

N03 | AVRIL 2023

UD

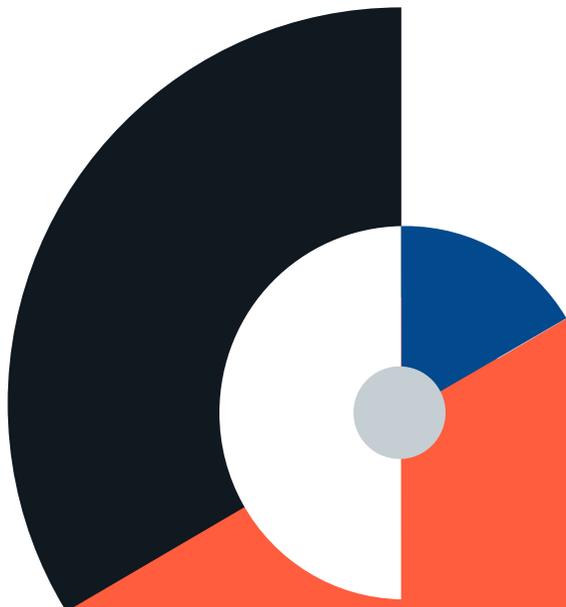
urban designers.

Signée par l'artiste muraliste audonienne Caroline Derveaux, « Stairway to Rise » est un parcours artistique composé de quatre peintures murales installées dans l'escalier de So Pop.

Nos services pour vos usages

- REGARDS **QUAND L'IMMOBILIER DONNE VIE AU COLLECTIF** . P 07
- REPÈRES **NOS NOUVEAUX PROJETS EMBLÉMATIQUES** . P 08
- DOSSIER **NOS SERVICES POUR VOS USAGES** . P 10
- PERSPECTIVES **SMART BUILDING, PLUS QU'UNE RÉALITÉ** . P 20
- REPORTAGE **LA SOBRIÉTÉ, MAINTENANT ET POUR LONGTEMPS** . P 24

COVIVIO



Copyrights

Olivier Ouadah, Stephanie-Liverani Unsplash, NH Hotel Group, Asti Architetti,
Tageslicht, Schwitzke, Diego De Pol, Christophe Echard, Covivio, Roberto
Ranero, Kim Redler, Boegly + Grazia, So-images
Droits réservés / Photos et images non contractuelles

Conception-réalisation

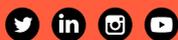
MarieClaire Grafilles

Impression

Les Ateliers réunis

Pour toute question: communication@covivio.fr

Restons en contact!





Retrouvez toutes les publications 2023 de Covivio
sur notre site Internet
[covivio.eu](https://www.covivio.eu)



ÉDITO 5

REGARDS

Quand l'immobilier donne vie
au collectif..... 7

REPÈRES

Nos nouveaux projets
emblématiques 8

DOSSIER

NOS SERVICES

POUR VOS USAGES 10

**Un bureau toujours plus
serviciel et expérientiel**..... 12

**Hôtels : nouvelles offres
pour nouvelles expériences...** 16

**Transformer des bureaux
en logements pour apporter
des nouveaux services
aux habitants** 17

**Zoom sur : À Madrid, le Radisson
RED s'ouvre sur la ville**..... 18

PERSPECTIVES

Smart building,
plus qu'une réalité 20

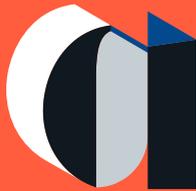
REPORTAGE

La sobriété, maintenant
et pour longtemps..... 24

CHIFFRES CLÉS 30

Pour un immobilier plus serviciel, Covivio innove et anticipe les usages de demain

Par **Christophe Kullmann**,
directeur général, Covivio



adaptation

Dans un environnement en constante évolution, la capacité à s'adapter s'avère cruciale.

Au sein des équipes de Covivio, l'agilité se pratique au quotidien. Tout en étant solides sur nos valeurs et notre ambition, une veille continue nous permet d'adapter nos produits. Cette faculté à challenger nos pratiques et à anticiper les évolutions nous permet de répondre aux attentes de nos clients, grâce en particulier aux ateliers de *design thinking* et à la collaboration avec des *proptechs*.

+ [Le design thinking par Covivio](#)



impact

Proposer des nouvelles formes d'espaces de travail, d'habitat ou de loisirs, en phase avec les nouvelles attentes de nos clients, des utilisateurs et des collectivités: c'est ainsi que Covivio contribue à faire émerger des villes plus relationnelles et plus durables, qui intègrent les enjeux climatiques. Mais notre impact concerne aussi l'ensemble de notre communauté. Pour identifier les évolutions sociétales et leurs effets sur nos métiers, nous nous appuyons notamment sur notre comité des parties prenantes, une cellule prospective dont la réflexion nourrit notre stratégie.

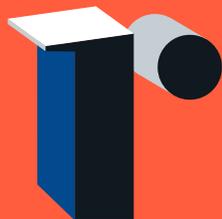
+ [En savoir plus sur le Comité des Parties Prenantes](#)



ensemble

Notre mission d'opérateur immobilier consiste à concevoir et animer des lieux en agrégeant un nombre d'acteurs toujours plus important. Chez Covivio, pour construire du bien-être et des liens durables, nous nous attachons à prendre en compte le point de vue de l'ensemble de notre communauté: clients, par le biais d'enquêtes de satisfaction, collaborateurs, via un baromètre interne, ou encore actionnaires, consultés sur notre plan Climat lors de notre assemblée générale d'avril 2023.

[!\[\]\(d3fb9f94af8b26d1c844efa9a98805b0_img.jpg\) Découvrir nos engagements RSE](#)



rebond

Dès le début de l'année 2022, Covivio a pris les décisions qui s'imposaient pour renforcer son bilan face à un avenir incertain. Un an après, avec des revenus en hausse de plus de 12% et un taux d'occupation supérieur à 96%, cette stratégie porte ses fruits, malgré une conjoncture économique dégradée. En nous appuyant sur des fondamentaux solides, nous sommes prêts, avec le soutien de long terme de nos actionnaires, à saisir de futures opportunités lorsque l'horizon sera à nouveau dégagé.



Nous contribuons à faire émerger des villes plus relationnelles et plus durables en proposant des nouvelles formes d'espaces de travail, d'habitat et de loisirs.



europe

La diversité géographique de Covivio répond aussi à une diversité de métiers. Dans un contexte économique avec des cycles de plus en plus courts et intenses, la complémentarité de nos activités sur nos marchés, en Allemagne, en France et en Italie, constitue un atout majeur et unique, qui sécurise nos performances. Les synergies au niveau européen, le partage des regards, des cultures et des expériences contribuent aussi à enrichir notre réflexion et à donner vie à un immobilier inspiré des meilleures pratiques.

UNE QUESTION, TROIS REGARDS

QUAND L'IMMOBILIER DONNE VIE AU COLLECTIF



Dans le résidentiel

Comment créer des liens entre locataires ?

Installée depuis quelques temps à Berlin, j'ai d'abord vécu en colocation avant d'opter pour le coliving dans une résidence de Covivio.

