

VINCI IMMOBILIER, AMÉNAGEUR DU GRAND PARIS

Filiale du Groupe VINCI, **VINCI Immobilier** est fort d'une expérience de plus de 20 ans dans le domaine de la promotion immobilière. Explications avec Virginie Leroy (95), Directeur du Département Aménagement et Grands Projets Urbains de VINCI Immobilier.



Virginie Leroy (95)

Quelles sont les activités de VINCI Immobilier ?

Le Groupe VINCI Immobilier a la capacité d'intervenir sur l'ensemble des produits du secteur immobilier : le résidentiel, les bureaux, les hôtels, les commerces, les résidences services ou encore les lieux culturels et événementiels. Il intervient également en tant qu'aménageur.

Quel est votre positionnement stratégique ?

VINCI Immobilier anticipe et accompagne les mutations urbaines tant dans le cadre d'opérations mono-produits que de produits mixtes. Il développe des projets immobiliers, qu'il s'agisse de bâtiments neufs ou de reconversion de patrimoines historiques. Il travaille aussi à échelle

urbaine, à la reconversion de friches industrielles, au développement de nouveaux quartiers sur des territoires plus vastes.

Paris est-il une priorité pour VINCI Immobilier ?

VINCI Immobilier est implanté historiquement en Île-de-France et intervient sur l'ensemble de la métropole ce qui représente aujourd'hui environ la moitié de son chiffre d'affaires. Nous sommes particulièrement présents sur les grandes opérations urbaines publiques comme l'aménagement des terrains Renault à Boulogne-Billancourt, la ZAC Paris Rive Gauche à Paris, mais initions également des projets emblématiques comme la Cité du Cinéma ou le siège de SFR à Saint-Denis. Sur ce même territoire, nous travaillons à la mutation d'une friche industrielle EDF en quartier mixte accueillant logements, activités tertiaires, activités cinématographiques, espaces culturels.

Qu'est-ce que vous envisagez pour ce nouveau quartier ?

VINCI Immobilier a imaginé autour des anciennes centrales électriques, un éco-quartier qui conjugue patrimoine et avenir, innovation et durabilité, performance et convivialité dans un environnement paysager généreux. Ce quartier a aussi été conçu pour répondre aux mutations des modes de vie et de travail. VINCI Immobilier y développe, par exemple, un espace pour accueillir des start-up du numérique, répondant ainsi à l'émergence d'entreprises innovantes sur le territoire de la culture et de la création.

On parle beaucoup d'un musée des Médias...

Aux côtés de la journaliste Christine Kelly et de la société Culture & Patrimoine, VINCI Immobilier

imagine la Villa Média. Premier lieu dédié à la vie des médias en Europe, la Villa Média, qui ouvrira ses portes sur le site d'Universeine à Saint-Denis, permettra au grand public et aux institutionnels de disposer des clés essentielles à la compréhension des médias et de leur fonctionnement. Cette institution inédite aura pour vocation de mettre en perspective tous les médias ainsi que leurs rapports avec les industries créatives (cinéma, publicité, numérique, design...) et la société en général.

Ce programme entre-t-il dans le cadre du Grand Paris ?

Ce nouveau quartier profitera naturellement du développement du réseau de transport public initié dans le cadre du Grand Paris, mais contribuera en contrepartie au rayonnement de la Métropole. Il sera aussi le lieu d'implantation d'une partie du village olympique en 2024.



Premier lieu dédié à la vie des médias en Europe, la Villa Média ouvrira ses portes sur le site d'Universeine à Saint-Denis

GRAND PARIS ET GRANDS OUVRAGES

LES ÉTUDES IMMOBILIÈRES SONT EN COURS POUR PERMETTRE LE DÉVELOPPEMENT DES QUARTIERS. IL Y AURA AUTANT D'OPPORTUNITÉS IMMOBILIÈRES QUE DE CRÉATIONS DE GARES !

L'occasion pour VINCI Immobilier de démontrer sa capacité à accompagner les collectivités d'Île-de-France dans des projets emblématiques et à répondre aux enjeux de mutabilité et de réversibilité, des enjeux cruciaux pour l'héritage des territoires olympiques, mais aussi de façon générale pour le développement d'une ville résiliente pour demain.

