

Rendre possible la **ville** de demain



02 Entretien avec Olivier de la Roussière, président de VINCI Immobilier

04 Nos solutions aux enjeux de l'immobilier

- 05 I ____ Comment penser une ville qui **préserve l'environnement** ?
- 12 II ____ Comment rendre la vie en ville plus **agréable** ?
- 19 III ____ Comment renforcer le **dynamisme** des quartiers ?
- 27 IV ____ Qu'est-ce qu'un logement de **qualité** aujourd'hui ?
- 33 V ____ Comment rendre les logements plus **accessibles** ?
- 38 VI ____ Comment adapter l'**offre de bureaux** aux nouveaux **modes de travail** ?
- 44 VII ____ Comment **accompagner les Français** tout au long de leur vie ?
- 50 VIII ____ Quels **services** pour faciliter la **bonne gestion** d'un bâtiment ?

53 Votre partenaire pour rendre possible la ville de demain

- 54 Des expertises complémentaires
- 56 Une entreprise engagée et humaine
- 59 La gouvernance
- 60 Les chiffres clés

POUR **RENDRE POSSIBLE** LA VILLE DE DEMAIN

Nous concevons, réalisons et gérons des programmes immobiliers qui contribuent au développement économique et social des villes, à la qualité de vie de chacun et à la préservation de l'environnement.

Nous sommes ainsi le **premier promoteur national à s'engager à atteindre le zéro artificialisation nette (ZAN), et ce dès 2030. Experts en matière de recyclage urbain**, nous intervenons essentiellement dans des zones déjà urbanisées ou artificialisées.

Leaders dans les domaines de l'immobilier résidentiel et de l'immobilier d'entreprise, nous avons à cœur d'accompagner et d'anticiper l'évolution des villes et celle des modes de vie, de transformer les espaces avec des projets maîtrisés, innovants et durables.

Comprendre et respecter les attentes de nos clients et parties prenantes : voilà ce qui guide notre approche sur chacune de nos opérations. Nous exerçons nos trois grands métiers – la promotion immobilière, les services immobiliers et l'exploitation de résidences gérées – en incarnant au quotidien nos valeurs de responsabilité, d'agilité, d'intégrité et de solidarité.

“ Des réponses solides et engageantes à un écosystème qui s’interroge ”

Olivier de la Roussière | PRÉSIDENT DE VINCI IMMOBILIER

Entretien réalisé le 4 avril 2022.



— En termes de résultats et de dynamique d’activité, que reprenez-vous principalement de l’exercice passé ?

Olivier de la Roussière — Je retiens surtout du positif. Du côté des objectifs à court terme, des résultats qui récompensent notre travail au quotidien, 2021 aura été marquée par une reprise vigoureuse de l’activité. Nous avons notamment enregistré un niveau de prise de commandes très comparable à celui de 2019, qui était une année record. Cependant, si 2021 a été une bonne année et si les perspectives sont positives, nous ne pouvons pas faire abstraction du contexte international, avec le conflit en Ukraine. Des tensions sur le marché des matières premières entraînent des retards d’approvisionnement et des pénuries, mais nous sommes conscients de ces risques et nous avons d’ores et déjà pris des mesures.

Sur le marché résidentiel, la commercialisation a repris de façon significative, avec une demande toujours soutenue, que ce soit en France ou à l’international, puisque nous sommes présents à Monaco et en Pologne.

En immobilier d’entreprise, l’évolution des attentes de nos clients et les enjeux de transition écologique nous amènent à développer de nouveaux projets de réhabilitation ou de restructuration de bâtiments. Ces projets sont, et devraient rester, un important levier de croissance.

Enfin, les investisseurs, particuliers comme institutionnels, ont confirmé leur intérêt pour les résidences gérées OVELIA et Student Factory, qui sont bien installées dans le paysage, mais aussi pour les résidences de coliving BIKUBE.

— Dans le cadre d’un long processus de réflexion, d’échange et de coconstruction mené en 2021, VINCI Immobilier s’est fixé une ligne directrice et de nouveaux objectifs en matière environnementale. Comment cela se traduit-il concrètement ?

Olivier de la Roussière — Cela se traduit par des leviers d’action et des objectifs très précis, intégrés dès 2022 à nos pratiques et à ce qui représente le cœur de notre modèle d’affaires. Nous sommes ainsi le premier promoteur à se fixer un objectif de zéro artificialisation nette sur l’ensemble de ses activités de promotion en France. Et, surtout, nous le faisons dès 2030, soit avec vingt ans d’avance sur ce que prévoit la loi climat et résilience. Pour y parvenir, toujours à l’horizon 2030, plus de 50 % de notre activité relèvera d’opérations de recyclage urbain. Depuis fin 2021, nous calculons ainsi systématiquement le taux d’artificialisation de chacune de nos opérations.

— Pourquoi est-ce une orientation stratégique majeure ?

Olivier de la Roussière — Rappelons d’abord que nous nous distinguons déjà dans notre paysage concurrentiel par la force de nos engagements en matière de qualité, qui est notoirement reconnue. Aujourd’hui, c’est sur le terrain de l’environnement, intégré à part entière dans notre modèle d’affaires, que nous nous donnons un véritable temps d’avance sur nos concurrents.