Un choix en partie pour des raisons budgétaires, mais aussi parce qu'étant d'un naturel très sociable, je me suis dit que cette solution me conviendrait. Et je ne me suis pas trompée: Covivio m'ayant donné les coordonnées de mes futurs colocataires, j'ai pu nouer un premier contact avec eux avant même d'emménager. Après quelques mois de coliving, je ne regrette pas mon choix. L'appartement dans lequel je vis me permet d'avoir des moments bien à moi, tout en participant à la vie collective. Au fil du temps, j'ai trouvé mes marques dans ce nouveau mode de vie. Avec les autres locataires, nous avons appris à nous connaître et nous apprécier. Nous partageons de bons moments ensemble, et nous nous rendons mutuellement de petits services. Savoir que l'on peut compter les uns sur les autres, c'est à la fois agréable et rassurant.

Par **Jennifer Schiewer**, locataire au sein d'une résidence de coliving Covivio à Berlin, Allemagne



+ Découvrir notre activité résidentielle



Dans l'hôtellerie

Comment l'aménagement d'un hôtel peut-il favoriser les rencontres et les échanges ?

Créer du collectif, des occasions de rencontres, peut sembler utopique dans un domaine comme l'hôtellerie où les gens ne sont que de passage. Pourtant, cette démarche est au cœur du concept Meininger. Espace lounge, bar, *game zones* avec billard, baby-foot, jeux, cuisines en libre-service où les clients peuvent préparer leur repas, etc. Dans nos lobbys, tous les espaces sont interconnectés et tout est fait pour susciter les rencontres et les échanges. Nous avons aussi réduit au maximum les tâches administratives de notre personnel pour qu'il donne la priorité aux interactions avec nos clients. En parallèle, nous sommes attentifs à ce que nos hôtels soient ouverts sur la ville et accueillants pour les habitants du quartier. À Bruxelles par exemple, où nous avons transformé une brasserie en hôtel, le bar, au décor très chaleureux, a rapidement été adopté par les locaux. Des occasions de rencontres qui sont particulièrement appréciées de nos clients.

Par **Nicolas Capelle**, vice president development and asset management, Meininger



+ En savoir plus sur notre expertise hôtelière



Dans les bureaux

Comment renforcer le sentiment d'appartenance à l'entreprise ?

Fastweb, ce sont 3000 collaborateurs répartis à travers 13 régions en Italie. Parce qu'on n'a pas les mêmes habitudes à Naples et à Milan, à Catane et à Rome, le collectif s'avère être un enjeu quotidien pour notre groupe. Proposer des espaces de travail qui favorisent ce collectif et permettent de travailler en équipe constitue évidemment l'un des moyens d'y parvenir. Et les outils digitaux permettent de renforcer cela. Le confinement nous a notamment fait redécouvrir l'importance de notre intranet, sur lequel notre CEO a pris l'habitude de s'adresser aux collaborateurs via de courtes vidéos. Désormais, l'intranet n'est plus uniquement dédié aux discussions en lien avec notre activité et les projets en cours. Les échanges y sont plus libres, plus informels. Renforçant le sentiment d'appartenance, cette nouvelle approche a permis de faire émerger une véritable communauté qui se traduit par davantage d'intelligence collective et de créativité.

Par **Luciana De Laurentiis**, head of corporate culture & inclusion, Fastweb, Italie



+ Découvrir notre activité bureaux

**Investisseur, développeur, gestionnaire et opérateur de services,
Covivio met en mouvement son patrimoine bureau, résidentiel
et hôtelier au sein des principales villes européennes.**

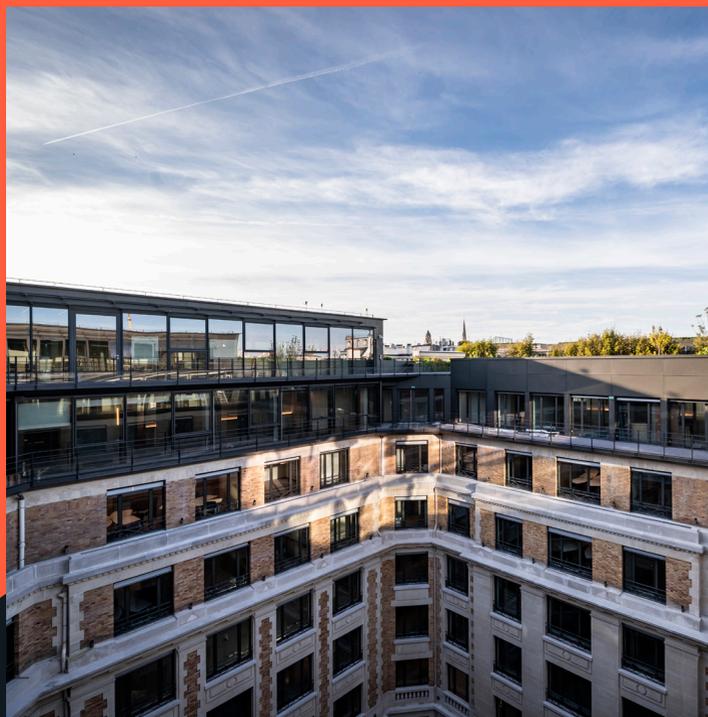
Nos nouveaux projets emblématiques

ANANTARA, NICE

Ancien palace de 1848, l'Anantara Plaza Nice Hôtel a ouvert ses portes fin 2022 avec une nouvelle offre plus servicielle et un rooftop avec vue à 360° sur la baie des Anges. Ce 1^{er} *flagship* de notre partenaire opérateur Minor Hotels illustre notre présence au cœur des métropoles européennes les plus attractives.



**L'Anantara Plaza Nice Hotel
ouvre ses portes après une complète rénovation**



21 GOUJON, PARIS

Un immeuble de bureaux dont le succès confirme notre stratégie: centralité, redéveloppement et culture-client. Ces 8600 m² situés dans le triangle d'or et livrés en 2022 constituent un joyau architectural. Sublimé et réinventé, cet immeuble séduit aussi par ses 600 m² d'espaces extérieurs dont une serre agricole, son patio et son rooftop avec vue sur la tour Eiffel..



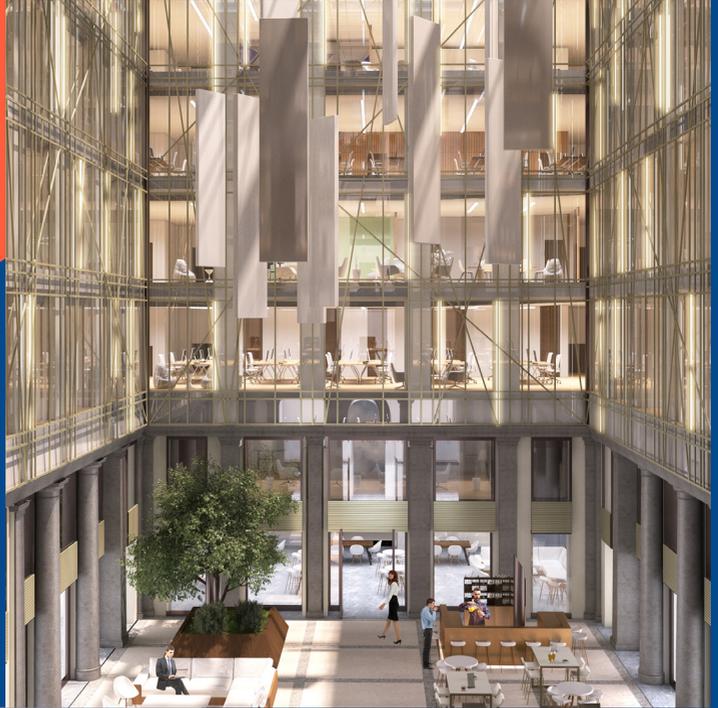
**21 Goujon, un joyau architectural
des années 1930, sublimé et réinventé**

CORTE ITALIA, MILAN

Bâtiment historique situé dans le centre-ville de Milan, Corte Italia témoigne de la pertinence de notre stratégie de reconstruction de la ville sur la ville dans une optique de création de valeur en termes d'usage, de transformation du patrimoine historique et de performance environnementale. Actuellement en reconstruction, et déjà intégralement loué, il sera livré à ses occupants courant 2024.