Pourquoi vous intéressez-vous au Grand Paris ?

Les chantiers du Grand Paris sont assurément structurants. Ils redessinent le réseau de transport à une échelle dépassant Paris intra-muros et créent de nouveaux secteurs d'activités et de vie sur lesquels nous accompagnons les développements souhaités par les collectivités.

Sur quel genre d'opérations travaillez-vous dans le Grand Paris ?

Le développement du Grand Paris et les ambitions actuelles des collectivités de la Métropole appellent à imaginer pour demain des quartiers et des produits toujours plus mixtes et innovants. Ils conjuguent produits immobiliers classiques et réponse aux nouveaux usages, qu'il

s'agisse d'agriculture urbaine, de culture, de sport et de loisirs, d'évènementiel, de vie associative. Ils visent aussi une certaine forme de rayonnement métropolitain. Par ailleurs, l'immobilier se développant sur des temps longs, il s'agit de proposer des usages temporaires qui offrent une préfiguration des usages futurs dès aujourd'hui.

Avez-vous créé une équipe dédiée pour le Grand Paris ?

Nous n'avons pas d'équipe étiquetée Grand Paris. VINCI Immobilier compose, pour chaque projet, une équipe mixte constituée d'hommes et de femmes issus des différents départements métiers, experts spécifiques d'un produit immobilier (logements, bureaux, commerces, hôtels, nouveaux usages ou aménagement) qui collaborent étroitement à inventer le projet mixte le plus adapté à l'environnement urbain. Le coordonnateur du projet est celui qui travaille sur le produit prédominant.

C'est à dire...

Si le projet est un projet d'aménagement, le département éponyme s'associe à nos équipes de promotion. Si le projet est à dominante tertiaire, le pôle immobilier d'entreprise est leader. Notre idée est de disposer d'une organisation souple afin de bénéficier de l'expérience de tous. Nous devons être capables sur chaque appel à projets de constituer une équipe, une mosaïque de connaissances. Notre dispositif nous donne plus de flexibilité qu'une équipe dédiée. Il permet pour chaque projet de mettre en œuvre les compétences qui sont les plus adaptées au site.

Pensez-vous que le chantier du Grand Paris est un chantier comme celui engagé par Haussmann ?

Nous changeons complètement d'échelle, mais surtout il s'agit aujourd'hui de construire la ville sur la ville et non de faire table rase du passé ! Nous sommes sur un nombre extrêmement significatif de projets structurants de mutations urbaines qui vont changer l'image de l'Île-de-

France et qui présentent une importante complexité.

Où en est l'avancée des projets ?

Nous sommes en ce moment dans une phase foisonnante de préparation et de montage en Île-de-France. Certes, nous ne sommes pas encore en chantier comme peuvent l'être les constructeurs d'infrastructures. Mais les études immobilières sont en cours pour permettre le développement des quartiers. Il y aura autant d'opportunités immobilières que de créations de gares !

Que recherchez-vous dans chaque projet ?

Nous restons convaincus que chaque quartier doit conserver une âme spécifique. Leurs territoires ont des histoires, des vocations différentes qu'il s'agit de prendre en compte dans nos projets.

Comment voyez-vous votre métier ?

Êtes-vous un concepteur-constructeur ?

VINCI Immobilier intervient très en amont de l'opération de conception et de réalisation en elle-même. Notre métier évolue de plus en plus vers de la maîtrise d'usage, allant au-delà de notre traditionnel savoir-faire de maître d'ouvrage. Notre périmètre d'intervention est très lié au positionnement des collectivités locales sur les territoires qu'ils entendent développer. Nous sommes capables de nous positionner à la fois en qualité d'aménageur ou de promoteur avec les filiales du Groupe.

Votre degré d'intervention dépend des collectivités...

Aujourd'hui, les consultations sont de plus en plus ouvertes et laissent place à l'innovation et à l'initiative d'opérateurs comme VINCI Immobilier. ■

