

Rendre possible la ville de demain



SOMMAIRE

01

L'éditorial

d'Olivier de la Roussière

02

Vivre en ville...

10

Sortir de chez soi...

26

Habiter...

38

Partager, se réunir...

47

Rendre possible la ville de demain

53

Gouvernance

54

Chiffres clés



Changer la ville, dès aujourd'hui !

Démographie, numérique, environnement, réglementation, nouveaux usages... la société se transforme et fait face à de nombreux défis. Les questions liées à l'immobilier y occupent une place centrale. Parallèlement, la période que nous vivons est un formidable accélérateur de mutations et d'opportunités que nous accompagnons en cohérence avec notre ambition : rendre la ville de demain possible. Une ville accueillante et inclusive, végétalisée, dépolluée. En un mot : désirable ! Nous avons toutes les cartes en main pour être le promoteur de référence en solutions durables.

Cette ville de demain, nous la rendrons possible en mobilisant nos énergies autour de quatre priorités : promouvoir la mixité sociale via le logement abordable, renforcer l'attractivité des territoires en réalisant des quartiers mixtes et équilibrés, intégrer les nouveaux usages avec la création de nouveaux concepts de résidences gérées et accompagner la transition environnementale en devenant, notamment, un acteur majeur du « recyclage urbain ». Aujourd'hui, cette priorité environnementale transcende toutes les autres et nous engage. Il en va de notre responsabilité vis-à-vis des générations futures, de l'acceptabilité locale de nos projets et, donc, de notre avenir. Celui d'un acteur immobilier responsable, solidaire, agile et innovant.

Ensemble, imaginons et construisons cette ville de demain !

Olivier de la Roussière,
président de VINCI Immobilier

Vivre en ville où tout est accessible

à proximité : lieux de travail, commerces, culture, soins, espaces associatifs, transports en commun ou modes doux. C'est plus simple au quotidien et vertueux pour l'environnement. Plus sobre, la ville recycle ses fonciers et les matériaux pour leur donner une nouvelle destination. Tout est pensé pour le bien-être des habitants, de la conception des espaces partagés ou privatifs à celle de formes urbaines contribuant à rafraîchir l'atmosphère.





146 000 M² SERONT PÉRENNISÉS DANS LE QUARTIER UNIVERSEINE À SAINT-DENIS (93) SUITE À L'ACCUEIL DES ATHLÈTES EN 2024, AVEC TOUTES LES INSTALLATIONS ET FONCTIONNALITÉS NÉCESSAIRES POUR FAIRE VIVRE LE CONCEPT DE VILLE DU QUART D'HEURE (PAGES 6-7).

Réinventez la ville, vous avez 15 minutes



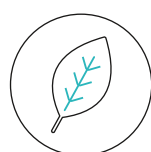
Aujourd'hui, l'innovation fait la part belle à la qualité des espaces privatifs extérieurs et publics et à l'acceptabilité environnementale des projets.

> Être partout en centre-ville,

c'est ce que souhaitent aujourd'hui la plupart des citoyens. Ce concept de ville du quart d'heure devient peu à peu réalité. Expression d'une nouvelle urbanité, il répond au besoin d'hyperproximité. Objectifs : une meilleure qualité de vie, un étalement urbain contenu et un bilan carbone optimisé. Chez VINCI Immobilier, nous œuvrons pour cette hyperproximité lors de la création d'un quartier in extenso ou de la réhabilitation d'un morceau de ville. C'est le défi relevé par Universeine à Saint-Denis sur le périmètre du village des athlètes qui verra le jour pour 2024. Après cet événement, ce quartier de 146 000 m² rassemblera toutes les installations et fonctionnalités nécessaires à la pérennité d'une ville selon le concept de ville du quart d'heure. Aussi bien quartier d'habitation que de bureaux, ses usagers pourront aussi profiter des commerces, des restaurants, d'une crèche et d'un pôle médical en pied d'immeuble. Tout sera à portée de main. Véritable lieu de vie multi-usages, Universeine sera connecté au pôle multimodal Pleyel et à proximité d'équipements tels que le collège intercommunal, l'école Louis Lumière, ou encore, la Cité du Cinéma.



DIVISION PAR 2 DU RYTHME D'ARTIFICIALISATION D'ICI 2030 (PAR RAPPORT À 2010-2020) DANS LE CADRE DE LA LOI CLIMAT.



50 %, C'EST L'OBJECTIF DE RÉDUCTION D'ICI 2030 DU BILAN CARBONE DES OPÉRATIONS DE PROMOTION DANS LE CADRE DE LA RE 2020.

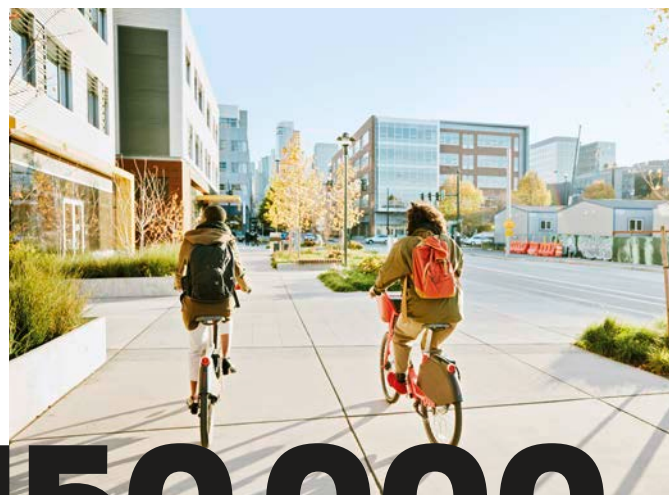


↖ C'EST EN DIALOGUANT QU'ON AVANCE

À La Rochelle (17), l'aménagement du secteur historique Beauregard a été précédé d'une large concertation auprès des riverains et usagers pour définir les grandes lignes du projet Calypso (213 logements). Réunions de travail, balades urbaines, ateliers participatifs et un site dédié pour partager l'information ont fait émerger un consensus sur les points clés du projet.

> Le bas carbone

s'est imposé comme un enjeu essentiel pour de nombreuses villes, dans leur ambition d'aller vers une urbanité plus apaisée et plus durable. Souvent victimes de pics de chaleur ou d'inondations violentes, les villes alimentent, à leur échelle, ce désordre climatique... Pour y faire face, VINCI Immobilier s'engage d'une manière volontariste pour dépasser, à terme, les objectifs réglementaires. Du choix de matériaux biosourcés et de solutions énergétiques bas carbone à la valorisation des déchets, nous nous positionnons comme un acteur clé de la filière responsable qui se met en place. Avec le label E4C1 (encore jamais atteint en immobilier résidentiel en France), le projet Initia, situé à proximité de Toulouse (31), illustre notre ambition environnementale. Plus sobres et plus durables, les programmes sont aussi conçus pour être résilients. Chez VINCI Immobilier, nous innovons à tous les niveaux pour le confort des habitants et pour rendre la ville désirable sur le long terme.



150 000 m²

sont concernés par le partenariat avec Brownfields et Engie. 2 200 logements devraient voir le jour sur ces terrains.

> La seconde vie des fonciers

ouvre de belles perspectives pour les villes en quête de renouveau. Qui n'a pas observé, notamment en périphérie de ville, la présence de fonciers délaissés, souvent pollués ? Leur reconquête est pourtant une solution pour contrer l'étalement urbain et l'artificialisation des sols tout en « fabriquant » un morceau de ville adapté aux nouveaux besoins des habitants. De nos jours, les villes privilégient l'économie circulaire en construisant la ville de demain sur celle d'aujourd'hui. C'est aussi une opportunité de transformer une charge foncière en ressource. En acquérant avec Brownfields un portefeuille de 50 sites industriels auprès du groupe Engie, VINCI Immobilier s'est imposé comme la référence en matière de dépollution/promotion. Appliquée à l'échelle d'un tel portefeuille d'actifs, cette double compétence le positionne comme un acteur majeur du « recyclage urbain » pour aménager le territoire. En globalisant les coûts de dépollution, il devient possible de réhabiliter des friches dont une ville moyenne, sur le périmètre de son territoire, ne pourrait supporter seule le coût. À Angoulême (16), à Périgueux (24), à La Roche-sur-Yon (85), ou encore à Fécamp (76)... de nouvelles perspectives d'aménagement du territoire se dessinent. À Bourg-en-Bresse (01), par exemple, nous réhabilitons une ancienne friche après une opération de dépollution et donnons naissance à une résidence OVELIA (104 logements) et à un petit immeuble de 19 logements, au cœur d'un parc paysager.

Un quartier recto verso

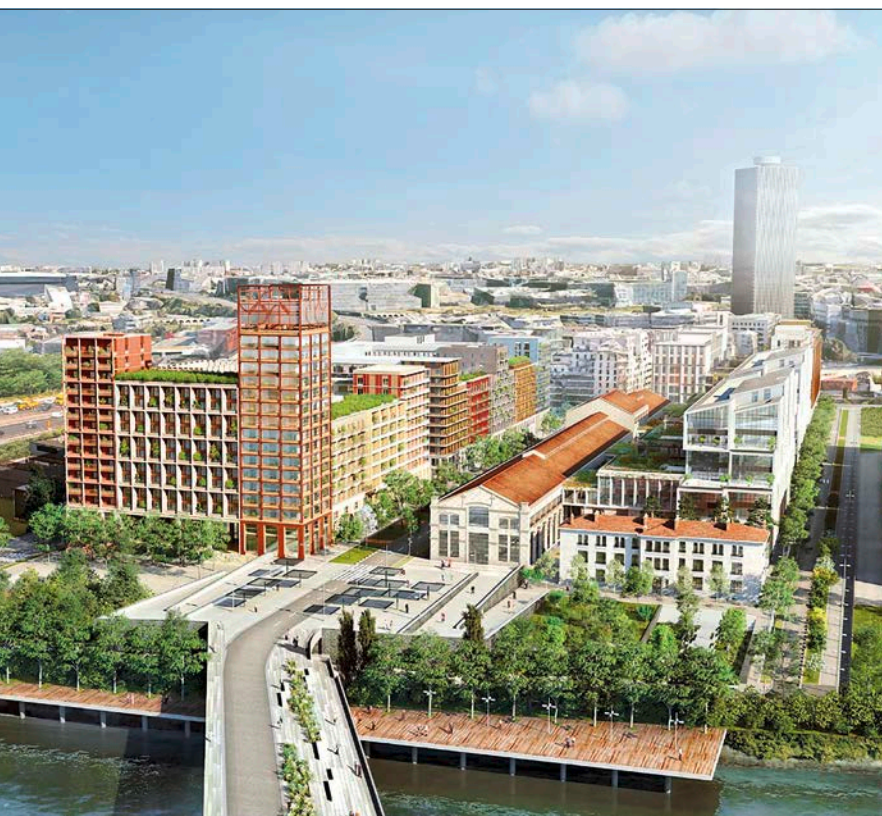
Universeine 📍 – SAINT-DENIS (93)

Et si la réversibilité des bâtiments était le Graal de la durabilité ? L'écoquartier Universeine s'en rapproche. Dès sa conception, le village des athlètes a été pensé pour être reconverti au lendemain de l'accueil des sportifs en 2024 en un quartier mixte, moderne et durable. Cette reconversion des bâtiments se double d'une démarche environnementale exigeante qui impacte les traitements architecturaux et paysagers du projet. Objectifs : contenir le réchauffement climatique, protéger et développer la biodiversité et adapter la ville à de nouvelles conditions de vie.

La nécessité d'un projet responsable

📍 – ENJEU

Requalifier une ancienne friche industrielle et en faire un modèle de quartier durable au cœur d'un territoire dionysien en plein renouveau : pour répondre à cette ambition de la Solideo, de la Ville de Saint-Denis et de Plaine Commune, VINCI Immobilier déploie sur l'écoquartier Universeine une démarche environnementale novatrice à grande échelle qui préfigure une nouvelle façon de penser et de vivre la ville. Des espaces extérieurs aux matériaux des bâtiments, tout est étudié pour rendre le quartier plus sobre, plus agréable à vivre et plus résilient face aux conséquences du dérèglement climatique. Le projet répond à un objectif ambitieux de faible consommation des ressources naturelles en visant un bilan carbone inférieur de 40 % à celui d'un quartier ordinaire. En outre, pour Universeine, l'enjeu est de relever ces défis en deux temps : la livraison du village des athlètes en 2024 et, en 2025, sa reconversion en un quartier mixte, offrant commerces, services, et lieux de vie tertiaires et résidentiels.



Universeine concilie les exigences de la ville durable en proposant de nouvelles manières de vivre, d'habiter, de travailler, de consommer, de s'instruire, de se soigner et de se détendre. Cette nouvelle organisation urbaine au service de l'amélioration de la vie quotidienne accroît le bien-être de ses usagers et contribue à la transformation écologique de la ville."

Vincent Louvot,
directeur de département
adjoint immobilier d'entreprise

40%

C'est l'objectif de réduction
du poids carbone des constructions
par rapport à des bâtiments conventionnels.



**ACCOMPAGNER
LA TRANSITION
ENVIRONNEMENTALE**

Architectes : Clément Vergély Architectes, Béal & Blanckært, Pascal Gontier, Lina Ghotmeh, Gaëtan Le Penhuel, Chaix & Morel et Associés, Triptyque Architecture

6,4 hectares

VILLAGE DES ATHLÈTES

6 000 lits pour les athlètes
et 33 000 m² d'espaces
de services et de travail

PHASE « HÉRITAGE »

63 000 m² de bureaux
et locaux de services

4 000 m² de commerces
et activités + 1 crèche
+ 1 pôle médical

79 000 m² de bâtiments
d'habitation

LABELS ET CERTIFICATIONS

Pour les logements : niveau
E3C2 pour les bâtiments bas
et E3C1 pour les autres
bâtiments, NF logement
HQE®, BiodiverCity®

Pour les bureaux : NF HQE®
Bâtiment Durable 2016
(niveau Excellent visé sur les
bâtiments neufs), BREEAM®
NEW CONSTRUCTION 2016
(niveau Excellent visé
sur les bâtiments neufs),
label E+C- (niveau E2C2
visé sur les bâtiments neufs),
BiodiverCity®



10%

des matériaux
des lots significatifs
issus du réemploi.

+ de

15%

de la surface
des parcelles
en pleine terre.

Une démarche bas carbone



Pour Universeine, VINCI Immobilier développe une démarche environnementale à la hauteur des enjeux de ce quartier vers lequel tous les regards seront tournés en 2024. Premier exemple à grande échelle de bâtiments réversibles entre les usages d'hébergement et de bureaux, les immeubles seront aussi en grande partie construits en structure bois et en béton très bas carbone. 10% des matériaux de plusieurs lots significatifs seront issus du réemploi et de nombreux éléments de la première configuration athlètes (salles de bain, etc.) seront réemployés par la suite. L'exposition des bâtiments est intelligemment pensée pour optimiser leur performance énergétique. Les espaces extérieurs font l'objet d'une attention particulière avec la création d'un corridor écologique en continuité avec le biotope des bords de Seine : les patios en pleine terre généreusement végétalisés et conçus pour recueillir les eaux pluviales forment des îlots de fraîcheur parcourus par l'air frais venu de la Seine et des espaces publics, qui lutteront efficacement contre les canicules en été. L'ensemble des toitures accueillera soit des espaces paysagers, soit des systèmes de production d'énergie renouvelable. Enfin, l'ensemble des bâtiments sera raccordé à un réseau urbain de chaud et de froid alimenté par géothermie.