Covivio pré-commercialise la totalité de l'immeuble de bureaux « Corte Italia » à Milan



INSIDE60, BERLIN

Dans le quartier branché de Wedding, Covivio a poursuivi le développement de l'une de ses résidences et a ajouté 57 appartements aux 104 déjà existants. Appelé Inside60, ce projet allie durabilité et confort, avec des logements répondant aux plus hauts critères environnementaux. Intégralement loués en seulement quelques mois, ils renforcent notre offre résidentielle en Allemagne.



Découvrir Inside60

DOSSIER

Bureaux, hôtels et logements
génèrent une demande croissante
de services. Chez Covivio,
nous y répondons en capitalisant
sur notre culture du partenariat
et de l'écoute, tout en croisant
nos expertises métiers.



**Nos services
pour
vos usages**

Wellio Micomesnil - Paris



FOCUS

La renaissance d'une icône

Nous l'avons tous constaté : la crise sanitaire a considérablement modifié le rapport de chacun au travail, aux voyages et au logement.

Des aspirations nouvelles, particulièrement visibles dans l'univers professionnel où la quête de confort et de plus de services est devenue prioritaire. Pour satisfaire ce souhait, Covivio a déployé dans 75% de ses immeubles de bureaux multi-locataires un socle serviciel complet et évolutif, qui peut aussi être déployé dans les parties privatives.

Dans l'hôtellerie, les clients, qui partent dorénavant moins souvent mais plus longtemps, veulent vivre des expériences exceptionnelles, s'immerger dans la vie locale et même pouvoir travailler à distance depuis leur lieu de villégiature. Covivio y répond en accompagnant les opérateurs dans la transformation de leurs établissements, pour les rendre plus ouverts sur leur environnement et toujours plus connectés.

Dans le secteur du résidentiel, la quête d'une meilleure qualité de vie est également prise en compte par Covivio, en particulier avec des solutions d'accompagnement social pour ses locataires les plus fragiles.

Trois marchés et, pour chacun, des solutions sur-mesure qui souvent s'inspirent les unes des autres, et poursuivent un objectif commun : offrir le meilleur aux utilisateurs.

Propriété de Covivio depuis 2020, Herzogterrassen est l'un des emblèmes architecturaux de Düsseldorf. Bâti dans les années 1970, cet immeuble de bureaux va se métamorphoser pour entamer une nouvelle vie sous le nom d'« Icon ».

Une façade aux lignes graphiques laissant deviner de vastes terrasses : pour les habitants de Düsseldorf, Herzogterrassen constitue un repère au cœur de leur ville. « Nous allons conserver cette silhouette emblématique mais transformer intégralement l'intérieur pour le rendre plus modulaire, avec une offre de services répondant aux attentes des entreprises et des collaborateurs, le tout s'inscrivant bien sûr dans une démarche durable », explique Ralph Herzberg, directeur commercial et des opérations chez Covivio en Allemagne. Rebaptisé « Icon », l'immeuble accueillera des commerces, mais aussi des bureaux qui proposeront un environnement de travail flexible, des services de conciergerie, un fitness, des salles de réunions et des espaces extérieurs végétalisés favorisant les rencontres et la détente. De quoi donner envie de redécouvrir cet immeuble remarquable !

Un bureau toujours plus serviciel et expérientiel

« **Workspitality** », « **hôtellisation** » du bureau: l'apparition de ces nouveaux vocables ne doit rien au hasard. S'il est un univers dans lequel l'offre de services n'a cessé d'évoluer, c'est bien celui du bureau. « Le sujet est sur la table depuis plusieurs années, mais avec la crise sanitaire, il est devenu crucial », constate Marielle Seegmuller, directrice des opérations chez Covivio en France. La quête de bien-être au travail, le besoin de flexibilité et de surmesure accélèrent cette dynamique. Ce qui a incité Covivio à développer son offre de conseil pour accompagner les entreprises dans leur logique de transformation.

Du clé en main pour les entreprises. Pour offrir une expérience collaborateur mémorable, nous disposons chez Covivio d'une solide expertise dans les secteurs de l'hôtellerie, mais aussi du bureau flexible, grâce à nos espaces Wellio, véritables laboratoires d'expérimentation de nouveaux services. Notre démarche de *design thinking* nous permet aussi de capitaliser sur de nombreux retours d'expérience, notamment ceux de nos clients. Si les exigences des collaborateurs évoluent, celles de leurs employeurs aussi. « De plus en plus d'entreprises attendent des solutions flexibles et des services clé en main », remarque Marielle Seegmuller. Une quête à laquelle répond notamment notre offre de bureau opéré (voir p. 14-15).

EN SAVOIR + ➔

[Présentation des 5 piliers de notre offre servicielle](#)

[Découvrir notre offre servicielle complète](#)

[Le bureau est-il le nouveau Facebook ?](#)

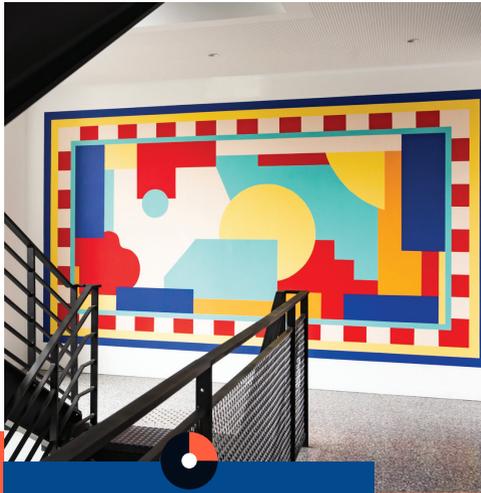
[Bureau : quand l'usage fait la force !](#)



[Découvrir nos espaces Wellio L'hybridation des espaces va s'imposer de plus en plus Le bureau opéré par Covivio](#)

—
21 Goujon . Paris

So Pop, Paris / Saint-Ouen



FOCUS So Pop, une offre so souple

Grâce à un réseau de capteurs multifonctions, Covivio a imaginé pour l'immeuble So Pop une offre permettant à ses occupants de gérer plus efficacement les surfaces qu'ils louent.

S'appuyer sur l'existant pour créer de la valeur : chez Covivio, c'est une démarche que nous mettons en œuvre dans de nombreux bâtiments, comme So Pop à Paris/Saint-Ouen. Près de 1000 capteurs multi-techniques ont été répartis dans les 32000 m² de l'immeuble. « Utilisés à l'origine pour contrôler le chauffage, la climatisation, la ventilation et la lumière, ces capteurs ont vu leur utilité augmentée afin de fournir des données d'occupation des surfaces », explique Pierre-Philippe Wibaux, chief technical officer de Covivio. Aujourd'hui, ces données sont rendues accessibles aux occupants qui disposent d'un tableau de bord pour gérer plus efficacement leurs locaux. Comment ? En leur permettant d'objectiver leur décision d'ajuster leur surface de bureaux à la hausse ou à la baisse. Ils peuvent aussi modifier la configuration de leurs m² pour mieux les adapter aux usages qu'en font leurs collaborateurs.

