



Quartier Grange Dame Rose à Vélizy - Architecte urbaniste Pierre Gautier

## EIFFAGE IMMOBILIER : *une synergie aménageur constructeur-promoteur*

*Eiffage Immobilier, filiale constructeur-promoteur d'Eiffage Construction, conçoit et développe des opérations diversifiées sur l'ensemble de la France. Elle est notamment fortement impliquée dans l'aménagement des villes et des régions. Philippe Plaza, directeur général d'Eiffage Immobilier IDF, Nicolas Gravit, directeur d'Eiffage Aménagement, Valérie de Mendiguren, Luc Vergonjeanne et Jean-François Pillet, directeurs immobiliers Azur, Centre-Est et Ouest reviennent sur la multi expertise du groupe. Ils en commentent la mise en œuvre au travers des principales opérations en cours.*

**M<sup>2</sup>** Le modèle Eiffage Immobilier se singularise par une synergie des fonctions d'aménageur et de constructeur-promoteur.



**Pouvez-vous revenir sur cette spécificité ?**

**Philippe Plaza :** Nous cultivons ce modèle depuis longtemps. La complémentarité des savoir-faire et la connaissance transversale des métiers de l'immobilier nous permettent de réaliser

des opérations complexes et innovantes.

Les projets mixtes de centre-ville, difficiles, atypiques et longs à monter, forment notre cœur de métier. Nous agissons dans la durée aux côtés des collectivités locales en tant que force de proposition opérationnelle. Nos onze implantations décentralisées, totalisant environ 200 salariés, nous placent au plus près des problématiques régionales. La coordination nationale immobilière, que j'anime, mutualise les savoir-faire et les actions transverses.

**M<sup>2</sup>** Quelles sont vos grandes opérations urbaines multi-produits sur le point d'être lancées ?

**Ph. Plaza :** Parmi celles-ci, nous lançons la commercialisation du lot Est de Cœur de quartier à Nanterre (en copromotion avec Altarea Cogedim). Le démarrage des travaux, à la fin de l'année 2012, portera sur 23 000 m<sup>2</sup> de bureaux sur deux niveaux de parking, 9 500 m<sup>2</sup> de logements, 8 500 m<sup>2</sup> de résidences étudiantes et hôtelières, 5 000 m<sup>2</sup> de commerces et un parking public. Nous avons obtenu le permis de construire de Nogent-sur-Marne Baltard. A nouveau, ici, notre métier de constructeur-promoteur prend tout son sens tant la complexité de ce projet construit au-dessus d'une station RER A en fonctionnement permanent, demande une totale maîtrise de la conception à la réalisation. Au total 30 000 m<sup>2</sup> shon dont 15 000 m<sup>2</sup> de bureaux, 2 000 m<sup>2</sup> de commerces, une résidence hôtelière 3\*, 80 logements en accession, un parking public de 500 places. Globalement, plus de 250 000 m<sup>2</sup> de nouveaux projets, qu'ils soient en opération mixte ou en aménagement, sont en cours de développement.



**M<sup>2</sup>** Pouvez-vous décrire les interventions d'Eiffage Aménagement que vous dirigez ?

**Nicolas Gravit :** Les opérations d'aménagement ont pour défi de réussir la ville de demain. Elles nécessitent des compétences multiples et une concertation suivie avec les collectivités. Partenaires des villes, nous créons de nouveaux quartiers. Nous développons des sites allant de 20 000 à 150 000 m<sup>2</sup>, ●●●



Parvis de l'Hôtel Dieu à Lyon - Architectes : Albert Constantin et Didier Repellin

prioritairement en restructuration de centre-ville ou en réappropriation de friches industrielles.

A Gentilly, près de la Cité universitaire de Paris, nous sommes lauréats du concours de la Zac Lénine, bordée par l'aqueduc de la Vanne qui sera transformé en coulée verte. Ce programme de 35 000 m<sup>2</sup> comportera 330 unités d'habitation, une résidence pour étudiants et chercheurs, un gymnase municipal et d'autres équipements publics. Les travaux devraient débuter au second semestre 2012.

Sur la commune de Joinville-le-Pont, la Zac des Hauts de Joinville relève le défi de la requalification du centre-ville en un éco-quartier : 500 logements, dont 10% à prix maîtrisé, et 5 000 m<sup>2</sup> de commerces dont un Monoprix. Les espaces verts, le centre sportif et culturel, la crèche contribueront à la qualité de vie quotidienne. La première résidence de 130 logements était entièrement commercialisée au démarrage des travaux fin 2011. Elle répond aux exigences des labels BBC Effinergie et NF Logement – Démarche HQE®.