NOVATEUR

Aix Campus Actif

📍 — AIX-EN-PROVENCE (13)

Contribuer à parfaire l'attractivité de la ville d'Aix-en-Provence de façon maîtrisée avec une densité raisonnée : telle est l'ambition du nouveau campus que nous développons en entrée de ville, sur un site visible depuis l'autoroute A8. Avec l'arrivée d'une résidence de coliving couplée à une activité de coworking et une offre de bureaux destinée aux sièges locaux de grands groupes ou aux professions libérales, le Campus Actif prend aujourd'hui son élan. Le programme propose notamment un coliving tout-en-un, à la fois flexible et centré sur l'utilisateur, intégrant des espaces partagés et conviviaux pour se retrouver et offrant un large panel de services mutualisés.

Aix Campus Actif facilite la mobilité professionnelle et l'intégration des jeunes actifs grâce à un hébergement hôtelier hybride et innovant porté par The Babel Community, une des enseignes référentes du coliving en France. Parce que ce public recherche un cadre de vie de qualité, l'îlot offre un espace extérieur privatif à chaque résident et laisse la part belle aux espaces paysagers. Ils se dessinent autour d'un large espace central de vie commune conçu comme un morceau de nature. The Babel Community répond à la demande de jeunes cadres salariés qui sont à la recherche d'une offre tout inclus et conviviale notamment dans le cadre de leurs premiers mois dans une ville qu'ils ne connaissent pas. Ce programme renforce ainsi l'attractivité des grandes entreprises aixoises auprès des talents mobiles de toute génération.



**INTÉGRER
LES NOUVEAUX
USAGES**

Investisseurs : The Babel Community ; CDC

Architecte : Battesti Architectes

2 bâtiments tertiaires de 6 000 m²

1 résidence hôtelière de 15 800 m² comprenant 290 unités de coliving et 280 postes de travail en coworking

6 000 m² de plateaux de bureaux

330 m² d'espaces clos dédiés aux mobilités douces

Espace conférences d'environ 100 places

1 bar-restaurant de 100 couverts

1 salle de sport

450 places de stationnement

BREEAM® Very Good

Livraison : 2024



32%

**de la surface
du programme occupée
par des espaces verts
de pleine terre et des
cheminements piétons.**

290

**unités
de coliving.**

280

**postes de travail
en coworking.**

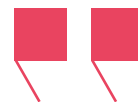


RENATURÉ

Le Clos du Haras

📍 — LA ROCHE-SUR-YON (85)

Au cœur du quartier résidentiel du Sacré-Cœur à 700 mètres du centre-ville, le Clos du Haras est un programme résidentiel de grande qualité. Construit sur un ancien terrain industriel Engie dépollué et réaménagé, il sera le fruit d'une belle métamorphose. Au sein d'un quartier historique et situé à quelques minutes d'une voie verte, cette résidence se veut à la fois aérée et proche de tout. Née d'une volonté d'expérimenter de nouvelles méthodes, une micro-forêt va être créée en cœur d'îlot pour que chacun puisse profiter de la nature chaque jour devant chez lui. De même, les espaces de stationnement seront agrémentés de plantations. Ce programme s'articule autour de quatre bâtiments de faible hauteur séparés pour ménager des respirations et reliés par des structures métalliques sur lesquelles grimperont les plantes.



Le Clos du Haras est une résidence où la nature est omniprésente. Dans cet ensemble à taille humaine, une attention particulière est portée au traitement paysager. Ce terrain industriel, hier délaissé et minéral, nous faisons le pari de le transformer en micro-forêt très dense, en plantant une centaine d'arbres d'essences variées, visibles depuis tous les appartements. Par son emplacement et sa revégétalisation, le Clos du Haras permet d'avoir à la fois un pied dans la ville et un autre dans la nature."

Samuel Cammerman,
directeur de programme

+ de **100**

arbres plantés sur une parcelle de 6960 m².



**ACCOMPAGNER
LA TRANSITION
ENVIRONNEMENTALE**

Architecte : Artha
Architecture

4 bâtiments

112 logements du studio
au 4 pièces

92 places de stationnement

HQETM Aménagement,
EcoQuartier, BBCA,
BiodiverCity®

Livraison : 2023





17 ENSEIGNES DE RESTAURATION ET DE DIVERTISSEMENT SERONT RÉUNIES AU CŒUR DU COMPLEXE SMART CITY OL (69), VÉRITABLE TEMPLE DES LOISIRS NOUVELLE GÉNÉRATION (PAGE 23).

Sortir de chez soi pour travailler

dans des bureaux lumineux et « all inclusive », séjourner dans un hôtel idéalement placé ou faire ses courses en se divertissant dans un centre commercial nouvelle génération... l'immobilier d'entreprise opère sa mue pour hybrider les usages.

Aller au bureau pour se ressourcer

> Apprécier son

bureau au point de vouloir y vivre. Aujourd'hui, les espaces de bureaux sont si bien pensés et réalisés qu'ils deviennent des sources d'inspiration... La qualité de leur décoration, leur luminosité, leur niveau de végétalisation et l'intelligence de leurs aménagements les rendent irrésistibles. Si leurs performances technique et énergétique demeurent essentielles, l'heure est à la convivialité. Avec sa démarche OpenWork, centrée sur la performance des bâtiments et le bien-être des occupants, VINCI Immobilier développe des surfaces davantage flexibles et évolutives selon une double temporalité : au fil des besoins de la journée, des usages des collaborateurs et des cycles de vie du bâtiment. Cette modularité est rendue possible par une maîtrise technique de haut niveau indispensable pour intégrer un nombre croissant d'éléments dans un seul lieu, sans surcoût prohibitif. Le programme du 30 rue Clignancourt à Paris 18^e illustre parfaitement ce mouvement en cochant toutes les cases des bureaux de demain. Sur ce site, nous transformons un ancien grand magasin populaire du XIX^e siècle en un bâtiment tertiaire performant doté de vastes terrasses végétalisées offrant des vues imprenables sur Paris. Avec l'immeuble Illumine, récemment livré à Paris 13^e, ces réhabilitations emblématiques illustrent notre capacité à métamorphoser des bâtiments obsolètes en immeubles de bureaux dotés des nouveaux standards de l'ère post-Covid.



DIS-MOI OÙ TU TE SITUES, JE TE DIRAI QUI TU ES

Fini les bureaux hors-sol, déconnectés de tout. Demain, les utilisateurs privilégieront deux types d'implantations : en centre-ville ou dans des zones plus éloignées mais bénéficiant d'un environnement naturel exceptionnel et disposant de nombreux services intégrés. Dans tous les cas, cette qualité situationnelle devra être accompagnée d'espaces intérieurs performants et d'une ergonomie optimale des plateaux. Ce sera le cas de l'archipel, le futur siège de VINCI à Nanterre (92), nouvelle maison commune du Groupe (*visuel ci-dessus*).



> L'intelligence collective

est aujourd'hui la priorité de toute entreprise alors que le « tout télétravail » révèle ses limites. Adieu les salles aveugles où les équipes s'enferment pour brainstormer et bienvenue aux espaces lumineux et ouverts à toutes les interactions. Flex Office, incubateur, coworking : l'intelligence collective stimule l'innovation et la performance. Toutes les surfaces, y compris les escaliers quand ils sont en premier jour, deviennent propices aux échanges. Pour « fabriquer » cette convivialité, VINCI Immobilier conçoit des bureaux articulés autour d'espaces de rencontre, de réception, de production collaborative et d'espaces de concentration. L'immeuble @Work à Saint-Denis (93) (*visuel ci-dessous*), par exemple, en est la traduction. Il multiplie les espaces de rencontre et réduit au maximum les surfaces communes en assurant une répartition des m² optimale. En pied d'immeuble, il accueille un spacieux espace de coworking de 300 m², et un escalier en premier jour ponctué de paliers baignés de lumière naturelle connecte tous les étages de manière conviviale. Chaque niveau dispose de balcons plongeant sur un généreux jardin propice aux réunions informelles. Connectés à l'espace public avec des rez-de-chaussée ouverts, voire accessibles au public, les immeubles de bureaux participent à la vie des quartiers. Tous ces principes, VINCI Immobilier les met en œuvre pour lui-même dans l'immeuble InDéfense, à Nanterre. Son futur siège est l'expression de ce nouvel immobilier tertiaire, lieu de vie et véritable marqueur identitaire.

57 637 m²

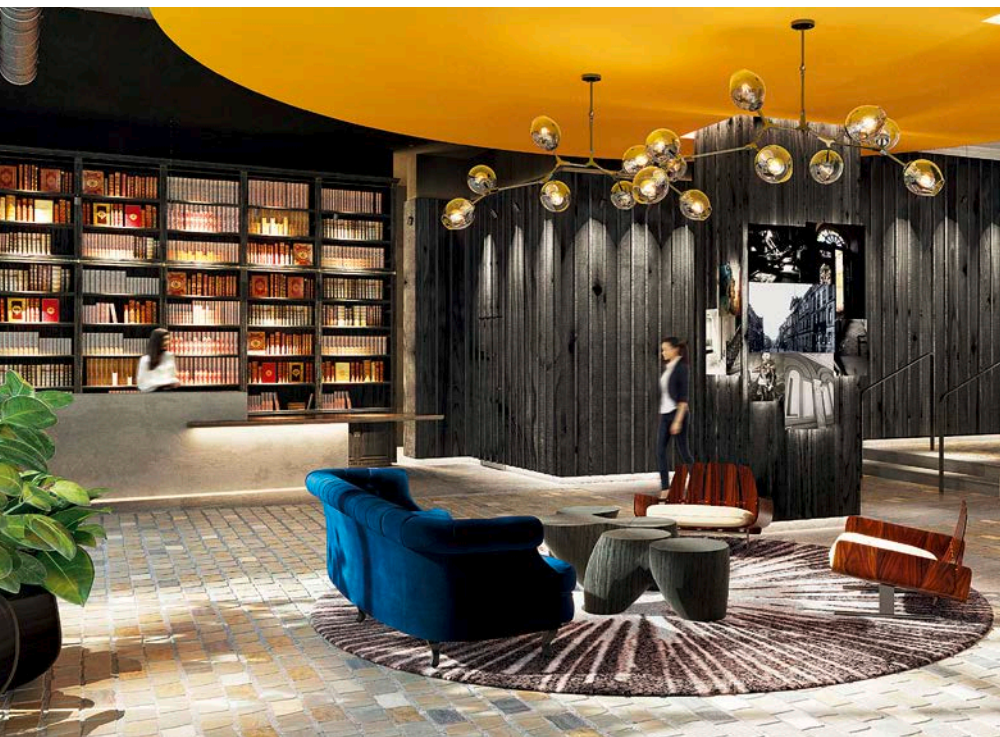
de bureaux actés en 2020.



Pour « fabriquer » la convivialité, VINCI Immobilier conçoit des bureaux articulés autour d'espaces de rencontre, de réception, de production collaborative et d'espaces de concentration.”

> Le commerce s'invente un nouvel avenir

aujourd'hui et trouve de nouveaux relais de croissance face à une crise structurelle que la Covid-19 aggrave. Moteur de ce mouvement, VINCI Immobilier se positionne sur deux voies prometteuses. La première est celle du retour du commerce de proximité de centre-ville quand il est associé à du bureau et de l'hôtellerie. À Lille (59), par exemple, la valeur du programme du 31 est le fruit d'une combinaison équilibrée et harmonieuse entre un hôtel ou des bureaux. À Bordeaux (33), la restructuration des Passages Mériadeck, un petit centre commercial, est adossée à une offre de loisirs innovante avec le plus grand espace de réalité virtuelle de France pour redynamiser une galerie vieillissante. Alors que le temps et le budget accordés aux loisirs augmentent d'année en année, l'avenir est au développement de pôles combinant loisirs et commerces. Ce tournant, VINCI Immobilier l'a pris avec le complexe Smart City OL à Décines-Charpieu, près de Lyon (69). Véritable temple des loisirs, il réunit un écosystème de 17 enseignes de restauration et de divertissement. Au menu : un bowling, un City Surf Park, un théâtre, des terrains indoor de foot et des activités de divertissement numériques... Bienvenue dans l'ère du retailtainment.



UN HÔTEL PEUT EN CACHER UN AUTRE

À Strasbourg (67), l'ancien hôtel de police de la rue Nuée Bleue illustre l'expertise de VINCI Immobilier en termes de réhabilitation. Objet d'une profonde et délicate réhabilitation avec des éléments inscrits aux monuments historiques, il se métamorphose pour devenir l'hôtel Nuée Bleue 5* et accueillir une clientèle en quête d'authenticité. Avec 70% des déchets valorisés lors des opérations de curage, son chantier était labellisé « Attitude Environnement ».

966

chambres en travaux dans 7 hôtels en 2020.

> Bien placés, bien pensés,

l'heure est à une plus grande sélectivité des projets hôteliers. Alors que les grandes villes sont privées de leurs visiteurs étrangers et que la crise sanitaire pourrait rebattre durablement les cartes de l'hôtellerie, les investisseurs se tournent vers les villes moyennes où l'économie locale reste dynamique. Aujourd'hui, VINCI Immobilier développe des hôtels de toute taille et tout public dans des villes comme Amiens (80), Épernay (51) ou Troyes (10) dotées d'une clientèle domestique captive et pérenne. Parfois, l'hôtel est même un élément décisif pour rendre possible la réalisation d'un projet mixte. À Troyes, par exemple, l'engagement ferme d'un investisseur hôtelier couplé à l'accord de vente d'une résidence a accéléré les démarches de permis de construire pour la redynamisation de la gare. Plus exigeants sur les localisations, les investisseurs préfèrent des hôtels intelligemment conçus pour maximiser les revenus par espace – en associant, par exemple, coworking et lobby – et réduire leur impact environnemental. Pour faciliter leur acceptabilité, ils font la part belle aux espaces végétalisés, réduisent la surface des places de parking et développent des solutions énergétiques vertueuses comme la géothermie pour l'hôtel Nuée Bleue à Strasbourg (67).



Plus exigeants sur les localisations, les investisseurs préfèrent des hôtels intelligemment conçus pour maximiser les revenus par espace – en associant, par exemple, coworking et lobby – et réduire leur impact environnemental.”

REDYNAMISÉ

« Le 31 » — LILLE (59)

Le 31 est le nouveau rendez-vous situé dans une rue commerçante historique de Lille. Pensée pour devenir un nouveau point de rassemblement et d'activité, cette adresse livrée en 2021 à la SCI Notapierre et à Redevco sera animée par une communauté d'enseignes. Pour revitaliser cet espace progressivement déserté de la capitale des Flandres, VINCI Immobilier a fait preuve d'une belle innovation programmatique. La surface de l'offre commerciale a été réduite et réorganisée autour d'un mix de concepts forts et complémentaires regroupant loisirs, streetwear, streetfood, hôtel, bureaux et coworking avec des enseignes comme Citadium, Climb Up, Fitness Park, Grand Scène, Decathlon, Team Break, OKKO, Wojo, e.Voyageurs et France TV. Redessinée pour s'aligner parfaitement avec la rue, sa façade en double peau de verre plissée est inédite à cette échelle. L'émergence de ce signal architectural transforme la rue de Béthune et renforce encore l'attractivité du lieu.



RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ DES TERRITOIRES

Architecte : Agence Saison
Menu & Associé

25 000 m² de superficie

2 400 m² de commerces

1 700 m² de restauration

5 200 m² de loisirs

8 500 m² de bureaux

1 OKKO Hotels 4*
de 120 chambres

600 places de parking

BREEAM® Very Good
(bureaux)

Livraison : 2021



10

enseignes forment
la communauté « du 31 ».



Avec cette réhabilitation lourde en cœur de ville, nous démontrons notre savoir-faire pour redynamiser une rue emblématique du centre-ville avec un programme mixte, ambitieux et équilibré. En associant plusieurs activités et en combinant une offre originale de retail, Le 31 polarise l'activité de la rue de Béthune et rayonne sur tout le quartier. Plus qu'un centre commercial, cette adresse est un point de ralliement et de vie pour se détendre, réaliser ses achats, travailler et séjourner."

Timothé Deman,
directeur de programmes





EXEMPLAIRE

Un siège en guise de miroir

InDéfense 📍 — NANTERRE (92)

Futur siège de VINCI Immobilier, InDéfense est un concentré de nos savoir-faire en immobilier tertiaire et la démonstration de nos capacités à intégrer les aspirations de jeunes actifs à l'heure post-Covid. Pour créer ce lieu fédérateur où chacun sera aussi bien que chez soi, un panel de collaborateurs participe à la réflexion immobilière. Au-delà d'un déménagement pour accompagner une croissance soutenue, ce siège est l'opportunité de mener une démarche unique pour réfléchir à l'évolution des métiers et explorer d'autres modes de collaboration. Lieu stimulant, InDéfense sera un accélérateur d'innovation et de transformation.

Un siège qui nous ressemble

— ENJEU

Plus qu'un immeuble, un siège social sert la performance de l'entreprise et reflète sa personnalité. Sa localisation, son architecture et la structuration de ses espaces sont des marqueurs de son identité et de son ambition. Pour VINCI Immobilier, ce nouveau siège offre une triple opportunité : être une vitrine de son expertise, constituer un point de ralliement pour ses collaborateurs et accompagner sa croissance. Parce que les bureaux sont d'abord un lieu où l'on se rencontre et où l'on tisse des liens, ils proposeront de nombreux espaces modulables et hybrides où il fait bon vivre au service de la performance et du bien-être. Pour VINCI Immobilier, c'est l'occasion de penser à l'accessibilité physique de son siège social pour ses collaborateurs franciliens et des régions, d'optimiser l'organisation de ses services et d'accroître l'efficacité de chacun grâce à une large palette de services et à la qualité des aménagements intérieurs.



Parce qu'il incarne nos valeurs et nos savoir-faire, InDéfense deviendra notre référence commune. Porteur de notre vision de l'immobilier d'entreprise, il nous donnera l'opportunité de travailler autrement et de partager un lieu de vie où nous nous sentirons bien, en capacité d'exprimer le meilleur de nous-mêmes."

Laurent Robelin,
directeur de programmes

Des espaces à composer et recomposer



— SOLUTION

Idéalement situé dans le périmètre de la Défense à Nanterre (92), InDéfense est un bâtiment atypique avec une architecture remarquable. Il offrira un environnement stimulant qui sera dédié à l'intelligence collective et favorisera le brassage des équipes. De fait, ses surfaces seront toutes modulables et son vaste hall, avec son escalier monumental en premier jour, symbolise cet immobilier serviciel déclinable selon les besoins. Les espaces communs du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage pourront être aménagés en espaces de restauration développés avec des concepts de click & collect et de working café, en coworking ou accueillir un business center. Rien n'est gravé dans le marbre pour ce lieu réalisé en mode projet avec ses futurs occupants. Quant à son environnement, dans le périmètre de renouvellement de la Défense, il est qualitatif et moderne avec un large choix de restaurants, de commerces, la présence immédiate de l'Arena Paris La Défense et d'un OKKO Hotels 4* de 184 chambres.



1000

personnes, c'est la capacité maximale d'InDéfense, dont 480 collaborateurs VINCI Immobilier.



**ACCOMPAGNER
LES NOUVEAUX
USAGES**

Architecte : 3XN

10 000 m² de bureaux
sur 7 étages

250 m² de commerces

1 OKKO Hotels 4*

180 emplacements
de stationnement

HQE® Exceptionnel,
BREEAM® Excellent,
label Effinergie+

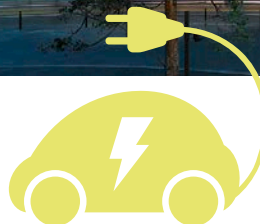
Livraison : 2022

LUMINEUX

10.8

📍 — LILLE (59)

Au cœur du très prisé quartier d'affaires Euralille, VINCI Immobilier construit un immeuble de bureaux pour accueillir les 300 collaborateurs de la société d'assurances AFI ESCA. Conçu avec la démarche OpenWork, il leur proposera des conditions de travail optimales avec des espaces pensés d'abord comme des lieux de vie. Objectifs : « fabriquer » de la convivialité et stimuler la productivité des équipes avec des surfaces modulables et traversées de lumière naturelle. Pour cela, VINCI Immobilier met en œuvre les plus hauts standards environnementaux, de qualité et d'innovation. Son architecture est également innovante. Plus étroit à la base, le bâtiment épouse la forme triangulaire de la parcelle pour s'agrandir en s'élevant grâce à un pignon en encorbellement. Flanquées de pierres bleues, ses façades dégageront un bel effet flammé. Élaboré en Building Information Modelling (BIM), le projet vise les certifications WELL Silver et BREEAM® Excellent.



120

places de stationnement,
90 pour vélos et 30 pour voitures, équipées
de bornes de recharge électrique.



ACCOMPAGNER
LES NOUVEAUX USAGES

Architecte : Damien Surroca
Architectes

7 000 m² de bureaux
sur 9 étages

120 places de stationnement

WELL Silver ; BREEAM® Excellent



ACCOMPAGNER
LA TRANSITION
ENVIRONNEMENTALE

Architecte : LCR Architectes

13 500 m² sur 6 niveaux

5 900 m² d'espaces verts
de pleine terre

BREEAM® Very Good
et OS MOZ®

Livraison : 2022

500 m²

environ de terrasses
privatives en rooftop.

RÉINVESTI

Créanova

📍 — TOULOUSE (31)

Faire revivre un immeuble de bureaux délaissé du quartier Montaudran situé aux portes de la ville rose... En rachetant Tersud, VINCI Immobilier redonne à ce vaste bâtiment visible depuis le périphérique tout son lustre. Les futurs espaces inondés de lumière s'organiseront autour de grands plateaux divisibles de 1 300 m² et s'ouvriront sur de généreuses terrasses privatives et accessibles en rooftop. Cette restructuration, VINCI Immobilier la veut exemplaire. Au menu : le réemploi des matériaux existants et une limitation drastique des déchets de chantier pour réduire le bilan carbone et la durée du chantier. À la clé, ce sont d'importantes économies en eau, en énergie et une réduction des nuisances et des coûts par rapport à une démolition.

PARTICIPATIF

Mainjolle – Plantevigne

📍 — BORDEAUX (33)

Située rue Plantevigne dans la ZAC Saint-Jean Belcier, Mainjolle est une opération tertiaire qui mixe des bureaux, de l'activité, de la logistique et pourrait aussi inclure l'extension de l'école voisine à terme. Sa spécificité est, grâce à la préfiguration du lieu, de commencer à vivre avant même sa livraison pour le valoriser et faciliter son appropriation par tous. Cette démarche a pour but d'associer les investisseurs, les locataires, les riverains, les usagers et les associations locales à des activités communes en intégrant les voisins proches comme ceux de l'école et du MIN (marché d'intérêt national) de Brienne afin que la « greffe urbaine » prenne... Des actions destinées à nouer des liens seront initiées comme la participation des élèves de l'école maternelle voisine à la création d'une forêt selon la méthode d'Akira Miyawaki – un botaniste qui a travaillé sur la restauration végétale naturelle et rapide des sols industriels. Plus tard, la mise en place d'une épicerie solidaire et bio ou d'un marché éphémère avec le MIN insuffleront la vie deux ans avant la livraison du projet et l'occupation finale des lieux. En écho à la minéralité de la ville de Bordeaux, l'architecture extérieure est composée de blocs évidés à l'image d'une sculpture d'Eduardo Chillida pour offrir des perspectives au voisinage proche et favoriser les circulations, alors que le bois qui constitue la structure interne de l'édifice est largement présent dans les ambiances intérieures.

1600 m²

de jardins en rez-de-chaussée et plus
de 3 500 m² de terrasses végétalisées en étage.



Site en mutation, Mainjolle est un bel exemple de couture urbaine

entre un programme tertiaire et son environnement. Au fil de l'avancée du chantier, les riverains et les associations occuperont le lieu et seront associés à sa métamorphose à travers diverses activités. Une fois achevé, ce lieu conservera une porosité avec la ville puisque le lacet vert, qui le traversera et sur lequel auront vue les riverains, sera ouvert à tous dans la journée."

Hugues Feuillet,
directeur de programme



PROMOUVOIR L'INCLUSION SOCIALE

Architectes : Chaix & Morel et Associés, Paris ; Atelier Cambium, Bordeaux

22 600 m² de bureaux sur 2 îlots

1 600 m² d'activité logistique

1 000 m² d'espaces d'activité

200 places de stationnement

BiodiverCity®, WiredScore, E2C1 ;
BREEAM® ; NF HQE® Bâtiment Durable

Livraison : 2024



CHIC

Hôtel Kimpton Saint Honoré

📍 — PARIS

Une adresse où tout est luxe, calme et volupté... Rendez-vous au 25 boulevard des Capucines à Paris, au cœur du quartier haussmannien touristique. C'est ici qu'a ouvert le nouvel hôtel 5* Kimpton, marque lifestyle du groupe hôtelier Intercontinental. Cette inauguration est un événement puisqu'il s'agit de la première implantation française de l'enseigne. Pour construire ce vaisseau amiral du luxe destiné à une clientèle internationale éprise de chic parisien, VINCI Immobilier a mené une réhabilitation XXL de trois immeubles en conservant la façade Art nouveau de Frantz Jourdain, concepteur de la Samaritaine, inscrite à l'inventaire des monuments historiques. Revêtu d'un mur végétal, le bâtiment arbore des jardins en toiture pour que ses clients y admirent Paris depuis les hauteurs de ce lieu d'exception.

149
chambres.



**RENFORCER
L'ATTRACTIVITÉ
DES TERRITOIRES**

Architectes : B&B Architectes,
Charles Zana, Saguez & Partners
et Humbert & Poyet

12 000 m² sur 9 niveaux

149 chambres

1 bar-restaurant

1 espace événementiel

1 spa fitness avec piscine

1 centre d'affaires

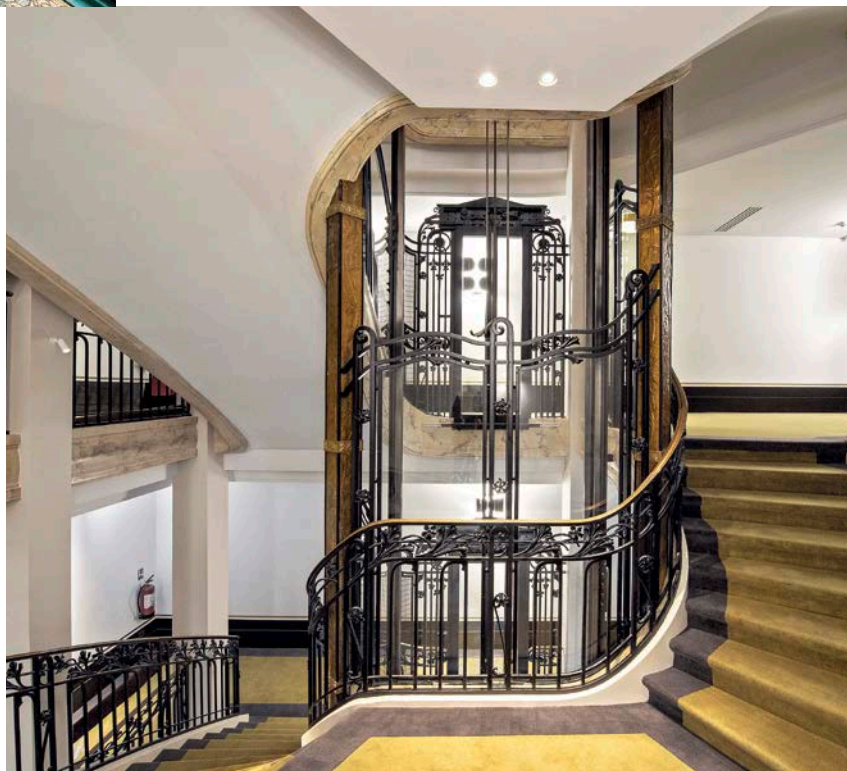
1 bar rooftop

BREEAM® Very Good

Livraison : 2021

1

**rooftop
de 180 m² avec
vue sur l'Opéra
Garnier.**





CONNECTÉ

Hôtel Hampton

📍 — AÉROPORT SAINT EXUPÉRY, LYON (69)

Monter avec succès un projet hôtelier en pleine pandémie, de surcroît dans un aéroport qui a tourné au ralenti en 2020, est un signe de confiance et d'optimisme. C'est aussi la preuve de l'attractivité de ce territoire, berceau de la seconde ville de France, doté d'un aéroport au rayonnement international. Cette confiance est celle de l'investisseur local Dalofi associé à la prestigieuse chaîne hôtelière Hilton, qui signe son arrivée dans la métropole lyonnaise, renforçant ainsi l'offre hôtelière de l'aéroport. Elle exploitera cet hôtel 3* avec sa marque Hampton by Hilton. Parfaitement situé sur le site de l'aéroport de Lyon – Saint Exupéry, il sera connecté aux terminaux et à la gare TGV par une passerelle. Fruit de la réhabilitation d'un ancien immeuble de bureaux dont les façades et l'aménagement intérieur seront refaits, il en conservera toute la structure du bâti. L'hôtel Hampton by Hilton sera un établissement largement ouvert sur l'extérieur avec la moitié d'un étage dédié à des salles de réunion pour le public, un centre d'affaires avec une vue panoramique sur l'aéroport et un coworking installé dans un bâtiment annexe. Quant à son lobby, il sera ouvert 24h/24 au public.



RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ DES TERRITOIRES

Architecte : International d'Architecture
5 388 m ² de surface
120 chambres
1 centre d'affaires
1 coworking
Label BREEAM® Very Good
Livraison : 2024



L'arrivée de l'enseigne lifestyle du groupe Hilton est une belle reconnaissance pour l'aéroport Lyon – Saint Exupéry et la métropole lyonnaise. Situé au cœur de l'aéroport, ce vaisseau amiral d'une marque nouvelle en France enrichit l'aéroport d'un nouvel outil doté de tous les services pour accueillir une clientèle d'affaires à la recherche de lieux accessibles et équipés pour travailler et se ressourcer."

Agnès Perrin,
directrice opérationnelle



120
chambres.



RECONVERTI

Hôtel Nuée Bleue

📍 — STRASBOURG (67)

L'ancien hôtel de police situé rue de la Nuée Bleue au cœur de Strasbourg fait l'objet d'une réhabilitation lourde dans le respect du patrimoine et de l'architecture pour devenir l'hôtel Nuée Bleue 5*. Implanté à proximité immédiate de la place Broglie et de la cathédrale, le futur hôtel écrit son avenir en composant avec ce précieux patrimoine architectural dont plusieurs façades des XVIII^e et XIX^e siècles sont inscrites au titre des monuments historiques. En 2020, VINCI Immobilier l'a vendu à La Française Real Estate Managers, laquelle a confié sa gestion à Sogehô, la référence hôtelière en Alsace.



**RENFORCER
L'ATTRACTIVITÉ
DES TERRITOIRES**

Architecte : DTACC

Décoration :
Jean-Philippe Nuel

7 000 m² de surface
environ

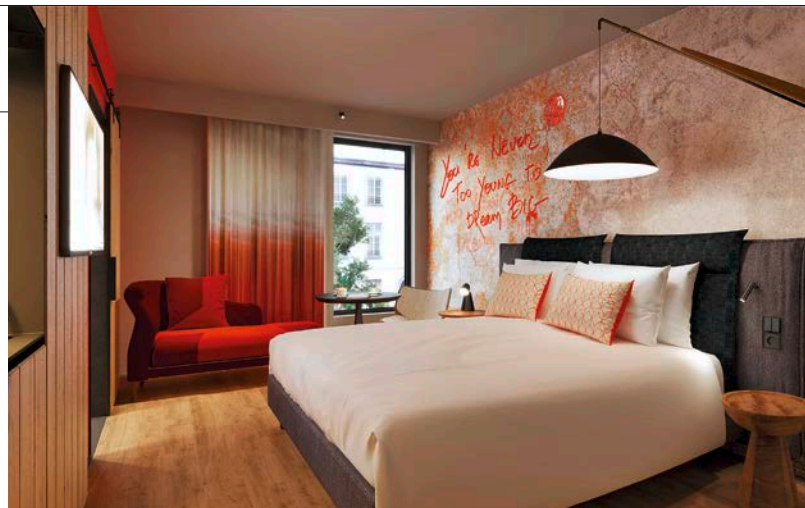
116 chambres

1 espace séminaires

1 salle de sport

1 restaurant et 1 bar

Livraison : 2021



116

chambres et suites.



7500 m²

sur 2 niveaux.

RESTRUCTURÉ

Les Passages Mériadeck

📍 — BORDEAUX (33)

Comment revitaliser une galerie commerciale en perte de vitesse, située en plein centre-ville de Bordeaux ? Depuis quelques années, les Passages Mériadeck étaient progressivement désertés par les commerces et les piétons. Pour impulser un nouvel élan, VINCI Immobilier a eu l'idée de les transformer en un lieu mixte doté d'une double offre « commerces et loisirs ». Au rez-de-chaussée, la galerie commerciale va être largement remaniée pour accueillir une ou deux moyennes surfaces indépendantes dotées, chacune, d'un accès direct sur la rue pour créer des flux. Le plus grand centre de réalité virtuelle de France a, quant à lui, pris ses quartiers au sous-sol. Revitalisés, les Passages Mériadeck s'intégreront harmonieusement dans un ensemble immobilier existant composé de logements et d'une résidence hôtelière.



**RENFORCER
L'ATTRACTIVITÉ
DES TERRITOIRES**

2 500 m² de commerces
existants en exploitation

3 000 m² de parc de loisirs
dédiés à la réalité virtuelle

2 000 m² surface moyenne
à commercialiser en RDC

Livraison : 2021

DIVERTISSANT



ACCOMPAGNER LES NOUVEAUX USAGES

Architecte : Dumetier
Design

23 250 m² de surface totale

8 enseignes de loisirs

9 enseignes de restauration

RT 2012

Livraison : 2021



OL Vallée

📍 — DÉCINES-CHARPIEU (69)

Envie de vivre une expérience de réalité virtuelle en immersion totale ou de se mesurer aux vagues du City Surf Park ? Plus que jamais, l'avenir du commerce est lié à celui des loisirs. Dans une société où le temps de travail ne cesse de diminuer, les villes sont en quête de lieux hybrides et attractifs pour séduire les familles et les jeunes. À proximité immédiate du Groupama Stadium, le pôle de loisirs de l'OL Vallée, à Décines-Charpieu, compte comme nouveau point de ralliement de la métropole lyonnaise. Ce temple des loisirs, construit autour de quatre bâtiments, abrite un bowling, un surf park, des terrains indoor de foot, padel et badminton, une salle de café-théâtre et de nombreuses activités de divertissement comme un escape game et de la réalité virtuelle. Avec ce pôle de loisirs, VINCI Immobilier se dote d'une référence unique avec une destination en phase avec les nouvelles attentes des consommateurs et des enseignes. Intégré au programme OL Vallée, vaste opération d'aménagement sur 50 hectares, l'ensemble comprend un hôtel Kopster 3*, un pôle médical et deux immeubles de bureaux.



17

enseignes.



1

surf park.



Le mariage du commerce et du loisir s'opère naturellement pour donner naissance à des pôles à multiples facettes où des marques fortes et complémentaires de commerce, de restauration et de loisirs forment un écosystème vertueux. Avec le pôle de loisirs de l'OL Vallée, la Métropole de Lyon devient une destination de loisirs et de restauration unique dans la région."

Olga Guilhem et Sébastien Jeulin,

directrice de la commercialisation
et responsable du programme



L'immobilier de bureaux, un actif tout sauf immobile

À l'instar d'une entreprise, son immobilier vit et évolue au gré de son développement et du temps. Ce patrimoine, il faut l'entretenir, l'optimiser et le valoriser au quotidien et au long cours. VINCI Immobilier le fait avec ses experts en conseil immobilier et en property management.



CONSEIL
CHIFFRES CLÉS 2020

+ de **100** MISSIONS
PILOTÉES.
215 000 m²
TRAITÉS.

— Mon bureau, dis-moi qui je suis

La vie immobilière d'une entreprise est rythmée par des aménagements d'espaces, des regroupements d'activités, des déménagements... Beaucoup ont la volonté de gérer de façon dynamique et optimisée leurs bureaux pour en faire un levier de transformation, de performance et d'attractivité. Les sièges sociaux deviennent de véritables marqueurs identitaires pour attirer et fidéliser les talents mais aussi conforter la préférence des prospects et des clients. Alors que les entreprises rivalisent d'efforts et d'ingéniosité pour attirer des jeunes talents toujours plus mobiles professionnellement, l'immobilier de bureaux peut faire la différence. Si le télétravail a connu une envolée soudaine avec la crise sanitaire, le bureau demeure un lieu de centralité incontournable. Il se consomme comme un service dans des espaces plus déstructurés et multifonctionnels où les collaborateurs retrouvent leur « tribu ». Pour toutes ces raisons, l'immobilier est une affaire d'experts.

— De « combien cela coûte ? » à « combien cela rapporte ? »

Parce qu'ils représentent un enjeu stratégique et financier, les actifs immobiliers doivent être bien valorisés et gérés. Cette fonction de directeur immobilier est l'expertise des consultants de VINCI Immobilier Conseil. Son rôle : accompagner les entreprises dans leur projet immobilier de l'identification d'une localisation à l'aménagement des espaces. Parce que tout se joue dans les détails, il les assiste également dans leurs démarches juridiques et financières pour protéger leurs droits et identifier des gisements d'économies en renégociant les conditions juridiques et financières des baux, en supervisant la facturation de ces derniers tout au long de la vie du contrat et en optimisant les frais de sortie. VINCI Immobilier Conseil définit la stratégie immobilière de nombreuses entreprises du Groupe.



L'INTERMÉDIATION DIGITALE

La nouvelle plateforme City&You repense les relations entre les propriétaires et les opérateurs immobiliers pour rétablir la confiance et la transparence. En contact direct ou via ses partenaires brokers, City&You apporte son expertise immobilière pour valoriser au mieux les biens et les terrains. La valeur ajoutée ? La société développe des services numériques innovants qu'elle met à disposition de ses clients et de ses partenaires. City&You a ainsi intégré cette année le parcours « intelligence artificielle » de Leonard (incubateur du groupe VINCI) pour accélérer le déploiement de ses services.



PROPERTY MANAGEMENT CHIFFRES CLÉS 2020

0 PERTE DE MANDAT.

+6% D'HONORAIRES EN COPROPRIÉTÉ.

+7% D'HONORAIRES EN GESTION.

Pour elles, il identifie un foncier ou un immeuble de qualité, gère un déménagement pour le rendre le plus fluide et le moins onéreux possible, reconfigure et aménage des locaux en fonction des besoins et de la personnalité de l'entreprise et achète ou cède des actifs immobiliers. En 2020, il a notamment assisté Soletanche-Freyssinet ou Reso Services dans leurs problématiques immobilières.

— Un bâtiment vit au quotidien

Valorisable dans le temps, un actif immobilier s'entretient et s'administre aussi chaque jour. Pour le compte d'investisseurs-détenteurs de biens immobiliers, l'équipe Property Management assure la gestion courante – juridique, administrative, technique et financière – tout au long de leur cycle de vie, y compris pour les opérations de transaction et de location. Par ailleurs, elle exerce aussi l'activité de syndic d'immeuble tertiaire qui exige rigueur, honnêteté et disponibilité pour une gestion courante optimale des parties communes (maintenance des ascenseurs, des contrôles d'accès, des parkings ; entretien des espaces verts ; collecte des déchets, etc.), et une connaissance fine des réglementations et un pilotage au plus près des prestataires opérant dans les immeubles. Cette expertise de syndic, l'équipe Property Management l'exerce auprès des huit résidences gérées OVELIA et Student Factory pour lesquelles VINCI Immobilier est exploitant et promoteur.

Habiter a d'une



300 LOGEMENTS ENVELOPPÉS DE VERDURE ONT ÉTÉ LIVRÉS À NICE LE RAY (06),
UN ENSEMBLE NICHÉ DANS UN GRAND PARC PAYSAGER (PAGE 29).



au sein ville, moyenne ou grande,

proche de la mer ou de la montagne, dans un logement économe et confortable adapté à sa situation et à ses envies... pour répondre aux différents besoins, nous imaginons des logements accessibles à tous les budgets pour que chacun trouve son bonheur dans un cadre apaisant ou stimulant qui favorise la mixité.

Vivez comme vous voulez



PRENDRE LA CLÉ DES CHAMPS...

Portée par l'essor du télétravail, une autre façon d'habiter se dessine avec les maisons semi-principales. Ce phénomène naissant, VINCI Immobilier l'accompagne avec des programmes idéalement situés et bien desservis comme à Combloux (74), à Saint-Valéry-sur-Somme (80) ou à Pornichet (44), où nous réalisons des résidences qualitatives pour travailler à proximité des plages et des pistes de ski...

> Chaque région a une identité architecturale

qui fait sa singularité et forge son caractère. Cette attention aux spécificités locales, gage d'acceptabilité pour ses programmes, VINCI Immobilier en fait sa marque de fabrique. Acteur territorial engagé aux côtés de ceux qui, chaque jour, contribuent à façonner le visage des villes et territoires de demain, VINCI Immobilier est présent dans toutes les régions. À Combloux, par exemple, aux portes du Mont-Blanc, nous développons une résidence de tourisme de 116 appartements, Les Roches Blanches, typiquement dans l'esprit savoyard. En Alsace, réputée pour son identité affirmée, nous réalisons la résidence Polaris à Ostwald, dans la métropole strasbourgeoise. Pour ce programme, conçu avec une démarche environnementale exigeante sur le plan énergétique, nous avons opté pour une structure béton bas carbone et en bois pour rappeler les colombages alsaciens. À Marseille (13), nous avons inauguré fin 2020 le programme Le Marsiho inspiré de l'architecture locale des « cabanons marseillais », avec des balcons imaginés comme de véritables pièces à vivre supplémentaires, intimes et ouvertes à la fois.



L'écologie urbaine s'immisce dans tous nos programmes pour que le citoyen se reconnecte à la nature. Parfois, il devient producteur de fruits et de légumes."



> Des coulées vertes, des jardins potagers,

des îlots de verdure et de fraîcheur, voilà les aspirations des citadins d'aujourd'hui. Ce n'est pas qu'un rêve puisque de plus en plus de programmes immobiliers font de la nature et de la biodiversité le cœur de leur promesse. Chez VINCI Immobilier, nous n'avons pas attendu la crise sanitaire pour répondre à ces attentes. Conception des paysages, circulation des masses d'air, toitures végétalisées, choix des essences végétales, anticipation des usages et de l'entretien des espaces, jardins communs... l'écologie urbaine s'imisce dans tous nos programmes pour que le citadin se reconnecte à la nature. Parfois, celui-ci devient même producteur de fruits et de légumes avec ses voisins. À Nice Le Ray (*photo ci-dessus*), la nature enveloppe le programme de 300 logements, de commerces et d'équipements sportifs. La façade des bâtiments, entièrement habillée de végétation, les espaces verts et les parcs paysagers génèrent une vraie sensation de sérénité et de fraîcheur pour cet ensemble niché dans un écrin de verdure. Le programme est d'ailleurs labellisé BiodiverCity® pour toutes ses attentions pensées en faveur de la faune et de la flore.



3 HECTARES DE VERDURE
À NICE LE RAY.

S'ENGAGER ET TENIR SES ENGAGEMENTS

Parce que la satisfaction clients est notre priorité, nous avons conçu VINCI Immobilier 4YOU pour nous engager sur la maîtrise des délais et la qualité de livraison de tous nos logements. En cas de retard de livraison, y compris pour des causes climatiques, et de réserves non levées au plus tard 60 jours après la remise des clés, VINCI Immobilier verse une compensation financière au client sous forme de chèques-cadeaux. Une promesse tenue lors des retards liés au confinement d'avril 2020.

> Si l'accès au logement est un droit pour tous,

la réalité diffère parfois, surtout avec la crise économique, source d'inégalités. À son échelle, VINCI Immobilier participe à l'accession à la propriété, notamment avec sa filiale Urvat dédiée aux primo-accédants et en coopérant avec les collectivités locales. Ensemble, ils font en sorte que des personnes dont les revenus ne dépassent pas un certain seuil puissent acheter un logement neuf à un prix inférieur au marché en bénéficiant de la même qualité de construction qu'en accession libre. Pour répondre aux besoins spécifiques de certaines générations (résidences seniors et étudiants), et à toutes les situations (jeunes actifs, familles monoparentales, familles...), nous imaginons de nouvelles solutions immobilières. À Paris 15^e, la Maison Saint-Charles est un bel exemple de mixité intergénérationnelle et sociale. Incarnation du vivre-ensemble, cette ancienne maison religieuse offre des logements à des personnes âgées, des familles monoparentales, de jeunes travailleurs et des étudiants. Elle abrite également une résidence de standing avec des prestations haut de gamme.



