VINCI Immobilier et l'ESSEC a vocation à faire avancer la recherche et répondre aux nouveaux défis de l'industrie immobilière. Il symbolise une volonté partagée : penser l'avenir, innover et inventer des réponses aux grands défis du secteur. Ceux, notamment, de la transition environnementale et du management de l'immobilier.



25 % des émissions de CO₂ en France sont liées au secteur du bâtiment

Construire durable

Construire durable commence par respecter les réglementations et obtenir des labels reflétant nos bonnes pratiques. VINCI Immobilier est certifié NF Habitat HQE dans l'immobilier résidentiel et ses programmes tertiaires visent en général des certifications HQE et/ou BREEAM. VINCI Immobilier analyse l'intégralité du cycle de vie d'un produit, son évolutivité, voire sa réversibilité. Dans les opérations de restructuration, l'entreprise privilégie quand cela est possible la rénovation plutôt que la démolition-reconstruction, à l'image du programme Illumine, à Paris 13^e. Tendre vers la neutralité carbone, c'est aussi intégrer le bois, une ressource renouvelable et à l'excellent bilan carbone, comme dans les

programmes Mon 18^e à Paris, l'écoquartier Sycomore à Bussy-Saint-Georges (77) ou Universeine à Saint-Denis (93) pour les bâtiments du village des athlètes pour Paris 2024.

Réhabiliter des terrains délaissés ou pollués

Protéger l'environnement, c'est aussi construire la ville sur la ville, en réhabilitant des terrains pollués pour leur donner un nouvel usage. Dans certaines villes, de véritables écrans de verdure verront le jour après dépollution, comme Sun Park en centre-ville de Saint-Nazaire (44). La reconversion de sites pollués représente un enjeu stratégique pour faire émerger de nouveaux gisements de foncier. En 2019, VINCI Immobilier a ainsi noué un partenariat avec Brownfields et Engie pour réhabiliter 50 anciens sites industriels.



**Innover
pour la ville
de demain**

Nous placer à hauteur d'homme, c'est notre façon de comprendre les besoins de la ville et d'accompagner les nouveaux usages. Jour après jour, nous innovons pour répondre à tous les besoins en rendant la ville innovante, durable, mixte et vivante, en imaginant les solutions de demain.



NICE *Le Ray*

Quand la nature s'invite en ville

Référence en matière de végétalisation et d'innovation urbaine, Nice Le Ray est niché au cœur d'un parc verdoyant de 3 hectares. Articulé autour de 300 logements, dont certains sont évolutifs, de commerces et d'équipements sportifs, cet ensemble s'inscrit dans une démarche durable et respectueuse de l'environnement. La façade des bâtiments, entièrement végétalisée, favorise l'épanouissement de la biodiversité et suscite un réel sentiment de bien-être. Cette démarche novatrice a été labellisée BiodiverCity®, le premier label international à prendre en compte la biodiversité dans les projets immobiliers. Livraison : 2021.



Flexibilité.



NANTERRE

InDéfense

Bien-être et performance

Conçu par le cabinet danois de renom 3XN, InDéfense est un programme emblématique par son architecture contemporaine, à l'instar de son escalier monumental en premier jour. À tous les étages, il propose des espaces évolutifs et une grande flexibilité d'aménagement. Cet immeuble d'envergure, idéalement situé à La Défense, s'inscrit dans la démarche OpenWork de VINCI Immobilier. Une démarche qui met l'accent sur le bien-être de l'utilisateur et la performance du bâtiment. Conçu pour être le plus flexible possible, le rez-de-chaussée pourra être aménagé en cafétéria, business center, coworking, conciergerie, etc. au gré des besoins. Sur plusieurs niveaux, des terrasses végétalisées seront ouvertes aux utilisateurs.

Livraison : 2022.



Architecte : 3XN

10 200 m² sur 7 étages

200 m² de commerces

180 emplacements de stationnement

Labels et certifications : HQE™

Exceptionnel ; BREEAM® Excellent ;

WELL® Silver ; Efficacité +

Réversible.



SAINT-DENIS

Universeine

Un programme, deux vies

Construire un village d'athlètes pour 2024 en le destinant aux usages des décennies suivantes... C'est le défi de ce programme doté de permis de construire à double état et pensé pour offrir une grande mixité. Dès leur programmation initiale, ces résidences d'athlètes sont conçues pour devenir des bureaux, des commerces, des logements et des résidences étudiants. Ici, la construction de chaque bâtiment a intégré un bilan carbone dès la phase de conception. Réversibles, les bâtiments seront en grande partie construits en structure ou façade bois pour minimiser leur empreinte carbone. Par souci d'économie de la matière première, 10 % des matériaux de certains lots seront issus du réemploi et de nombreux éléments propres à la première configuration athlètes, tels que les salles de bains préfabriquées, sont eux-mêmes réemployables par la suite.

Premières livraisons : 2024.





LYON *To-Lyon*

La mixité à tous les étages

Redonner vie à ce quartier d'affaires européen et réinventer un pôle d'échange multimodal : c'est le défi relevé avec To-Lyon, la plus importante opération immobilière menée dans la métropole. Par son envergure et son ambition, ce programme façonne l'espace public et redessine les usages à l'échelle d'un quartier. To-Lyon incarne une nouvelle génération de tours de bureaux où une grande pluralité d'usagers – grandes entreprises, start-up et coworkers – cohabiteront avec un hôtel, des bureaux, des commerces et une place basse recevant un parking public, une « vélos-station » et une station de taxis. Avec ce programme, le quartier de la Part-Dieu devient bien davantage qu'un quartier d'affaires et un hub de transport : il est un lieu de vie.
Livraison : 2023.



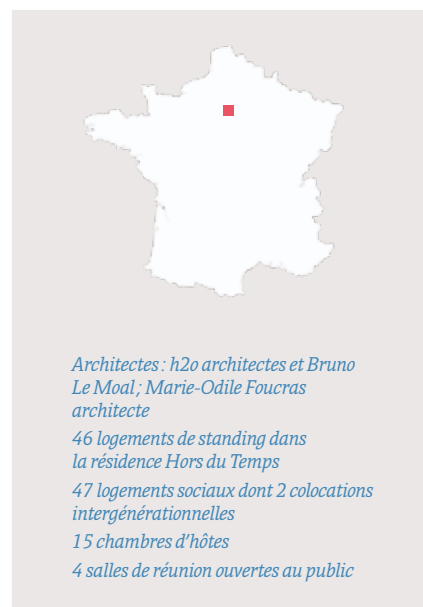


PARIS

Nouvelle Maison Saint-Charles

De la cohabitation au vivre-ensemble

Dans le 15^e arrondissement de Paris, la Maison Saint-Charles, où résidait une communauté de religieuses depuis plus de 150 ans, est entièrement reconfigurée pour donner naissance à une maison intergénérationnelle et à une résidence privée. Réalisée avec l'association Habitat et Humanisme et le bailleur social Seqens, cette maison est un bel exemple de mixité sociale, familiale et intergénérationnelle. À côté de sa chapelle historique, de ses jardins et des logements des sœurs, le projet accueillera des logements privés de standing, des logements sociaux à destination de familles monoparentales, de seniors, de jeunes travailleurs et étudiants, ainsi que deux colocations intergénérationnelles, des chambres d'hôtes et des salles de réunion pour les associations du quartier.
Premières livraisons : 2020.



Architectes : h2o architectes et Bruno Le Moal ; Marie-Odile Foucras architecte

46 logements de standing dans la résidence Hors du Temps

47 logements sociaux dont 2 colocations intergénérationnelles

15 chambres d'hôtes

4 salles de réunion ouvertes au public

Nouveaux usages.



STRASBOURG *Student Factory*

Pour étudier dans les meilleures conditions

Pour répondre à la forte demande en logements étudiants, VINCI Immobilier a créé un concept innovant de résidence. Student Factory propose un cadre de vie contemporain dans l'esprit d'un « loft new-yorkais » couplé à un bouquet de services pour répondre aux usages spécifiques des étudiants, faciliter l'année d'étude et permettre aux nouveaux arrivants de tisser des liens dès leur installation. Connectée via son application, Student Factory propose un parcours de réservation 100 % digitalisé pour préparer à distance son séjour et accéder en ligne à tous les services : laverie connectée, service de reprographie, espace lounge, gestion des colis, offre snacking, etc.

À Strasbourg, la résidence de 135 logements est située dans le prestigieux quartier de la Bourse, en plein centre-ville, à proximité immédiate des transports et des établissements d'enseignement supérieur.

Livraison : 2019.



Architecte : Oslo Architectes
2 ouvertures en 2019 : 135 logements
à Strasbourg (67) et 142 logements
à Bagnolet (93)
100 % de taux d'occupation sur
Strasbourg et Bagnolet à la rentrée 2019



Concertation.

LA ROCHELLE *Calypso*

Consulter pour aménager un quartier

Conscient que la concertation est facteur de succès et d'un meilleur vivre-ensemble, VINCI se mobilise pour organiser la coconstruction d'un quartier. À La Rochelle (17), VINCI Immobilier et la Ville ont initié une concertation locale ouverte aux riverains et usagers du quartier de Beauregard, où 327 logements seront construits sur 4,5 hectares. Objectif : réussir leur intégration au cœur de ce quartier historique, préciser les grandes orientations et rassurer les habitants. Pour réaliser ce travail de haute couture ont été organisés pendant six mois des ateliers thématiques participatifs, une balade urbaine, des réunions de coconstruction et la mise en ligne d'un site dédié à la démarche. Cette dernière a permis de dégager un consensus sur le nombre de logements, la diversité des activités et l'aménagement d'espaces de vie partagés, la création de potagers et l'implantation de nombreux arbres fruitiers. Livraison : 2022 (1^{re} tranche).



*Architectes : Bertrand Pourrier ;
cabinet ABP Architectes ; James Augier ;
atelier d'architecture collectif
Pepitomicorazon*

327 logements sur 4,5 hectares

6 mois de concertation

61 participants

*Labels et certifications : NF Habitat ;
Intérieur*



Attractivité.