EN SAVOIR + ➔

[La philosophie de So Pop](#)
[Découvrir So Pop](#)

SYMBIOSIS, OU COMMENT FAIRE SA RÉVOLUTION SERVICIELLE

« En choisissant de s'installer au sein de Symbiosis, la SNAM, principale entreprise italienne de transport de gaz naturel, poursuivait deux objectifs : rationaliser sa présence immobilière dans la région de Milan et offrir à ses 1000 salariés des locaux mieux adaptés à leurs attentes, c'est-à-dire plus flexibles, avec des espaces collaboratifs et une grande variété de services. Les équipes de Covivio ont pris en compte ces souhaits pour proposer un lieu sur-mesure où l'on peut successivement se concentrer, organiser des réunions et des visioconférences, échanger de manière informelle, mais aussi se détendre. Le rez-de-chaussée comporte une vaste surface de réception, un auditorium de 200 places et un espace d'exposition donnant sur le parc. Le restaurant, situé au septième étage, dispose d'une terrasse offrant une vue panoramique sur le quartier. Au-dessus, sont situées des salles de réunions et de formation, ainsi qu'un espace fitness. Un nouveau siège régional qui, au-delà d'être un lieu de travail, deviendra une véritable destination pour les collaborateurs. »

Par Anna di Gironimo,
co-responsable du développement,
Covivio, Italie



Symbiosis, Milan

EN SAVOIR + ➔

[Découvrir Symbiosis](#)
[Snam choisit Symbiosis](#)
[pour installer son nouveau](#)
[siège](#)

Clément Houllier,
CEO et co-fondateur,
auum



Quel était votre besoin ?

Nous sommes une start-up industrielle au développement régulier, avec des effectifs en hausse rapide, ce qui nous a conduit à déménager deux fois depuis 2019. Nous cherchions des locaux facilement accessibles, susceptibles d'accueillir notre activité de production, de faciliter nos flux logistiques, tout en offrant un environnement de travail agréable à nos collaborateurs. Il était aussi important de s'installer dans des locaux flexibles, capables de s'adapter à nos besoins futurs.

Comment Covivio y a-t-il répondu ?

L'opportunité de nous installer au rez-de-chaussée de l'immeuble IRO à Châtillon correspondait parfaitement à nos besoins. Ces locaux permettent de faire cohabiter bureaux et activités de production, d'autant mieux que nous avons pu les configurer sur-mesure pour qu'ils tiennent compte de nos contraintes en termes de logistique. Et l'environnement de travail y est particulièrement agréable, de l'accueil aux salles de réunions mutualisées en passant par le Work-Café. Nos collaborateurs se sont rapidement appropriés les différents espaces mis à leur disposition.

Pour quelles raisons avez-vous choisi de rajouter des prestations de services à votre bail ?

Dans nos précédents locaux, il nous est arrivé de rencontrer des problèmes de connectivité. C'est ce qui nous a incité à confier à Covivio la gestion de notre IT. En fonction de notre développement, nous envisageons de souscrire à d'autres services proposés dans l'offre de bureau opéré, dont nous apprécions le confort et le côté *plug&play*.

EN SAVOIR + ➔

[Rencontre avec Clément Houllier, CEO et Co-fondateur d'auum](#)
[Notre offre bureau meublé sur IRO](#)
[Découvrir IRO](#)

Comment avez-vous répondu aux besoins d'auum ?

auum est une société qui a des spécificités propres à son activité. Elle avait besoin d'un atelier de recherche & développement. Nous lui avons proposé un lieu en rez-de-chaussée, adapté et proche de la zone de livraison de l'immeuble, puisqu'ils reçoivent quotidiennement du matériel.

Comment s'est déroulé l'accompagnement de Covivio ?

La réactivité était de mise ! Nous avons trouvé un accord équilibré sur la partie financière du contrat, en tenant compte de leur *business model* et des exigences de leurs actionnaires. Puis l'analyse de leur cahier des charges nous a conduit à créer une ouverture supplémentaire entre le quai de livraison et leurs bureaux afin de fluidifier la gestion des flux.

Quel avantage à déléguer son IT à Covivio ?

auum, comme de nombreuses sociétés en forte croissance, n'a ni les expertises en interne ni le temps de se consacrer à la gestion de son immobilier. C'est pourquoi, en mixant bail classique et contrat de prestation de services, l'entreprise nous a délégué la gestion de son IT et de son réseau pour se concentrer sur son cœur de métier.



Sébastien Bonneton,
responsable commercialisation,
Covivio, France

Le bureau opéré

vu par...

EN SAVOIR + ➔

Le bureau opéré par Covivio :
une solution personnalisable
et prête à l'emploi
Notre promesse bureau



FOCUS

Organiser le nomadisme des équipes

Bureau, domicile, tiers-lieu...

Les espaces de travail sont désormais pluriels. En France, pour accompagner le développement de ces nouvelles pratiques, nous avons conçu le Pass nomade.

Pour faciliter la gestion du nomadisme des collaborateurs, Covivio a conçu, en partenariat avec la plateforme Neo-Nomade, le Pass nomade. Cette solution digitale permet aux équipes de réserver simplement des espaces de travail et de réunions parmi les 1500 espaces de coworking préalablement identifiés par leur entreprise, y compris nos espaces Wellio. Une solution digitale qui permet d'accompagner la mobilité des collaborateurs et d'en simplifier la gestion et le suivi côté entreprises.

Le bureau opéré: l'avenir du bureau? « Plus central, plus sophistiqué, plus flexible, proposant une valeur d'usage augmentée, de nouveaux services, le bureau nécessite une qualité de conception et une intensité de gestion plus importantes. Il revêt aussi une dimension stratégique nouvelle: il incarne la culture de l'entreprise, il renforce la dynamique collective et la créativité, et il joue un rôle clé dans l'attractivité des talents », explique Olivier Estève, directeur général délégué de Covivio. C'est pour accompagner les entreprises dans le nouveau paradigme du bureau que Covivio a développé une offre de bureau opéré. Sa particularité? Allier flexibilité du coworking, compétences d'un expert de l'immobilier, qualité de service d'une enseigne hôtelière, le tout avec un interlocuteur unique. Combiner bail commercial et contrat de prestation de services, tout en proposant des solutions sur-mesure à nos clients, telle est la vocation de cette nouvelle offre. Projet de long terme ou plus ponctuel, services *all inclusive* ou à la carte (*space planning*, prestations IT ou d'aménagement, etc.), cette offre s'adapte à chaque besoin immobilier et peut évoluer au fil du temps.

