



Bordeaux : Hypérion, projet de tour à ossature bois actuellement la plus haute du monde

EIFFAGE IMMOBILIER : *l'innovation au service du vivre ensemble*

Eiffage Immobilier, filiale d'Eiffage Construction 3^{ème} acteur français du bâtiment, poursuit son développement multiproduit en France, au Benelux et en Pologne. Philippe Plaza, son directeur général, revient sur différents projets qui traduisent une culture de l'innovation devenue omniprésente dans la dynamique du Groupe.

M² Comment se positionne Eiffage Immobilier en quelques chiffres ?

Philippe Plaza : Le chiffre d'affaires d'Eiffage Immobilier progresse régulièrement. De 743 M€ en 2015, le prévisionnel 2016 s'annonce à 800 M€, soit + 7,6 %. La progression des réservations de logements est de + 20 % au 1^{er} semestre 2016 par rapport à la même période de 2015. Nous attendons plus de 4 500 réservations cette année.

L'habitat reste prépondérant dans notre activité, avec une cinquantaine de lancements par an. Au global, une centaine de programmes sont en cours dont plusieurs opérations à Paris. Près de la moitié de notre production est consacrée au social. Par ailleurs, l'accroissement du tertiaire et de l'hôtellerie se pérennise, voire s'accroît très sensiblement. En 2016, le bureau représente une production de 150 000 m².



Plusieurs immeubles ont été vendus en blanc à des institutionnels en Ile-de-France comme en régions.

Notre structure d'aménagement urbain a engagé pour sa part des opérations ambitieuses de restructuration ou de création de nouveaux quartiers comme par exemple Smartseille à Marseille, la Zac Parc d'affaires à Asnières-sur-Seine, ou le site Blanqui à Bagnolet. Au travers de cette expertise, 800 000 m²

au total sont en développement et 500 000 m² en réalisation ou en montage.

M² Comment pourriez-vous caractériser Eiffage Immobilier ?

Ph. Plaza : Eiffage Immobilier occupe une place particulière parmi les 10 principaux promoteurs de l'Hexagone, de par son positionnement unique sur deux grands métiers : aménageur et constructeur-promoteur. Notre Groupe est continuellement à l'écoute des mutations sociétales, des nouveaux modes de vie et de travail, des défis environnementaux, numériques et technologiques, afin de les traduire dans le cadre urbain. Les fondamentaux du métier perdurent, mais il est essentiel de ne jamais cesser de réfléchir et d'anticiper les évolutions en termes de conception, de construction comme de services ou de produits à valeur ajoutée. Deux thématiques transversales sont l'objet d'une attention particulière : l'innovation et le mieux-vivre ensemble ...



Dijon : Cité Internationale de la Gastronomie et du Vin

Nos équipes prouvent quotidiennement leur capacité à appréhender des problématiques complexes et à apporter des solutions globales, durables et ambitieuses. Grands projets ou opérations plus modestes sont autant de vitrines de notre savoir-faire et l'opportunité de nouvelles avancées. Une constante : l'humain est toujours placé au centre de la réflexion.

M² Votre savoir-faire s'exprime notamment sur des quartiers entiers. Quelles sont les grandes opérations d'aménagement en cours ou à venir ?

Ph. Plaza : Premier jalon d'une EcoCité exemplaire de 170 ha à Marseille, le projet Smartseille a dévoilé ses premières livraisons. Au sein de l'éco-quartier, qui sera finalisé en 2018, 58 000 m² seront dévolus à de multiples usages : 27 500 m² de bureaux, 385 logements dont 100 sociaux, une résidence Cocoon'Agés de 100 logements, une école, une crèche, un hôtel B&B, 3 000 m² de commerces, des équipements publics et 1 ha d'espaces verts. Cette opération illustre la mise en application concrète de nombreux axes de travail du Laboratoire Phosphore d'Eiffage : éco-conception, mixité sociale, fonctionnelle et générationnelle, principe de solidarité énergétique entre les bureaux et les logements permettant une économie d'énergie significative, unités d'habitation évolutives, espaces et services mis en commun, lieux de co-working, parkings mutualisés selon les heures de la journée en partenariat avec Zenpark, véhicules électriques en auto-partage...