LILLE *Le 31*

Une nouvelle adresse au cœur de Lille

Au cœur de la rue de Béthune, artère commerçante historique et emblématique de Lille, Le 31 a été entièrement repensé pour redynamiser cette partie du centre-ville très recherchée. En partenariat avec Redevco, VINCI Immobilier a revu en profondeur la configuration des surfaces pour trouver un nouvel équilibre et renforcer l'attractivité de ce site. Ce lieu pluriel affiche un esprit communautaire fédérant enseignes, partenaires et consommateurs. Il répond aux nouveaux modes de vie par un mix de concepts forts et complémentaires regroupant loisirs, streetwear, streetfood, bureaux, coworking, ainsi qu'un Okko Hotels 4*.

Livraison : 4^e trimestre 2020.



OR

**Rendre possibles
aujourd'hui
les usages de demain**

Parce que la ville est complexe, nous développons des expertises pointues pour réaliser les projets immobiliers les plus adaptés. Du plus spécifique, comme une résidence étudiants, au plus global en aménageant des quartiers entiers. Ces projets, nous les pensons et nous les réalisons en nous focalisant sur les usages. Des plus évidents aux plus novateurs.

Aménagement et Grands Projets Urbains



Virginie Leroy

*Directeur général adjoint aménagement
et grands projets urbains*

« Les villes sont en quête permanente de solutions innovantes pour accroître leur attractivité, améliorer le vivre-ensemble, renforcer leur résilience et afficher leur exemplarité. Ces ambitions urbaines, nous les partageons, les traduisons et les mettons en musique. Pour réussir la couture urbaine avec le tissu existant, nous nous appuyons sur nos spécialistes en associant les expertises de partenaires externes et faisons preuve d'innovation programmatique. VINCI Immobilier a cette capacité à traiter des sujets complexes en mobilisant tous les métiers de l'immobilier pour repenser intégralement un espace public et lui insuffler durablement la vie. 2019 aura été pour le pôle Aménagement et Grands Projets Urbains une année charnière, avec la poursuite d'opérations phares comme Universeine à Saint-Denis (93), le lancement de nouvelles opérations mixtes comme Made in Vitry (94) ou le parvis du Parc des Expositions à Toulouse, ainsi que la mise en valeur de 50 terrains acquis auprès d'Engie. Au-delà de ces opérations d'ores et déjà actives, cette année aura positionné l'entreprise sur de nombreux dossiers en Île-de-France et en régions, ce qui permet d'anticiper un fort développement dans les années à venir. »

Légende photo : @Work, Saint-Denis.





Identifier de nouveaux gisements de foncier

Aménager est d'abord une affaire de foncier. Un foncier qu'il faut identifier, parfois dépolluer et valoriser. Pour cela, l'entreprise a acquis début 2019 avec Brownfields un portefeuille de 50 sites industriels propriété du groupe Engie. Terrain par terrain, les équipes analysent leurs contraintes et opportunités, déterminent leur destination en concertation étroite avec les collectivités, en fonction de leur situation et de l'économie locale. Après dépollution et réhabilitation, plus de 2 000 logements seront construits entre 2019 et 2024, dont au moins sept résidences OVELIA, Student Factory ou BIKUBE, tandis que quatre terrains feront l'objet de projets d'aménagement d'envergure et de produits mixtes à Brest, Hyères et Nanterre.

Fort de son ancrage régional et de sa maîtrise des différents métiers de l'immobilier, la montée en puissance, en 2019, du pôle Aménagement et Grands Projets Urbains s'est traduite par le lancement de plusieurs projets phares comme Universeine et la valorisation du portefeuille Engie.

Travailler à grande échelle

L'activité d'aménageur se joue à des échelles de temps et de superficie différentes de celles de la promotion. Les projets réussis sont avant tout ceux qui créent de la vie au-delà de la valeur. Cela oblige à trouver le bon équilibre entre les attentes des collectivités, le rendement financier et la cohérence programmatique de l'ensemble. Sur la ZAC Rouget-de-Lisle à Vitry-sur-Seine (94), VINCI Immobilier, lauréat du projet Made in Vitry, a réussi, grâce à un ingénieux montage, à composer une réponse riche, bien insérée dans le tissu local et propice à la dynamisation de l'emploi et des services sur le territoire. À la clé : 23 000 m² mêlant activités, un hôtel B&B, une résidence seniors et une école municipale artistique. Aménager un foncier est un travail de haute couture et de longue haleine pour réussir cette alchimie programmatique et son intégration dans le tissu urbain existant.

Des projets d'aménagement phares

Ce travail de haute couture a été poursuivi par VINCI Immobilier, notamment sur deux projets phares. Universeine, première opération labellisée HQE™ Aménagement du Grand Paris, est un écoquartier situé dans le quartier Pleyel, à Saint-Denis. Les yeux sont rivés sur le futur village des athlètes de 2024 pour lequel VINCI Immobilier réalise un programme de 138 000 m², dont 117 000 m² de bâtiments mixtes, réversibles et bas carbone accueilleront les chambres d'athlètes avant d'être reconvertis en bureaux, commerces, logements et résidence étudiants. Le second, Nuances, à Toulouse, est l'un des plus grands projets

de reconversion d'un site industriel. Avec ce village urbain de 550 logements, 12 500 m² de surfaces tertiaires, 3 500 m² de surfaces commerciales et un collège, VINCI Immobilier montre sa capacité à créer un continuum urbain avec la zone pavillonnaire voisine de Saint-Simon sans la dénaturer. Autre particularité, Nuances a été initié dans le cadre d'une large consultation locale pour recueillir les besoins des résidents et faire émerger des usages et des services innovants.

Projets mixtes : une activité intense

Fort de son ancrage régional et de sa maîtrise de tous les métiers de l'immobilier, le pôle Aménagement et Grands Projets Urbains développe un nombre croissant de projets mixtes. En 2019, il a livré celui d'Axiom!, 12 000 m² de bureaux, un hôtel Ibis Styles 3* et 3 800 m² de commerces, situé à Paris 13^e, parfaitement adapté aux modes de travail et aux aspirations des nouvelles générations. Plusieurs consultations ont été remportées comme Made in Vitry (94) et La Halle Castermant à Chelles (77), dans le cadre d'Inventons la Métropole du Grand Paris 2, ou Metropolitan Square dans le Quartier du Ballon, à Lille. Que ce soit à l'échelle d'un quartier entier ou d'un îlot, VINCI Immobilier démontre sa capacité à lire un territoire et à faire preuve d'innovation programmatique. C'est le cas à Nice avec le projet de la Gare du Sud. Hier délaissé, ce quartier redevient un pôle d'attraction sans renier son patrimoine architectural avec une halle gourmande, cinq résidences dont une étudiants Student Factory, un multiplex, une maison de l'habitat et un gymnase.

Nuances



Toulouse

Quartier Saint-Simon

Urbaniste : *Taillandier Architectes Associés*

Superficie : **15,2 hectares**

550 logements

12 000 m² d'espaces tertiaires

3 500 m² de commerces

Premières livraisons : 4^e trimestre 2021

Nice Gare du Sud



Nice

Quartier Libération

Copromotion : *Icade Promotion*

Architecte : *Reichen et Robert & Associés*

Superficie : **2 hectares**

301 logements

1 résidence Student Factory de

183 logements

1 multiplex de 9 salles de projection ; 1 gymnase ; 1 maison de l'habitant

1 halle couverte

Réglementations, certifications,

labels : NF Logement (H&E) ;

label BBC

Livraison : 1^{er} trimestre 2019

Résidentiel



Bruno Derville

*Directeur général immobilier résidentiel
et des régions*

« En 2019, année préélectorale en France, le marché du logement résidentiel a été marqué par une baisse de l'offre de logements neufs en raison de la difficulté à obtenir des permis de construire. Dans ce contexte, VINCI Immobilier a poursuivi son développement à un rythme soutenu avec la signature de nombreux fonciers et la mise en travaux de plus de 6 000 logements. L'activité commerciale a été dynamique, tirée par la vitalité des grandes métropoles comme Lille, Bordeaux, Lyon, Toulouse et l'Île-de-France. En 2019, le pôle Résidentiel a consolidé ses résultats à un niveau élevé et comparable à celui de 2018, une année déjà excellente. Bien que l'augmentation des prix du foncier et des coûts des travaux impacte notre bilan, notre volume d'activité nous permet de réaliser une belle performance. Grâce au développement de l'activité en Île-de-France et en régions, à la finalisation de l'acquisition de la société Urvat Promotion, qui nous conforte dans le sud de la France, et à la montée en puissance de l'offre VINCI Immobilier 4YOU, l'immobilier résidentiel devrait poursuivre sa dynamique de croissance. »

Légende photo: Ycone, Lyon.





À l'international, le lancement de projets phares

Dans l'État de Monaco, VINCI Immobilier réalise Testimonio II, un projet pharaonique sur le dernier terrain constructible de la Principauté. Cette opération comptera 336 logements dotés de prestations très haut de gamme. En Pologne, VINCI Immobilier se développe en partenariat avec Warbud, filiale locale de VINCI Construction, avec le lancement en travaux d'une première résidence à Varsovie et l'acquisition de trois nouveaux terrains.

Du logement pour les primo-accédants aux résidences de grand standing, VINCI Immobilier répond à tous les besoins immobiliers.