1 139 LOGEMENTS SOCIAUX
COMMERCIALISÉS EN 2020.

Des airs de Central Park



Oasis Parc 📍 – LYON (69)

Au cœur de Lyon, dans le 8^e arrondissement, VINCI Immobilier réalise un programme mixte résidentiel innovant. Ce site, exceptionnel par son emplacement et la richesse de son parc arboré, est un véritable laboratoire d'innovations et de services pour favoriser les déplacements doux, tisser des liens sociaux via le jardinage et simplifier la vie quotidienne. Il a surtout été pensé en accordant autant d'importance aux espaces qu'aux bâtiments. Bienvenue à Oasis Parc, un lieu ressourçant au service du mieux vivre-ensemble.

Vivre en harmonie avec la nature

📍 – ENJEU

Comment donner une seconde vie à la clinique Saint-Vincent-de-Paul, bâtiment historique d'exception construit en 1848, en préservant le cachet de son parc centenaire de plus de 3 hectares ponctués d'arbres remarquables ? Refuge pour la faune et la flore, ce parc urbain fait l'objet d'attentions multiples pour préserver leur habitat et qu'elles vivent en harmonie avec les nouveaux habitants. Son nom, Oasis Park, traduit cette volonté d'aménager l'espace en conservant son aspect ressourçant et protecteur pour les résidents et les animaux qui y cohabitent. Aujourd'hui et dans la durée. Une trentaine d'espèces animales (oiseaux, chauves-souris, coléoptères et lézards) y vivent déjà paisiblement.



Plus qu'une opération immobilière standard, nous réalisons une opération hors du commun

avec un concentré d'innovations sociales et sociétales en travaillant à l'échelle d'un véritable quartier. Un effort particulier est accompli sur la préservation des espaces verts, de la faune et de la flore, à l'image des 140 nichoirs pour les oiseaux et les chauves-souris."

Sylvie Richard,
directrice commerciale
Rhône-Alpes Auvergne



Une approche paysagère très en amont



Pour associer harmonieusement habitat et nature, VINCI Immobilier a travaillé très en amont sur les paysages pour dessiner 1,3 hectare d'espaces verts très qualitatifs et riches en biodiversité et proposer des toitures végétalisées qui changent le rapport à la ville. Ce changement de paradigme, VINCI Immobilier l'a réalisé en rédigeant un cahier de recommandations paysagères avec un paysagiste. Aux 130 arbres existants (tilleuls argentés, érables et platanes d'Espagne) s'ajoutent 220 nouveaux arbres dont la moitié d'arbres fruitiers. Une attention particulière est portée aux oiseaux avec l'installation de plus de 140 nichoirs tandis que la partie haute du château d'eau rénové sera réservée à l'habitat des chauves-souris. Grâce à la présence d'un jardinier- animateur professionnel, l'agriculture urbaine y prend racine avec des potagers partagés et l'aménagement d'une ancienne serre. Pour sensibiliser les habitants à la biodiversité, les rendre acteurs et provoquer les rencontres, ce professionnel accompagnera les apprentis jardiniers dans la durée dans l'entretien quotidien des plantations. Ce lien social sera consolidé par les nombreux espaces communs comme les terrasses partagées et la serre ou le château d'eau, ainsi que les activités proposées : cours de sport, jeux en ludothèque ou goûters d'anniversaire... Étudiants, familles et seniors s'y retrouveront pour partager des moments de convivialité.



ACCOMPAGNER
LA TRANSITION
ENVIRONNEMENTALE

Architecte coordinateur
du projet : Thierry Roche, Atelier
Thierry Roche & Associés
Architectes ayant collaboré
au projet : Vincent Tallet, HTVS
Architecture - Yassine Bouziane,
BAMAA - Cécile Reymond
Architecte - Jacques Varennes
Architecte - Pierre-Yves Six -
Atelier Wild Architecture -
Éric David, A-MAS - Christoph
Kohler, SUD Architectes

3,2 hectares de surface globale

1,3 hectare d'espaces verts

690 logements dont
150 logements sociaux

1 résidence seniors OVELIA
de 107 logements

90 logements étudiants

RT 2012 ; NF Habitat

Livraison : 2019-2022



VERDOYANT



**ACCOMPAGNER
LA TRANSITION
ENVIRONNEMENTALE**

Copromoteurs : Quartus
Résidentiel et Legendre
Immobilier

Architectes : archi5,
MDNH et A+

141 logements du studio au
5 pièces dont 32 logements
type maison de ville

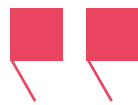
1 230 m² de commerces

E+C- ; NF Habitat HQE®

Livraison : 2023

Un écoquartier de

120 hectares.



**Le programme Agora
Parc II cumule les atouts
d'une ville moyenne et
dynamique** proche de Paris
et sa situation au sein d'un écrin
de verdure avec tous les services
essentiels à moins d'un quart
d'heure. C'est aussi un projet bas
carbone exemplaire labellisé E+C-."

Cécile Taïx,
directrice de programmes

Agora Parc II

📍 — BUSSY-SAINT-GEORGES (77)

À Bussy-Saint-Georges, VINCI Immobilier réalise un programme résidentiel d'immeubles et de maisons de ville dans l'écoquartier du Sycomore, associés à des commerces, le tout avec une haute exigence environnementale. Pour atteindre le label E+C-, le bois est omniprésent dans les structures, les menuiseries et les façades. Entre ville et nature, Bussy-Saint-Georges, idéalement située près de Paris, présente de nombreux arguments pour attirer des familles en quête d'air pur et de proximité. Agora Parc II leur propose un bouquet de services comme des petits jardins sur les toits en vente à la découpe, un gîte urbain, des vélos électriques, un véhicule partagé et des commerces en pied d'immeuble. À quelques pas de la résidence, le parc du Sycomore, avec ses 11 hectares de nature, invite à toutes les balades.

INTERGÉNÉRATIONNEL

Rue de l'Inondation

📍 — FÉCAMP (76)

Sur une friche industrielle anciennement occupée par une usine de gaz rachetée à Engie, VINCI Immobilier construit une résidence intergénérationnelle de 89 logements sociaux du T1 au T4. Pour réaliser ce programme et l'intégrer à son environnement, le terrain a été entièrement dépollué et les riverains ont été consultés en amont du projet. L'architecture en plaquettes de brique de la résidence présente un visage très local en harmonie avec l'abbaye du XII^e située à proximité. Cette résidence intergénérationnelle accueillera des personnes seules, des personnes à mobilité réduite et des familles dans des logements confortables aux surfaces très variables pour répondre à la diversité des besoins. Une maison en brique typique de l'architecture locale, située sur la parcelle, sera réhabilitée et réaménagée en un tiers-lieu d'accueil pour favoriser les échanges entre les seniors de la résidence et les riverains. Les performances énergétiques du bâtiment sont inférieures de 20 % aux standards de la RT 2012. Pour obtenir ce résultat, une attention particulière a été portée à l'orientation, l'isolation de l'enveloppe et la performance des moyens de chauffage.



**FAVORISER
L'INCLUSION SOCIALE**

Architecte : Jean Marc Crevel, cabinet ATAUB

89 logements sociaux

1 tiers-lieu d'accueil

25 % de T1 pour les seniors

RT 2012 -20 %

Livraison : 2022

22

mois de travaux.

1^{re}

**opération réalisée
en partenariat avec Brownfields
sur un ancien terrain
pollué appartenant à Engie.**



Le programme du 36 rue de l'Inondation, à Fécamp, est emblématique car il est le premier réalisé sur les 50 terrains rachetés à Engie en partenariat avec le fonds d'investissement Brownfields. Nous y valorisons notre double compétence en dépollution et en promotion en transformant une friche délaissée en une résidence mixte socialement à proximité du centre-ville et de tous les services."

Anita Adrien-Vasse,
directrice de programmes



89

logements.

NOURRICIER

Le Jardin de Charles

📍 – REZÉ (44)

Au cœur de la ville de Rezé, la résidence Le Jardin de Charles se trouve à quelques minutes seulement du centre-ville de Nantes en transports en commun. Elle prend place dans un écrin de verdure innovant avec des grands arbres fruitiers et un jardin potager, pensé pour favoriser les échanges. Imaginé dès le départ dans une logique d'agriculture urbaine, Le Jardin de Charles rend hommage au passé maraîcher des lieux. VINCI Immobilier a sollicité le talent d'étudiants nantais en licence professionnelle agricultures urbaines et périurbaines pour travailler sur l'aménagement d'un jardin en forme de mandala – une structure circulaire d'inspiration bouddhiste – pour favoriser la biodiversité, se nourrir et partager des moments privilégiés entre voisins.



**ACCOMPAGNER
LA TRANSITION
ENVIRONNEMENTALE**

Architecte : Jean-Charles Colliot, Yisi Architecture

59 logements
sur 4 bâtiments

5 maisons de ville
avec jardin

1 îlot vert de 1 895 m²

Livraison : 2023



1895 m²
d'îlots verts.



ACCESSIBLE

Attitude 12

📍 – MARSEILLE (13)

Implantée sur un terrain inutilisé, achetée à une grande copropriété voisine, la résidence Attitude 12 reflète la diversité sociale du quartier auquel elle insuffle de la mixité. Dans cette optique, elle propose des logements accessibles à tous grâce à la mise en œuvre de dispositifs particuliers d'accession et d'une TVA à taux réduit, à l'image de ces 25 % d'appartements bénéficiaires d'un prix maîtrisé en partenariat avec la Ville de Marseille. Cette accessibilité va de pair avec des prestations haut de gamme – les mêmes que celles des appartements vendus en accession "classique" –, des aménagements traversants ou à double orientation et une architecture contemporaine jouant sur un contraste de couleurs et de matières.



**FAVORISER
L'INCLUSION
SOCIALE**

Architecte :
Al Project Marseille

7 795 m² SDP

139 logements
du T2 au T4

RT 2012 PMR

Livraison : 2023

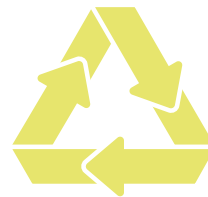
25%
d'appartements
à prix maîtrisé.

DÉCARBONÉ

Live in Osmose

📍 – TOULOUSE (31)

Au cœur de l'écoquartier de la Cartoucherie, le programme Live in Osmose, à Toulouse, est l'un des tout premiers programmes immobiliers de la ville labellisés E3C1. Ce label, un des plus hauts standards énergétiques, couvre l'intégralité du cycle de vie du programme. Il commence par le choix de matériaux – brique et aluminium – pérennes et à faibles émissions de composés organiques volatils et se prolonge au niveau de la conception des bâtiments et des espaces afin d'optimiser les économies d'énergie. Choix des matériaux, des couleurs, orientation des logements et protection solaire, thermostats d'ambiance : tout est étudié pour favoriser le confort thermique des habitants en toute saison. Live in Osmose fait aussi figure d'exemple en matière environnementale avec notamment un objectif de valorisation de 30 % des déchets de chantier. Volet clé du programme, la végétalisation des lieux se traduira par l'aménagement d'îlots de biodiversité au cœur de la ville avec des espaces de pleine terre plantés d'une grande diversité d'essences d'arbres, de plantes et d'arbustes, la création de potagers partagés et la valorisation de déchets verts.



E3C1

30 % de la parcelle en pleine terre.



**ACCOMPAGNER
LA TRANSITION
ENVIRONNEMENTALE**

Architectes : Erik Giudice
Architects, SYN Architectures

Copromoteur : Matea Promotion

107 logements

700 m² de commerces
dont une crèche

6 645 m² de surface
de plancher

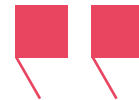
897 m² d'espaces
de pleine terre, soit 30 %
de la parcelle totale

631 m² de toits végétalisés

4 essences d'arbres
et 20 espèces de plantes
et arbustes

30 % de valorisation
des déchets de chantier

Livraison : 2023



**Performance de
la construction,
sobriété du bâtiment,
maîtrise des ressources,
orientation du bâtiment,
végétalisation des surfaces...
nous travaillons sur
toutes les dimensions
environnementales
pour imaginer une qualité
de vie à haute valeur
écologique et énergétique."**

Virginie Maridet,
responsable de programmes



AUDACIEUX

Le Marsiho

📍 — MARSEILLE (13)

Au cœur d'Euroméditerranée, le poumon économique de la cité phocéenne et de la plus grande opération de rénovation urbaine d'Europe du Sud, VINCI Immobilier fait la démonstration de ce que doit être la ville de demain. Une ville à faible impact sur l'environnement, mixte socialement et intergénérationnelle. Avec 25 % de logements sociaux financés par l'État et destinés à reloger des habitants de cités vouées à la déconstruction, la mixité sociale est l'enjeu n°1 de ce programme emblématique. Tous les locataires bénéficient d'une même qualité architecturale et de réalisation avec des logements idéalement orientés, proches de tous les services essentiels. Un soin particulier a été apporté à l'architecture des bâtiments, notamment dans l'utilisation de matériaux nobles tels que le métal, le verre et le béton blanc. Les balcons, inspirés des cabanons marseillais, sont conçus comme de véritables pièces à vivre supplémentaires. C'est aussi un programme qui affiche de hautes qualités énergétiques en bénéficiant, par exemple, d'une boucle de géothermie marine qui alimente en chaud et en froid les bâtiments grâce aux calories présentes dans la Grande Bleue.



FAVORISER L'INCLUSION SOCIALE

Architecte : Brenac & Gonzalez & Associés

8 400 m² de surface de plancher

3 immeubles de 11 à 18 étages

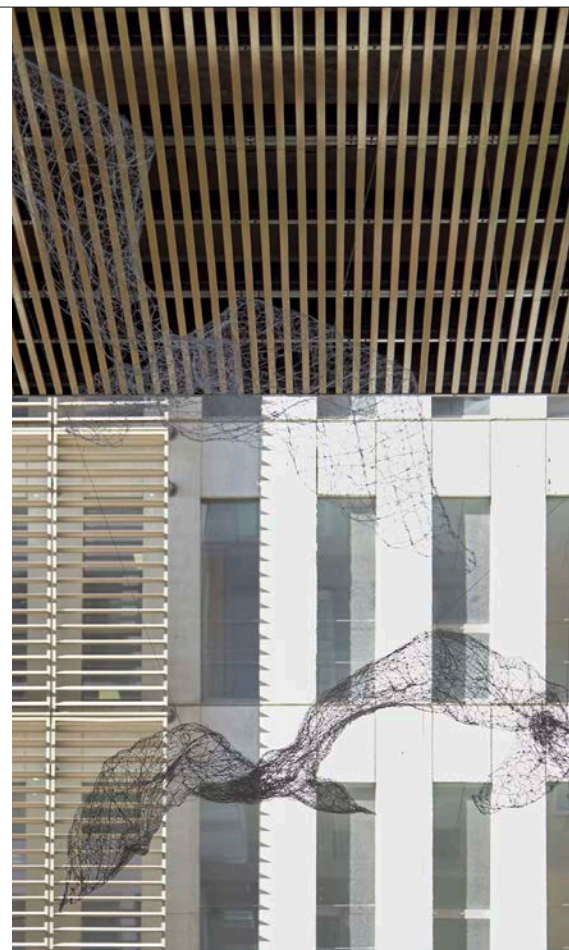
143 logements dont 27 sociaux

200 m² de commerce

NF Habitat ; NF Habitat HQE® ; Bâtiment Durable Méditerranéen

Grand prix régional des Pyramides d'Argent ; Prix de l'innovation industrielle par la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI).