Nous avons récemment gagné l'un des macros lots (40 000 m<sup>2</sup> de logements en accession et social, des commerces et 10 000 m<sup>2</sup> de bureaux) de la Zac des Docks à Saint-Ouen pour laquelle Eiffage Immobilier a signé une charte avec la ville dans le cadre d'une démarche de développement urbain, durable et solidaire. Elle porte sur des bâtiments BBC et comprend notamment un engagement de prix maîtrisés, une charte de typologie avec 60 % de grandes unités familiales.

Autre opération gagnée en 2012 : le secteur Camille Claudel à Palaiseau dont l'aménageur est Scientipôle. Cette opération de 110 000 m<sup>2</sup> sera desservie par la future gare du tramway et vise à créer un véritable éco-quartier en bordure du plateau de Saclay. Nous réalisons, pour notre part, un macro lot résidentiel de 30 000 m<sup>2</sup> intégrant accession, habitat intermédiaire et social.

### M<sup>2</sup> D'autres formes de montage d'opérations d'urbanisme sont-elles envisageables ?

**Nicolas Gravit :** Afin de répondre à la demande croissante en matière d'habitat, nous développons également des opérations d'urbanisme faisant appel à des dispositifs plus rapides que celui de la Zac, par le biais notamment de la procédure du permis d'aménager et de la signature de convention de PUP. Ainsi, en 2012, nous allons initier deux opérations : à Guyancourt et à Arpajon, représentant respectivement 45 000 et 25 000 m<sup>2</sup>. A Guyancourt, nous avons opté pour un montage sous forme de lotissement.

Nous signons aussi des contrats de partenariat avec les grands propriétaires fonciers publics ou privés.

### M<sup>2</sup> Pouvez-vous nous donner des exemples d'opérations d'urbanisme en région ?

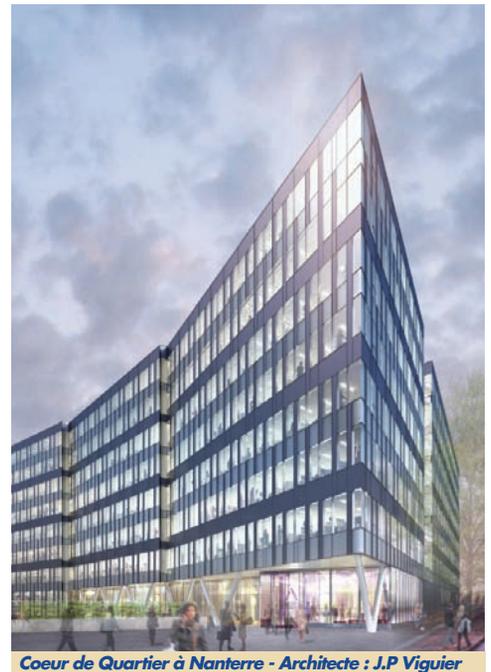


**Luc Vergonjeanne :**

A Clermont-Ferrand, une opération hors norme de 45 000 m<sup>2</sup> Shon, Grand Carré de Jaude est également particulièrement représentative. Son enjeu est de relancer l'attractivité

du centre de Clermont-Ferrand. C'est à la fois l'un des plus importants programmes immobiliers d'hyper centre-ville, et l'aboutissement d'un parcours de haute technicité, complexifié par la nature du sol volcanique et les multiples acteurs en présence.

Grand Carré de Jaude comprendra un centre commercial de 13 200 m<sup>2</sup>, vendu à Klépierre, un complexe cinématographique, un parc de stationnement, 142 appartements BBC, une résidence de tourisme de 136 logements, 42 logements sociaux THPE, 3 000 m<sup>2</sup> de bureaux, un hôtel 4\* de 125 chambres. D'autres opérations d'envergure sont en cours de montage comme l'Ilot Pasteur à Besançon et la reconversion de l'emblématique Hôtel Dieu à Lyon.



Coeur de Quartier à Nanterre - Architecte : J.P. Viguier



Grand Carré de Jaude à Clermont-Ferrand

### M<sup>2</sup> Comment se répartit votre production de logements ?

**Ph. Plaza :** Le résidentiel représente deux tiers de notre activité globale et se répartit de la façon suivante : 50 % en accession, 20 % en social, et 30 % en résidences-services. En 2011, nous avons enregistré 3 139 réservations, dont des ventes en bloc. Nous sommes acteurs dans toute la France sur des opérations de centre-ville d'une centaine de logements comme à Caen, à Angers, Compiègne,... A Annecy, nous réalisons 130 appartements en centre-ville, à l'adresse d'une ancienne congrégation religieuse.