Une belle année dans un marché en surchauffe

2019 a été une année dynamique pour le pôle Résidentiel avec une demande soutenue, en partie marquée par des taux d'intérêt historiquement bas et une offre insuffisante. Avec 6 750 logements lancés en travaux et 6 549 livrés, VINCI Immobilier a su manœuvrer en dépit du ralentissement des délivrances de permis de construire et de l'augmentation des coûts des travaux. De nombreux programmes ont été livrés dans toutes les régions à l'image de Trilogie, à Asnières-sur-Seine (201 logements), vainqueur du Grand Prix Régional des Pyramides d'Argent organisé par la Fédération des promoteurs immobiliers, de Carré d'Art à Toulouse (160 logements) et d'Ycone à Lyon Confluence, une tour de 65 mètres et 92 logements conçue par Jean Nouvel. Les premières pierres d'autres projets emblématiques ont été posées : Oasis Parc à Lyon (690 logements dont une résidence OVELIA et une résidence étudiants), Higher Roch à Montpellier (82 logements) ou Carré de l'Arsenal dans l'écoquartier de Rueil-Malmaison (374 logements).

Être référent en matière de satisfaction clients

Pour rester la référence dans la promotion immobilière, le pôle Résidentiel intègre désormais à ses opérations l'offre VINCI Immobilier 4YOU. Une offre qui fait de VINCI Immobilier le premier promoteur sur le marché à garantir une compensation financière en cas de retard de livraison et/ou de levée tardive des réserves. Cet engagement est complété par la volonté de tisser une relation fluide, sur mesure et sans couture avec chaque client. Avec l'objectif de construire des parcours digitaux intuitifs et personnalisés du premier contact au service après-vente jusqu'à la

levée des éventuelles réserves après la livraison. Aujourd'hui, ce parcours digital inclut l'extranet clients, où ce dernier trouve son dossier d'acquisition, ses appels de fonds, des photos du chantier et, demain, le suivi après livraison. Aujourd'hui, le marché du logement se caractérise par une personnalisation croissante des logements neufs. VINCI Immobilier donne la possibilité de se transformer en architecte d'intérieur et de concevoir son logement, grâce à un configurateur. Autre brique essentielle dans cette personnalisation : l'offre Ma cuisine équipée, lancée en 2019. VINCI Immobilier propose de poser une cuisine entièrement équipée avant remise des clés et de fabrication 100 % française dans ses nouveaux programmes.

L'innovation servicielle

Proposer des immeubles de belle facture architecturale et bien placés ne suffit plus. L'usage et les services partagés sont au cœur de la réussite des programmes résidentiels. Pour les orchestrer, VINCI Immobilier recourt de plus en plus à un assistant à maîtrise d'usages pour faciliter le lien social et accompagner les résidents dans l'utilisation des nouveaux services. Aujourd'hui, VINCI Immobilier conçoit des espaces partagés comme des jardins et des terrasses ou des services de mobilité douce avec des vélos en libre-service. Le service entre aussi dans le logement et les parties communes avec des bâtiments de plus en plus connectés grâce à la domotique pour piloter à distance ses équipements avec des services de boîte aux lettres connectée et de conciergerie numérique. Le programme Oasis Parc, à Lyon, concentre nombre de ces innovations servicielles. Conçu comme un laboratoire expérimental, il apportera un bouquet de services aux résidents avec la volonté de tisser du lien social.

7 312
LOGEMENTS
RÉSERVÉS

6 750
LOGEMENTS LANCÉS
EN TRAVAUX

6 549
LOGEMENTS
LIVRÉS

Trilogie



Asnières-sur-Seine

Hauts d'Asnières-sur-Seine

Copromotion : Emerige

Architecte : Ateliers 2/3/4

100 logements en R+18 et
7 maisons individuelles en
accession ; **94** logements en LLI
Réglementations et certifications :
RT 2012 ; NF HQE

Livraison : 2^e trimestre 2019

Résidence du Faubourg Saint-Georges



Amiens

Architecte : Boyeldieu Dehaene

1 résidence OVELIA
de **109** logements
88 logements collectifs
2 logements individuels accession
2 commerces

Réglementations, certifications et
labels : RT 2012 – 20 %, NF habitat
référentiel Résidences services

Livraison : 4^e trimestre 2021

Higher Roch



Montpellier

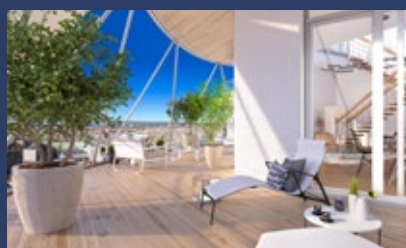
Quartier nouveau Saint-Roch

Copromotion : Pragma

Architecte : Brenac & Gonzalez & Associés

77 logements en R+16
3 470 m² de bureaux
1 743 m² de commerces
 Réglementations, certifications et labels : NF Habitat ; RT 2012 -15 %

Livraison : 4^e trimestre 2021



Carré d'Art



Toulouse

Quartier Saint-Cyprien

Copromotion : Icade Promotion

Architectes : PPA Architecture ; Macaddam Architecture

160 logements dont 8 maisons individuelles
3 locaux commerciaux
 Réglementations et certifications : RT 2012 ; NF Logement

Livraison : 2^e trimestre 2019

Arborescence



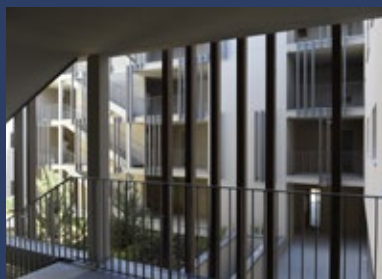
Angers

Architectes : WY-TO Architects ;
Agence Crespy & Aumont

21 logements
1 résidence OVELIA de
93 logements
1 gîte urbain
1 crèche
270 m² de coworking
1 rooftop
Réglementation : RT 2012

Livraison : 1^{er} trimestre 2023

Koenig's Park



Strasbourg

Parc des Forges

Architecte : TOA Architectes

Superficie : 2,5 hectares
378 logements
Réglementation : RT 2012

Dernières livraisons : 2020

Bureaux



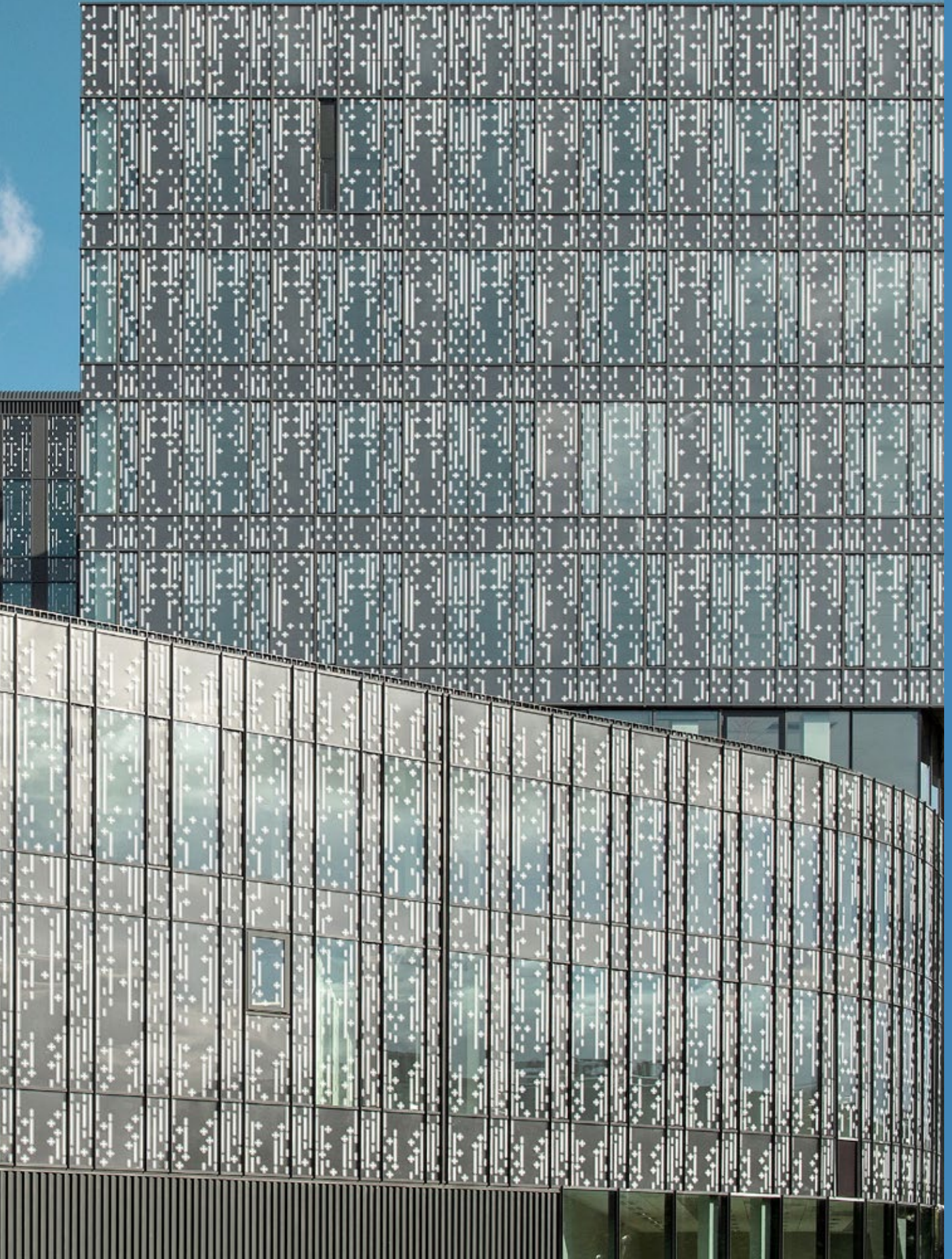
Patrick Supiot

Directeur général immobilier d'entreprise

« Dans la lignée des trois dernières années, l'activité Bureaux a évolué dans un environnement favorable avec une demande soutenue des investisseurs et un marché locatif très dynamique, à Paris comme dans les grandes métropoles régionales, tout particulièrement Lyon, Lille et Bordeaux. Mais 2019 est surtout une année exceptionnelle pour l'immobilier de bureaux sur le plan de l'activité grâce à deux opérations phares : To-Lyon, véritable coproduction avec des acteurs publics, et L'Archipel, futur siège du groupe VINCI, à Nanterre. Le pôle Bureaux a connu une activité complète sur tout le cycle de production puisque nous avons vendu, démarré et livré plusieurs opérations tout en préparant l'avenir avec des acquisitions de fonciers permettant des développements futurs comme l'île Seguin, à Boulogne-Billancourt, et le 22-32, rue de Clignancourt, à Paris 18°. »

Légende photo : Axiom!, Paris





Pour les entreprises, VINCI Immobilier conçoit des lieux de vie autant que des bureaux, avec des surfaces hybrides et toujours plus personnalisées.