**2,4¹ millions
de M²**

**Patrimoine bureaux
de Covivio en Europe**



ZOKU : DES MICRO-APPARTEMENTS POUR UN MAXIMUM DE VIE

“La mixité des espaces et des usages, l’ouverture sur le quartier, l’animation permanente mais aussi la structure durable du bâtiment... Très aligné sur nos valeurs, Stream Building nous est immédiatement apparu comme l’adresse idéale pour ouvrir le premier hôtel Zoku à Paris. Il est en parfaite cohérence avec le concept de nos « lofts », des micro-appartements à la fois compacts et spacieux, pour vivre confortablement, travailler efficacement et recevoir amis et relations professionnelles. Ces espaces entièrement modulables et connectés répondent autant aux attentes des professionnels en déplacement, qu’aux besoins des usagers du Tribunal de Grande Instance situé en face (familles, avocats, magistrats, etc.). Notre établissement de 109 lofts comporte aussi des espaces de coworking, un restaurant, un bar, ainsi qu’un vaste rooftop. Des espaces de travail et de convivialité ouverts à tout public, en phase avec l’écosystème de Stream Building.”

Par Didier Quinot,
directeur général, Zoku Paris



Zoku ouvrira sa première adresse parisienne, au sein de l’immeuble Stream Building



Hôtels: nouvelles offres pour nouvelles expériences

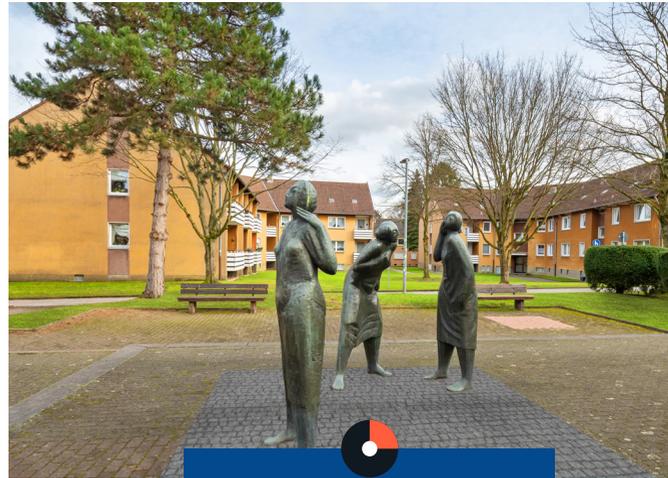
Les usages évoluent aussi en hôtellerie: moins de voyages business mais sur des durées plus longues, voyages loisirs où l’on télétravaille, envie de vivre des expériences marquantes... La clientèle des hôtels se fait plus hybride, et les opérateurs s’adaptent. Pour les uns, une connectivité optimale partout dans l’établissement est un impératif. Pour d’autres, l’immersion dans la vie locale et les instants mémorables doivent être au rendez-vous. « Toutes les enseignes axent leur communication sur l’expérience client. Ce n’est pas un hasard, les voyageurs sont en quête de moments singuliers », analyse Tugdual Millet, directeur général hôtels de Covivio.

Désormais, de la recherche d’un hôtel à la facturation, la simplification est en marche, via la digitalisation. « On réduit l’administratif pour favoriser les interactions avec le personnel d’accueil », constate Tugdual Millet. Un exemple? Les « tips » partagés, qui permettent de sortir des sentiers battus, facilitent la rencontre avec un artisan local dans son atelier, ou la visite d’un lieu insolite, hors des parcours touristiques obligés. Une nouvelle optique qui implique de concevoir des établissements mieux intégrés à la ville et plus ouverts sur la vie locale.



Résidence - Mülheim

Transformer des bureaux en logements pour apporter des nouveaux services aux habitants



FOCUS

Des services sur-mesure pour les locataires les plus fragiles

À Mülheim en Allemagne, Covivio facilite l'accès à des services d'aide et de soins à domicile pour les locataires âgés ou en convalescence. Objectif : les aider à rester chez eux, tout en préservant leur qualité de vie.

Faciliter le quotidien des locataires âgés ou en parcours de soins pour leur permettre de rester à domicile : c'est la vocation du partenariat que nous avons initié avec le service d'aide et de soins à domicile Hilfe Daheim à Mülheim, en Rhénanie-du-Nord-Westphalie. Propriétaire de 16 000 appartements dans ce Land, dont plus de 2 000 sont situés à Mülheim, nous y déployons de nouveaux services. « Nous pouvons intervenir pour des soins infirmiers, de l'entretien du domicile, de la livraison de courses. Nous accompagnons aussi les locataires rencontrant des difficultés dans leurs démarches auprès des caisses d'assurance maladie ou de l'administration », détaille Ute Ossig, responsable du service de soins de Hilfe Daheim. Une offre innovante et citoyenne au service de l'autonomie des personnes les plus fragiles.

De Bordeaux à Fontenay-sous-Bois en passant par Nice, Covivio réalise en France huit projets de transformation de bureaux en logements, représentant plus de 1 500 logements. Chacun de ces redéveloppements s'accompagne d'une offre de services aux habitants, en phase avec leurs attentes. Dans les résidences que nous concevons, sont inclus le plus souvent possible des commerces d'hyper proximité, des espaces serviciels ouverts au quartier, des ateliers de réparation pour les vélos, des parcours de santé, des espaces dédiés au sport. Certains programmes disposent même de salles communes, voire de petits appartements mutualisés permettant d'accueillir famille et amis. Autant de prestations qui contribuent à rendre le quotidien des habitants plus agréable et à faire émerger une ville plus relationnelle.

Le digital est aussi au programme, avec des applis destinées à gérer efficacement les consommations énergétiques. En Allemagne, où Covivio gère un patrimoine locatif de plus de 40 000 logements, c'est une autre approche servicielle qui prévaut, destinée à fluidifier les échanges entre les habitants et leur bailleur. Une plateforme permettant de prendre rendez-vous avec un gestionnaire Covivio cohabite avec 23 agences de proximité, situées près de nos plus importantes implantations. Un mix entre numérique et rencontre physique répondant aux besoins de tous les profils d'habitants.

EN SAVOIR + ➔

[Quand les bureaux se transforment en logements](#)
[Découvrir Noème](#)

NOS SERVICES POUR VOS USAGES
DOSSIER

260

L'hôtel compte 260 chambres,
dont 10 suites

5*

La carte du restaurant NKO
est signée par le chef 5* Eneko Atxa

400

Le nombre de mètres séparant l'hôtel
du musée du Prado





ZOOM SUR À Madrid, le Radisson RED s'ouvre sur la ville

Inauguré en novembre 2022, le Radisson RED de Madrid incarne une nouvelle vision de l'hôtellerie, dans laquelle l'ouverture sur la ville et ses habitants occupe une place centrale. Un état d'esprit partagé par Covivio, propriétaire de l'établissement.

Le monumental ours rouge accueillant les visiteurs à l'entrée donne le ton: cet hôtel ne ressemble à aucun autre. D'ailleurs, où se trouve la réception? Elle est située à l'extrémité du hub central qui accueille un restaurant et un bar donnant sur la rue. Propriété de

Covivio, cet ancien hôtel indépendant situé au cœur de Madrid a été entièrement rénové par Radisson Hotel Group afin de renaître en 2022 sous sa marque *lifestyle* RED. Décloisonner au maximum le rez-de-chaussée et lui offrir une nouvelle façade vitrée plus accueillante, tel était le parti pris de cette rénovation. Celle-ci a aussi conduit à installer un *rooftop* accueillant un restaurant et une terrasse avec une vue spectaculaire sur la ville. L'objectif, réussi, était de faire de cet établissement au design et aux prestations soignés, un véritable lieu de vie.