À Asnières-sur-Seine, le groupement conduit par Eiffage Immobilier a remporté l'éco-quartier de la Zac Parc d'Affaires de 8 ha, soit 137 000 m² : 1 730 logements sociaux et en accession, une résidence senior, 4 900 m² de commerces, 30 000 m² de bureaux, un groupe scolaire, une crèche et 230 places de parking. Ce quartier situé en bord de Seine, près de la station RER Les Grésillons et d'une future gare du Grand Paris, est conçu comme un laboratoire opérationnel de la ville durable. Eiffage Aménagement assure la coordination entre la Citallios -SEM d'aménagement commune au 78 et 92- et les différents acteurs du projet. Plusieurs permis seront déposés d'ici la fin de cette année.

À Dijon, la Cité Internationale de la Gastronomie et du Vin ouvrira en 2018. Eiffage Aménagement reconnecte un site classé de 6,5 ha au centre-ville. Les 70 000 m² prévus intégreront, outre la Cité, un pôle culture et formation, des commerces, deux cinémas, un hôtel 5*,

90 appartements réhabilités dans des bâtiments classés, un éco-quartier de 540 logements ainsi que trois résidences services.

M² Pouvez-vous nous citer quelques autres projets d'Eiffage Aménagement ?

Ph. Plaza : À Bagnolet, dans le cadre du renouvellement urbain initié par la Ville, nous intervenons sur les terrains de l'ancienne friche commerciale Serap. L'opération est aujourd'hui la plus importante en résidentiel menée en Ile-de-France. Elle représente un total de 40 000 m² à sortir en une seule tranche en co-promotion avec Coffim : 1 000 logements sociaux, intermédiaires et en accession, une résidence étudiante, des commerces... France Habitation, Réside Etudes et 3F sont partenaires. La livraison est prévue fin 2019.

À Clamart, la métamorphose d'une friche industrielle sur 5,3 ha doit permettre de requalifier les abords d'une des nouvelles stations du tramway T6. Le site accueillera ainsi à terme 1 000 logements, un hôtel,

“ En aménagement urbain, nous avons 800 000 m² au total en développement et 500 000 m² en réalisation ou en montage ”

une résidence senior et des commerces. On peut également citer les opérations de l'Isle-Adam où un port fluvial sera créé au bord de l'Oise ainsi que 360 logements et des commerces, ou encore Pontoise avec 375 logements qui prendront place en bordure du centre historique classé.

M² Menez-vous aussi des programmes de moindre envergure ?

Ph. Plaza : Bien sûr, Eiffage Immobilier déploie des programmes très variés, à grandes échelles comme à des tailles plus modestes. À Versailles, à 500 m du château, une clinique désaffectée fera place à 80 appartements, aux prestations haut de gamme, commercialisés sur la base de 9 000 €/m². À Fontainebleau, une trentaine de logements sont proposés à 6 000 €/m² pour l'opération Villa Joséphine de Beauharnais, à proximité également du château. Devant la gare RER à Rueil-Malmaison, nous avons acquis la tour Albert 1^{er}, un IGH dont les bureaux étaient en grande partie vacants. Nous menons une reconversion en 230 logements social/intermédiaire et accession pour 20 000 m² au total avec des



Asnières : éco-quartier Zac Parc d'affaires (8 ha)

commerces en pied d'immeuble. La décoration des appartements a été confiée au Studio Putman. La commercialisation de l'accession libre devrait s'amorcer sur la base de 7 000 €/m².

M² Et en régions. Quelle est votre actualité ?