Nous étions déjà très proactifs sur tout ce qui relève du recyclage urbain et de la revalorisation de friches. Dès à présent, la moitié de nos opérations renaturent plus qu'elles n'artificialisent. De plus, nous avons développé une expertise avérée en matière de végétalisation et de préservation de la biodiversité.

Aujourd'hui, nous avons décidé d'aller encore plus loin. Et il ne s'agit pas uniquement d'une posture. Nous aurions pu, comme bien des entreprises, rester en mode "business as usual" et nous contenter d'optimiser graduellement nos process ; certes, nous estimons que c'est indispensable, mais pas suffisant au regard des enjeux. Nous avons donc fait le choix d'un engagement beaucoup plus fort, quitte à renoncer à certaines opérations peu vertueuses. Et cela s'accompagne de politiques incitatives de recrutement et de rémunération. Nous comptons en effet sur une implication pleine et entière de nos collaborateurs, dont il est très encourageant de constater qu'ils adhèrent avec un vrai enthousiasme à notre stratégie.

— **En quoi cet engagement environnemental est-il de nature à modifier les relations de l'entreprise avec ses parties prenantes ?**

Olivier de la Roussière — Leur participation représente un autre facteur clé de succès. Il faut souhaiter qu'elles partagent notre vision et comprennent tout l'intérêt qu'elles ont à travailler à nos côtés pour rendre possible la ville de demain. Sur les questions d'étalement et d'aménagement urbains, les collectivités font face à des problématiques complexes et à des injonctions parfois contradictoires. Nous avons des solutions à leur proposer. Pour que celles-ci soient réellement efficaces, nous devons maintenir nos relations de dialogue et de bonne intel-

ligence. De ce point de vue, notre présence sur le territoire et notre organisation très décentralisée représentent aussi des atouts de taille. Il est en effet primordial de pouvoir travailler en proximité et de bien connaître les spécificités et les contextes locaux.

J'ajouterai que ce qui guide notre réflexion et notre action, c'est notre volonté de bien appréhender et comprendre les enjeux, les attentes et les questionnements de nos parties prenantes au sens large : les collectivités, les investisseurs, les acquéreurs, les citoyens... Car nous souhaitons leur apporter les réponses les plus pertinentes et opérationnelles possible. La façon dont ce rapport d'activité est structuré illustre d'ailleurs cette approche.

— **Quels messages souhaitez-vous passer aux équipes de VINCI Immobilier ?**

Olivier de la Roussière — En 2021, si nous avons élaboré notre projet stratégique environnemental, qui suscite une large adhésion, nous avons également avancé de façon significative sur le volet social. Plusieurs accords d'entreprise majeurs ont ainsi été signés en matière de télétravail, de parité ou de handicap. Ces avancées, comme nos réalisations, démontrent notre résilience, notre faculté à rebondir et à intégrer les contraintes contextuelles pour sortir honorablement de la crise engendrée par la Covid-19. Je tiens à remercier celles et ceux qui sont et font VINCI Immobilier de leur engagement, leur expertise et leur exigence permanente pour satisfaire nos clients. Grâce à leur mobilisation, nous avons été capables, tout en faisant face à un contexte difficile, de continuer à avancer sur la voie de notre transformation, en nous posant les bonnes questions !



La **ville** se transforme, bouge, évolue.
Elle doit satisfaire les nouvelles attentes
des **habitants**, faire plus de place à la **nature**,
créer du **lien** entre les générations, redonner
toute sa place à la vie de **quartier**.

Face à ces enjeux, la question essentielle
est : **oui, mais comment ?**

Comment apporter des réponses concrètes
à ces changements dans le **logement**,
dans les **bureaux**, dans les **commerces**,
dans les quartiers ?

En tant que **leaders** de la promotion
immobilière, nous avons souhaité
apporter des **réponses** innovantes
et pratiques à ces questions.

Parce que c'est notre **métier**
de rendre possible, dès aujourd'hui,
la **ville de demain**.

I
Comment penser
une ville qui **préserve**
l'environnement ?

I. La ville de demain est celle qui préserve les **milieux naturels** et répond aux exigences du **développement durable**. C'est pourquoi VINCI Immobilier place l'environnement **au cœur de son projet d'entreprise**, en se dotant d'une nouvelle orientation stratégique ambitieuse en matière de **zéro artificialisation nette** et de **recyclage urbain**.

Dans la résidence Oasis Parc, à Lyon(69), le potager partagé est un espace de convivialité et de respect de l'environnement cher aux résidents.



Réconcilier ville et nature

S'

il est indispensable, pour des raisons démographiques, de continuer à construire la ville, l'étalement urbain sans fin n'est plus tenable du point de vue

environnemental. Pour VINCI Immobilier, la voie à privilégier pour l'avenir est clairement celle d'un urbanisme circulaire, en se donnant pour grand défi la désartificialisation des sols. Celle-ci se révèle cruciale pour préserver la biodiversité des milieux naturels et les fonctions écologiques du sol - fonctions hydriques, biologiques, climatiques et "productives". Introduire de nouveaux îlots végétaux au cœur de la ville est aussi une façon de la rendre plus résiliente face aux défis climatiques. Les projets immobiliers qui font la part belle aux espaces verts (toitures et terrasses végétalisées, jardins, potagers..) répondent tout autant à une attente fortement exprimée par les citoyens.

50%

du chiffre d'affaires générés par des opérations de recyclage urbain d'ici à 2030: c'est l'engagement que prend VINCI Immobilier avec sa nouvelle stratégie environnementale



Aalto, à Villeurbanne (69), désartificialise une friche polluée à hauteur de 40 %.

