

# BNP Paribas Immobilier Résidentiel

## une offre multiusage avec des objectifs ambitieux

*BNP Paribas Real Estate a confirmé, en 2017, ses objectifs ambitieux en matière d'habitation. Fort de ces résultats, Olivier Bokobza, Directeur Général du pôle résidentiel\*, programme la mise en chantier de 4 000 logements en 2020. Il revient ici sur sa stratégie mise en place pour le pôle résidentiel, sous le contrôle de Thierry Laroue-Pont, Président du directoire de BNP Paribas Real Estate.*

### **M<sup>2</sup>** En quelques chiffres, pouvez-vous préciser l'activité actuelle du pôle résidentiel de BNP Paribas Real Estate ?

**Olivier Bokobza :** En 2017, nous avons mis en chantier 2 400 logements contre 1 590 en 2016. Nous couvrons un nombre de grandes métropoles volontairement limité : le Grand Paris et les métropoles de Bordeaux, Lyon, Marseille et Nice. Nous programmons, en 2018, la création d'une agence dans l'Ouest ou dans l'Est de la France. Nos prévisions sont de 2 750 logements en 2018, étape intermédiaire avant l'objectif des 4 000 appartements pour 2020. Cette politique résidentielle est ambitieuse. Elle représente aujourd'hui 13 % du chiffre d'affaires et 30 % du résultat de BNP Paribas Real Estate. Nous travaillons avec plusieurs métiers du groupe en apportant, aux côtés du tertiaire, une offre multiusage incluant de l'habitation très diversifiée, de la parahôtellerie et des commerces en pied d'immeubles.

### **M<sup>2</sup>** Avez-vous une approche spécifique du Grand Paris ?

**O. Bokobza :** Pour notre entreprise, ce marché offre un fort potentiel. Il bénéficie d'une capacité d'absorption assez exceptionnelle par rapport au reste de l'Hexagone. Nous travaillons sur un axe de développement très ouvert au Grand Paris. Nos équipes prospectent les terrains diffus appartenant à des privés comme à des institutionnels. Elles répondent et suivent divers appels d'offres de la Ville de Paris, de la Métropole

du Grand Paris et des aménageurs de la périphérie. Parmi les succès récents, la prochaine réalisation de 600 logements à Clamart dans un nouveau quartier au bord d'un lac de 2,2 ha qui vient d'être aménagé. Une première tranche de 105 appartements en accession est en cours de commercialisation. D'autres programmes ont été mis sur orbite à Saint-Ouen rue des Rosiers, à Courbevoie... Par ailleurs, lauréat de « Réinventer Paris », nous allons édifier sur une dalle au-dessus du périphérique, à la Porte des Ternes, un immeuble à ossature bois dont le dernier étage sera dédié à la culture du thé, commercialisé en rez-de-chaussée. Environ 100 logements libres et sociaux y seront créés.

Sur le plan organisationnel, nous constituons une Direction du développement des grands projets mixtes en charge d'accompagner la transformation des usages et de relever les défis de la Ville de demain. Cette structure transversale travaillera principalement sur le Grand Paris.



Photo : Christèle Ledroit-Perrin

### **M<sup>2</sup>** Quels sont vos effectifs et vos canaux de distribution ?

**O. Bokobza :** BNP Paribas Immobilier Résidentiel compte plus de 300 salariés dont une équipe de 100 personnes chargée de la commercialisation au détail. Les bureaux de vente, installés sur les programmes, sont notre principal canal de distribution. Simultanément, nous proposons des produits à la clientèle de BNP Paribas Banque de détail et BNP Paribas Banque privée. De son côté, la promotion représente 150 professionnels tandis que 70 salariés sont employés au sein de l'activité des résidences-services dont nous assurons l'exploitation et la gestion.

### **M<sup>2</sup>** Pouvez-vous préciser quelques opérations majeures en régions ?

**O. Bokobza :** Nous avons remporté une consultation dans le centre-ville d'Antibes, lancée par la SPL Antipolis Avenir. L'opération est un enjeu stratégique pour l'agglomération. Nous y bâtissons 200 logements répartis en 49 % d'accession libre, 10 % d'accession à prix maîtrisés, 6 % de locatifs intermédiaires, 35 % de locatifs...

Zac du Panorama à Clamart, 600 logements



\*Olivier Bokobza siège au Directoire, il est également membre du comité exécutif international.

sociaux, un parking souterrain de 280 emplacements, 4 600 m<sup>2</sup> de commerces et un cinéma multiplex de huit salles surmonté d'un rooftop avec vue panoramique sur la Méditerranée. Là comme ailleurs, BNP Paribas Immobilier Résidentiel pratique une démarche d'éco-quartier. Sur ce projet de la Côte d'Azur, les eaux usées pourvoient aux besoins énergétiques.