Ph. Plaza : À Bordeaux, dans la Zac Saint-Jean Belcier de l'EPA Euratlantique, la réhabilitation de la Halle Debat-Ponsan abritera 4 500 m² de commerces et restaurants. Trois nouveaux bâtiments, de 18 200 m² au total, seront construits en peigne le long du fleuve : 10 500 m² de bureaux, 2 300 m² de commerces, un hôtel 4* de 166 chambres et des parkings. Les travaux, qui ont débuté en 2016, s'achèveront en janvier 2018. L'investisseur, en Vefa, est Crédit Agricole Assurances.

À Toulouse, dans l'éco-quartier de la Cartoucherie, cinq bâtiments BBC aux lignes épurées et à la façade bardée de bois sont en cours.

À Nantes, nous avons gagné deux concours : une tour de logements de 50 m de haut près de la gare TGV et un bâtiment de 66 logements le long de La Loire comprenant un théâtre. Nous y avons également deux autres projets : la reconversion de la clinique Saint Augustin en habitations dans le centre historique, ainsi qu'un ensemble de bureaux dessiné par Rudy Ricciotti incluant l'installation d'une école de commerce.

Dans la région lilloise, plusieurs programmes de logements sociaux sont en cours. Nous travaillons aussi avec l'agence Valode et Pistre, sur le futur siège régional d'Orange près du Stade Pierre-Mauroy de Villeneuve d'Ascq. Plus de 1 200 salariés en occuperont les 19 000 m². Nous restons par ailleurs présents en montagne par des programmes importants de loisirs aux Ménuires et aux Saisies.



Nantes : Campus HEP



Villeneuve d'Ascq : siège régional d'Orange

M² Comment, à travers vos opérations, se traduit concrètement votre approche sociétale dans la ville ?

Ph. Plaza : Un de nos objectifs est de favoriser le «mieux-vivre ensemble». Un tel parti pris prend des formes très diverses. Sur le secteur porteur des étudiants, nous avons mis en place, en partenariat avec l'Afev, une formule de résidences axée sur un loyer modéré en contrepartie d'une action solidaire engagée par le locataire au sein du quartier.

Le co-working est un autre thème en réflexion sur plusieurs de nos sites franciliens. Nous étudions des modules de 500 à 1 000 m², notamment en pied d'immeubles d'habitation, à proximité des transports. Ces surfaces pourront s'inscrire dans un réseau géré par un partenaire. L'idée est de constituer un maillage territorial.

M² Pouvez-vous nous parler de Cocoon'Agés qui mise aussi sur la valeur ajoutée humaine dans l'habitat ?

Ph. Plaza : Ce concept d'habitat intergénérationnel a été initié en 2015. Il s'appuie sur la société d'ingénierie sociale, Récipro-Cité. Favorable à la création de liens de

voisinage et à la solidarité de proximité, cette innovation sociale suscite un grand intérêt de la part des collectivités. Le format est en moyenne de 80 logements avec un jardin, des espaces modulables, à proximité de commerces et de transports. Le gestionnaire-animateur met en lien les locataires afin de faire évoluer des projets de services et d'animations partagés. Une dizaine de sites seront actifs dès 2017, parmi lesquels 79 logements à Aubagne pour 13 Habitat, 86 logements à Guyancourt pour France Habitation, 61 logements à Grenoble pour Grenoble Habitat. Une quarantaine d'autres sont à différents stades de montage ou de réalisation : Bordeaux, Clermont-Ferrand, Le Havre, Marseille...

M² Pouvez-vous revenir sur vos opérations phares en hôtellerie ?

Ph. Plaza : Notre activité y est particulièrement riche quelle que soit la gamme. Nous avons adapté notre offre en apportant une réponse sur mesure aux cahiers des charges de nos clients qui ont revu leur positionnement depuis quelques années. Le confort et le standing des chambres évoluent, des espaces conviviaux sont créés...