Conception et réalisation éco-responsables

Imaginer une ville durable, c'est aller au-delà des réglementations en respectant le cahier des charges ambitieux de certifications et labels officiels. VINCI Immobilier est certifié NF Habitat et NF Habitat HQE depuis sept ans. À ce titre, 25 % des opérations résidentielles sont estampillées NF Habitat HQE et ses programmes tertiaires visent en majorité des certifications NF HQE et/ou BREEAM. Pour aller plus loin, VINCI Immobilier s'est doté de son propre référentiel interne de qualité environnementale, déployé en 2022 sur chaque nouvelle opération. Recyclage des déchets, mobilité électrique, biodiversité, Charte chantiers propres, ce cahier des charges couvre de nombreux enjeux. Il est aussi l'outil pour piloter l'engagement de l'entreprise de diviser par deux le bilan carbone de ses opérations d'ici le début de la prochaine décennie.

Frapper fort sur le zéro artificialisation nette, avec un temps d'avance

Pour VINCI Immobilier, le zéro artificialisation nette (ZAN) et le recyclage urbain sont une ligne directrice à part entière, un projet éminemment structurant, fondé sur une expertise déjà démontrée qui fait aujourd'hui l'objet d'engagements aussi concrets qu'ambitieux. Dès 2030, soit avec vingt ans d'avance sur les objectifs nationaux fixés par la loi climat et résilience, VINCI Immobilier s'engage à atteindre le ZAN pour l'ensemble des activités de promotion réalisées sous sa marque en France. Loin de renoncer à construire, VINCI Immobilier compensera chaque surface artificialisée par une surface équivalente sur un autre projet. Pour se donner toutes les chances de respecter cet engagement sur le ZAN, VINCI Immobilier l'accompagne d'un autre objectif, à atteindre également d'ici à 2030 et intégré dès à présent aux choix stratégiques de développement : porter à plus de 50 % la part de chiffre d'affaires générée par des opérations de recyclage urbain, c'est-à-dire en réhabilitant des bâtiments existants et en revalorisant des fonciers en friche. VINCI Immobilier a déjà démontré cette expertise en signant en 2019 un partenariat avec Engie et Brownfields pour recycler 50 friches industrielles. Aucun autre promoteur national ne s'est emparé aussi vigoureusement et aussi concrètement du sujet.

“ Dès 2030, soit avec vingt ans d'avance sur les **objectifs nationaux fixés par la loi climat et résilience**, VINCI Immobilier s'engage à atteindre le **zéro artificialisation nette** pour l'ensemble des activités de promotion réalisées sous sa marque en France. ”

Un démonstrateur du recyclage urbain



Emblématique parce qu'exemplaire, le projet d'aménagement Universeine requalifie une ancienne friche industrielle en un véritable quartier mixte, diversifié et actif, qui accueillera plus de 3 000 habitants et 4 000 travailleurs, des commerces et des équipements, après avoir hébergé près de 6 000 athlètes et accompagnants en 2024.

UNIVERSEINE Saint-Denis (93)

🔧 LOGEMENTS: E+C- niveau E3C2 ou E3C1, NF Logement HQE, BiodiverCity®
BUREAUX: NF HQE Bâtiment durable 2016 (niveau Excellent visé sur les bâtiments neufs); NF HQE Bâtiment durable 2016 Rénovation (niveau Performant pour les bâtiments réhabilités); BREEAM New Construction 2016 (niveau Excellent pour les bâtiments neufs); E+C- (niveau E2C2 visé sur les bâtiments neufs); BiodiverCity®

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

Haute valeur ajoutée écologique

En édictant un cahier des charges ambitieux sur le plan environnemental, la Solideo, aménageur du village des athlètes pour 2024, a entendu faire de cet écoquartier une vitrine de l'excellence urbanistique française. Cette ambition rejoint celle de VINCI Immobilier, qui démontre ici tout son savoir-faire en matière de recyclage urbain et de respect du ZAN. Au-delà de la revalorisation de l'ensemble des terres polluées du site, la désartificialisation des sols des 6,4 hectares de l'ancienne friche industrielle se concrétise par la création de nombreux espaces verts en pleine terre. Depuis le réservoir écologique de la Seine, un corridor de biodiversité est développé sur plusieurs strates – jardins de pleine terre, terrasses végétalisées, canopées, parois en gabions –, ce qui permet de réintroduire la faune et la flore de l'écosystème fluvial au cœur du tissu urbain et de générer de véritables îlots de fraîcheur qui contribuent à la résilience et à l'adaptation au réchauffement climatique.

POINTS FORTS

- Un exemple très concret de réhabilitation foncière, d'économie circulaire et de réversibilité des bâtiments.
- Un bilan carbone minimisé, tant pour la construction qu'à l'usage.
- Un futur quartier mixte et inclusif, vivant à toute heure.

“Nous avons pris le parti de penser avant tout à l'héritage post-2024. Nous avons donc mené notre réflexion pour concevoir le quartier de vie idéal de 2025, intégrant des immeubles réversibles pour accueillir les athlètes en 2024. Il en résultera un quartier mixte, vivant et inclusif, dans le prolongement de l'esprit du village des athlètes, qui participera à la dynamisation du territoire de la Seine-Saint-Denis.”