Une année exceptionnelle

2019 est un excellent cru en immobilier de bureaux tant en Île-de-France qu'en régions, où les investisseurs sont toujours plus nombreux à se positionner sur l'immobilier tertiaire. Pour preuve, nos ventes d'immeubles ont doublé en 2019, notamment grâce la VEFA de To-Lyon à Apicil, quatrième groupe français de protection sociale. Vente, lancement en travaux, livraison... tout le cycle de production a connu une forte activité. Des programmes d'ampleur ont été livrés comme Eko Active à Marseille Euromed ou encore Quai 8.2 à Bordeaux, qui intègre 29 500 m² de bureaux, deux hôtels de 237 chambres, 3 000 m² de commerces, ainsi qu'une résidence étudiants. Plusieurs autres opérations ont été lancées en travaux comme Illumine, à Paris 13^e, pour la Caisse des Dépôts et InDéfense à Nanterre Les Groues, un immeuble vendu à Swiss Life. Si l'activité a été soutenue sur toute la chaîne de valeur, la raréfaction des fonciers et des actifs à restructurer reste une tendance lourde. Afin de répondre à cette contrainte, le pôle Bureaux a ainsi fait l'acquisition, fin 2019, d'un grand magasin du XIX^e siècle de plus 11 000 m², rue de Clignancourt, à Paris 18^e, destiné à une reconstruction lourde. Enfin, les équipes ont travaillé sur deux développements futurs : 70 400 m² de bureaux représentant la composante tertiaire issue de la reconversion du village des athlètes après Paris 2024, à Saint-Denis, et trois immeubles de bureaux dans l'île Seguin, à Boulogne-Billancourt, pour 130 000 m² de bureaux et commerces.

Fabriquer de la convivialité

Si les investisseurs et les utilisateurs ont toujours été en quête de performance et de flexibilité pour les immeubles de bureaux, aujourd'hui, les qualités techniques et thermiques de l'immeuble ne suffisent plus ; c'est la question de son empreinte carbone, qui est posée, et ce, tout au long de son cycle de vie. De fait, la plupart des réalisations ont les niveaux de certification les plus exigeants dans leur domaine, à l'image de l'immeuble

AxiomI triplement labellisé (HQE™ Exceptionnel, BREEAM Excellent et Effnergie+), ce qui amène les acteurs à être également très attentifs à l'usage à long terme des bâtiments, garantie de leur réelle pérennité. Les entreprises qui recherchent des surfaces flexibles avec des plateaux alternant des zones de forte densité et des espaces collaboratifs conviviaux nous amènent à concevoir des lieux de vie autant que des bureaux, avec des surfaces hybrides aux densités très variables. Une attention très particulière doit également être apportée à l'intégration des projets dans leur quartier, soit par un travail sur les espaces végétalisés soit par l'intégration d'une offre de commerces. VINCI Immobilier a formalisé cette approche avec OpenWork, une démarche centrée sur le bien-être de l'utilisateur, l'environnement et la performance du bâtiment. Résultat ? VINCI Immobilier parvient à augmenter la valeur d'un bien immobilier en jouant sur la flexibilité des espaces pour faciliter sa commercialisation et l'intensification des usages afin d'optimiser l'utilisation de certaines surfaces.

Des tendances durables

Au-delà des réalisations hors normes comme To-Lyon et L'Archipel, l'activité du pôle Bureaux a été marquée par des réalisations exemplaires comme Illumine à Paris 13^e et Stories à Saint-Ouen (93). Remarquables par leur architecture, ce sont aussi des bâtiments durables, flexibles et adaptables. Par leurs caractéristiques – mixité des usages, réversibilité anticipée, capacité à recevoir du public demain... –, ils s'inscrivent dans le temps long. Ces tendances, le pôle Bureaux les intègre dans la plupart de ses programmes. Si les bâtiments sont aujourd'hui exemplaires sur le plan de la performance énergétique, la profession est challengée sur le mode de construction et de réalisation, qui questionne l'empreinte carbone ou la lutte contre les îlots de chaleur. Pour y répondre, VINCI Immobilier privilégie la filière sèche (bois et métal), la végétalisation des espaces, l'autoconsommation énergétique des bâtiments, etc.

Restructurer plutôt que déconstruire

Dans le cadre des restructurations d'immeubles, le pôle Bureaux privilégie, quand cela est possible, la restructuration à la démolition-reconstruction. La solution qui, même si elle demande une plus grande technicité, est la plus durable que l'on puisse imaginer. Pour Illumine, à Paris 13^e, le pôle Bureaux nous a choisi une approche innovante dans laquelle l'architecte a travaillé de concert avec une artiste afin de mettre en valeur des surfaces atypiques. L'essentiel de la structure existante a ainsi pu être préservé tout en proposant une nouvelle approche des espaces de bureaux qui a séduit la société Wojo, le plus grand réseau européen de coworking et futur occupant de la totalité de l'immeuble.

24 372
M² LIVRÉS

268 586
M² EN CONSTRUCTION

102 568
M² ACTÉS

To-Lyon



Lyon

Part-Dieu

Copromotion : Européquipements

Architecte : Dominique Perrault Architecture en partenariat avec SUD Architectes

Une tour IGH de bureaux : **66 000 m²** ;
170 m de haut ; **43** niveaux
Pullman 4* de **168** chambres
Un socle actif de **3 500 m²** de commerces,
lobbies et services communs
Une place basse de **11 000 m²** recevant
notamment une « vélos-station » de **1 500 places**,
1 500 m² de commerces, l'accès au métro, un
dépose-minute et la station de taxis
Un parking de **1 100** places
Réglementations, certifications et labels : NF
HQE™ Exceptionnel ; BREEAM® Excellent

Premières livraisons : 2023



L'Archipel



Nanterre

Quartier des Groues

Aménageur : Paris - La Défense

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

74 000 m² de bureaux
1 500 m² de commerces
 Réglementations, labels et certifications : NF HQE™ Exceptionnel ; BREEAM Excellent ; Effinergie + ; Label E+C- ; E2C1 ; OsmoZ ; Bâtiment Biosourcé - niveau 1 (bât. B2) ; Cradle to Cradle ; Ready 2 services (bât. D)

Livraison : 2^e trimestre 2021

Eko Active



Marseille

Quartier Euroméditerranée

Copromotion : Icade Promotion

Architecte : Atelier d'Architecture Franck Hammoutène

8 300 m² de bureaux
 Réglementations, certifications et labels : BREEAM Very Good ; RT 2012 - 40% ; OpenWork

Livraison : 4^e trimestre 2019

Île Seguin



Boulogne-Billancourt

Île Seguin

Promoteur : Développement Boulogne Seguin (Hines, VINCI Immobilier, Icade)

Architectes : 2Portzamparc (coordonnateur) ; Chartier Dalix ; Franklin Azzi ; Rogers Stirk Harbour + Partners ; Sou Fujimoto ; XTU

123 500 m² de bureaux répartis entre 6 bâtiments

6 500 m² de commerces et d'activités

1 jardin public de **15 000 m²** (réalisé par la SPL Val de Seine Aménagement)

Certifications et labels visés :

BREEAM Excellent, HQE™

Exceptionnel, OsmoZ, Wired-Score,

Effinergie ; E+/ C- (lots attribués à

VINCI Immobilier)

Premières livraisons : 3^e trimestre 2023

Wenov



Lille

Euratechnologies

Architecte : Lalou+Lebec

15 500 m² de bureaux
1 résidence Student Factory de
206 logements

Feel@Home, une offre de bureaux pour start-up : **400 m²**

Réglementations, certifications et

labels : BREEAM Very Good

(bureaux) ; NF Habitat, E+C- ;

BiodiverCity® (résidence Student

Factory)