À Lyon, le Grand Hôtel-Dieu abritera un Intercontinental 5*. À Bordeaux, la Halle Debat-Ponsan proposera un Garden Inn 4*. À Tours, rue Nationale, deux hôtels de 3 et 4* de la chaîne Hilton seront mis en service en 2018. À Toulouse, nous avons démarré les travaux d'un 3* à l'enseigne Mama Shelter, sur le site de l'ancien cinéma "Les Nouveautés" qui ouvrira en 2018. Nous avons multiplié, cette année, les livrai-

sons avec par exemple le B&B dans l'éco-quartier Smartseille à Marseille ou encore le 6^{ème} hôtel 4* de la chaîne Okko à Bayonne. Les travaux d'un B&B de 150 chambres à Nanterre viennent de démarrer. À noter également sur Paris, la transformation des 8 000 m² de l'immeuble historique du célèbre Racing Club, rue Eblé dans le 7^{ème} arrondissement. Le projet comprend la réorganisation des surfaces consacrées au sport et la création d'un établissement haut de gamme de 100 chambres, M Gallery du groupe Accor. L'ouverture est programmée à l'horizon 2019.

M² Et dans le domaine du tertiaire ?

Ph. Plaza : La demande de bâtiments répondant aux derniers standards du marché est soutenue en Ile-de-France et dans les grandes métropoles où l'on observe le retour des investissements en blanc.

À Nogent-sur-Marne, Le Baltard, immeuble de bureaux de 5 400 m², intégré au quartier du même nom qui porte pour partie en superstructure de la gare RER, a ainsi été cédé à la Caisse nationale des navigants. À Saint-Ouen, Opalia (11 600 m²) a été vendue en Vefa à InfraRed Capital. Sa livraison est programmée au second semestre 2018. Porte de Clichy, en co-promotion avec Europequipements, 14 500 m² de bureaux devant le Palais de justice offriront une visibilité de 50 m le long du Périphérique. À Nanterre, le chantier de Network, 21 000 m² en proue de Cœur de quartier - Université, débutera au 1^{er} trimestre 2017. À noter également, le nouveau siège social du Groupe CRIT à Saint-Ouen qui a pris place sur 13 600 m² cette année à proximité immédiate du Périphérique. En régions, plusieurs opérations sont en cours comme des bureaux pour la Ville de Marseille au sein de Smartseille, pour Perial à Nantes, pour Studialis - une école de commerce - dans le quartier des Bassins à Flot à Bordeaux, ou encore pour nos équipes à Chambéry.



Smartseille : îlot démonstrateur du Laboratoire Phosphore



Les Ménuires : Cœur des Loges



Paris 14 : L'Imprimerie, opération de reconversion de bureaux en logements

M² En début d'année, vous avez créé avec plusieurs partenaires le fonds Ellipse. Qu'en est-il ?

Ph. Plaza : Dans un contexte de rareté du foncier en Ile-de-France, le fonds Ellipse créé avec AG Real Estate et EDF Invest, est un outil opérationnel dont la vocation est de financer des opérations de reconversion de tertiaire en résidentiel. L'objectif est de sortir deux opérations par an. Pour cette année de démarrage, nous avons identifié plusieurs actifs et des négociations sont engagées pour deux immeubles parisiens. Nous devrions pouvoir annoncer ces opérations de réhabilitation en 2017.

Nous menons déjà en propre des actions de reconversion / restructuration de bureaux en logements dans la capitale comme l'immeuble IGH du Palatino dans le 13^{ème} arrondissement livré l'année dernière qui a permis la création d'un peu plus de

« Notre objectif d'ici 2020 est d'atteindre 5 000 réservations annuelles en résidentiel »

500 logements. Actuellement, nous transformons boulevard Brune à Paris un ancien bâtiment Orange en 250 appartements.

M² Sur le plan de la conception des bâtiments, quelles sont vos récentes innovations ?

Ph. Plaza : Nous sommes engagés sur de multiples voies : matériaux bio-sourcés et éco-labellisés, filière sèche, adoption des labels les plus exigeants en matière de performance énergétique, protection de la biodiversité, réversibilité de l'usage des bâtiments, maîtrise des coûts de production et des consommations... 1 000 logements en cours de réalisation appliquent les concepts EcoEco et H2CO développés par Eiffage Construction qui garantissent des coûts de production bas en adéquation avec le pouvoir d'achat des ménages.

