



# Les labs, au cœur de l'innovation

**Création de laboratoires de réflexion, partenariats conclus avec des incubateurs de start-up... Pour répondre aux enjeux de demain, les plus grandes foncières s'organisent.**

« Aujourd'hui, le secteur immobilier est au centre des questions d'innovation », s'enthousiasme Maxime Lanquetuit, directeur de l'innovation et du développement durable du groupe Altarea Cogedim. Comment seront les bureaux et les logements de demain? Quelle sera la nouvelle mixité de la ville du futur? Quels nouveaux usages apparaîtront dans les centres commerciaux? Pour répondre à ces questions incontournables, les plus grandes foncières s'organisent depuis plusieurs années déjà. Création de laboratoires de réflexion, partenariats conclus avec des incubateurs de start-up: chaque foncière construit son propre modèle et cherche les réponses pour être à la hauteur des grands enjeux de demain.

## Les labs, à la base du processus de réflexion

Pour y parvenir, plusieurs foncières ont créé leur laboratoire. L'un des précurseurs en la matière est Gecina. La foncière a lancé Gecina Lab en 2010 pour renforcer sa relation avec ses clients-locataires de bureaux. « Il s'agit de notre think tank de l'innovation, dédié aux thématiques liées aux nouveaux usages de bureau et à la responsabilité sociétale d'entreprise (RSE), explique Audrey Tranchandon, responsable de Gecina Lab. Nos missions consistent à établir une relation partenariale avec nos parties prenantes, à favoriser l'écoute et les échanges constructifs, à croiser les points de vue d'experts et de clients, à transposer les idées en actions efficaces pour améliorer les performances des bâtiments et anticiper les besoins des utilisateurs. » La SIIC s'est mobilisée pour redynami-

ser son think tank et redéfinir un plan d'actions pour mieux répondre aux attentes de ses interlocuteurs. « Une des premières actions a été la mise en place d'un cycle de conférences sur des thématiques d'innovation », ajoute Audrey Tranchandon. Ainsi, cinq rencontres ont été organisées en 2016 réunissant 750 participants, clients de Gecina ou acteurs de l'immobilier. Lors de ces conférences régulières, témoignent des intervenants de qualité et des experts de renom comme Jean de Loisy, président du Pa-

**▲▲ Nous adoptons un angle atypique pour marquer les esprits et susciter le dialogue. ▲▲**

**Audrey Tranchandon**

lais de Tokyo, ou Ramon Arratia, directeur du développement durable Europe d'Interface. « Notre ligne éditoriale se nourrit de l'actualité et nous adoptons un angle atypique pour marquer les esprits et susciter le dialogue », poursuit-elle. Ainsi, par exemple, lors d'une rencontre intitulée « L'immobilier doit-il craindre les barbares? », trois start-up ont présenté leur vision et leur stratégie pour réinventer l'offre de services en immobilier de bureaux autour d'un débat interactif avec les principaux acteurs du marché. « Nos réunions abordent des thématiques variées en lien avec les enjeux de Gecina, comme l'art dans l'immobilier, l'agriculture urbaine ou la biodiversité... Nous organisons aussi des visites de chantier qui sont

l'actualité et nous adoptons un angle atypique pour marquer les esprits et susciter le dialogue », poursuit-elle.



**Philippe Boyer**  
Directeur de l'innovation  
de Foncière des Régions



**Maxime Lanquetuit**  
Directeur de l'innovation  
et du développement durable  
d'Altarea Cogedim



**Audrey Tranchandon**  
Responsable de Gecina Lab



**Jean-François Galloüin**  
Responsable de l'innovation  
au sein du groupe Icade



Conférence « Passion, art et immobilier », organisée par Gecina Lab en septembre 2016.

l'occasion d'apprécier la qualité et la richesse de nos projets de développement», précise la responsable du lab.

Pour les mois qui viennent, Gecina Lab nourrit des ambitions supplémentaires. « En 2017, nous envisageons de constituer un groupe de travail spécifique avec un panel de clients, afin de partager nos visions sur des thèmes fondamentaux comme le bureau de demain, et d'en faire un facteur différenciant tant pour notre patrimoine que pour nos développements », ajoute Audrey Tranchandon.