A Bordeaux, nous livrerons à la fin de l'année 2020 un nouveau quartier « Tribeca » localisé dans la Zac Saint-Jean Belcier, soit 50 000 m<sup>2</sup> mixtes qui se composent de 211 logements en accession, 194 en locatif social destinés à Aquitanis et 60 en accession sociale, s'ajoutant aux 10 000 m<sup>2</sup> de bureaux, à un hôtel de 120 chambres, des commerces en rez-de-chaussée disposant de larges vitrines jusqu'au 4<sup>ème</sup> étage.

Parallèlement à nos efforts sur le Grand Paris, nous allons monter en puissance dans les régions en Promotion.

### **M<sup>2</sup> Dans le cadre de nouveaux programmes, envisagez-vous des partenariats avec des start-up ?**

**O. Bokobza :** Une direction de l'innovation est en relation permanente avec un écosystème d'entreprises créatives à la pointe de la technologie. Nous nous sommes déjà associés avec la start-up Owwi dans le cadre d'un concept d'appartements 100 % personnalisés. Le candidat acquéreur a ainsi la possibilité de maîtriser la configuration de son futur espace en choisissant, par exemple, l'emplacement des cloisons afin de mieux modeler les lieux à ses besoins. L'appartement s'adapte à l'évolution de ses occupants. Le propriétaire peut moduler le plan avec l'aide de l'architecte d'intérieur. Une première opération de ce type sera commercialisée en juin 2018. Autre démarche avec des start-up, l'holoportation : le procédé permet à un commercial de se retrouver avec son client dans un appartement qui n'existe pas encore depuis un espace virtuel, à distance, via des hologrammes.

Cette possibilité est un facteur d'amélioration de la qualité des échanges, spécialement lors des réunions à distance. Le client a ainsi la capacité d'apprécier les surfaces, les terrasses, les vues, le quartier... Ce procédé est le fruit d'une collaboration avec Mimesys, créatrice des premières plateformes Holographic meetings et de réalité virtuelle HTC VIVE™. L'innovation est au cœur de



Zac Marena Lacan à Antibes



Tribeca, Zac Saint-Jean Belcier à Bordeaux

notre ADN. Nos services visent l'enrichissement des choix de la clientèle dans le but de se singulariser sur le marché en mettant en avant des éléments de différenciation.

### **M<sup>2</sup> Vous avez évoqué des opérations en parahôtellerie, pouvez-vous nous donner quelques précisions sur cette activité ?**

**O. Bokobza :** Nous développons des résidences de tourisme d'affaires en centre urbain sous l'enseigne Hipark. Nous en avons cinq en fonctionnement situées à Grenoble, Serris-Val d'Europe, Nice, Marseille-La Timone, Paris-La Villette. Une dizaine sont en cours de montage ou de réalisation. Nous nous sommes rapprochés d'Adagio, une filiale des groupes Accor et de Pierre & Vacances pour performer le taux d'occupation de ces résidences grâce au leader de ce marché. BNP Paribas Real Estate est à la fois promoteur et gestionnaire. Le concept Hipark est très travaillé, notamment dans sa dimension design dont la décoration a été confiée à Didier Gomez.

Toujours sur le marché de la résidence-services, nous développons sous la marque Studélites des logements étudiants dans toute la France. Ce métier, initié dans notre groupe en 1993, représente aujourd'hui près de 7 000 logements et 53 résidences en exploitation. Les appartements Hipark et Studélites sont vendus par nos réseaux, au lot par lot auprès de particuliers principalement clients de BNP Paribas.

### **M<sup>2</sup> Comment voyez-vous l'évolution du marché du logement en résidence principale au cours de l'année 2018 ?**

**O. Bokobza :** Nous nous appuyons sur des études de marché lorsque nous comptons investir un nouveau secteur géographique. Au-delà de nombreux paramètres, nos services d'études travaillent aussi sur des indicateurs économiques décisifs dont la capacité d'acquisition immobilière des ménages. D'une manière générale, celle-ci a connu une augmentation significative de 2007 à 2017, de l'ordre de 31 %. A la fin de l'année dernière les ménages étaient en mesure d'acheter 14 % de surfaces complémentaires. Par ailleurs, le nombre de ménages a progressé de 9 % du fait de phénomènes sociaux bien connus : mise en couple plus tardive, augmentation de la monoparentalité, décohabitation des générations et vieillissement démographique. Ces facteurs nous incitent à passer à la vitesse supérieure en matière de production de logements dans un contexte d'indicateurs économiques favorables et de reconduction des dispositifs d'aide à la Pierre (PTZ et Pinel). Nous pouvons tabler, en 2018, sur une progression des prix de l'immobilier de l'ordre de 3 %.



**BNP PARIBAS  
IMMOBILIER**

167, Quai de Stalingrad  
92130 - Issy-les-Moulineaux

Tél. : 01 55 65 20 10  
www.logement.bnpparibas.fr