Livraison : 3^e trimestre 2020

Hôtellerie

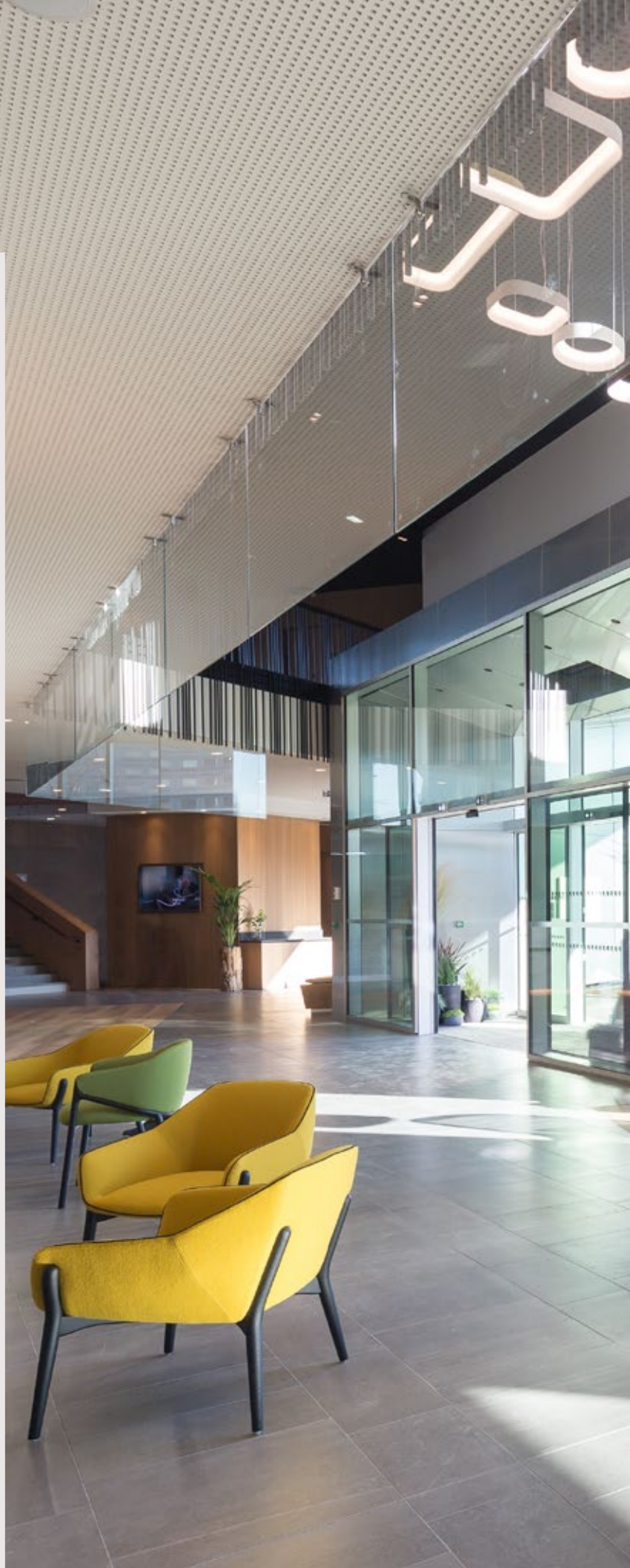


Jean-Luc Guermonprez

*Directeur général adjoint immobilier d'entreprise
pôle Hôtellerie*

« Le secteur de l'hôtellerie repose sur de beaux fondamentaux avec une activité soutenue en France, première destination touristique mondiale avec 90 millions de touristes en 2019 et une croissance des arrivées aux aéroports d'environ 5 % par an. Un secteur caractérisé par de plus en plus d'hôtellerie de chaîne, de franchisés, et toujours innovant avec l'émergence de concepts disruptifs. En 2019, l'hôtellerie parisienne a néanmoins pâti des mouvements sociaux et des violences urbaines. Dans ce contexte, le pôle Hôtellerie a réalisé une excellente année avec quatre livraisons et des avancées significatives pour des développements futurs. En 2019, nous avons livré un Ibis et un Novotel au sein du programme Poste Weiss à Saint-Étienne (42), l'hôtel Meliá à Paris-Charles de Gaulle et un Ibis Styles à Paris Porte d'Italie. Deux hôtels ont été vendus : pour l'enseigne Okko à Nanterre (92) et pour celle de Pullman sur To-Lyon. Aujourd'hui, notre pôle est une référence dans la profession avec une équipe d'experts entièrement dédiée à l'hôtellerie, présente sur toute la chaîne de valeur et capable de couvrir tous les segments de marché de l'hôtellerie économique en périphérie de ville jusqu'au palace en cœur de ville. »

Légende photo : Innside Paris-Charles de Gaulle.





Présent sur toute la chaîne de valeur, VINCI Immobilier couvre tous les segments de marché de l'hôtellerie économique en périphérie de ville jusqu'au palace en cœur de ville.

964
CHAMBRES LIVRÉES

47 461
M² EN TRAVAUX

17 285
M² ACTÉS

Une année complète sur toute la chaîne de métier

En 2019, le pôle Hôtellerie a connu une activité exceptionnelle, avec un chiffre d'affaires en hausse de 155 % au cours de laquelle quatre hôtels ont été livrés et plusieurs autres lancés en travaux. Au plus fort de l'année, l'équipe a géré dix chantiers d'hôtels, un record. Ces opérations de long terme font souvent partie d'une programmation mixte complexe comme celle de To-Lyon (69), avec un hôtel Pullman 4* de 168 chambres. À noter la livraison d'Inside by Meliá, la première implantation française pour cette enseigne en plein essor. Situé à Roissy-Charles-de-Gaulle, cet hôtel 4* propose 267 chambres, ainsi qu'un restaurant et une belle terrasse végétalisée ouverts au public. Côté développement, VINCI Immobilier privilégie les opérations de gré à gré avec des résultats à la hauteur des investissements. Le potentiel est important, en France, puisque l'hôtellerie de chaîne ne représente que la moitié du parc de chambres existantes. La force du pôle Hôtellerie tient à sa place de référent sur le marché hôtelier et à sa capacité à tisser des liens de confiance avec les investisseurs et les partenaires. À titre d'exemple, l'Okko Hotels de

Nanterre (92), 184 chambres sur neuf étages, est le quatrième hôtel réalisé avec cette enseigne. Un établissement vendu à un investisseur institutionnel, aussi acheteur de l'Okko Hotels du 31, rue de Béthune, à Lille. En plus d'identifier le bon couple investisseur-exploitant, VINCI Immobilier sait livrer un hôtel clés en main pour l'ouverture, de la décoration et du mobilier au système informatique de réservation. Régulièrement, il se démarque par ses innovations en termes de service clients, à l'image des salles de bains livrées prêtes-à-raccorder, source de gain de temps dans la réalisation du chantier et de qualité de finition.

Récurrence de l'activité

2020 s'inscrit dans la même dynamique que 2019, une année qui s'annonce intense en matière d'activité. Plusieurs livraisons importantes rythmeront 2020, dont l'hôtel 5* Kimpton Paris-Opéra, situé boulevard des Capucines à Paris 2^e, et le Novotel Paris-Belleville dans le 20^e. L'autre enjeu sera la vente de l'hôtel 5* Nuée Bleue de 116 chambres en plein centre-ville de Strasbourg, fruit de la reconversion de l'ancien hôtel de police dont la plupart des façades sont inscrites au titre des Monuments historiques. D'autres projets sont en développement à un horizon plus lointain, comme à Besançon (25), dans le cadre d'une consultation d'un programme mixte – l'hôpital Saint-Jacques – remportée par VINCI Immobilier en juillet 2019. Le développement de nouveaux projets sera fonction de la conjoncture.

En 2019, l'activité a été intense avec quatre hôtels livrés et plusieurs autres lancés.

La montée en puissance des restructurations

Les équipes du pôle Hôtellerie travaillent de plus en plus fréquemment sur des opérations de restructuration, une solution pour relâcher la tension sur le foncier. En 2019, ces dernières ont représenté la moitié des projets en portefeuille. Plusieurs opérations majeures de ce type sont en cours. C'est le cas de l'hôtel Kimpton Paris-Opéra, fruit de la restructuration de trois immeubles de bureaux, ou du futur Novotel Paris-Belleville de 109 chambres, boulevard de Belleville, à Paris, à partir d'un immeuble de bureaux des années 90. À Lille, rue de Béthune, la réalisation de l'Okko Hotels au sein de l'opération mixte complexe Le 31 repose sur la restructuration complète des anciens magasins Galeries Lafayette. La surélévation du bâtiment permettra d'accueillir un hôtel 4* de 125 chambres.

Innside Paris-Charles de Gaulle



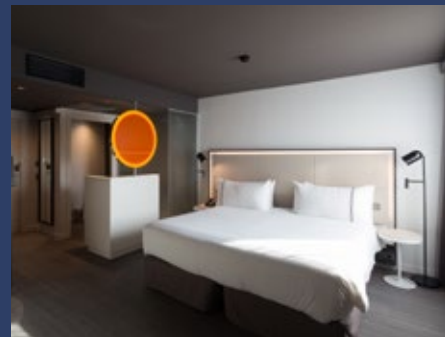
Roissy

Paris-Charles de Gaulle

Architecte concepteur :
Agence SCAU /
concept design : Jean-Philippe Nuel

Innside by Meliá 4*
de **267** chambres
Label : BREEAM Very Good

Livraison : 1^{er} trimestre 2019



Post Weiss



Saint-Étienne

Gare de Châteaureux

Copromotion : Groupe Cardinal

Architecte concepteur : ECDM

Novotel 4* de **77** chambres et
Ibis Budget 2* de **84** chambres

Livraison : 1^{er} trimestre 2019



Nuée Bleue



Strasbourg

Grande île

*Architecte concepteur :
DTACC / concept décoration :
Jean-Philippe Nuel*

Hôtel 5* de **116** chambres

Livraison : 2^e trimestre 2021

Kimpton Paris



Paris

9^e arrondissement

Architecte : B&B Architectes /
décoration : Charles Zana ; Saguez ;
Humbert & Poyet

Hôtel 5* de **149** chambres
Label : BREEAM Very Good

Livraison : 4^e trimestre 2020

Météor



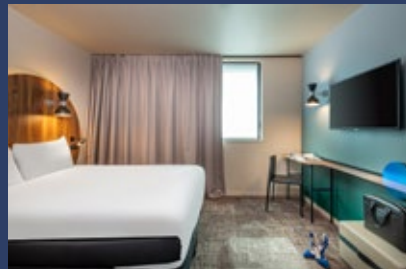
Paris

13^e arrondissement

Architecte concepteur : XTU
Architects

Ibis Styles 3* de **185** chambres
Label : BREEAM Very Good

Livraison : 3^e trimestre 2019



Commerces



Guillaume Lucas

*Directeur général adjoint immobilier d'entreprise
pôle Commerces*

« En 2019, la fréquentation des centres commerciaux a poursuivi sa lente décline, accentuée par les mouvements sociaux à répétition. Si les ménages réduisent leurs dépenses courantes, la consommation reste dynamique dans le secteur des loisirs, du bien-être et de la restauration. Dans ce contexte, le pôle Commerces se réinvente et adapte son activité pour anticiper l'évolution des modes de consommation. Il privilégie trois axes de développement porteurs d'avenir : l'outlet, le centre-ville et les loisirs. Fortes du succès qui se profile avec son pôle de loisirs à Décines-Charpieu (69), près de Lyon, nos équipes travaillent à la formalisation d'un concept de loisirs déclinable par sa taille et son offre, en fonction du contexte local. Un concept prometteur dans une société où l'on consomme toujours plus de loisirs et où le temps libre ne cesse d'augmenter. Pour répondre à la transformation des habitudes de consommation, nous étudions également le potentiel des villages de marques, en particulier dans certaines grandes agglomérations non encore pourvues de ces villages outlet, comme Bordeaux ou la Côte d'Azur. »

Légende photo : Le 31, Lille.