JULIE BOSCH, DIRECTRICE DE PROJETS, PÔLE AMÉNAGEMENT ET GRANDS PROJETS URBAINS



6,4 ha
de friche industrielle

79 000 m²
de logements

63 000 m²
de bureaux

4 000 m²
de commerces,
équipements et locaux
d'activités



Urbanisme circulaire et neutralité carbone

Le patrimoine industriel du site – la Halle Maxwell (ancienne centrale électrique) et le Pavillon Copernic – est mis en valeur par un projet architectural et paysager pleinement intégré au futur quartier. Cette attention portée au cycle de vie des ouvrages s'accompagne d'un travail poussé sur la réversibilité des bâtiments mais aussi d'une approche bâtiminaire résolument bas carbone. Cela se traduit par l'importance accordée aussi bien au réemploi qu'au choix de matériaux constructifs à faible empreinte carbone : bois, béton bas carbone et ultra-bas carbone (utilisé pour la première fois à cette échelle). Les édifices construits visent ainsi un bilan carbone inférieur de 40 % à celui de bâtiments conventionnels et ce, six ans avant l'échéance de 2030 définie par l'Accord de Paris.

Accueillant, chaleureux et (très) écologique

Il s'agit de l'une des premières opérations en France à viser le label E4C1, qui préfigure la RE2020, et ce n'est pas la moindre de ses qualités. Un éventail de solutions particulièrement complet a été mis en œuvre pour valoriser l'existant : préservation du ruisseau Saint-Agne qui longe le site et de la biodiversité ; conservation des arbres remarquables (plus de 150 nouveaux arbres) ; réemploi de matériaux. La réhabilitation de deux ouvrages existants en commerces et bureaux parachève le dispositif.

Pour limiter l'impact au sol, les principaux bâtiments sont édifiés sur pilotis, le cheminement jusqu'aux logements s'effectuant via une passerelle, ce qui laisse la part belle aux espaces de pleine terre.

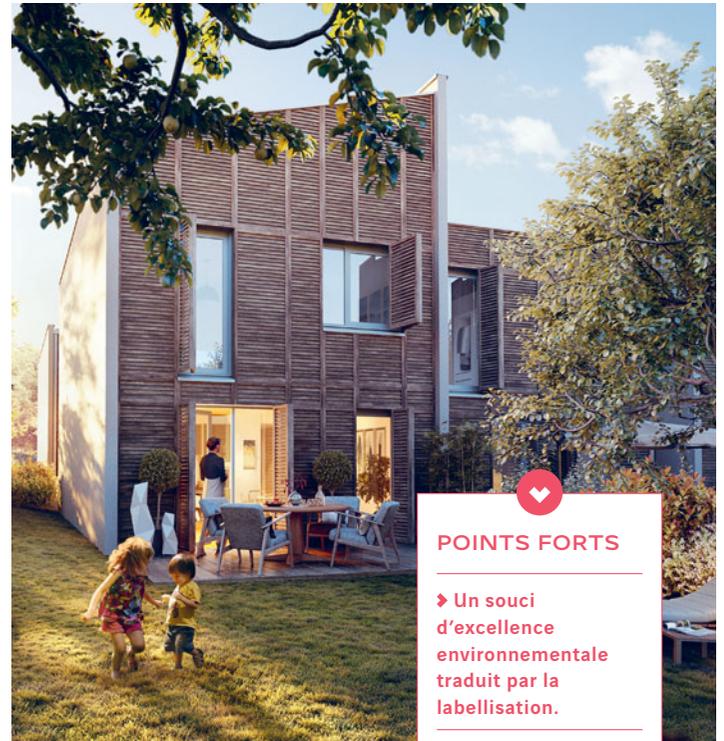
L'ossature bois, choisie pour ses performances en termes d'isolation et ses vertus bioclimatiques, participe aussi à la signature architecturale et au confort thermique. L'ensemble respire la qualité d'usage ! La production d'énergies renouvelables y contribue, avec l'installation d'une chaufferie collective bois qui réduira significativement les charges de copropriété.

Enfin, sur les 124 lots composés d'appartements et de maisons aux surfaces généreuses, 32 sont des logements sociaux, 36 autres bénéficient du dispositif d'accession sociale à la propriété ou sont en accession à prix modérés.

INITIA Ramonville (31)

E4C1

ARCHITECTE: Vigneu & Zilio



POINTS FORTS

▶ Un souci d'excellence environnementale traduit par la labellisation.

▶ Une résidence qui privilégie réemploi et production d'énergies renouvelables.

▶ Une dimension de mixité sociale.

-10% +
de désartificialisation
de la parcelle

POINTS FORTS

▶ Un concentré de solutions environnementales innovantes.

▶ Une conception qui privilégie confort et sobriété bioclimatiques.

▶ Les plus hauts niveaux de certification.

Construire en bois et innover tous azimuts



À l'échelle de la région Rhône-Alpes Auvergne, le projet Wood s'impose comme une vitrine de l'innovation immobilière, que ce soit en termes de maîtrise de l'énergie, d'empreinte écologique ou de confort thermique. L'exemplarité de la réalisation est matérialisée par des choix architecturaux très marqués, à commencer par une utilisation massive du bois, et une volonté d'intégration dans le paysage. De plus, la conception donne la priorité aux énergies renouvelables (production photovoltaïque, géocooling), au génie bioclimatique (ventilation naturelle, terrasses accessibles, surfaces vitrées raisonnées) et à l'utilisation optimale de la lumière du jour. Cet immeuble de bureaux se veut même à la pointe en matière de biodiversité : il accueille des nichoirs, ses espaces végétalisés font appel à des essences locales, ses eaux pluviales sont récupérées pour irriguer la parcelle, etc. Tout cela se traduit par l'obtention de labels et de certifications parmi les plus hauts.

