

Eiffage Immobilier



Ambitions territoriales et innovations technologiques, deux enjeux majeurs de notre développement

Eiffage Immobilier évolue dans un secteur en mutation permanente. L'entreprise se développe de manière continue et régulière grâce notamment à sa capacité à innover et à s'adapter aux attentes de ses clients, celles-ci étant étroitement liées à l'évolution de la société et des modes de vie. La transition digitale qui s'opère dans l'immobilier et les réflexions menées sur la ville de demain sont au cœur de l'entretien que nous a accordé Philippe Plaza, directeur général d'Eiffage Immobilier.

Quel est le positionnement d'Eiffage Immobilier ?

Philippe Plaza : Eiffage Immobilier compte parmi les 10 premiers promoteurs français. Nous maîtrisons toute la chaîne de valeurs et développons une approche multiproduits sur les secteurs du résidentiel, du bureau, de l'hôtellerie, des résidences services et de l'urbanisme commercial. Avec 350 collaborateurs, nous avons réalisé un chiffre d'affaires de 845 millions d'euros en 2018, ce qui représente 4 694 unités réservées — un niveau record pour Eiffage Immobilier — et 5 205 unités lancées en commercialisation à travers 80 programmes. En immobilier tertiaire, nous avons livré 11 opérations l'année dernière et cumulons actuellement 370 000 m² de projets en chantier ou en cours de développement. Dans l'hôtellerie, ce sont près de 300 chambres livrées en 2018 et près de 1 500 chambres en travaux ou en cours de montage.

Pouvez-vous préciser la différence entre Eiffage Immobilier, Eiffage Construction et Eiffage Aménagement ?

P. Plaza : Eiffage Immobilier est un constructeur-promoteur adossé à Eiffage Construction, 3^{ème} acteur français du BTP avec un chiffre d'affaires de 4 milliards d'euros en 2018. Eiffage Construction fait lui-même partie intégrante du Groupe Eiffage dont il assure le quart du chiffre d'affaires en complément des activités Infrastructures (33 % du CA), Energie Systèmes (25 %) et Concessions (17 %). Eiffage Immobilier travaille étroitement avec Eiffage Aménagement, autre métier de la branche Construction, spécialisée dans l'aménagement urbain et partenaire de nombreuses collectivités pour la revitalisation des cœurs de ville et le renouvellement ou l'extension de quartiers. Construction-promotion-aménagement, il y a donc une trilogie rationnelle et une répartition des compétences au sein de la branche Construction du Groupe Eiffage.

Quels sont les marchés porteurs pour votre entité ?

P. Plaza : Notre développement passe par un renforcement de notre présence en France et par une présence accrue sur les marchés européens. En France, où notre



ancrage local est très fort, nous sommes notamment en train de « muscler » notre activité dans le Grand-Est avec le démarrage de plusieurs opérations résidentielles importantes à Reims ou encore Dijon. Eiffage Aménagement, a par ailleurs remporté, avec les architectes Wilmotte & Associés, début 2018, l'appel d'offres des casernes inoccupées du quartier Lizé à Montigny-les-Metz où nous interviendrons très prochainement.

Quant à l'Europe, nous y avons de fortes ambitions de développement. Eiffage Immobilier est historiquement présent en Belgique où nous avons consolidé notre activité et nos équipes après l'acquisition, il y a deux ans, d'un constructeur-promoteur local en Flandres. De nombreux programmes de logements sont en cours dans le pays comme le projet résidentiel de haut standing Greenwood-Woluwe à Bruxelles. Au Luxembourg, nos deux opérations de promotion ont été des succès commerciaux et nous en lançons une à Walferdange. En Pologne, Eiffage Immobilier a livré en 2018 la Villa Sadyba,

résidence haut-de-gamme à Varsovie, et livrera cette année la résidence Kalwaryjska à Cracovie. Un permis de construire est en cours de dépôt à Varsovie sur un terrain dont nous sommes propriétaires, et un projet est en cours de montage à Poznan.

Où en sont vos avancées en Suisse, suite à l'acquisition de Piora ?

P. Plaza : Eiffage Construction a effectivement acquis en mars 2018 Piora AG, un des leaders de la construction en Suisse alémanique avec un chiffre d'affaires de l'ordre de 350 millions d'euros par an, qui est devenu au 1^{er} janvier 2019 : Eiffage Suisse. Nous développons avec cette nouvelle structure une activité de promotion immobilière qui se matérialise à ce stade par trois programmes pour environ une centaine de logements. Les démarches y sont toutefois complexes et les autorisations de construire longues à obtenir. J'ajoute que nous avons aussi une activité au Portugal avec des centres commerciaux dont nous venons de vendre le dernier à un fonds allemand. Eiffage Immobilier dispose de terrains dans et autour de Lisbonne et Porto pour développer des programmes tournés vers la santé, mais également du résidentiel voire de l'hôtellerie, pour lesquels des groupes nous sollicitent.

Pour en revenir à la France, quelles sont les réalisations phares d'Eiffage Immobilier ?

