

Marseille : Ilot Allar, 57 000 m²

EIFFAGE IMMOBILIER

Eiffage Immobilier, filiale d'Eiffage Construction, développe une offre diversifiée en France et au Benelux : logements, résidences gérées, tertiaire, urbanisme commercial et hôtellerie. Son expertise lui permet aujourd'hui de cibler de nouveaux marchés comme la Pologne où le Groupe Eiffage est déjà fortement implanté et reconnu. Philippe Plaza, directeur général d'Eiffage Immobilier, explique les réalisations, les projets et les ambitions de l'entreprise.



Une stratégie multiproduit à visée européenne

M² Une direction générale nationale a été mise en place depuis deux ans au sein d'Eiffage Immobilier. Pouvez-vous en rappeler les grandes lignes ?

Philippe Plaza : L'organisation d'Eiffage Immobilier suit la stratégie du Groupe dont l'ambition est d'accroître l'activité immobilière, tout en s'appuyant sur les compétences d'Eiffage Construction. Ce positionnement de constructeur-promoteur nous donne, dans le contexte économique actuel, un avantage certain sur notre marché. La direction générale a été créée dans le but de mettre en place une organisation permettant de répondre davantage aux attentes de nos clients. Afin de mieux ajuster notre offre à la demande, de renforcer nos expertises et la fluidité de nos modes de fonctionnement, nous avons créé des pôles pour les secteurs tertiaire, hôtellerie et commerces avec pour chacun un directeur dédié. Nous bénéficions, par ailleurs, des compétences des directions supports d'Eiffage Construction : études techniques, communication, qualité, environnement... Au niveau national, huit directions régionales se partagent le territoire et forment un véritable maillage qui couvre toutes les grandes

métropoles. Elles étudient les meilleures opportunités, initient leurs programmes et poursuivent leurs objectifs de centres de profit. Ce mode de fonctionnement procure une grande flexibilité et une réactivité facilitant notre adaptation aux aléas du marché, sans avoir à remettre en cause nos structures.

Parmi nos objectifs, une production de plus de 4 000 logements en 2014. Pour y parvenir, Eiffage Immobilier a bâti, dans chaque région, des plans d'actions commerciales qui s'appuient sur des conventions de partenariat avec plusieurs sociétés extérieures complétant la force de nos propres équipes. Autre objectif majeur, sur le plan environnemental, l'engagement dans une démarche de certification ISO14001 au niveau national et une démarche audit/qualité visant une certification NF Démarche HQE pour l'ensemble des programmes, résidentiels comme tertiaires.

M² Quelles sont vos prévisions pour l'année 2014 ?

Philippe Plaza : En 2013, notre chiffre d'affaires total était de 662 M€. Nous prévoyons, en 2014, une progression avec 720 M€. ...

Nous maintenons cette dynamique de croissance grâce notamment à une vingtaine de lancements sur le second semestre. En 2013, nos équipes avaient effectué 3 414 réservations en France et au Benelux. Avec ce résultat, nous affichons notre meilleur taux de réservation depuis une dizaine d'années. Nous tablons sur le même volume en 2014 compte tenu de divers facteurs électoraux. En France, la vente au détail se maintient grâce à l'activité soutenue de l'Île-de-France où est réalisée la moitié des réservations.

Eiffage Immobilier développe des programmes couvrant toutes les gammes de prix du marché : d'un coût d'accession maîtrisé avec des concepts tels que H2CO, EcoPerf et EcoEco à des programmes haut de gamme comme à Cannes où nous avons commercialisé à un prix moyen supérieur à 30 000 €/m² pour 7Croisette.

Nous espérons que les mesures gouvernementales vont commencer à jouer un rôle dans la dynamique du marché. Le dispositif Pinel va dans ce sens grâce à la possibilité de location aux ascendants/descendants. Il devrait peu à peu monter en puissance dans la commercialisation de nos produits.

Les Vefa en bloc devraient continuer à représenter une part importante des réservations totales avec une forte proportion de logements sociaux. Nos prévisions, concernant l'année 2014, sont d'environ 30 % de la production sur ce secteur. Les bailleurs sociaux étant des clients historiques d'Eiffage Construction, nous sommes bien placés pour connaître et comprendre leurs attentes.

M² Quelle sera votre politique de développement en 2015 ?