WOOD Grenoble (38)

BEPOS Effnergie 2017; Ready to Osmoz; HQE Très performant; BiodiverCity®; E3/C2

ARCHITECTE: ECDM

+ 820 m³

de bois pour la réalisation des plateaux, façades et vêtements

Une renaissance très naturelle

Situé sur l'ancien stade du Ray, au cœur d'un parc public paysager de 3 hectares, le projet a été lauréat d'un concours lancé par la ville de Nice en 2015. Il représente une opportunité unique de montrer ce qu'il est possible d'accomplir en matière de recyclage urbain, d'excellence environnementale et de mixité: 338 logements, dont 96 logements sociaux, sont répartis sur dix bâtiments, un socle paysager accueille 6 000 m² de surfaces commerciales, un dojo de 1 200 m² et 627 places de parking en sous-sol.

En s'inspirant du panorama méditerranéen, Nice Le Ray se caractérise par ses jardins en pleine terre et sur les toits, ainsi que par ses larges façades végétalisées ou habillées d'un bardage en bois durable. Côté biodiversité, de nombreux nichoirs ont été installés pour les chauves-souris, les hirondelles et les lézards afin de recréer l'habitat de ces espèces protégées qui se trouvaient initialement sur le site dans l'ancien stade du Ray. On pourrait ajouter que les végétaux ont été choisis pour s'acclimater au mieux au milieu méditerranéen et minimiser ainsi la consommation d'eau d'arrosage. Tous les végétaux sont irrigués avec un système de récupération des eaux de pluie et la permaculture fait partie des voies explorées dans les jardins potagers installés en toiture. VINCI Immobilier propose aussi aux résidents une variété de nouveaux services pratiques et simples d'utilisation: logement évolutif, boîtes aux lettres connectées, e-conciergerie, mise à disposition de vélos à assistance électrique, parkings mutualisés.

LE RAY Nice (06)

🌱 NF Habitat, NF Habitat HQE, Bâtiment durable méditerranéen, BiodiverCity®

🏠 ARCHITECTE: Maison Edouard François

+



24 000

plantes et 400 arbres
plantés sur la résidence

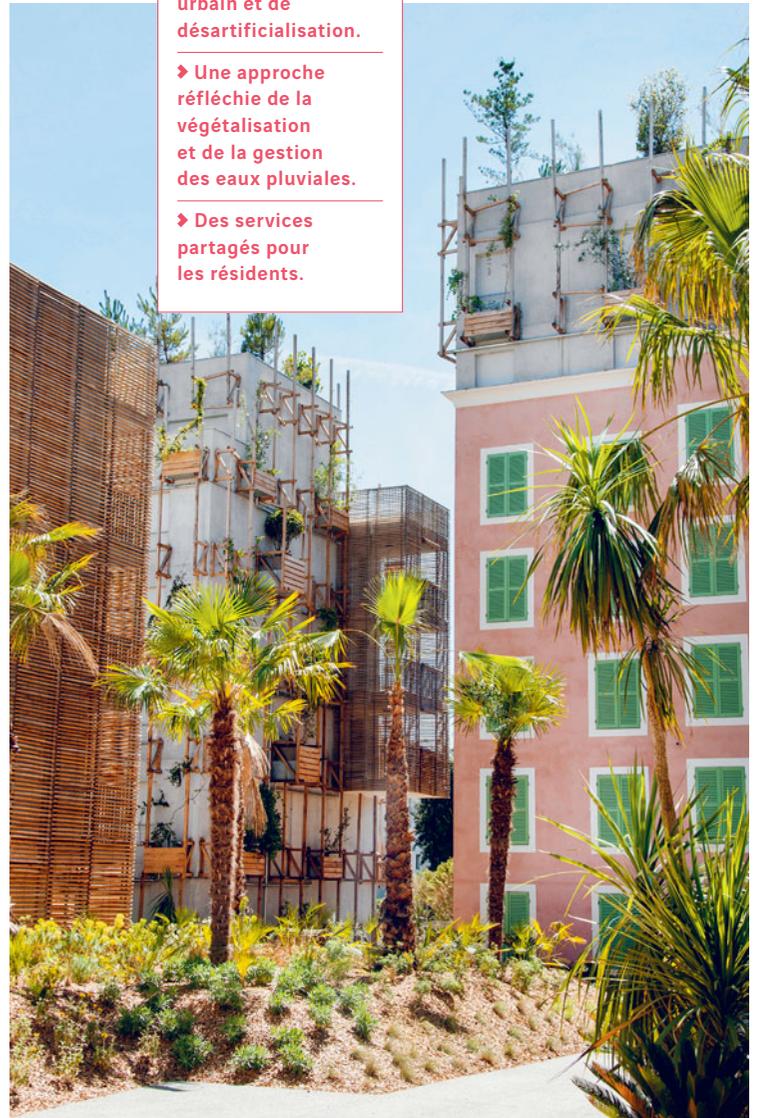
338

logements, dont
96 logements sociaux,
répartis sur 10 bâtiments



POINTS FORTS

- Une référence en matière de recyclage urbain et de désartificialisation.
- Une approche réfléchie de la végétalisation et de la gestion des eaux pluviales.
- Des services partagés pour les résidents.