P. Plaza : On peut citer plusieurs programmes emblématiques par leur taille, leur complexité ou leur mixité. Eiffage Immobilier a notamment livré Univ'R à Marseille, une opération visant à développer la mixité sociale dans les quartiers, soit 22 500 m² de logements, résidence étudiante, commerces, crèche... Dans la même ville, Le Castel est un ambitieux programme mixte regroupant bureaux, résidence de tourisme et commerces autour d'une résidence de prestige avec vue imprenable sur la baie, le tout livrable très prochainement. A Lyon, le Grand Hôtel-Dieu est la plus grande opération privée de reconversion d'un monument historique en France. Huit années d'études et de travaux pour un ensemble de 51 500 m² dont 11 500 m² de constructions neuves. A Bordeaux, nous



Le Grand Hôtel-Dieu de Lyon



La Halle Boca à Bordeaux

avons rénové et reconverti la Halle Boca, ancienne halle en béton armé datant de 1938. A Compiègne, les 48 appartements de La Cour d'Eylau, dans une ancienne école de l'Etat Major, sont devenus un lieu d'habitation chic et prisé.

Quel que soit le secteur d'activités, nous sommes au carrefour de plusieurs évolutions désormais constitutives de notre métier : la ville de demain, la modularité des logements, l'amélioration de la performance énergétique, la digitalisation.

Pensez-vous être pionnier, aujourd'hui ou demain, dans un domaine de cette transformation digitale ?

P. Plaza : Nous sommes assez « up to date » ! La transformation digitale s'opère à grande vitesse dans le secteur et plus particulièrement chez Eiffage Immobilier. Elle impose et, dans le même temps, elle bouscule notre démarche d'innovation comme dans tous les pans de l'économie.

Je peux vous donner deux catégories d'exemples : la digitalisation au service de nos clients et celle, dans une optique plus interne, au service de la performance de notre entreprise. Dans la première catégorie, que voit-on ? Toute une série de nouveautés qui améliorent le parcours client. Prenez par exemple la signature numérique du contrat de réservation que nous avons systématisé. Elle rend la démarche d'achat plus simple.

Pouvez-vous nous donner d'autres illustrations concrètes ?

P. Plaza : Le client bénéficie d'une visite virtuelle en ligne de son futur logement laquelle est en liaison directe avec la notice descriptive couplée à notre catalogue produits. Via un simple clic, il peut choisir et modifier les prestations au sein des gammes proposées pour les sols, revêtements... Quand son choix est fait, il le sauvegarde dans un espace protégé par un code d'accès et ses desiderata sont partagés en ligne



L'opération Nogent-Baltard à Nogent-sur-Marne

avec les équipes d'Eiffage Immobilier. Autre exemple : l'immersion 3D dans les logements. Elle est proposée depuis ce mois-ci (avril 2019, NDR) dans une salle dédiée, au sein de l'espace de vente du futur écoquartier LaVallée à Châtenay-Malabry (92) sur l'ancien site de l'Ecole Centrale. Munie d'un casque et d'un joystick, la personne peut évoluer librement à l'intérieur de plusieurs typologies d'appartement.

Tout récemment, nous avons pris une participation dans SmartHab, une start-up de domotique numérique. Nous intégrons leurs solutions conçues pour offrir confort et sécurité, et qui permettent de piloter le chauffage, l'éclairage, les volets, l'alarme ou encore la consommation énergétique. La transformation digitale change nos habitudes de consommation. Elle participe au développement des services partagés : parkings mutualisés, E-conciergeries, plate-formes Internet dédiées pour chaque résidence... C'est une révolution dans nos métiers de promoteur.

Que modifie la digitalisation au sein de votre entreprise ?

P. Plaza : Le contrat de réservation numérique a par exemple muté le travail des assistantes de programmes. Elles sont une quarantaine, au minimum une ou deux par région. En consacrant moins de temps aux tâches administratives, elles ont pu se tourner davantage vers le service client. Plus largement, Eiffage Immobilier a lancé, il y a trois ans, une réflexion sur ce que le numérique peut apporter à notre entreprise. Nous avons commencé par un état de lieux, un audit

de ce qu'on faisait, de ce que faisaient les autres, de ce qu'on pourrait imaginer faire. Notre direction informatique s'est impliquée dans des workshops qui ont duré plusieurs mois et au sein desquels toutes nos équipes ont joué le jeu, d'autant plus facilement que nous avons une population jeune : la moitié de nos collaborateurs a moins de 30 ans. Cela a

de Flex Office. En d'autres termes, on change nos modes de fonctionnement, on supprime le maximum de papier — les notices et les contrats de réservation sont désormais dans le Cloud —, on implante des bureaux partagés de manière à favoriser le travail en équipe suivant un mode moins hiérarchique qu'avant.