Zac Lénine - à Gentilly - Architecte - coordonnateur : Brigitte Filippon

**M<sup>2</sup> Pouvez-vous revenir sur ce nouveau quartier de Vélizy-Villacoublay, Grange Dame Rose, où se situe désormais votre siège ?**

**Ph. Plaza :** Ce quartier, en devenir, se déploiera au final sur 65 000 m<sup>2</sup> shon et sera desservi par le tramway en 2014. Il comprendra 400 logements neufs « Happy Vélizy » dont 100 sociaux, des commerces et des services de proximité. Une partie des logements a été vendue à une Scpi d'Amundi ainsi qu'à UFG. Le nouveau siège d'Eiffage Construction de 10 800 m<sup>2</sup>, véritable vitrine des savoir-faire du groupe, est entré dans le patrimoine de Foncière des Régions. L'ancienne tour Morane sera réhabilitée en une résidence-services 3\* de tourisme et d'affaires. Un hôtel Best Western va aussi être édifié.



Perspective Palatino de nuit - Architecte : Millet Chabeur

« Eco-Eco » seront notamment équipés de cabines de salle de bains HVA Concept®, conçues par Eiffage Construction Industries, et de PAC R<sup>2</sup>, un système de pompe à chaleur multifonction, écologique et économique, ... Après les premiers programmes à Melun et à Peypin, près de Marseille, plus de 1 000 logements Eco-Eco sont en cours de développement partout en France.

**M<sup>2</sup> Quelle est votre activité en résidences de services ?**

**Jean-François Pillet :** Nos structures ont une longue pratique de ces produits qu'ils soient de loisirs, d'affaires, ou d'étudiants. Nous allons bientôt aborder le marché des résidences seniors et médicalisées.



Nous avons fait le choix de résidences de tourisme qualitatives, avec les meilleurs gestionnaires, aux meilleurs emplacements. 2011 aura été un excellent cru avec la livraison de la deuxième tranche du spa marin du Val André comprenant un institut de thalassothérapie et une résidence 4\* réalisés pour HMC, l'achèvement du spa de Pont-Aven et le lancement de celui de Concarneau. Avec un gestionnaire de qualité, l'investisseur LMNP peut percevoir entre 4 et 4,5% de revenus nets d'impôts pendant plus de 20 ans.

**M<sup>2</sup> A l'autre extrême, avez-vous une politique haut de gamme ?**

**Valérie de Mendiguren:** Une opération intéressante, par sa localisation et son prix, est le 7 Croisette à Cannes situé face au Palais des Festivals. Nous commercialisons avec succès, à cette adresse prestigieuse, 19 logements sur une base de 35 000 €/m<sup>2</sup>.



- Architectes : Douat - Harland & Associés

**M<sup>2</sup> La fin du Scellier annonce une nouvelle donne dans le secteur de l'habitation. Comment vous y préparez-vous ?**

**Ph. Plaza :** Nous n'avons pas attendu la mise en sommeil de cette formule de défiscalisation pour nous positionner sur d'autres marchés. La politique d'Eiffage Immobilier est de produire aux nouvelles normes BBC, tout en étant 20 % moins cher, soit un prix de construction de 1 000 €/m<sup>2</sup> en régions et 1 200 €/m<sup>2</sup> en Ile-de-France. Nous avons pu réduire ce coût grâce à la mise au point de solutions industrialisées. Ces programmes écologiques-économiques que nous dénommons



Zac des Docks à Saint-Ouen - Architecte - Urbaniste : Faubourg 234



Résidence Eco-Eco à Peypin près de Marseille - Architecte : Bruno Miranda

**Ph. Plaza :** En région parisienne, dans la Zac des Bords de Seine, à Issy-les-Moulineaux, nous démarrons une résidence 4\* de 170 lots confiée à Réside Etudes. Ce gestionnaire est aussi engagé dans le dernier immeuble à livrer de la Zac Quartier de Seine à Asnières pour 130 appartements.

**Luc Vergonjeanne :** Lagrange nous accompagne en tant que gestionnaire exploitant aux Saisies à la montagne pour 120 logements ainsi qu'à Antibes.