« Madrid est l'une des villes que j'aime le plus au monde, et j'ai l'opportunité d'y pratiquer et d'y faire découvrir ma cuisine, fusion entre les saveurs basques et japonaises. L'aventure avec le Radisson RED est d'autant plus enthousiasmante qu'elle se décline dans trois restaurants aux concepts différents, ouverts tant aux clients de l'hôtel, qu'aux habitants de la ville. »

Eneko Atxa,
chef des restaurants du Radisson RED Madrid

Radisson RED • Madrid

PERSPECTIVES

le

SMART

BUILD-

DING



... plus qu'une réalité

Les données, or noir du XXI^e siècle? Leur analyse est une source précieuse d'informations favorisant l'amélioration de la construction, de la gestion et de la maintenance de nos immeubles, qui deviennent chaque jour un peu plus « intelligents ».

data

Des données qui changent la donne... Reposant sur de nombreuses technologies, maquette numérique, gestion technique du bâtiment (GTB), gestion de maintenance assistée par ordinateur (GMAO), application pour occupants, capteurs IOT (Internet des objets), etc.: l'immeuble intelligent (*smart building*) produit une multitude d'informations. Leur traitement permet d'appréhender de manière très fine le fonctionnement d'un bâtiment. Consommations énergétiques, qualité de l'air intérieur, flux de personnes reflétant les usages réels des espaces, etc.: cet apport de données améliore grandement l'exploitation des immeubles.

efficience

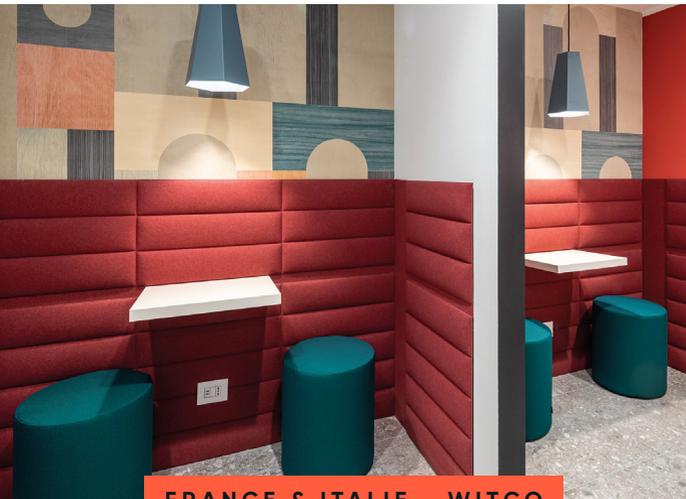
Du BIM (*Building Information Modeling*), destiné à modéliser l'ensemble des données techniques d'un immeuble, au BOS (*Building Operating System*), cœur du « système d'exploitation » du bâtiment... Grâce à la technologie présente dans les immeubles, gestionnaires et occupants disposent de nouvelles informations qui se révèlent très utiles. Un gage d'efficacité pour l'exploitation au quotidien, comme par exemple dans la gestion optimisée des fluides et des circulations d'air, dans le pilotage de la lumière ou encore dans l'adaptation de l'offre servicielle en fonction du nombre d'occupants.

confort

La connectivité est ce qui caractérise un immeuble dit « intelligent ». Badge d'accès virtuel, gestion des espaces de travail grâce à une application mobile: Covivio déploie déjà ces technologies pour offrir le plus grand confort aux occupants et faciliter leur quotidien.

durabilité

Un éclairage qui s'adapte à l'intensité lumineuse extérieure, un chauffage dont la température s'ajuste à l'occupation d'une salle de réunion, des écrans d'accueil s'éteignant le soir pour se rallumer le matin: grâce à leurs capteurs et aux données qu'ils transmettent, les *smart buildings* participent à la réduction de l'empreinte énergétique immobilière. En donnant plus de visibilité sur l'état d'un bâtiment et le fonctionnement de ses équipements, la technologie participe aussi à l'amélioration de son entretien et de sa gestion quotidienne. Et donc de sa performance environnementale globale.



FRANCE & ITALIE - WITCO

Wellio Dante - Milan

"Une appli au service des collaborateurs et des gestionnaires"

Par **Eliane Lugassy**,
fondatrice et CEO, Witco



Witco est une application servant de point d'accès unique à tous les services dont bénéficient les occupants d'un immeuble. Ils peuvent ainsi accéder à leur bureau grâce au badge intégré à leur smartphone, déclarer leurs jours de présence sur site, réserver une salle de réunion ou encore être prévenus de l'arrivée d'un visiteur. Cette appli contribue aussi à rendre les immeubles plus sobres: connectée au système de gestion technique du bâtiment (GTB), elle partage en temps réel le niveau d'occupation des espaces, concourant ainsi à optimiser l'utilisation de l'énergie pour la ventilation, le chauffage, la climatisation et l'éclairage. Depuis 2020, Witco est intégrée à l'offre des neuf sites Wellio, en France et en Italie, ainsi qu'à plusieurs immeubles Covivio en France.



Mon bureau dans une app'

ALLEMAGNE - COVIVIO

"Des consommations d'énergie réduites grâce au smart metering"

Par **Alexandra Rohring**,
cheffe du département de gestion des coûts de chauffage, Covivio, Allemagne



Aujourd'hui, par le biais de compteurs intelligents, Covivio introduit progressivement le *smart metering* au sein de ses immeubles résidentiels. Grâce à la collecte des données à distance, il est désormais possible de suivre la consommation en temps réel, d'analyser les usages des habitants ou encore d'identifier des incidents sur le réseau. Cette analyse fine a pour but d'harmoniser l'offre et la demande, de mieux intégrer l'électricité issue des énergies renouvelables, et de pouvoir réduire les coûts. Grâce à ces données, les résidents peuvent aussi piloter de manière optimale leur consommation, et faire évoluer leurs usages. À terme, ce système, limité aujourd'hui à l'électricité, sera étendu au gaz et à l'eau. De quoi optimiser l'utilisation de l'énergie et contribuer à la transition énergétique.

Inside60 - Berlin



EUROPE - COVIVIO HOTELS

“Une technologie pleine de promesses pour l’hôtellerie”

Par **Sébastien de Courtivron**,
directeur général adjoint hôtels, Covivio



Le *smart building* s’impose progressivement dans l’hôtellerie. Les innovations concernent d’abord les clients, qui attendent une hyper-connectivité dans tous les espaces d’un hôtel. On voit également apparaître des applications dédiées qui, par exemple, offrent la possibilité d’effectuer son *check-in* depuis son téléphone, ou d’utiliser ce dernier en guise de clé de chambre, voire pour régler le chauffage ou la climatisation. Leur développement est encore limité pour des questions de sécurité informatique. Le *smart building* est davantage présent dans la gestion des bâtiments, via des systèmes de gestion technique du bâtiment (GTB). Ils permettent de contrôler de façon globale la gestion de l’énergie, l’eau ou encore la sécurité. Prochaine étape ? Le recours à des capteurs pour une gestion encore plus fine des consommations, en fonction de l’occupation des différents espaces d’un établissement. À l’image des bureaux!