Livraison : 2020



Nous sommes particulièrement fiers de contribuer à bâtir un nouveau morceau de ville dans ce quartier vital pour Marseille. Avec Le Marsiho, nous exprimons notre vision pour la ville de demain : une ville sobre qui lutte contre l'étalement urbain en densifiant par la hauteur, une ville qui favorise la mixité sociale avec des logements accessibles à tous et une ville qui respecte l'intégration urbaine sans renoncer à une architecture audacieuse."

Alban Chabreyrie,
directeur opérationnel



25%

de logements sociaux.

DÉSARTIFICIALISÉ

Aalto

📍 — VILLEURBANNE (69)

Aalto est l'histoire d'une friche industrielle d'un hectare ayant abrité des usines textiles. Elle a été requalifiée en partenariat avec le bailleur social Alliade Habitat pour réaliser un ensemble de logements associé à des activités tertiaires afin de maintenir l'activité économique sur le territoire grâce, notamment, à la présence d'artisans. Le site fait l'objet d'une lourde dépollution comprenant le désamiantage des matériaux, le traitement sur place des mâchefers (4 399 tonnes) et de 8 380 m³ de terres non inertes à traiter. Trois tours de logements ont été conçues pour s'insérer dans le paysage urbain créé par Debusson et pour limiter l'emprise sur le sol. Une conception qui offre 4 027 m² "d'équivalent nature!", soit 40 % de désartificialisation des sols. Aalto offrira à chacun la possibilité de choisir son habitat grâce à des espaces de vie modulables dans l'espace et flexibles dans le temps. Au cœur d'un espace paysager, les appartements proposés – dont de nombreux duplex – iront du studio au 5 pièces, avec balcons et/ou terrasses, jardins privatifs et rooftops privatifs. Les résidents bénéficieront d'un bouquet de services innovants qui rendront leur logement plus intelligent et économe, et leur vie quotidienne plus simple et souriante avec des jardins potagers partagés, des vélos électriques en libre-service, des locaux à vélos et des colis box.



**ACCOMPAGNER
LA TRANSITION
ENVIRONNEMENTALE**

Architecte : Oworkshop
10 699 m² de surface totale
126 logements du studio au 5 pièces dont 14 sociaux
1 immeuble de bureaux
NF Habitat ; RT 2012 ;
Grand Lyon Habitat
Livraison : 2023



4 027 m²
rendus à la nature.



40 %
de désartificialisation
des sols.

FAMILIAL



Les Hauts de Saint Val

📍 — SAINT-VALÉRY-SUR-SOMME (80)

Prendre la clé des champs... Portées par l'essor du télétravail que les mesures sanitaires ont boosté, les villes moyennes connaissent un regain d'attractivité tandis que de nombreuses maisons secondaires, hier fermées une partie de l'année, se transforment en extension du domicile principal. C'est le cas, par exemple, à Saint-Valéry-sur-Somme où VINCI Immobilier construit dans l'esprit de l'architecture locale une résidence idéalement placée avec vue sur la baie de Somme. Située à proximité du centre-ville et facilement accessible depuis Paris, elle peut notamment accueillir des familles en quête de qualité de vie sans renoncer à leur vie professionnelle. Implantée dans un écrin de verdure où s'épanouissent des arbres remarquables, cette programmation mixte fait coexister des résidences principales, des résidences secondaires et 12 logements en usufruit locatif social. Le succès est au rendez-vous : 90 % des logements ont été réservés plus d'un an avant la livraison prévue en juin 2022.



**FAVORISER
L'INCLUSION SOCIALE**

Architecte : Cabinet
Villesange Masson
Architecture
4 000 m² de surface totale
de plancher
64 logements répartis en
18 maisons et 2 bâtiments
collectifs
NF Habitat ; RT 2012 ;
RT 2012 -10 %
Livraison : 2022

4 000 m²
de parc arboré.



Partager, se réu

sous un même toit

et avec tous les services du quotidien, que l'on ait 20, 30 ou 70 ans et plus... Aujourd'hui, pour une part grandissante d'étudiants, de jeunes actifs et de seniors, l'immobilier se consomme davantage qu'il ne se possède. Tous partagent les mêmes aspirations : la liberté, l'appartenance à une communauté et un quotidien simplifié grâce à de nombreux services. Bienvenue dans l'ère des résidences gérées.



nir



1200 M² D'ESPACES COMMUNS SONT À LA DISPOSITION DES LOCATAIRES DE LA RÉSIDENCE DE COLIVING BIKUBE DE MONTPELLIER (34) (PAGE 46).

Profiter de services sur mesure



> Vivre en toute autonomie et en bonne compagnie :

c'est le souhait des seniors qui vivent en meilleure santé et plus longtemps. Entre maintien à domicile et établissement médicalisé, les résidences services sont une alternative idéale. De fait, on en recensait 800 en 2020 contre 380 en 2012. Avec leurs appartements tout équipés à des tarifs accessibles, les résidences OVELIA sont idéalement positionnées sur ce marché. Proches des centres-villes, elles proposent de généreux espaces à vivre, communs ou privatifs, pour se lier facilement avec d'autres résidents ou pour recevoir ses proches en toute intimité. Pendant la crise sanitaire, la qualité de leur encadrement humain avec une présence 7j/7 et 24h/24 et de leurs services a été particulièrement précieuse. Réservées aux personnes autonomes, ces résidences assurent un service de téléassistance médicale en cas de besoin. Avec son concept éprouvé, OVELIA exerce une forte attractivité auprès des usagers et des investisseurs institutionnels. Au fil des ans, son maillage territorial s'étend notamment dans les villes moyennes avec 14 résidences en exploitation fin 2020. Trois ont ouvert au cours de l'année dont Les Jardins de Saint-Augustin à Mérignac (16). Cette dernière propose 77 appartements dans un cadre verdoyant avec une piscine intérieure chauffée, un espace beauté et un salon de restaurant privatif.



Avec son concept éprouvé, OVELIA exerce une forte attractivité auprès des usagers et des investisseurs institutionnels. Au fil des ans, son maillage territorial s'étend notamment dans les villes moyennes."

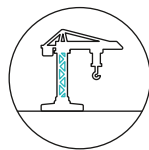


14 RÉSIDENCES OVELIA EN EXPLOITATION EN 2020, POUR 1113 RÉSIDENTS.

6 RÉSIDENCES STUDENT FACTORY EN EXPLOITATION EN 2020, POUR 880 ÉTUDIANTS RÉSIDENTS.

> La vie en tribu et les moments festifs, les étudiants en raffolent !

Les résidences Student Factory leur apportent ce cadre de vie communautaire loin des désuètes résidences universitaires et des chambres isolées en ville. Quant à leur parcours 100 % digital, il est particulièrement apprécié des étudiants étrangers nombreux à opter pour un cursus universitaire en France en raison de l'excellent rapport qualité-prix des études. Avec ses services tout compris (conciergerie, laverie, ménage, Wi-Fi) et ses espaces partagés à la décoration chaleureuse, Student Factory fait le pari de la simplicité et de la vie en communauté. Pour encourager cette dernière, des animations sont régulièrement organisées pour tisser des liens et se rendre utile. Avec ces initiatives, les étudiants s'engagent dans des actions d'entraide, de solidarité intergénérationnelle, parfois en partenariat avec OVELIA ou dans des opérations en faveur de l'environnement en participant à des opérations de ramassage des déchets dans la nature. En 2020, ce lien social, si recherché par les étudiants, a été particulièrement apprécié en période de distanciation sociale imposée. Une nouvelle résidence a ouvert à Lille (59), portant leur nombre à six en France. Au cœur de l'immense campus Wenov, dédié à l'enseignement supérieur à Lille, VINCI Immobilier a ainsi inauguré une résidence étudiants de 206 logements dans le cadre d'une opération mixte où écoles, logements étudiants, coworking, commerces et services forment un écosystème vertueux.



16 % DES LOGEMENTS EN TRAVAUX DESTINÉS AUX RÉSIDENCES GÉRÉES EN 2020.



27 RÉSIDENCES EXPLOITÉES FIN 2021 (+ 42 % PAR RAPPORT À 2020).

> Mobilité et finances obligent,

les jeunes actifs recherchent des solutions immobilières pratiques et conviviales qui ne les engagent pas. Ce besoin grandissant, VINCI Immobilier y répond avec sa marque de coliving BIKUBE. Cette dernière, qui signifie ruche, en danois, répond à cette envie d'être "tous ensemble et chacun chez soi" et à cette difficulté qu'ont les jeunes actifs à accéder à la propriété. Destiné aux jeunes urbains, BIKUBE s'adresse aux besoins des 25-35 ans désireux de vivre en tribu et d'être libérés d'un certain nombre de contraintes matérielles et administratives. Il leur propose une offre tout compris d'un mois à un an – incluant loyer, charges, abonnements – associée à un bouquet de services (pressing, conciergerie, assistance bricolage et accueil 24h/24). Implantées au cœur des villes, les résidences BIKUBE s'articulent autour d'un rez-de-chaussée ouvert au public, d'un café-bar et d'un espace de coworking. Aux étages, les BIKUBERs occupent des T1, T2 ou T3 prêts à décorer, et partagent une cuisine et un salon communs par niveau. Un rooftop leur garantit soleil et calme pour se ressourcer. Cinq projets sont en cours avec une première ouverture prévue fin 2023 à Montpellier (34).



EN ROUTE VERS L'IMMOBILIER DE SERVICE

Avec OVELIA, Student Factory et BIKUBE, VINCI Immobilier satisfait les aspirations immobilières de trois générations : les seniors, les étudiants et les jeunes actifs. Solutions "prêtes-à-vivre" pour les utilisateurs et produits clés en main pour les investisseurs, elles sont l'expression d'un immobilier plus serviciel que patrimonial.

CONVIVIAL



**FAVORISER
L'INCLUSION
SOCIALE**

Architecte : Thierry Boutin

77 lots, du T1 au T3

Espaces communs : restaurant, piscine intérieure chauffée, médiathèque, salon de lecture, point internet, salon de coiffure, laverie

Trophée MDRS du meilleur rapport qualité-prix dans la catégorie "Résidences Seniors" 2021

RT 2012 ; Label Safeguard (Bureau Veritas) ; VISEHA (visé)

Livraison : 2020

Les Jardins Saint-Augustin

📍 — MÉRIGNAC (16)

Deuxième à être inaugurée en Gironde, la résidence Les Jardins Saint-Augustin se trouve dans un quartier recherché au cœur d'un espace boisé et classé. Pour satisfaire les attentes des seniors en quête d'autonomie, de sécurité et de simplicité, tous les services sont réunis pour une vie quotidienne allégée des tracas pratiques et administratifs. Cette qualité de vie commence par une présence humaine empreinte d'attention et de prévenance avec un accueil 7j/7 et une disponibilité 24h/24 et la mise à disposition d'un médaillon d'appel d'urgence relié à un plateau d'écoute. Des animations quotidiennes sont organisées pour se divertir, entretenir sa forme et nourrir une vie sociale. Enfin, les résidents bénéficient, s'ils le souhaitent, d'une assistance administrative et au petit bricolage, ainsi que d'une navette pour faire leurs achats en ville. En janvier 2021, ce haut niveau de services a été récompensé avec l'attribution du trophée MDRS du meilleur rapport qualité-prix dans la catégorie « Résidences Seniors ».

En 2020, les équipes d'encadrement ont fait preuve d'une remarquable ingéniosité pour maintenir une vie sociale dans le respect des règles sanitaires. Plateaux-repas en « room service », livraison gratuite de courses, karaoké depuis les balcons, séances de gymnastique dans le jardin... cette somme de petites attentions est une belle illustration d'humanité et de solidarité.



7/7

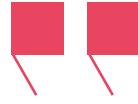
**jours de présence
humaine.**

COLLABORATIF

Student Factory, EuraTechnologies

📍 — LILLE (59)

Idéalement située au cœur du nouveau campus Wenov et à proximité des transports et de toutes les commodités, la résidence Student Factory dévoile 206 logements lumineux, entièrement équipés pour cuisiner, travailler et se détendre. Pour ceux qui préfèrent étudier en groupe et interagir avec d'autres étudiants, de chaleureux espaces de coliving et de coworking les attendent. Gratuits et ouverts en permanence, ces espaces de vie leur offrent un cadre idéal pour réussir leurs études et tisser des liens avec d'autres résidents. Cette convivialité et cette stimulation, les étudiants les retrouvent au sein du campus qui accueille des écoles, des centres de formation, un espace de coworking ouverts à toutes les générations et 300 m² de commerces. À Wenov, VINCI Immobilier a également réalisé des espaces de restauration, une crèche et de nouveaux espaces publics connectés à un écoquartier en plein essor : les Rives de la Haute Deûle.



Cette résidence étudiants trouve toute sa place dans ce nouveau Campus, l'un des plus grands campus de start-up en Europe. Pour les étudiants, c'est la garantie de vivre et d'étudier dans un cadre à la fois stimulant par la diversité des acteurs présents et apaisant par la qualité de traitement des espaces intérieurs et extérieurs."

Claire Watrin,
responsable de programmes



206

logements équipés pour cuisiner, travailler et se détendre.



**RENFORCER
L'ATTRACTIVITÉ
DES TERRITOIRES**

Architecte : Lalou+Lebec

16 000 m² de bureaux dédiés en partie à l'enseignement supérieur

1 résidence étudiants Student Factory de 206 lots, avec espaces communs et services

300 m² de cellules commerciales

BREEAM® Very Good,
NF Habitat et BiodiverCity® ;
Label Safeguard (Bureau Veritas)

Livraison : 2021



ANIMÉ

OVELIA, Les Rives Saint-Georges

📍 — NANCY (54)

Inaugurée fin 2020, Les Rives Saint Georges est la première résidence OVELIA en Lorraine. Dotée de 117 appartements tout équipés avec cuisine et salle d'eau, la résidence est un lieu où il fait bon vivre ensemble ou tranquillement chez soi selon ses envies. Les résidents ont accès à une piscine intérieure chauffée, une médiathèque, un salon de coiffure et un espace fitness. De nombreux services à la carte et des animations conçues pour tous les goûts rythment le quotidien. Au programme : cours d'aquagym, ateliers créatifs, sorties culturelles, quiz...