**M<sup>2</sup> Pouvez-vous revenir sur la production de bureaux ?**

**Ph. Plaza :** Elle représente un tiers de notre chiffre d'affaires. Des opérations très significatives auront marqué les années 2011 et 2012. A la Porte de Saint-Ouen, nous développons un Cpi de 13 000 m<sup>2</sup> de bureaux sur un terrain appartenant à CRIT. A Colombes, nous allons lan-



**Coeur d'îlot Cambridge à Grenoble - Architectes : Felix Faure, Macary - Page et Barthélémy Griño architectes**

**M<sup>2</sup> Le département IRD<sup>2</sup> (Innovation, Recherche et Développement Durable) d'Eiffage Construction joue un rôle important dans la stratégie de développement, notamment au travers du projet Phosphore porté par le groupe Eiffage. Où en êtes-vous ?**

**Ph. Plaza :** Nous investissons en permanence dans la recherche. Phosphore est un laboratoire de prospective, une contribution évolutive aux réflexions sur la ville durable, qui traduit concrètement nos avancées et nous place en position d'anticiper sur bien des points. Le référentiel « HQ Vie », développé par Eiffage place la dimension humaine au cœur de notre engagement durable. Nous avons désormais dépassé le stade de la recherche fondamentale et appliquons, de manière opérationnelle, les concepts et la méthodologie Phosphore. A titre d'exemple, à Grenoble, nous travaillons sur 150 appartements conçus pour être entièrement modulables.

**M<sup>2</sup> Comment envisagez-vous les perspectives d'Eiffage Immobilier ?**

**Ph. Plaza :** Malgré la fin des lois fiscales avantageuses et la probable contraction du marché, nous entendons rester clairement moteurs. Eiffage



**Le nouveau siège d'Eiffage Construction à Vélizy - Architecte : J.P. Viguier**

Il a été acquis en Vefa par la Française AM. A Montpellier, Port Marianne, Eiffage Immobilier livrera, en copromotion avec Pragma/Sogeprom, en 2013, l'immeuble Oz'one composé de 9 500 m<sup>2</sup> de bureaux et 1 500 m<sup>2</sup> de commerces.

**M<sup>2</sup> Eiffage Immobilier bénéficie des compétences en réhabilitation d'Eiffage Construction.**

**Pouvez-vous nous citer l'une de vos dernières opérations de restructuration en cours ?**

**Ph. Plaza :** Outre la reconversion de l'Hôtel Dieu à Lyon et de notre ancien siège à Vélizy, nous travaillons actuellement sur un dossier important et atypique à Paris. Il s'agit de la plus importante transformation de bureaux en logements dans un IGH R+18 datant des années 70. Entièrement repositionnée, cette opération lourde produira 540 appartements dont 350 logements étudiants confiés à un gestionnaire national. La commercialisation débute en mars 2012.

Immobilier a un carnet de trois années de production multi-produits dont plus de 6 000 logements sous maîtrise foncière. Les deux prochains exercices devraient se situer au même niveau d'activité, voire mieux que 2010 et 2011. Eiffage Aménagement, intervenant jusqu'à présent essentiellement en Ile-de-France, va déployer son activité sur tout le territoire. Nous participons, dans ce cadre, à différents concours concernant des aménagements composites à Thonon-les-Bains, Charbonnières, l'Ilot Allar à Marseille... D'une manière générale, nous sommes partie prenante des grands enjeux des années à venir et les avons déjà largement anticipés.



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.fr](http://www.eiffage-immobilier.fr)



**Porte de Clichy (Copromotion Européqupement) Architecte : Di Fiore**

cer, Zac de la Marine, un bâtiment qui a déjà trouvé son investisseur et ses utilisateurs. La direction informatique d'Eiffage va notamment s'y installer sur 13 500 m<sup>2</sup>. A Clichy, l'immeuble Pégase en construction a été acquis par la Foncière des Régions. Il accueillera une filiale travaux d'Eiffage Construction.

A Lyon La Part Dieu, Française AM nous a acheté 11 000 m<sup>2</sup>.

A Bordeaux, C Discount a loué, quai de Bacalan, un bâtiment de 12 500 m<sup>2</sup> dont la livraison s'effectuera en deux tranches en 2012 et 2013.

Toujours à Bordeaux, ANF a acquis le programme Nautilus dans le quartier des Bassins à Flots. Le siège d'Eiffage Construction Atlantique, place Ravezie, constituera un véritable projet pilote pour ses aspects environnementaux.