“En 2013, les footballeurs de l'OGC Nice ont élu domicile dans un écriin flamant neuf. L'architecture et la conception paysagère du programme Nice Le Ray ne pouvait que s'inspirer du panorama méditerranéen. C'est chose faite, avec les jardins en pleine terre et sur les toits, les larges façades végétalisées ou habillées d'un bardage en bois durable.”

GUILLAUME BURCKLE,

DIRECTEUR DE PROGRAMMES, RÉGION MÉDITERRANÉE

◀

II
Comment rendre
la vie en ville
plus **agréable** ?



II. Agile, créative et connectée, la ville de demain doit aussi être **chaleureuse, accueillante et vivante**, et cela tient beaucoup à ses qualités d'aménagement et d'organisation de l'espace. VINCI Immobilier contribue à **penser la ville et ses fonctions** pour – et avec – celles et ceux qui les vivent.

Du bien-être, tout simplement !

Un paramètre a déjà son importance, et il en aura de plus en plus dans les années à venir : une ville dans laquelle il fait bon vivre, c'est une ville qui a su développer des capacités de résilience face aux évolutions climatiques.

En appliquant à l'échelle d'un quartier les concepts de l'architecture bioclimatique – orientation des bâtiments et de leurs ouvertures par rapport au soleil, circulations d'air, etc. –, il est possible de lutter contre les phénomènes d'îlots de chaleur, voire de concevoir des espaces publics comme des "refuges de fraîcheur".

Mais ce qui peut rendre la ville désirable, c'est aussi la qualité de ses réalisations architecturales.

Apporter le souffle de la modernité tout en respectant et en valorisant le passé, introduire des ruptures dans les alignements de façades – formes, hauteurs, matériaux... –, intégrer intelligemment le végétal et la biodiversité : autant de façons de rendre la ville désirable, parce que belle et accueillante. Sans oublier tout ce que l'art et la culture peuvent procurer à l'attractivité d'un tissu urbain. En tant que signataire très actif de la charte "1 immeuble, 1 œuvre", lancée par le ministère de la Culture en 2015, VINCI Immobilier accorde une place privilégiée aux œuvres d'art pour tout projet de construction ou de rénovation d'immeuble.



Raisonner à taille humaine

Dans un environnement urbain, la qualité de vie tient beaucoup à la possibilité d'habiter, de travailler, de faire ses courses, de se soigner, de s'éduquer et de s'épanouir dans un périmètre "à taille humaine", en évitant de longs déplacements quotidiens. D'autant qu'en plus des considérations pratiques, la proximité favorise un attachement affectif à un quartier et à sa vie sociale. Et lorsqu'il faut bouger, autant privilégier les mobilités douces, c'est-à-dire celles, individuelles ou partagées, qui ne polluent pas, consomment le moins d'énergie possible et préservent le confort sonore des citoyens. Grâce à sa forte expertise en aménagement, VINCI Immobilier aide les villes à harmoniser leurs programmations, à définir la bonne échelle d'intervention, à mettre pleinement la mixité d'usages au service de la qualité de vie. Et ce qui est vrai pour les grandes métropoles l'est aussi pour les villes moyennes, dont l'attrait constitue une tendance de fond encore renforcée par la crise sanitaire.



Zoi, à Bordeaux (33).

Animation, vitalité et sociabilité

À

l'encontre des clichés – parfois fondés – sur l'anonymat urbain, toute ville devrait être propice à nouer et maintenir des liens sociaux. La période récente a montré combien il est précieux de pouvoir se rencontrer, se parler, partager des moments et des services, développer des solidarités de voisinage ; cela s'appuie beaucoup sur des espaces ad hoc. Ne serait-ce que pour cette raison, il est indispensable que les citoyens soient associés aux transformations de leur ville, avec des modalités d'échange qui permettent d'écouter leurs aspirations. Sur le programme Zoï, à Bordeaux (33), VINCI Immobilier a ainsi mis en place une démarche de préfiguration, de façon à créer du lien et à insuffler une vie de quartier en amont du projet.

150 000 m²

de surface de plancher développée
sur les anciens terrains Engie en partenariat
avec Brownfields

**RÉHABILITER
LES FRICHES** Embellir la ville, c'est aussi agir contre les "dents creuses" et autres "verrues urbaines" – friches industrielles, bâtiments délabrés, etc. – qui mitent la ville et cassent sa cohérence. Cette forme de recyclage urbain représente un levier d'action privilégié pour VINCI Immobilier, qui a ainsi acquis auprès du groupe Engie, en partenariat avec l'investisseur Brownfields, une cinquantaine de terrains répartis dans toute la France. Il s'agit pour la plupart d'anciennes installations industrielles qui, une fois dépolluées et reconverties, commenceront une nouvelle vie. Quelque 150 000 m² de surface de plancher, soit environ 2 200 logements (accession, social et résidences services), devraient ainsi voir le jour d'ici à 2024.

Un ancien terrain
Engie deviendra
la résidence du Clos
du Haras, à
La Roche-sur-Yon (85).