Philippe Plaza : En déployant nos capacités techniques et de montage, nous sélectionnons, avec Eiffage Aménagement et en étroite collaboration avec les collectivités locales, des opérations d'urbanisme d'envergure un peu partout en France. Nous nous investissons dans le cadre de partenariats pour porter les études de ces projets. Trois à six ans, voire plus, sont en effet nécessaires pour monter un dossier !

Autre levier, nous allons accroître la production de logements gérés (résidences étudiants, de tourisme et d'affaires) afin de répondre à une demande croissante aussi bien en Île-de-France que dans plusieurs métropoles. A ce dessein, nous réactivons notre marque Suites Home et ambitionnons également de développer



Nantes - Rezé : Espace Confluent

une offre spécifique senior, soit par le maintien à domicile grâce à des appartements adaptés, soit par notre nouveau concept de résidences intergénérationnelles en cours de modélisation.

Enfin, Phosphore, le laboratoire de prospective d'Eiffage, va poursuivre son action pour concrétiser des projets de ville "durable". Nous avons ainsi engagé l'îlot démonstrateur Allar à Marseille. Sur le programme Novae de l'îlot Cambridge à Grenoble, dans le cadre d'Ecocité, nous allons réaliser 34 logements évolutifs, concept modulable adaptant la configuration des appartements à l'évolution de la structure familiale. Nous sommes aussi partie prenante dans le projet de grandes métropoles comme le Grand Paris pour pallier à la pénurie de logements.

M² Nicolas Gravit, vous êtes directeur d'Eiffage Aménagement. Pouvez-vous revenir sur les projets d'urbanisme évoqués par Philippe Plaza ?

Nicolas Gravit : Nous sommes généralement associés très en amont à la mise au point de projets de quartiers où vont se côtoyer résidentiel, tertiaire, commerces et équipements publics. Fin 2013, nous avons signé une convention avec l'Etablissement Public d'Aménagement ORSA (Orly-Rungis Seine Amont) relative au développement du secteur des Ardoines à Vitry-sur-Seine dans le cadre d'un des premiers projets du Grand Paris. Dans le Val d'Oise, nous travaillons sur deux projets d'aménagement qui à terme porteront sur la construction de 775 logements. D'autres opérations d'envergure sont déjà en cours comme à Arpajon où nous développons 400 logements sur une friche industrielle en cours de dépollution. Eiffage Immobilier a également des programmes à Genilly, Joinville-le-Pont, Guyancourt...



M² L'activité résidentielle reste-t-elle prépondérante dans votre offre ?

Philippe Plaza : Elle constitue notre principale activité et se développe bien souvent en opérations mixtes et complexes en centre-ville. Ces programmes sont notre « marque de fabrique » et valorisent toute la palette de compétences du Groupe. Nous allons ainsi réaliser à Rezé, près de Nantes, un projet de 30 000 m² comprenant 500 logements privés, sociaux, étudiants et seniors, et des commerces. Sur un ancien site industriel à Grenoble, nous proposons une reconversion en habitations traditionnelles, logements étudiants et seniors. À Strasbourg, une opération de logements et commerces sur 30 000 m² est à l'étude. En parallèle, nous finalisons le montage pour la reconversion ultra-complexe d'un des sites emblématiques lyonnais : le Grand Hôtel-Dieu où 51 500 m² accueilleront des commerces, des logements, des bureaux, un hôtel, un centre de conventions et la Cité de la Gastronomie. Nous finalisons la vente en bloc de ce complexe avec un grand investisseur français afin d'engager rapidement les travaux. Autre spécificité, certains projets requièrent un haut niveau de technicité de par leur localisation, comme le chantier en cours dans le centre historique de Besançon. Nous y construisons le centre commercial Passages Pasteur et une centaine de logements.



Bordeaux/Euratlantique : Halle Debat-Ponsan, 21 000 m²



Lyon : Grand-Hôtel Dieu, 51 500 m²

M² La direction régionale Aquitaine a identifié de nombreux potentiels. Pouvez-vous revenir sur les opérations à Bordeaux ?