Palazzo dei Dogi - Venise



FRANCE - SPINALCOM

“Notre solution facilite la gestion des immeubles de bureaux”

Par **Jérémie Bellec**,
co-fondateur et président, SpinalCom



SpinalCom est un éditeur de logiciels destinés à améliorer la gestion des ressources d’un bâtiment pour en réduire le budget d’exploitation, tout en garantissant un haut niveau d’expérience aux occupants. Baisser les consommations énergétiques en pilotant les équipements en fonction de l’occupation réelle de chaque catégorie d’espaces, suivre le niveau de qualité de l’air, réaliser un *space planning*, visualiser les tickets de maintenance et leurs états pour déterminer le niveau de fonctionnement du bâtiment et le travail réalisé par ses prestataires, etc. Notre solution, basée sur le *Building Operating System* (BOS), répond à de nombreuses attentes des gestionnaires d’immeubles. Pour Covivio, nous avons conçu un pilote de BOS qui s’appuie sur le jumeau numérique de Silex² à Lyon. Il optimise la connaissance du bâtiment, et donc sa gestion.

Silex² - Lyon



**La sobriété,
maintenant
et pour
longtemps**

—
Parco Romana . Milan

**La sobriété énergétique est
aujourd'hui au cœur des préoccupations.
Un sujet dont Covivio s'est emparé
dès le début des années 2010.**

En raison des tensions sur l'approvisionnement en énergie et de l'augmentation des coûts du gaz et de l'électricité, la question de la sobriété s'est imposée dans l'actualité depuis l'automne dernier. En Italie et en Allemagne, comme en France, les pouvoirs publics encouragent une consommation plus responsable. Entre autres mesures, une température intérieure de 19°C en hiver et l'extinction nocturne des éclairages de façades sont désormais de rigueur dans les trois pays. Et les résultats sont là : partout, la consommation a diminué, dans le résidentiel comme dans les bureaux. Ainsi, à Milan, au sein de Symbiosis, pour une partie des bureaux du siège de Fastweb directement gérés par Covivio (7000 m² sur 20000 m²), la consommation d'électricité a baissé de 13% au 4^e trimestre 2022 par rapport à la même période de l'année précédente.

Stream Building - Paris



Des opérateurs engagés. Pour les acteurs de l'immobilier, la sobriété ne constitue pas une problématique nouvelle. Au fil des années, partout en Europe, dans le but de limiter la consommation d'énergie, les réglementations sont devenues plus exigeantes, imposant de revoir les standards de construction et les modalités d'exploitation des bâtiments. En France, dès 2009, le plan Bâtiment Durable, dans lequel Covivio est engagé, a permis de « mobiliser les parties prenantes du secteur pour favoriser l'atteinte d'objectifs ambitieux en matière d'efficacité énergétique et environnementale », explique Philippe Pelletier, président de cet organisme qui finalise aujourd'hui la feuille de route consacrée à la décarbonation du secteur. En parallèle, des outils de mesure indépendants ont été mis à disposition des opérateurs afin d'attester de la performance énergétique de leur parc. HQE, BREEAM, LEED... Autant de labels et de certifications auxquels nous avons recours et qui attestent de nos avancées dans ce domaine. Aujourd'hui, 93% de nos immeubles disposent d'une certification environnementale, avec l'objectif d'atteindre 100% d'ici fin 2025.

CB21 - Paris La Défense



**L'éco-construction, une priorité
pour Covivio**



Toute notre énergie pour votre sobriété

En anticipation des mesures nationales en matière de sobriété énergétique, nous nous sommes mobilisés chez Covivio pour accompagner nos clients dans la réduction de leur consommation d'énergie. Dès le mois de septembre dernier, et dans la dynamique des échanges intervenant dans le cadre de la mise en œuvre des dispositions du décret tertiaire, nos équipes rencontraient les occupants de nos sites multi-locataires. Des rendez-vous complétés par l'envoi d'une lettre proposant des éco-gestes additionnels concrets, comme les nouveaux paramètres de chauffage hors horaires ouverts, la programmation de l'extinction des écrans digitaux ou encore l'arrêt du rétro-éclairage des façades extérieures. Une approche concertée à laquelle s'ajoute notre volonté d'atteindre les meilleurs standards en matière de performance énergétique, et d'aller au-delà des obligations réglementaires (décret tertiaire, etc.). En matière de développement, nous misons avant tout sur les restructurations, qui représentent plus de 50 % de nos nouvelles opérations bureaux. Mais aussi sur le bas-carbone, avec l'objectif de recevoir le label BBCA sur 75 % de nos nouveaux immeubles en France, et 50 % en Europe.

—
The Sign . Milan



**Les engagements environnementaux
de Covivio**



ALLIER SENSIBILISATION CLIENTS ET POLITIQUE TRAVAUX

“Au cours des derniers mois, le gouvernement fédéral a adopté des mesures destinées à atténuer la hausse des prix de l'énergie, en particulier pour les revenus modestes. De notre côté, nous nous sommes engagés à contribuer à la réduction de la consommation. Nous avons notamment intensifié notre communication à destination de nos locataires en privilégiant des messages concrets pour expliquer simplement les bonnes pratiques à appliquer chez soi. Avec d'autres opérateurs, nous avons élaboré des brochures sous forme de bandes dessinées qui présentent de façon ludique des conseils d'économies faciles à mettre en œuvre. Mais notre engagement va bien au-delà de ces démarches liées à la conjoncture actuelle et nous poursuivons nos investissements, par le biais de travaux de modernisation, pour rendre notre parc immobilier toujours plus vertueux et moins consommateur d'énergie.”

Par **Jochen Humpert**,
directeur property management
résidentiel, Covivio, Allemagne



Kimpton Fitzroy - Londres

Sur le parc résidentiel allemand, l'augmentation des tarifs de l'énergie a conduit Covivio à intensifier sa communication en direction des locataires, afin de les sensibiliser aux bonnes pratiques et agir en faveur de la maîtrise des charges. Nous misons également sur des actions plus durables par le biais de constructions plus vertueuses et mieux isolées, et de systèmes de chauffage performants, comme les pompes à chaleur ou le raccordement au chauffage urbain. Nous avons aussi organisé une action de sensibilisation des locataires, notamment via des applications destinées à mieux gérer les consommations de leur logement.

Accompagner les opérateurs hôteliers. Dans l'hôtellerie, l'engagement est de même nature. Aujourd'hui, 80% des hôtels de notre portefeuille bénéficient d'un label environnemental, l'objectif étant d'atteindre 100% d'ici 2025. Par ailleurs, nous travaillons en partenariat étroit avec nos partenaires hôteliers, lesquels sont fortement engagés en matière de sobriété énergétique. L'objectif? Identifier avec eux les meilleurs leviers d'optimisation de la performance énergétique et carbone des immeubles qu'ils occupent.



**L'hôtellerie : au défi de réduire
son empreinte carbone**



« Capex verts » : réduire l'empreinte de notre patrimoine

Pour atteindre les objectifs de sa trajectoire carbone, Covivio entend activer un levier essentiel: celui des travaux d'investissement ou « Capex ». Une étude spécifique a été réalisée pour estimer la part des Capex verts destinés à améliorer la performance énergétique de notre patrimoine.

Il y a près de quinze ans, nous nous engageons dans l'amélioration environnementale de nos actifs. Cette démarche de long terme s'est traduite par l'obtention de certifications et de labels pour l'ensemble de notre patrimoine, avec l'ambition de détenir 100% de patrimoine certifié d'ici 2025. En 2018, nous avons défini une trajectoire carbone ambitieuse, encore renforcée en 2021, et validée par la SBTi (*science-based targets initiative*): -40% d'émission de gaz à effet de serre d'ici 2030 vs 2010.