POINTS FORTS

- La revalorisation d'une emprise à l'abandon en centre-ville.
- Une mixité d'usages qui revitalise le quartier.
- Une mixité intergénérationnelle qui humanise les relations.

Un projet mixte valorisant et attractif

VINCI Immobilier, en copromotion avec la Caisse d'Épargne Grand Est Europe, donne une nouvelle vie à une emprise foncière délaissée alors qu'éminemment centrale, puisque située en face de la gare de Troyes. Le projet est mené en concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France, et, surtout, avec la ville de Troyes, qui y voit une façon pertinente de redynamiser son centre-ville, d'ici à 2023, date de livraison du futur ensemble.

Cohérentes avec le bâti existant, ses façades habilleront harmonieusement le parvis de la gare. Au programme : 14 300 m² de surface de plancher laisseront place à un hôtel 4* de 102 chambres sur sept étages, une résidence seniors OVELIA de 109 logements, une résidence étudiants Student Factory de 140 chambres, ainsi que 500 m² de commerces en pied d'immeuble et 50 places de parking en sous-sol. Un exemple à suivre en matière de mixité fonctionnelle, sociale et générationnelle.

GARE DE TROYES Troyes (10)

🔧 NF Habitat Résidence Services
 🏗️ ARCHITECTE : 5-cinq



"Là où les façades décrépités de bâtiments constituaient une dent creuse en centre-ville, nous construisons un ensemble harmonieux, élégant, qui donne un spectaculaire coup de jeune au quartier de la gare. L'ampleur et la complexité du défi ont nécessité beaucoup d'investissement humain et de temps de développement. Nous sommes fiers d'avoir trouvé des solutions qui ont concrétisé ce beau projet."

PIERRE HUGON,

DIRECTEUR DE PROGRAMMES,
RÉGION NORD EST NORMANDIE



90%
des matériaux issus de la démolition recyclés sur le programme

14 300 m²
de surface de plancher pour ce programme mixte

Cultiver le végétal, fertiliser le lien social

L'hommage rendu au passé des terres maraîchères s'inscrit pleinement dans une logique de développement durable. Originaux dans leur forme et leur orientation, quatre bâtiments totalisant 59 logements (dont 11 logements à prix abordable et 18 logements sociaux) et cinq maisons de ville avec jardin se déploient autour de grands arbres fruitiers préservés et d'un jardin partagé créé ad hoc. La dimension d'agriculture urbaine étant le fil directeur du programme, VINCI Immobilier a demandé à des étudiants en licence professionnelle Agricultures urbaines et périurbaines de travailler sur la conception d'un jardin en forme de mandala. De quoi favoriser la biodiversité autant que les modes de déplacement doux en intérieur d'îlot, tandis que de nombreux équipements et services seront propices aux échanges et à la biodiversité : potager commun en permaculture, compost collectif, prairie fleurie, perchoirs, hôtels à insectes...

JARDINS DE CHARLES Rezé (44)

🏠 RTR 2012, NF Habitat

🏗️ ARCHITECTE : Agence YISI



1895 m²

d'îlot vert au
centre du projet



POINTS FORTS

➤ Un souci de cohérence avec le passé agricole du site.

➤ Un jardin partagé conçu par des étudiants.

➤ Les milieux naturels au service de la sociabilité, et réciproquement.

Consensuel et vertueux, car coconçu



POINTS FORTS

➤ Un processus poussé de concertation et de coconstruction du projet avec les riverains.

➤ Un projet qui privilégie la biodiversité et les espaces partagés.

➤ Un facteur de renouveau socio-démographique et de vitalisation du centre-ville rochelais.

Si le programme Calypso est unanimement considéré comme une réussite, c'est en grande partie parce qu'il a

fait l'objet d'un processus poussé de concertation en amont du projet et jusqu'à la fin du chantier. Pour le définir, VINCI Immobilier et la ville de La Rochelle ont organisé des ateliers participatifs, une balade urbaine et des réunions de coconstruction, un site web étant consacré à la démarche. Les riverains et les usagers du quartier de Beauregard ont ainsi contribué à tous les aspects du projet, ce qui a permis de parvenir à un consensus sur la conception architecturale, le nombre de logements et la diversité des activités (commerces et bureaux), mais aussi sur l'aménagement d'espaces de vie partagés, la création de potagers, l'implantation de nombreux arbres fruitiers, la mise place de ruches, etc. L'idée de prévoir une salle commune de partage et d'échanges – qui pourra notamment être mise à profit pour créer des liens entre anciens et nouveaux habitants du quartier – a également favorisé l'acceptabilité du projet, tout comme la prise en compte des besoins de mobilité douce.

CALYPSO La Rochelle (17)

🏠 NF Habitat, Label IntAIRieur

🏗️ ARCHITECTES : Bertrand Pourrier / PBA, James Augier / Pepitomcorazon Collectif



327

logements
sur 4,5 hectares

La proximité réinventée

Cet ensemble résidentiel de 142 logements s'insère dans un projet d'envergure à l'échelle de Bussy-Saint-Georges, celui de l'écoquartier du Sycomore, qui proposera une nouvelle centralité aux futurs habitants en implantant une offre de commerces et de services immédiatement connectée aux transports en commun.

Le programme est pensé comme un trait d'union entre la ville et la nature. Il offrira une grande terrasse partagée, des terrasses avec jardinières individuelles, et ses espaces paysagers prolongeront le parc du Sycomore (11 hectares) via des allées piétonnes et des patios arborés.