Prévoir la ville de demain pose désormais la question de l'évolution des bâtiments dans la durée. Dans cet esprit, nous étudions un modèle de bâtiment réversible, conçu en premier lieu en bureaux, mais avec une

capacité de transformation en résidentiel. Une autre solution permettant de s'agrandir très simplement est d'aménager une pièce que nous qualifions de « nomade ». Ce concept est déjà introduit sur une opération à Grenoble.

À Romainville, au sein du quartier Youri Gagarine, nous étudions l'implantation d'espaces pour l'agriculture urbaine en toitures. Cette nouvelle forme de production agricole au plus près du consommateur devrait s'intégrer également dans la Zac Parc d'affaires à Asnières-sur-Seine.

M² Avez-vous adopté la construction bois sur certaines opérations ?

Ph. Plaza : Eiffage Construction dispose d'une entité dédiée à la construction bois. Nous nous appuyons sur leur expérience. Une résidence étudiante a été livrée dès 2014 selon ce mode constructif, à La Rochelle, après neuf mois de travaux. Si le coût de la construction bois est plus élevé, les délais de réalisation se révèlent plus courts,

en raison de méthodes de préfabrication et de montage spécifiques. À Bordeaux, nous avons remporté la tour Hypérior, 17 000 m² majoritairement résidentiels sur 18 niveaux. Elle sera édifiée à proximité de la future gare TGV Saint-Jean. Du haut de ses 57 m, elle est à l'heure actuelle la première tour à ossature bois de cette envergure dans le monde. Hypérior permettra d'économiser 14,7 tonnes de CO₂ par logement et offrira des performances énergétiques 20 % supérieures à celles de la RT2012.

M² Eiffage Immobilier a la volonté de poursuivre son action dans d'autres pays européens. À quel stade en êtes-vous ?

Ph. Plaza : En Belgique, de nombreux programmes sont en cours, notamment à Bruxelles comme celui de Greenwood-Woluwe dans le quartier du Val d'Or, un ensemble résidentiel de haut standing de 500 logements ou à Uccle avec notre opération Faubourg Saint Job qui se commercialise 5 000 €/m².

Afin de mieux couvrir ce territoire, nous venons de nous renforcer en reprenant le promoteur-constructeur Chris Vuylsteke, implanté en Flandre.

Au Luxembourg, le campus de Belval prendra place sur une friche d'Usinor-Mittal, l'aménagement le plus important d'Europe. Une résidence de 300 logements y a été entièrement commercialisée en accession en trois mois. Après ce premier succès, une deuxième opération va être lancée à Walferdange.

En Pologne, nous avons ouvert une filiale à Varsovie où un important programme mixte, bureaux et hôtel, est en montage près de l'aéroport. À Cracovie, deux projets de 100 appartements chacun ont été vendus en bloc à une banque polonaise.

M² Que pouvez-vous dire sur les prochaines étapes de votre politique ?

Ph. Plaza : Notre objectif d'ici 2020 est d'atteindre 5 000 réservations par an en résidentiel. Les Vefa en bloc auprès des bailleurs sociaux continueront de représenter une part substantielle de notre chiffre d'affaires. D'une manière générale, la demande existe tant dans le résidentiel que dans le bureau pour des produits qui savent ouvrir de nouvelles voies.

Notre capacité d'aménageur est appréciée des acteurs publics. Nous savons travailler avec eux en coproduction.

Notre politique d'innovation constante, les perspectives du Grand Paris, la demande croissante des Villes en matière d'aménagement, le renforcement du Benelux, le démarrage de la Pologne et l'ambition d'accéder à d'autres pays sont autant de facteurs porteurs pour les prochaines années. ■



11 place de l'Europe
78140 Vélizy-Villacoublay
Tél : +33 (0)1 34 65 86 95
www.corporate.eiffage-immobilier.fr
www.eiffage-immobilier.fr