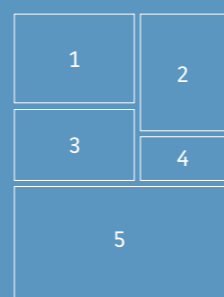


Votre confiance
nous engage durablement.

Imaginer l'immobilier d'entreprise de demain
**POUR CRÉER DE LA VALEUR
AUJOURD'HUI**



— DÉMARCHE —
OpenWork



1. Maubeuge, Paris / 2. Cambon Capucines Vendôme, Paris / 3. Capital 8, Paris / 4. Modul'19, Paris / 5. Onyx, Lille

Aller dans le sens de
l'innovation durable

C'EST AVANT TOUT CHOISIR LE BON SENS



— DÉMARCHE —
OpenWork

La responsabilité contribue
au développement de l'attractivité.



Modul'19 - Paris

LE BIEN-ÊTRE POUR AMÉLIORER LA PRODUCTIVITÉ

PROMOUVOIR DES BUREAUX SOUCIEUX DU BIEN-ÊTRE DE L'UTILISATEUR ET DU RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT, C'EST LA MEILLEURE FAÇON D'ATTEINDRE UN HAUT NIVEAU DE PRODUCTIVITÉ, QUI PROFITE AUX PERFORMANCES DES ENTREPRISES.

LA FLEXIBILITÉ AU CŒUR DE LA PERFORMANCE IMMOBILIÈRE

VINCI IMMOBILIER S'APPUIE SUR SON EXPÉRIENCE POUR INNOVER ET ÉLABORER DES PROJETS QUI ANTICIPENT L'ÉVOLUTION DES MODES DE COLLABORATION ET QUI OFFRENT ÉGALEMENT DE NOUVELLES SOLUTIONS EN TERMES DE MUTUALISATION ET DE FLEXIBILITÉ.



Avenue Hoche - Paris

SOYONS RATIONNELS, SOYONS ENGAGÉS

La démarche **OpenWork** est centrée à la fois sur le bien-être de l'utilisateur et la performance du bâtiment. En agissant sur ces deux piliers, elle assure une augmentation pérenne de la valeur d'un bien immobilier.

Plus de performance
et plus de bien-être

POUR PLUS D'ATTRACTIVITÉ



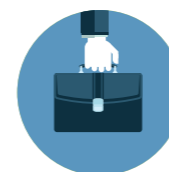
— DÉMARCHE —
OpenWork

Notre démarche s'appuie sur deux principes :
performance des bâtiments et bien-être de l'utilisateur.

NOTRE DÉMARCHE



Le Bayard - Lyon



S'ENGAGER

Améliorer l'attractivité des bâtiments en les rendant plus performants et soucieux du bien-être des futurs utilisateurs, c'est naturellement renforcer la valeur du bien pour les investisseurs.



RÉALISER

Cette conviction s'est transformée en approche concrète, appliquée à tous nos projets. Cette dernière passe bien sûr par l'obtention des principaux certificats et labels (HQE Exceptionnel, BREEAM Excellent et Effinergie +) mais va bien au-delà de ce cadre normatif.



ADAPTER

Les besoins de chaque projet étant spécifiques, des options permettent d'aller encore plus loin dans cette démarche et de s'adapter aux ambitions de chacun.





LES CLÉS DE LA PERFORMANCE

Créer des bâtiments pérennes, c'est apporter le maximum de services et d'usages à chaque mètre carré, au bénéfice de toutes les parties prenantes du projet. C'est également parfaire les conditions d'exploitation pour une maîtrise durable des charges.



-8%

de charges en moyenne,
pour les immeubles durables¹

¹ Source : Sustainable Building alliance

MODULARITÉ

- Multiplier les possibilités d'usage grâce à un rez-de-chaussée modulable.
- Maîtriser les espaces dédiés aux salles de réunion : modularité, création d'espaces temporaires, possibilité de regrouper ces espaces sur un niveau dédié...
- Offrir la possibilité de mutualiser des espaces (parkings, auditoriums, restaurants inter-entreprises...) pour créer plus de valeur.

MAINTENABILITÉ

- Intégrer dès la conception du bâtiment les moyens d'une maintenance facile, économique et efficace.
- Organiser des revues d'exploitation en phase de conception et de construction, avec feedback et analyse d'un facility-manager.

ÉVOLUTIVITÉ

- Mettre en œuvre des mesures permettant une amélioration ultérieure de la performance énergétique (BEPOS Ready).
- Intégrer des mesures conservatoires pour la mise en œuvre ultérieure d'un ERP ou de plateaux surdensifiés à rez-de-chaussée ou au premier étage, facilement accessibles depuis la rue (ERP ready).