En ce qui concerne le métier proprement dit, la digitalisation se traduit par une multiplication des projets sous BIM. Citons notre opération de bureaux sur la ZAC du Grand Verger à Chambéry, la résidence de tourisme 4 étoiles Les Chalets des Cimes aux Saisies (73), le Cocoon'Ages d'Aubagne, les logements Reflets à Versailles (BIM en conception-réalisation), les bureaux Orange à Villeneuve d'Ascq (BIM en conception-réalisation et exploitation-maintenance)... A Châtenay-Malabry, dont j'ai parlé précédemment, le BIM est déjà passé à l'étape du CIM, c'est-à-dire à l'échelle du quartier. Sans être pour autant exhaustif, on pourrait ajouter le suivi des chantiers d'Eiffage Construction avec l'application Finalcad.

« Deux mondes se confrontent :

les fondamentaux de notre métier de promoteur avec notre offre multi-produits déployée sur des opérations mixtes, et les nouveaux usages au sein de ces ensembles poussés par l'innovation et la digitalisation galopante qui s'opère dans notre société. A nous de trouver les clés de la réussite de ces deux mondes qui se complètent et sont aujourd'hui indissociables. »

permis l'élaboration d'outils numériques, mis en place en 2018, testés, et qui vont devenir opérationnels en 2019-2020.

Pouvez-vous nous donner des exemples ?

P. Plaza : Nous avons mis en place des formations dédiées au digital et généralisé le e-learning en interne. Nous instaurons des espaces de travail dématérialisés et collaboratifs pour les équipes (SharePoint), associé à une démarche

Dans le même temps, la notion d'entreprise citoyenne chère à vos valeurs prend tout son sens ?

P. Plaza : Il y a plusieurs aspects sous cet angle, de la considération du client en tant que personne jusqu'à la prise en compte des grands changements sociétaux. En septembre 2017, Eiffage Immobilier a par exemple lancé sa charte client qui comprend 10 engagements : construction confiée à Eiffage Construction (gage de qualité), logements NF Habitat HQE, inter-

locuteur dédié de la réservation jusqu'à un an après l'achèvement, intégration d'une œuvre d'art dans chaque opération...

Eiffage Immobilier anticipe les changements sociétaux liés à l'urbanisme en contribuant à la réflexion sur la ville de demain. Nous sommes notamment membre de la Fondation Palladio qui assume des missions d'intérêt général comme le financement de bourses ou la réflexion sur la fabrique de la Ville. Et nous sommes au cœur des nouveaux quartiers porteurs d'innovation qui préfigurent la ville de demain comme l'îlot démonstrateur Allar à Marseille, premier jalon de l'extension du périmètre d'Euro-méditerranée avec ses parkings mutualisés, sa halle universelle, ses logements évolutifs et interactifs... Autre illustration avec, d'un point de vue environnemental, le développement de la construction décarbonée avec la tour Hypérion à Bordeaux, plus haute tour résidentielle en structure bois de France livrable en 2021.

Quelle est votre réflexion sur l'évolution des modes de vie et sur leur traduction en immobilier résidentiel ?

P. Plaza : Agir sur le bien-être de chacun et le mieux-vivre ensemble, et apporter de la valeur ajoutée humaine dans les opérations est notre souci constant. La mutation des modes de vie demande de penser différemment les espaces. Avec le concept Cocoon'Agés, nous avons fait le pari de favoriser la mixité intergénérationnelle, c'est-à-dire de faire habiter ensemble des familles, des gens plus jeunes et moins jeunes tous participant



Atelier d'idéation dans le cadre du challenge collaborateurs Immo-Inno sur le logement de demain

à la vie de la communauté. Cela a formidablement bien marché à Aubagne où la première a été livrée il y a plusieurs mois. C'est un succès auprès des collectivités et nous en avons une quarantaine en développement.

Nous réfléchissons à d'autres concepts résidentiels qui devraient faire l'objet d'annonce très prochainement, autour des seniors notamment.

Pour terminer, quelle est votre vision du futur ?

P. Plaza : Ma ligne directrice actuelle repose sur le fait qu'on évolue autour de deux mondes : l'ancien et le nouveau. Le nouveau c'est le numérique, l'innovation

dans tous les domaines : environnement, société, services personnalisés...

C'est là qu'il est crucial de pousser notre réflexion. Mais cela ne suffit pas. Quand on est constructeur-promoteur, il faut aussi assurer les basiques de l'ancien monde : bien concevoir et bien construire que ce soit pour le logement ou le tertiaire. Innover sans cesse pour accompagner les changements de fond et les dernières tendances, c'est très bien, mais n'oublions pas les fondamentaux.

Les nouvelles opérations, nous les gagnons par l'usage. Nous serons jugés par les collectivités lors des appels d'offres et ensuite par les clients sur ce qu'apportent nos immeubles de bureaux ou de logements à ce qui existe déjà, en quoi ils vont améliorer le quartier et la vie des gens. A nous d'être imaginatifs sur l'usage !



La tour Hypérion à Bordeaux

EIFFAGE
IMMOBILIER

5/7 Place de l'Europe
78140 Vélizy-Villacoublay
Tél. : 01 34 65 89 89
Site : www.eiffage-immobilier.fr



Publi-rédactionnel