Chez Altarea Cogedim, une équipe de cinq collaborateurs est dédiée aux sujets d'innovation. « Notre groupe bénéficie d'un positionnement unique sur toute la chaîne de valeur immobilière car il est à la fois foncière de commerce et promoteur de bureaux, de logements et de commerces. Faire évoluer nos nouveaux projets et innover passe, nous en sommes convaincus, par un travail collaboratif avec notre environnement et l'ensemble de nos parties prenantes. La traduction concrète de cette démarche dans les réalisations du groupe a consisté à créer un laboratoire dédié », explique Maxime Lanquetuit. Le lab Altafuture s'est ainsi fixé plusieurs objectifs, dont celui d'identifier de nouveaux relais de croissance ou encore d'implémenter des innovations dans ses projets ou dans ses réponses lors d'appel d'offres. « Le lab est inté-

▲▲  
**L'innovation est un enjeu majeur pour nos collaborateurs. Cela crée une émulation positive.**

Maxime Lanquetuit

gré à l'entreprise et très connecté avec les équipes opérationnelles, précise Maxime Lanquetuit. Il est aussi consulté sur les sujets à forts enjeux. Or, l'innovation est un enjeu majeur pour nos collaborateurs. Cela crée une émulation positive, un cercle vertueux. » Comme les autres laboratoires, Altafuture propose des événements internes et des ateliers thématiques accessibles en ligne afin d'amplifier la culture d'innovation du groupe.

▲▲  
**Cette communauté "a-hiérarchique" et transversale a suscité un réel engouement de la part de nos collaborateurs.**

Jean-François Galloüin

Pour répondre aux foisonnantes questions d'innovation immobilière, les foncières misent aussi et surtout sur leurs forces internes. C'est le credo du groupe Icade. « Notre Hub a été lancé en automne 2014. Notre idée de départ est que l'innovation vient du terrain. Tout le monde peut être mobilisé sur ces sujets. D'où la création de cette communauté "a-hiérarchique" et transversale, qui a suscité un réel engouement de la part de nos collaborateurs. Dix-huit groupes de travail ont en effet été constitués. Ils rassemblent aujourd'hui environ un tiers des salariés, issus de tous les niveaux hiérarchiques de l'entreprise », précise Jean-François Galloüin, responsable de l'innovation au sein du groupe. Le Hub Icade, c'est, au total, une trentaine de projets d'innovation auxquels sont associés, sur différents plans, près de 450 collaborateurs de la foncière, qui ont choisi volontairement ●●●

## UR LAB, INVENTER LES CENTRES DE SHOPPING DE DEMAIN

Créé en 2013, UR Lab a une double vocation : anticiper le lieu de commerce idéal de demain et infuser en continu une culture d'innovation au sein du groupe. Le lab d'Unibail-Rodamco regroupe aujourd'hui une équipe de dix personnes, en plus de nombreux collaborateurs qui consacrent 20 à 50% de leur temps aux projets d'innovation.

Unibail-Rodamco a lancé la deuxième saison de son programme UR Link : un accélérateur dédié aux start-up des centres de shopping de demain. Six start-up ont été sélectionnées et leurs équipes seront hébergées au sein du Mixer, un centre d'innovation collaboratif de 900 mètres carrés, inauguré en septembre dernier au siège du groupe. Pour accélérer sa transformation, Unibail-Rodamco vient aussi d'investir 15 millions d'euros dans deux fonds gérés par Partech Ventures, l'un des tout premiers acteurs du capital-risque européen.

••• de s'impliquer dans cette démarche d'innovation. « Ils élaborent, testent et concrétisent leurs projets, qui s'articulent autour des cinq thématiques que sont la ville, le bureau, le logement, la santé et l'entreprise », ajoute



La Maison des start-up, Parc Icade des Portes de Paris.

## CHIFFRES CLÉS

### Gecina Lab (Gecina)

Date de création : 2010.

Cinq rencontres ont été organisées en 2016 réunissant 750 participants

### Hub Icade (Icade)

Date de création : 2014.

Près de 450 collaborateurs ont choisi de s'impliquer dans cette démarche d'innovation, dont l'objectif est que 30 à 40% des projets des salariés se concrétisent

### UR Lab (Unibail-Rodamco)

Date de création : 2013.