**ACCOMPAGNER
LES NOUVEAUX
USAGES**

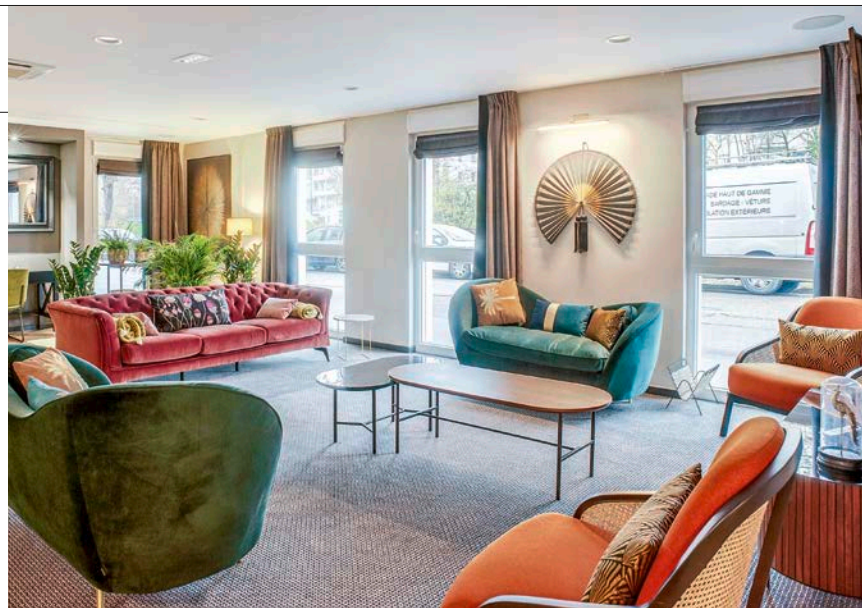
Architecte : Agence
Rabolini-Schlegel

117 lots, du T1 au T3

Espaces communs :
restaurant, piscine
intérieure chauffée,
médiathèque, salon
de lecture, point internet,
salon de coiffure, laverie

RT 2012 ; NF Habitat ;
Label Safeguard (Bureau
Veritas) ; VISEHA (visé)

Livraison : décembre 2020



37 à 67 m²
de surface moyenne.



105 lots, du T1 au T3.

ATTRACTIF

OVELIA Le Puy des Olivines

📍 — CLERMONT-FERRAND (63)

Plébiscitées par les seniors pour leur mix entre sécurité et liberté, les résidences OVELIA sont aussi prisées des investisseurs institutionnels. L'exemple de la résidence OVELIA Le Puy des Olivines, de Clermont-Ferrand, illustre cet engouement avec son acquisition en VEFA début 2021 par l'OPPCI 123 SilverEco, un fonds créé par 123 Investment Managers. Implantée en cœur de ville dans un quartier en renouveau, elle offrira des logements du studio au 3 pièces et un cadre de vie propice au bien-être et à la convivialité. La résidence sera exploitée par OVELIA avec une équipe à taille humaine présente en permanence pour accompagner, servir et divertir avec des animations de qualité. Cette résidence à faible impact environnemental est le fruit de la réhabilitation lourde d'un bâtiment ancien incluant une surélévation d'un niveau.



**ACCOMPAGNER
LA TRANSITION
ENVIRONNEMENTALE**

Architecte : DHA

105 lots, du T1 au T3

Espaces communs :
restaurant, piscine
intérieure chauffée,
médiathèque, salon
de lecture, point internet,
salon de coiffure, laverie

NF Habitat HQE[®], RT 2012
– 10 %, BBC Effnergie
rénovation, VISEHA (visé)

Livraison : 2022

MIXTE

Student Factory

📍 — PARIS, PORTE DE BAGNOLET

Au cœur de Bagnolet et à proximité immédiate du métro Gallieni ligne 3, VINCI Immobilier a inauguré début 2020 sa 5^e résidence étudiants Student Factory. Combinant services et espaces partagés, elle répond aux attentes des étudiants désireux de vivre en communauté dans des logements proches de la ville et de ses animations. Logés dans des appartements tout équipés, ces derniers ont accès à des espaces de coliving et coworking et à une connexion Wi-Fi haut débit dans toute la résidence. Ces espaces de vie sont propices aux rencontres et à une vie communautaire qu'ils affectionnent particulièrement. Cette résidence, à 30 minutes du centre de Paris, fait partie de l'opération mixte O'cœur dont l'objectif est de redynamiser l'attractivité et la convivialité du centre-ville de Bagnolet. Le nouvel ensemble, qui valorise l'entrée de ville, s'articule autour d'un immeuble de logements, d'un hôtel B&B 3*, de commerces et de la résidence Student Factory.



**RENFORCER
L'ATTRACTIVITÉ
DES TERRITOIRES**

Architecte : Reichen &
Robert & Associés

1 résidence étudiants Student
Factory de 140 lots, avec
espaces communs et services

1 résidence de 190 logements
donc 50 logements sociaux

1 hôtel 3* B&B de 108 chambres

4 700 m² de commerces

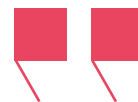
Label Safeguard (Bureau Veritas)

Livraison : 2020



18,5 m²

de surface moyenne des logements étudiants.



Cette opération préfigure la métropole de demain :

la promesse d'une mixité urbaine et fonctionnelle qui offre à ses habitants des lieux de loisirs, de commerces et de partage, à proximité des transports. Pour les futurs étudiants, c'est la garantie de vivre dans un environnement urbain animé proche de toutes les commodités et aux portes de la capitale."

Marie Kraft,
responsable de programmes





SOCIABLE

BIKUBE

📍 — MONTPELLIER (34)

Aujourd'hui, le coliving est la nouvelle étape dans le parcours résidentiel des jeunes actifs. Plus mobiles professionnellement et géographiquement, ils s'ancrent aussi plus tardivement dans un lieu qu'ils préfèrent utiliser et partager que posséder. Résultat, ils recherchent des solutions immobilières prêtes à l'usage et facteur de socialisation. BIKUBE, résidence de coliving, répond aux besoins mis en lumière par la crise sanitaire : flexibilité des contrats, envie de nature et de confort. Ce lieu de vie qualitatif, BIKUBE l'offre au travers de ses espaces dédiés au télétravail et à l'effervescence collective.

Écoresponsable, la première résidence BIKUBE ouvrira à Montpellier fin 2023 et sera labellisée NF Habitat HQE®. Réalisée sur un ancien terrain industriel Engie dépollué, cette opération est inscrite dans la mission « Grand Cœur » qui a vocation à dynamiser la vie d'un quartier central de la ville. Elle fait d'ailleurs l'objet d'un traitement architectural sobre pour préserver l'unité du quartier. Comme tous les projets BIKUBE, cette résidence s'articule autour de quatre types d'espaces : un espace de coworking et un bar-restaurant disposant d'une terrasse sur jardin ouvert à la clientèle du quartier ; des espaces communs accessibles à tous les résidents (salle de sport, de projection, rooftop, etc.) ; des espaces de coliving réservés aux résidents de chaque étage, avec salon et cuisine partagés et, enfin, des espaces privés du T1 au T3 favorisant le feel-at-home.

1200 m²

d'espaces communs.



**ACCOMPAGNER
LES NOUVEAUX
USAGES**

Architecte : Jean Baptiste
Miralles Architecte

170 lots

Espaces communs :
bar-restaurant ; coworking ;
salle de projection ; rooftop ;
jardin intérieur, potager
et bacs à compost

NF Habitat HQE®

Livraison : 2023





Rendre possible la ville de demain

DES EXPERTISES COMPLÉMENTAIRES

Avec une expérience de plus de 20 ans dans les domaines de l'immobilier résidentiel et d'entreprise, VINCI Immobilier conçoit, réalise et exploite des programmes qui rendent la ville plus intuitive, plus inclusive et plus durable. En un mot, plus désirable.

Adresser tous les besoins

Plurispécialiste de l'immobilier, VINCI Immobilier s'appuie sur sa parfaite maîtrise de ses trois grands métiers complémentaires : la promotion immobilière, les services immobiliers et l'exploitation des résidences gérées. Ces trois métiers mobilisent de nombreuses expertises depuis l'identification des fonciers jusqu'à la réalisation des programmes en passant par leur conception et leur commercialisation. Ces savoir-faire, VINCI Immobilier les combine pour donner vie à des programmes de qualité qui rendent la ville plus simple, équilibrée et inclusive dans la durée. Produits mixtes, bureaux, commerces, hôtels, logements et résidences gérées : nous couvrons tous les besoins des territoires, dans toutes les régions et pour tous les usages immobiliers.

Innover pour accompagner les mutations

Pour anticiper et bien adresser les besoins, priorité est donnée à l'innovation. Cette dernière concerne toute la chaîne de valeur de l'immobilier. Elle est programmatique dans le cadre d'un produit mixte et "produit" lorsqu'il s'agit de concevoir ou réhabiliter un immeuble, une résidence ou un hôtel. Elle est aussi conceptuelle quand nous répondons à d'autres façons de "vivre ensemble" comme avec les résidences BIKUBE, de coliving et Student Factory destinées aux étudiants, ou de se divertir avec une nouvelle génération de pôles associant commerces et loisirs. Elle est, enfin, digitale à l'image de City&You, notre nouvelle plateforme qui met en relation les propriétaires de foncier et les promoteurs immobiliers. Centrale, l'innovation

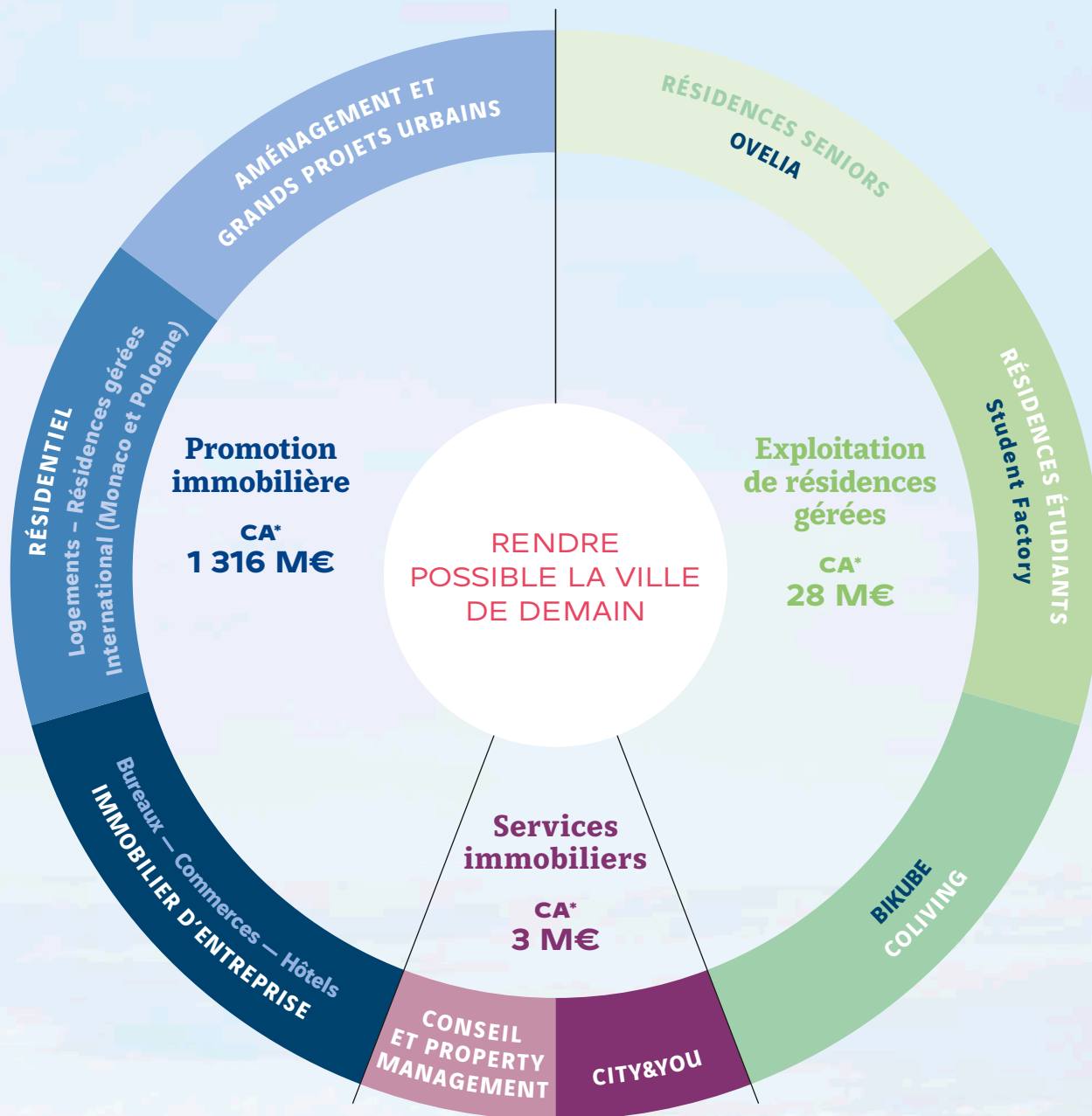
digitale vise trois objectifs : mieux servir le client en lui offrant un parcours fluide et 100 % digitalisé, améliorer la performance des métiers via une information structurée, partagée et actualisée, et inventer des modèles économiques adossés à des activités de plateforme.

Faire référence

Chacun de ses trois métiers, VINCI Immobilier les exerce en offrant un haut niveau de qualité et en s'appuyant sur ses valeurs d'intégrité, de respect, d'écoute, de probité et de transparence. Elles sont la clé pour garantir la satisfaction de nos partenaires et de nos clients, et pour donner vie à des programmes exemplaires. Détenteur de labels prouvant son respect des réglementations les plus exigeantes et ses bonnes pratiques, VINCI Immobilier délivre une expérience client de qualité tout au long de son parcours, de ses recherches à son entrée dans les lieux. Avec l'offre VINCI Immobilier 4YOU, nous sommes le premier promoteur sur le marché à garantir une compensation financière en cas de retard de livraison et/ou de levée tardive des réserves.

VINCI IMMOBILIER, FILIALE DU GROUPE VINCI

VINCI est un leader mondial des concessions, de la construction et de l'énergie, présent dans près de 120 pays. Son ambition, face à l'urgence environnementale, est d'accélérer la transformation du cadre de vie, des infrastructures et de la mobilité. Elle est aussi de contribuer au progrès social en agissant en entreprise humaniste, inclusive et solidaire. VINCI mobilise ainsi sa performance économique et l'engagement de ses 218 000 collaborateurs au service d'un monde plus durable, en jouant pleinement son rôle de partenaire privé, d'utilité publique.



*CA 2020 en quote-part Groupe.



FAIRE PARTIE DE LA SOLUTION

Alors que la ville est à la fois à l'origine de nombreux maux et la solution à ces derniers, VINCI Immobilier ambitionne à son niveau de faire partie de la solution. Aménageur, il imagine et conçoit des quartiers équilibrés et, promoteur, il œuvre pour un bâti plus bas carbone dans sa construction et à l'usage. Dans cette optique, VINCI Immobilier entend devenir un acteur majeur du recyclage urbain.