VINCI Immobilier accompagne les investisseurs-propriétaires pour reconfigurer leurs centres commerciaux et leurs galeries commerciales dans le cadre d'un contrat de promotion immobilière.

5 400

M² DE COMMERCES LIVRÉS 2019

59 500

M² DE COMMERCES EN TRAVAUX 2019

Le bon projet au bon endroit

Le retail n'a pas le vent en poupe. En témoignent le lent recul de la fréquentation et des achats dans la plupart des centres commerciaux, ainsi que la difficulté croissante à obtenir des autorisations administratives. Trop systématiquement, le centre commercial est opposé au commerce de proximité et la périphérie opposée au centre-ville. Face à ces vents contraires, le pôle Commerces réfléchit à la transformation de centres commerciaux en lieux de vie et de loisirs pour offrir aux consommateurs un parcours sans couture depuis leur smartphone jusqu'à l'enseigne. VINCI Immobilier accompagne les investisseurs-propriétaires pour adapter leurs actifs à cette nouvelle donne. Au programme : des reconfigurations avec, parfois, des réductions de surface qui permettent de récupérer du foncier en centre-ville et de valoriser les actifs plus diversifiés. Au sein du 31, à Lille, le pôle Commerces a redimensionné l'offre commerciale pour faire place à un hôtel 4* et à des bureaux, en plus des commerces. L'opération a redonné de la visibilité à ce bâtiment et de l'attractivité à la rue de Béthune. Elle a permis d'attirer de nouvelles enseignes comme un Fitness Park et un Climb Up, un concept d'escalade indoor. En 2019, le pôle Commerces a livré 4 900 m² de commerces au sein de l'opération mixte ZAC Benoît Hure, à Bagnolet, une livraison qui contribue à redynamiser le centre-ville. Le pôle est présent sur deux opérations

mixtes dont les travaux sont en cours : à Nice Le Ray (06) avec une galerie de 5 900 m² et au sein de l'opération To-Lyon avec 3 500 m². En 2019, nous avons obtenu le permis de construire modificatif définitif de l'opération Louvre-Saint-Honoré pour laquelle le propriétaire nous a confié une maîtrise d'ouvrage déléguée.

Nous lancerons donc, en 2020, les travaux de l'une des plus importantes réhabilitations parisiennes en site occupé.

Les loisirs, une diversification prometteuse

Dans une société de loisirs, on consomme... du loisir. Et on en consommera toujours plus à tous les âges, y compris chez les actifs, qui se rendent de plus en plus disponibles. Dans toutes les couches de la population et dans tous les territoires, une tendance sociétale s'installe : cette volonté de prendre soin de soi, de retrouver ses proches pour partager de nouvelles expériences.

VINCI Immobilier oriente son activité vers ce marché des divertissements pour lequel il nourrit de belles ambitions. À Décines-Charpieu (69), à proximité immédiate du Groupama Stadium, il est entré dans la dernière ligne droite de la construction du pôle de loisirs Smart City OL. Entièrement dédié aux loisirs et à la restauration, ce complexe de quatre bâtiments sera un temple des loisirs avec notamment un bowling, un city surf park, un funclimb, un lasergame et un parcours ninja... Avec un taux de commercialisation de 82 % à un an de l'ouverture au public, Smart City OL préfigure l'avenir du pôle Commerces. Il démontre sa capacité à proposer des nouvelles destinations en phase avec les attentes des consommateurs et des enseignes. Fort de ce succès, VINCI Immobilier entend exporter ce concept de loisirs en l'adaptant à chaque zone de chalandise.

VINCI Immobilier développe de nouveaux leviers de croissance comme l'outlet, le centre-ville et les loisirs. Des secteurs stimulés par la hausse du temps libre et des nouveaux modes de consommation.

Zac Benoît Hure



Bagnole

ZAC Benoît Hure

Architecte : Reichen et Robert & Associés

4 900 m² de commerces
Parc de stationnement
de **194** places

Livraison : 4^e trimestre 2019

Louvre-Saint-Honoré



Paris

1^{er} arrondissement

*Architectes : Jean Nouvel;
François Braun*

20 000 m² d'espaces culturel
et commerciaux
Certifications et labels : BREEAM
International Refurbishment and
Fit Out 2015 ; Bespoke Very Good
parts 1 et 2

Livraison : 2024

Résidences gérées



Éric Lapierre

Président-Directeur général

« 2019 a été une belle année pour OVELIA et Student Factory, nos deux concepts de résidences services à destination des seniors autonomes et des étudiants. Idéalement situées à proximité des commerces et des transports, ces résidences proposent des lieux « prêts-à-vivre » pour les utilisateurs et des produits clés en main pour les investisseurs grâce à notre double expertise de promoteur-exploitant. Portée par les évolutions démographiques, l'activité des résidences gérées a augmenté de 47 % en 2019 avec 25 millions d'euros de chiffre d'affaires et 2 235 lots vendus. Elles poursuivent leur montée en puissance, avec 30 résidences OVELIA et 19 Student Factory en travaux ou en montage, des produits particulièrement appréciés des investisseurs avec la réalisation de plusieurs ventes en bloc. Forts de ces succès, nous explorons un troisième marché : celui du coliving, des résidences urbaines destinées aux jeunes actifs en quête de services, d'une communauté et d'expériences à vivre plus que d'une propriété immobilière. Ce produit, nous l'avons baptisé BIKUBE, qui signifie « ruche », en danois. »

Légende photo : Student Factory, Bordeaux.





Avec 17 résidences et une augmentation de plus de 40 % des lots en exploitation, 2019 est une excellente année pour OVELIA et Student Factory, des concepts de résidences à taille humaine et full services qui ont rencontré leur public. L'aventure continue avec l'émergence d'un nouveau type de résidence urbaine. Après les seniors et les étudiants, VINCI Immobilier s'adresse aux jeunes actifs : bienvenue à BIKUBE !

OVELIA

Dans la continuité de 2018, OVELIA a poursuivi sa dynamique. La marque a ouvert trois résidences à Châteaufort (78), à Reignier-Esery (74) et à Mérignac (33) pour un total de 12 résidences en exploitation fin 2019. Trente autres projets sont par ailleurs en travaux et en montage.

Avec une population française qui comptera 24,3 millions de personnes de plus de 60 ans en 2050 et des seniors de plus en plus éloignés de leur famille, les résidences services sont naturellement portées par cette évolution sociétale durable. Le concept OVELIA répond, à son échelle, à ce nombre croissant de seniors autonomes en quête de lien social et de services de proximité avec des résidences à taille humaine et situées à proximité des centres-villes. En 2019, sa pertinence a été récompensée par le Trophée MDRS du meilleur rapport qualité/prix qu'a obtenu la résidence de Châteaufort. Ce prix souligne le positionnement d'OVELIA, des résidences à mi-chemin entre le logement traditionnel et la maison de retraite médicalisée, avec des appartements tout équipés à des tarifs accessibles au plus grand nombre. Une équation rendue possible par cette double expertise promotion-exploitation. Les résidences OVELIA proposent des actifs immobiliers de standing, bien situés, parfaitement équipés et dotés de tous les services. Ces derniers, par leur nombre et leur qualité, sont sa marque de fabrique. Cette offre de services commence par un encadrement humain avec une dizaine de salariés par résidence. Toutes les résidences sont équipées d'une piscine, d'un espace beauté et, bien entendu, d'un restaurant. Rien qu'en 2019, 160 000 repas y ont été servis. Le service, ce sont aussi des animations, une conciergerie, un dispositif de téléassistance médicale, du petit bricolage et une aide à la personne pour aider aux gestes du quotidien.

2019 : un excellent cru

La pertinence du concept OVELIA s'est traduite par un rythme de développement élevé en 2019. Trois résidences ont été ouvertes, à Châteaufort, à Reignier-Esery et à Mérignac, soit un total de 284 lots. Fin 2019, le réseau OVELIA comptait 12 résidences en activité pour 1 213 lots. Le développement s'intensifie puisque dix projets de résidence sont actuellement lancés en travaux et 12 autres sont en cours de montage. Parmi elles, Dijon Sainte-Marthe (21), projet atypique fruit d'une opération de restructuration, s'inscrit dans un programme intergénérationnel construit au sein de l'ancienne clinique Sainte-Marthe implantée en plein centre-ville. Une résidence OVELIA de 95 logements y côtoiera une résidence étudiants construite à la place du cloître et des logements haut de gamme. Plébiscité par les investisseurs particuliers, le concept OVELIA est également devenu un produit attractif pour les investisseurs institutionnels. Pour preuve : deux résidences ont été vendues en bloc à A Plus Finance et au groupe Caisse des Dépôts pour Châteaufort et Be Real IM pour celle de Reignier-Esery, inaugurées en 2019. Une appétence qui souligne qu'OVELIA fait référence sur ce marché. Plusieurs autres projets ont aussi été vendus en bloc comme à Toulouse (31), Saint-Étienne (42), Les Angles (66) et Villeneuve-Loubet (06).

12

RÉSIDENCES EN EXPLOITATION

3

OUVERTURES EN 2019

1 213

LOTS GÉRÉS

14

RÉSIDENCES EN TRAVAUX

Les Jardins de Chevreuse



Châteaufort

Architecte : Gera Architectes

Investisseurs : A Plus Finance ;
groupe Caisse des Dépôts

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

Livraison : juin 2019



Les Jardins de Saint-Augustin



Mérignac

Quartier Saint-Augustin

Architecte : Thierry Boutin

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

Livraison : janvier 2020



Student Factory

Pour sa « saison 2 », Student Factory a confirmé son excellent départ avec des taux de remplissage moyen de 98 % pour les longs séjours et l'ouverture de deux nouvelles résidences à Bagnolet et Strasbourg.