MAÎTRISE DES CHARGES

- Estimer les charges d'exploitation dès le stade de pré-construction et proposer un engagement sur le respect de celles-ci.
- Etablir les profils de consommations (pics de puissance) et proposer les moyens de les maîtriser pour un dimensionnement optimisé des fluides et des contrats d'énergie.



Parc Avenue - Paris

L'EXIGENCE DU BIEN-ÊTRE

Le bien-être de l'utilisateur est au cœur de la conception des bâtiments de VINCI Immobilier.

Il permet aux collaborateurs de bien travailler et de voir leur productivité augmenter naturellement, pour leur bénéfice et celui de l'entreprise. Cela passe par des dispositifs innovants, visant à améliorer le confort et la qualité des espaces de travail.



+6%

de productivité pour les salariés¹

¹ Source : Romm, Joseph J. and William D. Browning. "Greening the Building and the Bottom Line: Increasing Productivity Through Energy-Efficient Design." Snowmass, Colorado. Rocky Mountain Institute

VÉGÉTALISATION

- Multiplier les apports naturels, à la fois par le traitement des espaces verts et la localisation réfléchie des terrasses végétalisées accessibles par les utilisateurs.
- Redéfinir les usages des espaces extérieurs : espaces de réunion, de détente...

CONFORT

- Privilégier l'apport en air naturel, grâce à des ouvrants de ventilation pour chaque bureau et l'amélioration des débits d'air neuf.
- Limiter les nuisances sonores avec la mise en place d'espaces à l'acoustique renforcée, permettant l'installation de salles de silence ou de zones de confidentialité.
- Concevoir le hall comme un véritable lieu de vie permettant d'offrir de multiples services.

SANTÉ

- Concevoir des bâtiments privilégiant la lumière naturelle en favorisant les espaces en triple orientation.
- S'assurer de la qualité de l'air en établissant un cahier des charges, en mettant en place un monitoring via balises dynamiques et en améliorant les systèmes de filtration.
- Favoriser l'usage des escaliers en apportant un soin particulier à leur positionnement et leur agencement.

ERGONOMIE & DESIGN

- Proposer en phase amont des space plans aboutis permettant une bonne appréhension du projet pour les futurs utilisateurs.
- Mettre en place des paliers multifonctions pouvant offrir une tisanerie, un espace de réunion express, un accès à l'extérieur, un accès à l'escalier...
- Prévoir des zones convertibles en mini-espaces de travail, réunion express...





POUR ALLER PLUS LOIN

DES OPTIONS « À LA CARTE », ÉLÉMENTS À FORTE VALEUR AJOUTÉE, PERMETTENT D'AUGMENTER ENCORE L'ATTRACTIVITÉ DU BÂTIMENT EN FONCTION D'ENJEUX PARTICULIERS LIÉS AU CONTEXTE, À L'UTILISATEUR OU À L'INVESTISSEUR.



DES SOLUTIONS INTELLIGENTES POUR DES BÂTIMENTS ENCORE PLUS PERFORMANTS

Elles permettent de gérer de manière précise et à distance la consommation énergétique, ou encore d'obtenir une vision en temps réel de l'occupation du bâtiment pour pouvoir l'optimiser.

L'exigence de maîtrise énergétique peut également se traduire par une labellisation « BEPOS Effinergie » et, pour une maîtrise absolue, VINCI Immobilier peut s'engager, dès la phase de conception, sur le montant total des charges.

La qualité de vie dans le bâtiment peut elle aussi être encore renforcée grâce à des systèmes techniques innovants et performants (motorisation des ouvrants de ventilation, traitement de l'air renforcé...) et grâce à un contrat de facility management regroupant de nombreux services visant à améliorer le bien-être des utilisateurs (conciergerie, pressing, applications mobiles dédiées au bâtiment...).



Travaux en cours,

ENGAGEMENT EN GRAND



— DÉMARCHE —
OpenWork

Une démarche véritablement durable doit pouvoir
s'exprimer sur tous les projets.

UNE DÉMARCHE DURABLE SUR TOUS TYPES DE MISSIONS

La diversité des savoir-faire des équipes de VINCI Immobilier nous permet d'appliquer la démarche **OpenWork** pour tous types de montage : VEFA, CPI, MOD, AMO, Valorisation de Patrimoine.

Elle s'adapte également à tous les types de projets :

réalisation d'immeubles neufs ou restructuration de bâtiments existants.

Des exemples

QUI MONTRENT L'EXEMPLE



— DÉMARCHE —
OpenWork

Découvrez quelques projets représentatifs du savoir-faire durable de VINCI Immobilier.



C'est un espace généreux, propice aux circulations, aux rencontres et à l'appropriation de zones alternatives pour des échanges informels. ”

*Françoise Raynaud
(cabinet Loci Anima)
Architecte*

IN SITU

Boulogne-Billancourt

Le projet :

Au cœur du nouveau quartier Rives de Seine, à Boulogne-Billancourt, l'immeuble In Situ offre une partie de ses 12.200 m² utiles de bureaux aux collaborateurs de VINCI Immobilier.