Une nouvelle trajectoire environnementale

Dans la lignée du groupe VINCI, nous nous engageons sur une nouvelle trajectoire environnementale, qui se décline dans trois domaines : le changement climatique, qui intègre à la fois la réduction des émissions de gaz à effet de serre et la résilience ; la préservation des ressources par le développement de l'économie circulaire ; et la conservation des milieux naturels. Nous devons agir à deux niveaux : être exemplaires sur notre périmètre d'action direct, développer des solutions à l'intention des usagers pour réduire leur propre impact environnemental.

Créer une ville vertueuse

La responsabilité de VINCI Immobilier, aménageur, promoteur et exploitant, est de penser des quartiers vivants combinant des activités tertiaires et résidentielles dotés d'équipements utiles et dimensionnés aux besoins locaux. En travaillant à grande échelle, VINCI Immobilier conçoit des espaces urbains dans leur globalité avec une vraie complémentarité des usages. Pour limiter les trajets, source d'émissions de CO₂, contenir l'artificialisation des sols et améliorer la qualité de vie, il s'efforce de concevoir la ville du quart d'heure.



Dans la lignée des ambitions du groupe VINCI, et au-delà des contraintes réglementaires, nous sommes animés par une conviction forte : rendre possible la ville de demain, ce sera la rendre plus durable et plus désirable."

UNIVERSEINE, SAINT-DENIS (93)





ARBORESCENCE, ANGERS (49).

RESPECTER LES PRINCIPES ÉTHIQUES

Parce qu'il en va de sa réputation et de sa performance, VINCI Immobilier place l'éthique au cœur de ses contrats et de ses relations avec ses clients et partenaires. Pour agir partout et en toutes circonstances dans le respect des principes éthiques, VINCI Immobilier applique strictement la *Charte Éthique* et le *Code de conduite anticorruption* du groupe VINCI, qui l'engagent à une totale transparence sur ses pratiques et celles de ses sous-traitants. Pour cela, il identifie les activités à risque, forme et sensibilise ses collaborateurs à l'éthique et à la lutte contre la corruption, met en œuvre des moyens d'évaluation et de contrôle et s'appuie sur des référents éthiques au sein de son organisation.



Notre ambition est de devenir un acteur majeur de la revalorisation des friches urbaines et de la réhabilitation des bâtiments obsolètes."

Parce que rendre la ville durable, c'est favoriser des usages durables, nous recourons à des installations de production d'énergies renouvelables comme la géothermie utilisée pour l'hôtel 5* Nuée Bleue à Strasbourg (67), ou la thalassothérapie pour le programme Le Marsiho à Marseille (13).

Faire la chasse au CO₂

La transition énergétique est un enjeu qui transcende tous les autres. Dans la lignée des ambitions du groupe VINCI, et au-delà des contraintes réglementaires, nous sommes animés par une conviction forte : rendre possible la ville de demain, ce sera la rendre plus durable et plus désirable. Responsable de 25 % des émissions de CO₂ en France, le bâtiment opère sa mue. Les matériaux biosourcés, comme le bois ou les bétons recyclés et ultra-bas carbone, font partie de la solution.

S'engager en faveur du recyclage urbain

L'avenir des villes passe en partie par l'économie circulaire. Pour VINCI Immobilier, cela signifie une meilleure pratique de gestion des matières premières sur les chantiers et le développement à grande échelle du recyclage urbain. Notre ambition est de devenir un acteur majeur de la revalorisation des friches urbaines et de la réhabilitation des bâtiments obsolètes.

La biophilie : du concept à la réalité

Accélétratrice de mutations, la crise sanitaire a renforcé et généralisé le besoin de nature des citoyens. VINCI Immobilier s'engage à intégrer la biodiversité au cœur de ses projets. De fait, la nature est aujourd'hui traitée avec la même attention que le bâti, comme on peut l'apprécier à Oasis Parc à Lyon (69), à Nice Le Ray (06) ou Universeine à Saint-Denis (93). Source de bien-être et de lien social, elle contribue à l'acceptabilité de nos projets en réduisant l'artificialisation des sols. C'est le cas, aussi, lorsque nous réhabilitons des terrains délaissés ou pollués et des immeubles obsolètes.





ILLUMINE, PARIS.

L'ART POUR TOUS

VINCI Immobilier participe depuis 2015 à l'essor de l'art dans la cité et valorise le travail artistique. En signant avec 15 autres partenaires la charte "1 immeuble, 1 œuvre" avec le ministère de la Culture, VINCI Immobilier s'engage à installer une œuvre d'art dans chacun de ses programmes en privilégiant les artistes locaux. Ces œuvres sont aujourd'hui présentes dans plus de 110 lieux dans lesquels elles apportent du beau et du lien auprès d'un large public. Sculptures, peintures, fresques numériques... ces pièces uniques sont spécifiquement commandées.

En créant Grand Palais Immersif, VINCI Immobilier, la Réunion des musées nationaux – Grand Palais ainsi que la Caisse des dépôts et consignations œuvrent de concert pour rendre l'art plus accessible. Au menu : des expositions numériques immersives autant qu'interactives dans des tiers-lieux comme des sites abandonnés, ou encore des bâtiments en attente de développement. Une approche innovante pour les villes souhaitant dynamiser leur tissu urbain.

> Être exemplaires dans nos pratiques

Développer des solutions, c'est bien, commencer par ses propres pratiques, c'est mieux ! Impulsée par le groupe VINCI, l'ambition environnementale de VINCI Immobilier est de réduire de 40 % d'ici à 2030 ses émissions directes de gaz à effet de serre et de viser la neutralité carbone en 2050. Sur les derniers mois, notre effort a porté sur les déchets et les déplacements de nos collaborateurs, avec le lancement d'un forfait de mobilité durable pour encourager les mobilités "bas carbone".



L'ambition environnementale de VINCI Immobilier est de réduire de 40 % d'ici à 2030 ses émissions directes de gaz à effet de serre pour ensuite atteindre la neutralité carbone en 2050."

Pas de talents sans entreprise durable

Pour attirer et fidéliser les talents, l'entreprise doit être irréprochable. Sa contribution aux grands enjeux sociétaux et environnementaux est donc clé. La mission des ressources humaines ? Anticiper les besoins, identifier les bonnes compétences, veiller à l'adhésion des collaborateurs aux valeurs et à la stratégie de l'entreprise et leur garantir l'équité dans la valorisation des performances en agissant avec transparence. Chez VINCI Immobilier, les ressources humaines sont au service des métiers. Elles les accompagnent dans leur développement en apportant de la valeur à chacun : aux collaborateurs pour développer leurs compétences, aux managers pour éclairer leurs décisions et aux dirigeants pour aligner ambition stratégique et performance économique.

Gouvernance



Olivier de la Roussière
président



Vanessa Chaléac
directrice des ressources humaines



Bruno Derville
directeur général Immobilier
Résidentiel et des régions



Philippe Musialek
directeur général administration
et finance



Patrick Supiot
directeur général Immobilier
d'Entreprise



Olivier Chatelin-Malherbe
directeur général adjoint Immobilier
Résidentiel et des régions



Jean-Luc Guermonprez
directeur général adjoint pôle
Hôtellerie



Éric Lapierre
directeur général OVELIA,
Student Factory et BIKUBE



Virginie Leroy
directrice générale adjointe Aménagement
et Grands Projets urbains



Stéphane Reymond
directeur général adjoint Immobilier
Résidentiel et des Régions



Rémi Vial-Collet
directeur général adjoint Immobilier
Résidentiel et des régions

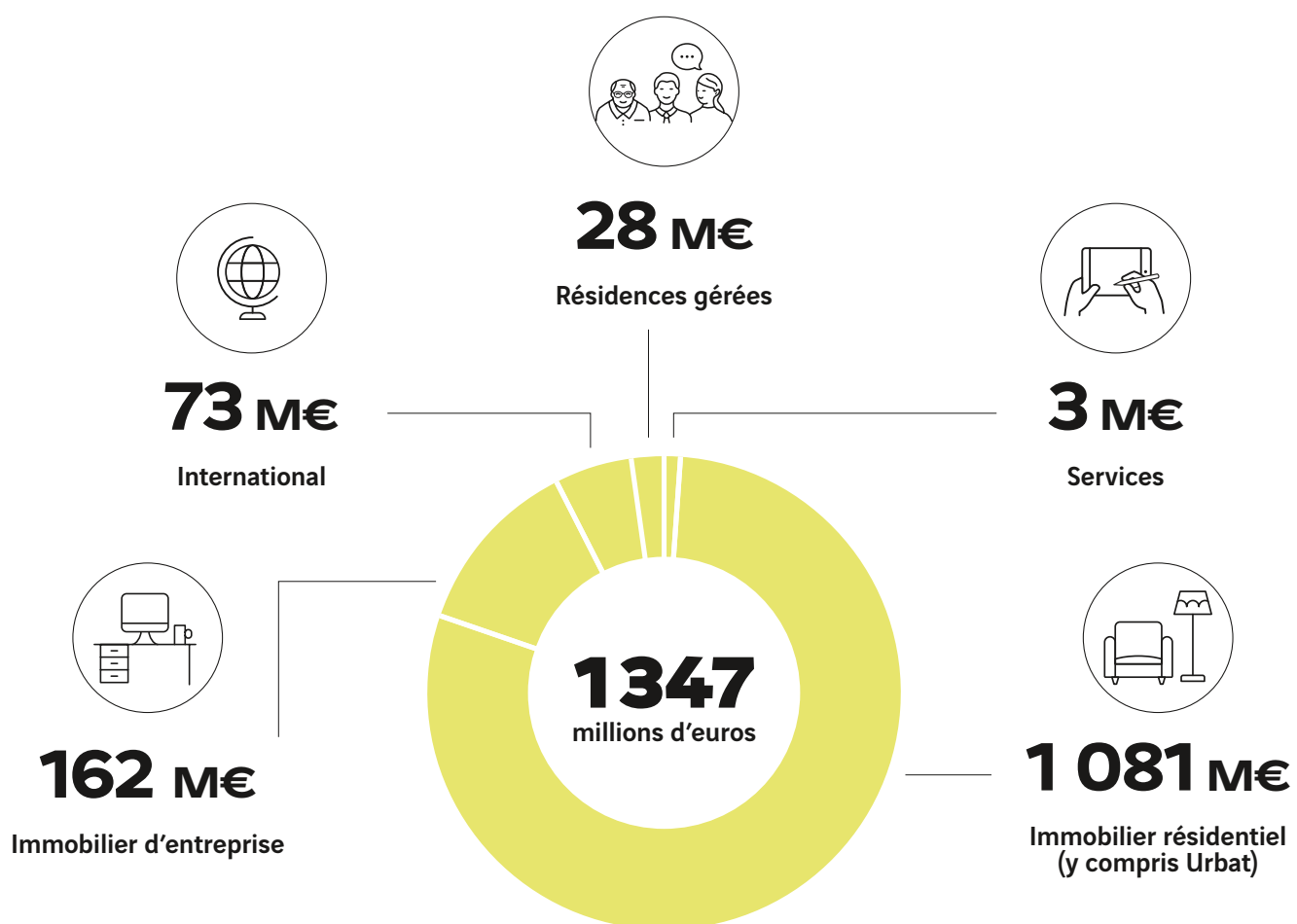


Chiffres-clés 2020

23
implantations.

1153
collaborateurs.

CHIFFRE D'AFFAIRES ACTÉ EN QUOTE-PART GROUPE



RÉSULTAT NET

RÉSULTAT COURANT

22,3 M



38 M

> Résidences gérées



6

résidences
Student Factory en
exploitation.

—

14

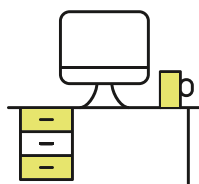
résidences
OVELIA en
exploitation.

—

4

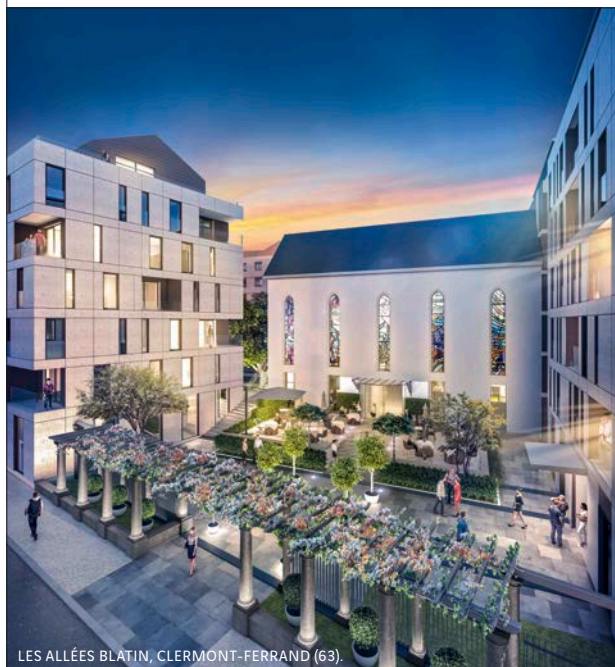
résidences
BIKUBE en projet.

> Immobilier d'entreprise

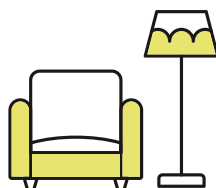


81 253 m²

vendus pôles Bureaux, Hôtellerie, Commerces.



> Immobilier résidentiel



6 355

logements réservés.

—

6 251

logements lancés
en travaux.

Rapport annuel édité par VINCI Immobilier — Conception-réalisation : BABEL 41, rue Greneta, 75002 Paris — Rédacteur : Antoine Blachez — Crédits photographiques : © Meero ; © Niel ; © Nicolas Thouvenin ; © International Architecture ; © WY-TO Architects ; © Philippe Vignon ; © Cyrille Dupont ; © Olivier Roller ; © Kamel Khalfi ; © Infime ; © Jean Baptiste Mirailles Architecte ; © Villesange Masson Architecture ; © Maxence Gros ; © GOLEM ; © Kréaction ; © Battesti Architectes ; © Infobat ; © Jean-Paul Viguier et associés ; © Laurent Dessaulons ; © Jean-Philippe Nuel ; © Maxime Dufour ; © Majorelle ; © 3XN ; © Cabinet DSA ; © Rosario Badessa-RUA ; © LCR Architectes ; © Laurent Desmoulins ; © Zuo Architecture ; © Guillaume Perret ; © Pystilles ; © ARCHI 5 ; © MDNH ; © APLUS ; © Cabinet ATAU B ; © YISI Architecture ; © Urvat ; © Erik Giudice Architecture ; SYN Architectures ; © Cyril Chaucin ; © Oworkshop ; © Jean Baptiste Mirailles Architecte ; © AdobeStock ; © DHA Auvergne ; © VINCI Immobilier DR ; © Getty Image ; © Plainpictures. Impression : Déjalink. Ce document a été imprimé du papier certifié FSC® fabriqué à partir de ressources issues de forêts gérées durablement sur le plan environnemental, social et économique.

VOTRE
CONFIANCE
NOUS ENGAGE
DURABLEMENT

59, rue Yves-Kermen – CS 20106
92650 Boulogne-Billancourt Cedex
Tél. : 01 55 38 80 00
Fax : 01 46 05 96 09
www.vinci-immobilier.com

VINCI 
IMMOBILIER