Un concept innovant

En 2019, Student Factory a démontré que le marché était mûr pour accueillir un nouveau modèle de résidence étudiants avec un produit très novateur comme OVELIA. La force du concept repose sur son offre de services et le cadre de vie contemporain des résidences, avec leur décoration de style industriel. Student Factory propose des appartements du T1 au T3 avec des surfaces communes généreuses et chaleureuses dédiées au travail, aux loisirs et à la restauration. Les étudiants ont accès à un bouquet de services inclus comme le Wi-Fi très haut débit et la gestion des colis ou à la carte comme la laverie, la reprographie, le petit-déjeuner, le ménage... Parce que les études sont centrales, chaque résidence offre différentes surfaces de travail, isolées ou partagées au gré des humeurs et des besoins. Géré et animé par une équipe réduite, Student Factory est ultra-connecté pour pouvoir accéder en ligne à tous les services et échanger facilement avec les autres résidents. Cette notion de communauté et d'appartenance à une résidence est sa marque de fabrique.

Une année de croissance

Après Aix-en-Provence, Bordeaux et Nice, deux nouvelles résidences ont accueilli leurs premiers étudiants en 2019, à Bagnolet (93) et à Strasbourg. Quelques semaines après leur ouverture, elles affichaient complet. À la fin de l'année, le parc Student Factory s'élevait à 755 appartements avec un succès locatif qui ne se dément pas. Avec des durées moyennes de séjour d'environ neuf mois, Student Factory répond parfaitement aux attentes des étudiants étrangers, toujours plus nombreux à venir étudier en France où les frais de scolarité restent bon marché au regard de la qualité de l'enseignement. Ces derniers apprécient son parcours 100 % digitalisé pour réserver depuis l'étranger et son offre full services. Parce que le prix est un facteur sensible pour le budget, par définition contraint, de l'étudiant, Student Factory s'inscrit dans la fourchette du marché pour les longs séjours. Devant ce succès, deux autres opérations ont été lancées en 2019 avec une ouverture programmée à Lille en 2020, tandis qu'une dizaine d'autres projets sont à l'étude.

Student Factory poursuit sa montée en puissance, avec 19 Student Factory en travaux ou en montage. Un concept particulièrement apprécié des étudiants et des investisseurs.

5

RÉSIDENCES EN EXPLOITATION

2

OUVERTURES EN 2019

755

LOTS GÉRÉS

19

OPÉRATIONS EN TRAVAUX
ET EN MONTAGE

Student Factory Bagnolet



Paris

Bagnolet

Architecte : Reichen et Robert & Associés

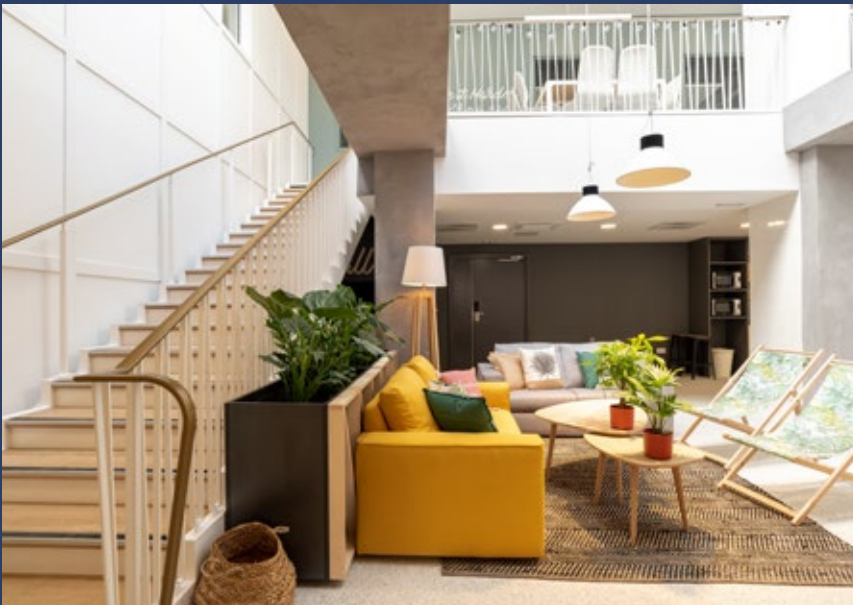
Investisseur : Swiss Life Asset Managers

140 appartements meublés
Espaces communs : coworking, cafétéria, espace reprographie, Starbucks Corner, laverie connectée

Livraison : août 2019



Student Factory Strasbourg



Strasbourg

Quartier de la Bourse

Architecte : Olso Architectes

Investisseur : Foncea

135 appartements meublés
Espaces communs : coworking, cafétéria, espace reprographie, Starbucks Corner, laverie connectée

Livraison : juillet 2019



BIKUBE

BIKUBE, qui signifie « ruche », en danois, est la nouvelle marque de résidence urbaine de VINCI Immobilier. Une offre de coliving qui s'adresse aux jeunes actifs et qui répond à l'évolution des modes de vie.

Créateur de convivialité

Après les succès d'OVELIA pour les seniors et de Student Factory pour les étudiants, VINCI Immobilier se lance un nouveau défi dans les résidences gérées dont il assure la promotion et l'exploitation. Cette fois, la formule s'adresse aux jeunes actifs, de 25 à 35 ans. Les concepteurs de BIKUBE sont partis du constat suivant : le monde du travail est marqué par une plus forte mobilité professionnelle et la présence d'un nombre croissant d'actifs en CDD, d'indépendants et de professionnels souvent en déplacement long. Pour eux, le coliving offre une solution à leur désir de liberté et à leur recherche de liens et d'interdépendance propre aux grandes villes.

Le coliving répond à cette aspiration à vivre en communauté et à former des tribus. Pour cette génération, être propriétaire de son logement n'est plus forcément une fin en soi, d'autant moins que la hausse des prix de l'immobilier dans les grandes métropoles rend la primo-accession très difficile. C'est pourquoi les jeunes actifs optent de plus en plus pour la colocation, mais sans engagement et avec le maximum de services.

L'immobilier à la carte

Avec BIKUBE, l'immobilier devient un service et une expérience à vivre d'une nuit à un an. Son principe ? La simplicité des démarches, la convivialité des espaces à partager et la flexibilité sur la durée de séjour. Surtout, BIKUBE propose une offre tout compris (loyer + charges + abonnements + services) pour faciliter le quotidien des résidents, avec un service pressing, une conciergerie, une assistance au bricolage et un accueil 24 h/24.

BIKUBE, la résidence idéale ?

Le rez-de-chaussée, ouvert au public, propose un café/bar et un vaste espace de coworking. À chaque niveau, des hébergements privatifs meublés du T1 au T3 restent à décorer par le résident et une cuisine et un salon partagés sont mis à la disposition des résidents de l'étage. Et au dernier niveau : un rooftop accessible exclusivement aux « BIKUBERs ». Trois résidences BIKUBE sont en cours de montage. En vitesse de croisière, BIKUBE a un objectif de croissance de cinq résidences par an avec des implantations dans les centres urbains dynamiques proches des transports et des lieux d'animation sociale et culturelle.

Nous explorons le marché du coliving, des résidences destinées aux jeunes actifs en quête de services, d'une communauté et d'expériences à vivre plus que d'une propriété immobilière.