Hervé Lapastoure, directeur immobilier Aquitaine :

Nous venons de déposer un PC sur le site de l'ancienne Halle Debat-Ponsan face à la gare TGV Saint-Jean. En collaboration avec l'Epa Euratlantique, nous prévoyons la réhabilitation de la Halle, qui accueillera 4 500 m² de restaurants et commerces. Une extension est programmée : trois bâtiments soit 21 000 m² comprenant un hôtel**** de 150 chambres, 10 000 m² de bureaux et un parking de 160 places. D'autres opérations situées sur des zones à fort potentiel sont en cours : les Bassins à Flot, Urban Dock ou Les Jardins de la Garonne en périphérie proche à Villenave d'Ornon. Nous avons également lancé deux opérations à Bayonne et Boucau, comptabilisant près de 200 unités.



ou logements classiques. A titre d'exemple à Vélizy-Villacoublay, nous réhabilitons la Tour Morane des années 1970 en une résidence hôtelière**** de 160 appartements dont la commercialisation est un succès. Dans cette même ville, nous transformons Vélizy Europa, un ancien siège social de 10 000 m², en résidence hôtelière de 95 chambres, un hôtel Holiday Inn et une concession automobile en pied d'immeuble. Dans le 13^e à Paris, nous finissons la réhabilitation du Palatino, un IGH de 18 étages de 20 000 m², en 600 appartements dont une résidence étudiants de 342 logements : 80 % des logements ont déjà été vendus au prix moyen de 8 500 €/m². En région, nous reconvertissons à Nancy des bureaux en 96 logements étudiants. La reconversion de bâtiments anciens à usage de bureaux n'est pas toujours possible pour des raisons techniques et nécessite alors une démolition totale. Cela donne néanmoins l'opportunité d'un changement d'affectation du foncier pour une meilleure mixité urbaine en intégrant par exemple du résidentiel dans des zones d'emploi.

M² Alain Argillier et Hervé Gatineau, vous pilotez la direction immobilière Méditerranée. Pouvez-vous donner un aperçu des projets phares ?

Hervé Gatineau, Directeur Grands Projets :



Nous allons notamment aménager, en liaison avec l'Etablissement Public Euroméditerranée, l'îlot démonstrateur Allar de 57 000 m² mixtes au cœur de l'Eco-Cité de dernière génération Euroméditerranée II,

dessiné par l'urbaniste François Leclercq. Sur ce site, nous construisons 10 000 m² de bureaux pour la Ville de Marseille, le siège régional d'Eiffage Construction Méditerranée dans un immeuble de 5 000 m², 100 logements et un hôtel B&B de 90 chambres. Les phases suivantes donneront le jour à 7 000 m² supplémentaires de bureaux, près de 300 logements sociaux et en accession, une résidence senior, 3 000 m² de commerces et services. Toujours dans la cité phocéenne, nous avons lancé en commercialisation l'opération mixte de prestige Le Castel, réhabilitation de l'ancien siège de la SNCM sur les quais de la Joliette en copromotion avec ANF Immobilier. Nous venons aussi de lancer 22 000 m² de logements, résidences et services avec la Caisse des Dépôts sur l'îlot Chanterelle dans le 1^{er} arrondissement de la Ville.

M² Pensez-vous que les reconversions de bureaux en logements offrent un réel potentiel comme le disent certains acteurs politiques ?

Philippe Plaza : C'est aussi l'un de nos axes de développement. Nous sélectionnons des opportunités de transformation de tertiaires en résidences services

M² Quels sont vos projets en immobilier d'entreprise et urbanisme commercial ?

Philippe Plaza : Nous restons actifs sur le marché francilien où persiste une demande régulière dans le neuf ; l'offre grandissante dans l'ancien étant souvent peu en adéquation avec les besoins des



Grenoble : Novaé, 34 logements

occupants. A Val d'Europe, nous avons lancé avec Euro Disney « Le Vega », un immeuble tertiaire de 5 300 m² près de la station RER, disponible mi-2015. A Vélizy, nous avons signé avec Foncière des Régions et Crédit Agricole Assurances le futur Campus Eiffage qui vise la certification NF Bâtiments Tertiaires démarche HQE et BREEAM. Il rassemblera, en 2015, la holding et toutes les directions du Groupe. Nous avons également conclu un CPI pour édifier à Saint-Ouen, le nouveau siège social du groupe CRIT, un immeuble de 13 600 m² à proximité immédiate du périphérique. Juste à côté, nous allons lancer 13 000 m² de bureaux. Porte de Clichy, nous réaliserons début 2015, en co-promotion avec Europequipements, 16 000 m² de bureaux en bordure du périphérique, appelés à devenir le bâtiment emblématique de l'entrée de la Ville. Côté commerces, nous restons intéressés par des projets en pied d'immeubles ou intégrés à des opérations mixtes et retail park. Nous étudions, par exemple, un projet de 20 000 m² avec Amundi à Sainte-Geneviève-des-Bois.