10 collaborateurs + des salariés qui consacrent 20 à 50% de leur temps à des projets d'innovation

### Altafuture

(Altarea Cogedim)

Date de création : 2015.

Une équipe de 5 collaborateurs est dédiée aux sujets d'innovation

Jean-François Galloüin. Pour que ces initiatives aboutissent, la foncière a créé en août 2016 un comité de sélection des meilleurs projets. « Nous avons mis en place un fonds d'investissement interne destiné à financer les projets auxquels nous croyons. En dégageant de l'argent et du temps pour nos salariés, notre objectif est que le maximum de projets se concrétisent, 30 à 40% d'entre eux serait le minimum » espère Jean-François Galloüin. En parallèle, la SIIC a lancé une plateforme collaborative accessible par tous. « C'est un lieu d'expression et de contribution des membres de la communauté de l'innovation, qui publient, commentent et s'informent sur la ville, le bureau, le logement, la santé et l'entreprise de demain », précise Jean-François Galloüin.

### A la rencontre des start-up

Pour les SIIC, une autre façon d'innover est de travailler avec des start-up à la pointe sur ces sujets. Pour cela, Foncière des Régions (FDR) a signé en septembre dernier un partenariat avec l'accélérateur de start-up Immowell Lab, dédié à l'innovation dans les domaines de l'immobilier, du bâtiment et du bien-être des occupants. « Avec ce partenariat, Foncière des Régions peut soutenir des start-up spécialisées dans des thématiques liées à la ville durable, et être à l'avant-garde des nouvelles idées et techniques qui permettent d'imaginer et de concevoir l'immobilier tertiaire et la ville de demain », explique Philippe Boyer, le directeur de l'innovation. La SIIC a opté pour un partenaire spécialisé : Immowell Lab encourage, en effet, le co-développement de projets innovants entre start-up et grands groupes, les tests des solutions de start-up sur des projets réels, l'évalua-

tion et la prise en compte des enseignements pour ces deux types de structures. « Ce partenariat apporte une autre dimension. Il permet de nous faire réfléchir autrement et d'éveiller les consciences sur les questions d'innovation », ajoute Philippe Boyer. Si, pour l'heure, une petite poignée de salariés se rendent aux réunions de l'incubateur, la foncière invite le maximum de collaborateurs à s'y rendre. « C'est un sujet sur lequel tous nos salariés peuvent s'impliquer », estime le directeur de l'innovation de FDR. « Immowell Lab est aussi, et surtout, un lieu d'échanges avec nos pairs », confie Philippe Boyer. Car l'incubateur compte parmi ses partenaires des groupes de grade envergure comme Vinci, Bouygues, L'Oréal, Engie, Renault ou encore... Altarea Cogedim. « Ce partenariat facilite les rencontres et les connexions avec des start-up suffisamment matures pour être intégrées à un projet immobilier. Il nous permet également d'identifier des innovations dédiées au bien-être, un enjeu clé pour nos métiers », confirme Maxime Lanquetuit.

### Abriter des entreprises innovantes

Pour dénicher de jeunes entreprises, les SIIC multiplient les initiatives. Par exemple, les foncières Icade, Gecina et Altarea Cogedim se sont également associées à Paris & Co pour lancer un appel à innovation auprès de

Notre partenariat avec Immowell Lab nous permet de réfléchir autrement.

Philippe Boyer

start-up immobilières et travaillent avec BPI France pour identifier des opportunités de collaboration. Depuis plus de quinze ans, l'incubateur Paris & Co met son expertise au service des créateurs d'entreprises innovantes, et les accompagne dans leurs projets en phase d'amorçage puis de décollage. Autre façon de collaborer avec de jeunes entreprises : Icade a ouvert la Maison des start-up. Inaugurée en novembre 2015 au sein du parc Les Portes de Paris, cette structure accueille aujourd'hui une dizaine de start-up. Elle s'adresse aux entreprises de moins de sept ans, dont les activités sont en lien avec les métiers du groupe (immobilier, logement, ville, santé...) afin de leur donner l'opportunité d'éprouver leurs concepts dans ses parcs et de développer des produits et des services en lien avec la future offre de la foncière.