La démarche **OpenWork** :

Ce nouveau siège social se devait d'être la vitrine du savoir-faire de VINCI Immobilier. L'immeuble se distingue par sa conception participative : les pratiques professionnelles ont été analysées et des collaborateurs ont participé à la réflexion autour du projet. Il en résulte un immeuble qui favorise la collaboration entre équipes, grâce à des espaces rencontres, à l'aménagement des paliers, aux escaliers vitrés... Un lieu qui privilégie le bien-être des salariés tout en optimisant la consommation énergétique.



C'est très grand vu de l'extérieur. Mais à l'intérieur, c'est un petit village ! C'est très bien aménagé, très fonctionnel. ”

Bernard
Graphiste chez SFR

CAMPUS SFR

Saint-Denis

Le projet :

Le nouveau siège social de SFR est exceptionnel, à la fois par son envergure (134.000 m² de bureaux) et par les délais records qui ont été ceux de sa réalisation. La première tranche de 70.000 m² aura été conçue, construite et aménagée en moins de 3 ans.

La démarche **OpenWork** :

L'ensemble immobilier est structuré en plusieurs bâtiments sous forme de campus. Il comprend un pôle de restauration très complet (4 restaurants, une brasserie, 2 cafétérias, 2 cafés), un ensemble de salles de sport et un pôle de salles de réunion avec auditorium. C'est un projet emblématique de la démarche **OpenWork**, avec une vraie singularité dans l'organisation des espaces de travail autour d'espaces collaboratifs et de terrasses. Malgré les dimensions hors-normes du bâtiment, il est vécu comme un lieu à dimension humaine, favorisant les échanges et la synergie.

HEYRAULT

Boulogne-Billancourt

Le projet :

Cet immeuble indépendant sur un vaste jardin privatif a obtenu une des premières certifications NF Bâtiments Tertiaires - Démarche HQE. Derrière l'ordonnancement des façades, les performances techniques ont été optimisées afin d'offrir au locataire un confort d'usage maximum avec un niveau de charges minimal.

La démarche **OpenWork** :

Bâtiment et nature sont intimement liés avec, notamment, des salles de réunion et des balcons donnant directement sur un vaste jardin intérieur accessible aux collaborateurs. Un escalier vitré renforce encore ce lien et vient compléter un cadre hors norme.



ELEMENTS

Paris

Elements concilie des espaces de travail à la fois rationnels et lumineux, assurant aux utilisateurs confort d'usage et sérénité. ”

*Antonini & Darmon,
architectes urbanistes*

Le projet :

Au cœur du secteur Paris-Austerlitz, l'immeuble de bureaux Elements abrite 16.000 m² de surface de bureaux sur 8 niveaux. Une réalisation très contemporaine, avec des façades alliant bois, métal et éléments végétaux.

La démarche **OpenWork** :

Cet immeuble frappe par sa capacité à mettre la nature au cœur de l'espace de travail. Elle semble totalement intégrée au bâtiment, avec un jardin végétalisé, trois vastes terrasses et l'utilisation de matières naturelles. Un traitement lumineux des espaces (hall tout en transparence, paliers naturellement éclairés, ...) et une vue dégagée accentuent encore le sentiment de bien-être des utilisateurs.



CITÉ DU CINÉMA

Saint-Denis

Humainement, l'équipe de VINCI Immobilier m'a plu, parce qu'elle a compris ma démarche. ”

*Luc Besson,
cinéaste, producteur et
président d'EuropaCorp*

Le projet :

La Cité du Cinéma, vaste projet initié et incarné par Luc Besson, réunit tous les stades de fabrication d'un film sur 6,5 hectares : écriture, fabrication des décors, tournage, post-production. Implanté en Seine Saint-Denis, c'est le premier complexe cinématographique capable de rivaliser avec les studios hollywoodiens.

La démarche **OpenWork** :

Cette réalisation ambitieuse est représentative de la faculté des équipes de VINCI Immobilier à s'adapter à des demandes spécifiques, à livrer des projets inédits et « sur-mesure » et à gérer des montages complexes intégrant un grand nombre de partenaires.



AURELIUM

Boulogne-Billancourt

Le projet :

Installé à Boulogne-Billancourt, dans le quartier du Trapèze, l'immeuble de bureaux Aurelium accueille sur 8 niveaux 10.000 m² de bureaux développés autour d'un jardin privatif

La démarche **OpenWork** :

Ce projet incarne parfaitement le savoir-faire des équipes VINCI Immobilier en matière de modularité des espaces. Le hall du bâtiment possède une cloison mobile permettant d'adapter sa taille aux besoins des locataires. Ceux-ci peuvent ainsi transformer en quelques minutes un hall et un espace de travail traditionnels en un exceptionnel espace de réception ou showroom.