BIKUBE



Services immobiliers

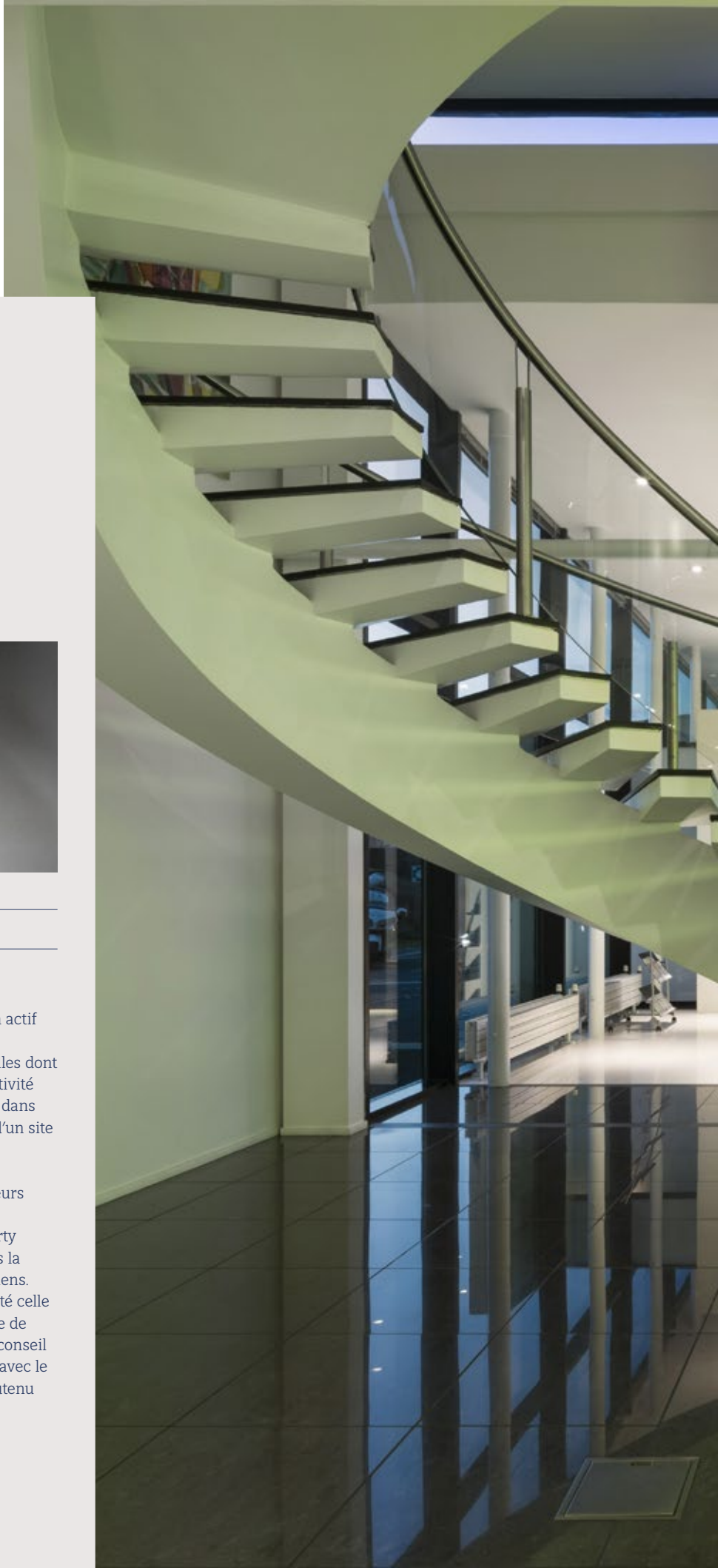


Anne-Claire de Bournet

Directeur du pôle Services immobiliers

« L'immobilier de bureaux est aujourd'hui un actif clé pour la compétitivité et l'attractivité des entreprises, et tout particulièrement pour celles dont les métiers sont en tension. Grâce à notre activité Conseil, nous accompagnons les entreprises dans leurs projets immobiliers de l'identification d'un site à l'aménagement de leurs espaces. Nous les assistons également dans leurs démarches financières et contractuelles pour protéger leurs droits et identifier d'éventuels gisements d'économies. De leur côté, les équipes Property Management assistent les investisseurs dans la gestion courante et la valorisation de leurs biens. Pour l'activité Services immobiliers, 2019 a été celle d'un nouvel élan marqué par la mise en place de nouveaux outils et process, nos missions de conseil pour de nouveaux clients, les liens resserrés avec le groupe VINCI et par un volume d'affaires soutenu avec le gain de nouveaux contrats. »

Légende photo : Siège de VINCI Energies, Montesson (78).





Deux opérations, réalisées dans des délais serrés, pour VINCI Energies

- Vente des locaux d'E. CAGNA, filiale de VINCI Energies, à Méry-sur-Oise près de Compiègne (60). Le pôle Conseil a réalisé la vente des locaux, qui étaient devenus inadaptés aux besoins de l'entreprise. De l'estimation du prix de vente à la signature des actes en passant par les diagnostics, l'opération a été réalisée en cinq mois.

- Gestion du déménagement de Greenaffair, filiale de VINCI Energies, à Sèvres (92) dans un emplacement très attractif et un immeuble certifié. La mission a consisté à identifier un espace de qualité de 1 000 m², en phase avec l'activité de l'entreprise (société de conseil et d'ingénierie spécialisée dans le développement durable), et avec la possibilité de réaliser des aménagements sur mesure. Une mission doublée de négociations financières qui ont débouché sur des économies substantielles.

Le pôle Services immobiliers de VINCI Immobilier est constitué d'une équipe de 22 collaborateurs entièrement dédiée à l'optimisation des stratégies immobilières des entreprises et à la bonne gestion des biens pour le compte des investisseurs-détenteurs.

Conseil

Au service des décideurs et des utilisateurs

Dans un marché de l'emploi hyperconcurrentiel, tout particulièrement auprès des jeunes actifs et de certaines professions en tension, la localisation d'un siège social, sa configuration, ou encore son design sont déterminants pour attirer les talents et les fidéliser. Hier centre de coûts, l'immobilier de bureaux est aussi devenu un atout clé dans la guerre des talents, un levier de performance et de bien-être au travail. Si de nouvelles formes de travail émergent, comme le télétravail et le coworking, les bureaux restent un lieu de centralité incontournable où les collaborateurs forment des communautés et se retrouvent dans des espaces communs adaptés à leur activité, conviviaux et chaleureux... un peu comme à la maison. Pour optimiser les coûts pour les entreprises et mettre les collaborateurs dans d'excellentes conditions de travail, le pôle Conseil les accompagne dans toutes leurs décisions immobilières. Pour elles, il identifie un foncier ou un immeuble, il gère un déménagement, il reconfigure et aménage des locaux et il négocie un bail, l'achat ou la cession d'actifs immobiliers. Présent à toutes les étapes de l'évolution de la vie de l'entreprise, il est une source de valeur ajoutée pour les entreprises soucieuses de leur image et du bien-être de leurs collaborateurs.

Intense activité pour les équipes

2019 a connu une amélioration sensible de sa rentabilité et une augmentation de son volume d'affaires, avec plus de 130 missions

dont 80 de conseil, menées pour le groupe VINCI et pour des tiers. Cette croissance rapide a amené le pôle à investir dans de nouveaux outils de gestion pour optimiser le suivi de ses clients et développer son activité. Parmi les opérations marquantes, VINCI Immobilier Conseil a piloté l'aménagement des locaux de SDEL Tertiaire dans les Hauts-de-Seine (92). Cette mission s'est accompagnée du renouvellement des conditions de bail, de l'augmentation de la surface de bureaux et d'une mission d'aménagement et de décoration : couleurs lumineuses et matériaux contemporains créent un environnement chaleureux. À Saint-Priest (69), VINCI Immobilier Conseil a accompagné Isdel Energy pour une troisième opération en deux ans. Au menu : identification de nouveaux locaux - 1 000 m² de bureaux et 450 m² d'activités - et conception des aménagements intérieurs. Cette recherche s'est finalement orientée vers la construction de locaux sur mesure. L'équipe Conseil l'a accompagnée dans les négociations contractuelles et financières du bail en état futur d'achèvement.

Véritable service de conseil externalisé pour VINCI Immobilier

Enfin, le pôle Conseil a poursuivi sa mission de service externalisé pour VINCI Immobilier Promotion en assistant les directions régionales dans leurs problématiques immobilières. Parmi ses missions, le contrôle de quittance permet d'analyser et contrôler la facturation des baux tout au long de la vie d'un contrat. À la clé : 205 000 euros d'économies en 2019.

131
MISSIONS

24
MANDATS

107
LETTRES DE MISSION

219 464
M² TRAITÉS

23 526
M² AMÉNAGÉS (AMO)



Property Management

L'équipe Property Management accompagne les investisseurs-détenteurs de biens immobiliers. Ces actifs, exclusivement de l'immobilier tertiaire, sont des biens soit en copropriété, soit en pleine propriété. L'équipe Property Management en assure la gestion courante – juridique, administrative, technique et financière – tout au long de leur cycle de vie, y compris pour les opérations de transaction et de location. Elle intervient tout particulièrement dans l'optimisation du portefeuille immobilier du groupe VINCI, des biens dont il est propriétaire ou locataire. Un volet important de son activité est celui de syndic pour la gestion des parties communes et de pilotage des prestataires qui interviennent dans les bâtiments.

Nouvelle dynamique pour l'activité

2019 a été une année de réorganisation pour l'activité Property Management,

repartie, aujourd'hui, sur de nouvelles bases. Résultat, les liens ont été renforcés avec les équipes des activités Bureaux et Résidences gérées de VINCI Immobilier et avec les clients en copropriété et en gestion. Tous ses mandats ont été reconduits en 2019, ce qui témoigne du niveau de satisfaction élevé des clients. Cette récurrence du volume d'affaires constitue un socle solide pour développer le portefeuille à l'avenir. Un développement qui a été amorcé par le gain de deux nouveaux contrats en tant que syndic de copropriété à Lyon. En 2019, l'équipe a également piloté la copromotion immobilière avec Euclase d'un parc d'activités de 23 modules à Valenton (94). Ce concept, baptisé Urbain Pro et destiné aux PME et TPE, était déjà loué à un tiers quelques mois après son lancement.

L'équipe intervient en tant que syndic auprès des résidences gérées OVELIA et Student Factory en fort développement et pour lesquelles VINCI Immobilier agit avec la double casquette de promoteur et d'exploitant. Après Aix-en-Provence, Nice, Chatou (78) et Bordeaux, VIPM vient d'être nommé syndic provisoire pour la gestion des résidences de Lille (Student Factory), Mérignac (OVELIA) et Dijon (OVELIA).

19
MANDATS
EN GÉRANCE

13
MANDATS
EN COPROPRIÉTÉ

0
MANDAT PERDU
CETTE ANNÉE

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 Euréka
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.: 02 61 67 08 57

Agence Auvergne

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

Agence Bayonne

18, avenue des Allées Paulmy
64100 Bayonne
Tél.: 05 59 01 50 40

Agence Dijon

6, place Grangier
21000 Dijon
Tél.: 03 73 55 06 66

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

Agence Rennes

Immeuble Cap Courrouze
1A, rue Louis-Braille
35136 Saint-Jacques-de-la-Lande
Tél.: 07 61 73 39 98

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 22 567 60 90

Urbat Promotion

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 2020

Crédits photographiques :

3XN
Agence 2Portzamparc
Airmegapix
Alexis Toureau55
Aline Perier
ArchiGraphi
Ateliers Jean Nouvel
Avant propos
B Lachaud
Bruno Le Moal architecte
David Aubert
DTACC
Emergence
Emerige
Erwan Fiquet
Escher
GMArchitecturephotography
Golem
Guillaume Perret
h2o
Hebrard
Héloïse Peyre
Hervé Abbadie
Illusio
Infime
Isabelle Picarel
Jean-Paul Viguier et Associés
K
Kreaction
LalouLebecq
Laurent Desmoulin
Maison Edouard François
Marie-Odile Foucras architecte
Meero
Olivier Roller
Roland Halbe
Saison Menu
SEB photos
SUD Architectes
TAA
Thierry d'Istria
Thierry Roche
WY-TO Architects

Conception & réalisation :



Rédacteur :

Antoine Blachez

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