M² Quelles sont vos prochaines réalisations en régions ?

Philippe Plaza : Concernant l'immobilier d'entreprise, la province - hormis les grandes agglomérations comme Lyon, Lille ou Marseille - bénéficie d'un marché beaucoup plus "utilisateur" que celui de l'Ile-de-France où le parc disponible est supérieur à la demande.

« Apporter une réponse aux challenges des métropoles européennes »

Parmi les références récentes, nous venons de livrer à Villeneuve-d'Ascq, le siège régional de la direction Nord-Ouest d'Eiffage Construction, qui réunit depuis septembre 150 collaborateurs sur 3 600 m², ainsi que 8 000 m² de bureaux vendus à la Caisse d'Epargne et à une filiale du Groupe Auchan.

M² Pouvez-vous préciser les activités d'Eiffage Immobilier en hôtellerie ?

Philippe Plaza : Nous opérons, sur ce marché, un véritable redéploiement compte tenu du besoin de renouvellement du parc hôtelier français et de la demande haussière des investisseurs sur ce secteur. Parmi les projets en cours, nous avons démarré en Vefà à Caluire, un hôtel B&B de 80 chambres. Au cœur de l'aéroport de Roissy CDG, à Roissy-pole, nous livrerons en 2015 deux complexes hôteliers sur 27 000 m² pour le groupe Accor : 300 chambres**** Pullman et 300 chambres*** Ibis Style ainsi que 500 places de



Roissy-pole, 27 000 m² pour Accor



Vélizy-Villacoublay : Campus Eiffage, 24 000 m²

parking. A Puteaux, au Rond-Point des Bergères, nous développons, en partenariat avec Europequipements, un hôtel de 84 chambres. Pour Okko Hôtels, nous livrerons dans le centre de Bayonne, un établissement de 84 chambres en 2016. Nous avons d'ailleurs livré, dans le centre-ville de Nantes, le premier établissement**** de 60 chambres de cette même enseigne. Enfin, dans le projet du Grand Hôtel-Dieu à Lyon, nous bâtissons un Intercontinental***** de 140 chambres.

M² L'Europe prend une place importante dans le champ d'activité d'Eiffage Immobilier. Pouvez-vous fournir des indications ?

Philippe Plaza : En Belgique, pour une meilleure identification, nous avons créé la structure Eiffage Development, ex-Soficom, qui appartient au groupe Eiffage depuis de nombreuses années. Cette filiale, implantée à Bruxelles, Liège et Gand, est aujourd'hui un des premiers promoteurs du pays. Elle se positionne, comme en France, en tant qu'aménageur/promoteur/constructeur. Après avoir réalisé de nombreux bâtiments tertiaires et hôtels, l'activité se concentre dorénavant sur le résidentiel. Nous avons débuté, en

2014, à Bruxelles la commercialisation de 400 logements au Val d'Or et des appartements de haut standing pour les programmes Prince de Ligne et Clos Brugmann. D'autres opérations ont été lancées au cours de l'année : Maison Legrand à Namur, Les Terrasses de Saint Gilles à Liège ou la Résidence BouwHuis à Anvers. Au Luxembourg, nous réalisons le montage d'une résidence de 11 000 m² dans le quartier Belval à Esch-sur-Alzette. En Pologne, nous débutons le développement de l'activité immobilière. Des signatures en tertiaire et en hôtellerie devraient marquer le début de l'année prochaine. A Varsovie, une opération mixte intégrant des bureaux et un hôtel est en montage. Nous étudions, par ailleurs, la possibilité de nous implanter dans d'autres pays européens. Au plus près de ces marchés, notre stratégie est d'apporter une réponse de proximité et d'efficacité face aux challenges des métropoles européennes. ■



EIFFAGE
IMMOBILIER

Constructeur-promoteur... et bien plus encore

11 place de l'Europe - BP 46
78141 Vélizy-Villacoublay cedex

Tél : 01 34 65 89 89 / Fax : 01 34 65 85 90
www.eiffage-immobilier.com