264 millions d'investissement de Capex verts. En 2022, une nouvelle étape a été franchie avec l'analyse de la totalité de notre portefeuille dans toutes les classes d'actifs, afin de définir un plan d'actions doté d'un budget d'investissement global de 264 millions d'euros pour la période 2023-2030. Il comprendra des interventions sur-mesure, adaptées à chaque immeuble: des actions « *quick win* » avec retour sur investissement inférieur à deux ans, des actions de moyen terme (déploiement du LED, installation de panneaux solaires...), et d'autres de long terme, portant par exemple sur l'isolation thermique ou le remplacement d'équipements (chauffage...).



FOCUS

Faire muter l'immobilier pour être plus vertueux

Transformer des bureaux en logements: Covivio a initié cette approche il y a quelques années. Pour nous, chaque changement de destination d'un immeuble est aussi une occasion de gagner en durabilité.

Dans le quartier de Cimiez, sur les hauteurs de Nice, l'ancien site d'Enedis s'apprête à connaître une véritable métamorphose. Cet imposant immeuble de bureaux va laisser place à une résidence verdoyante. Comme sur chaque projet de transformation de bureaux en logements, nous saisissons l'opportunité d'employer des méthodes innovantes: conception guidée par l'utilisation de matériaux à faible émission carbone et bio-sourcés, construction basée sur la conservation de la structure existante, choix des solutions de chauffage les moins énergivores, aménagements extérieurs respectant le « zéro artificialisation nette » et faisant la part belle aux espaces de pleine terre, etc. Engagés sur une trajectoire carbone ambitieuse, nous appliquons à nos projets des standards environnementaux qui vont le plus souvent au-delà des exigences de la réglementation.

FOCUS

Via Messina 38: une amélioration perpétuelle

Maximiser le confort des occupants et réduire l'empreinte environnementale du bâtiment: c'est avec ce double objectif que nous réalisons des travaux dans l'immeuble Via Messina 38 à Milan.

Les travaux d'amélioration rythment la vie de l'immeuble milanais Via Messina 38, composé de quatre tours accueillant des bureaux et des hôtels. En 2019, le système de chauffage a été rénové, associant à la chaudière existante un équipement entièrement électrique, produisant à la fois des fluides chauds et froids. Plus récemment, la pose de films solaires adhésifs sur les fenêtres des façades, réfléchissant les rayons du soleil et protégeant de la chaleur en été, s'est traduite par des économies de consommation d'électricité de 25% par rapport à 2019. Côté espaces verts, un nouveau système d'irrigation a été installé afin d'éviter les pertes d'eau. Quant à l'éclairage extérieur, il est désormais équipé d'un nouveau système LED. Prochaine étape: l'adoption d'une GTB unique destinée à optimiser le pilotage et la surveillance des équipements techniques gérés par Covivio.



Via Messina 38, Milan

FOCUS

HQE en Allemagne, Covivio ouvre la voie

En septembre 2022, Covivio livrait un ensemble résidentiel de 106 appartements à Berlin-Biesdorf. Sa particularité? Être le premier complexe résidentiel neuf en Allemagne à se voir décerner le label HQE (haute qualité environnementale).

En 2020, Covivio est devenu la première foncière en Allemagne à obtenir une certification HQE Exploitation sur l'ensemble de son patrimoine. En 2022, une nouvelle étape a été franchie: nous avons été les premiers à obtenir le label HQE pour un complexe résidentiel neuf. Plus de 18000 m² d'espaces verts, des citernes de récupération des eaux de pluie destinées à l'irrigation des jardins, un parking à vélo de 180 places, des logements conçus pour bénéficier au maximum de la lumière naturelle... Le projet résidentiel de Berlin-Biesdorf a été pensé dans une démarche globale de durabilité. Si le cadre de vie des locataires répond aux standards les plus exigeants, la conception et la construction ont également été réalisées en respectant les normes environnementales les plus avancées, du choix des matériaux à l'élimination des déchets.

Biesdorf, Berlin



Covivio en bref

26
Md€

**de patrimoine
en Europe**

(17 Md€ part du groupe)

96,6 %

de taux d'occupation

1 054

collaborateurs en Europe

**Des engagements
RSE concrets**

93 %

du patrimoine bénéficie
d'une certification
environnementale

97 %

des actifs se situent
à moins de 5 minutes à pied
d'un transport en commun

19

associations européennes
soutenues par la Fondation
Covivio

Un patrimoine vivant

+ de
272 000 M²

de baux bureaux signés
 et/ou renouvelés en 2022

687 M€

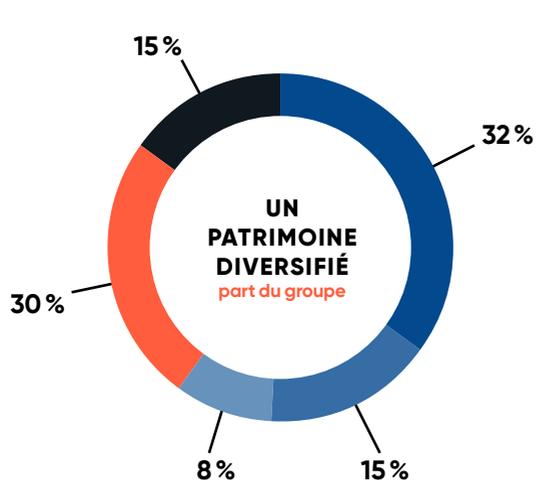
de ventes réalisées en 2022

8

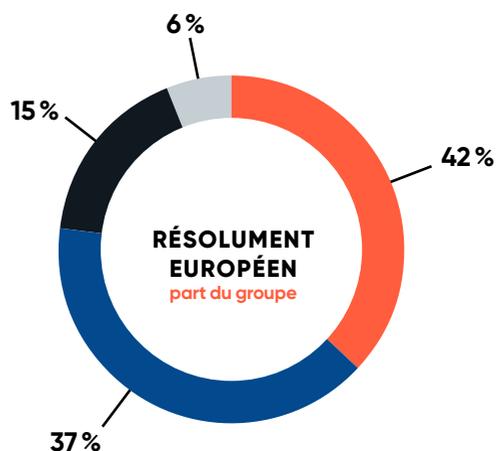
projets de transformation
 de bureaux en logements,
 soit + de 1 500 logements

64 200 M²

de bureaux livrés en 2022



- Bureaux en France
- Bureaux en Italie
- Bureaux en Allemagne
- Résidentiel en Allemagne
- Hôtels en Europe



- Allemagne
- France
- Italie
- Ailleurs en Europe

EN SAVOIR + ➔

Tous les chiffres clés de Covivio

L'immobilier vivant,
c'est celui qui se transforme
pour accueillir tous les usages.



Getty Images • TERRE DE SIENNE

En France, en Italie ou en Allemagne, qu'on parle bureau, hôtel ou résidentiel, la recherche d'une expérience de qualité et enrichissante est partout. Covivio fait converger ses expertises pour repenser ses immeubles et le parcours clients. Notre objectif est de maximiser le potentiel de nos espaces pour booster celui de nos clients. Pour cela, nous les associons dès la conception de nos projets pour prendre en compte leurs attentes et les interrogeons régulièrement pour collecter leurs retours.

Nous réinventons l'expérience utilisateur et concevons avec et pour nos clients l'immobilier vivant.

COVIVIO

covivio.eu