La certification NF Habitat HQE niveau Très performant et le label E+C- niveau E2C1 étant visés, c'est toute une palette de prestations bas carbone qui est mise en œuvre, depuis les murs à ossature bois jusqu'aux menuiseries bois et la connexion à un réseau de chaleur urbain. Plusieurs services aux utilisateurs seront également proposés, comme un gîte urbain à disposition des résidents, une conciergerie ainsi que des voitures et des vélos électriques partagés. *What else ?*

AGORA PARC Bussy-Saint-Georges (77)

🔧 NF Habitat HQE niveau Très performant, label E+C- niveau E2C1

🏗️ ARCHITECTES : ARCHIS, MDNH, APLUS



9950 m²

de surface de plancher pour les logements, pelouses et prairies

2990 m²

de surfaces de pleine terre plantées d'arbres de haute tige, cèpées ou pelouses et prairies



POINTS FORTS

- ▶ Un pôle d'activités et de services au cœur d'un nouvel écoquartier.
- ▶ Un haut niveau d'exigence environnementale et de labellisation.
- ▶ Des services partagés pour les résidents.



"VINCI Immobilier a réalisé cette opération en remportant un concours lancé par l'aménageur local,

qui se montre très exigeant sur le bilan carbone des bâtiments et affiche une forte appétence pour les constructions en bois. Le projet, pour le moins original, prévoit 32 maisons avec jardin et 141 logements avec rooftop privatif. Les 1 315 m² de commerces en pied d'immeuble sont très attendus !"

CÉCILE TAIX,
DIRECTRICE DE PROGRAMMES,
RÉGION ÎLE-DE-FRANCE



La galerie commerciale se met au divertissement

Située en plein centre-ville bordelais, la galerie Les Passages Mériadeck va redevenir un lieu de vie et d'expériences.

VINCI Immobilier a acquis cet espace commercial, ouvert en 2008, pour lui offrir une configuration plus adaptée aux attentes des citadins, donc de nature à valoriser pleinement le potentiel d'une telle adresse. Quelque 7 500 m² de moyenne surface (commerces et loisirs) seront répartis sur deux niveaux, chaque local bénéficiant d'un accès direct et indépendant depuis la rue. Au R-1, un centre de loisirs de 3 000 m² sera spécialement dédié à la réalité virtuelle. Ce projet, qui participe ainsi au nouvel élan du quartier Mériadeck, s'intègre dans un ensemble immobilier composé de logements et d'une résidence hôtelière.

PASSAGES MÉRIADECK Bordeaux (33)

ARCHITECTE: Zuo

2000 m²
en cours de commercialisation



POINTS FORTS

- ▶ Une galerie commerciale transformée et modernisée.
- ▶ Un espace de loisirs français dédié à la réalité virtuelle.

Un joyau industriel réemployé au service de la culture

POINTS FORTS

- ▶ La réhabilitation d'un bâtiment issu de l'Exposition universelle de 1878.
- ▶ Un futur tiers-lieu populaire dédié à l'art et à la culture.



La Fondation Art Explora et Culture & Patrimoine vont donner une nouvelle vie au Hangar Y et à près de 10 hectares du parc de Chalais, à Meudon. Une fois réhabilité et réaménagé, cet ancien hangar à ballons dirigeables classé monument historique et son parc trouveront une nouvelle cohérence, entre patrimoine et création contemporaine. Tiers-lieu culturel accessible et inclusif, le hangar pourra recevoir jusqu'à 2 500 personnes pour des événements artistiques et de loisirs. Le parc accueillera de futures expositions, des espaces ludiques, une offre de restauration et des espaces de séminaires.

Rénovation lourde de trois côtés de la halle, reconstruction de la dalle du rez-de-chaussée et des mezzanines, création d'une façade entièrement vitrée pour redonner de la modernité ou encore importants travaux d'aménagement paysager du parc font partie du projet. Une opération atypique et symbolique pour laquelle VINCI Immobilier s'engage à limiter l'empreinte carbone: les matières premières présentes sur place seront réutilisées, comme l'ancienne dalle en béton du hangar et les débris des végétaux malades qui serviront aux futurs cheminements piétons; les aménagements paysagers contribueront à désimperméabiliser le site et, grâce à la plantation de végétaux hydrophiles, les zones humides seront restaurées.

HANGAR Y Meudon (92)

ARCHITECTES: Daniel Lefevre (architecte en chef des Monuments historiques), Data Architectes, Urban Act

3500 m²
d'espaces à réhabiliter et à mettre aux normes

III

Comment renforcer
le dynamisme
des quartiers ?

III. La principale qualité d'un quartier, particulièrement en centre-ville, c'est qu'il soit **vivant, intense, qu'il génère une énergie positive et communicative.**

Tout ce qui fait une vie de quartier...

Une époque semble bel et bien révolue : celle durant laquelle les villes se dotaient, d'une part, de quartiers exclusivement tertiaires, et d'autre part, de zones résidentielles – ou cités-dortoirs –, des mouvements dits "pendulaires" s'opérant continuellement entre ces deux pôles. Le principe qui prévaut aujourd'hui est celui de la mixité des usages, de quartiers qui associent logements, bureaux, commerces, hôtels, équipements collectifs et espaces verts. Des quartiers qui n'impliquent pas de passer sa vie dans les transports, qui restent vivants à toute heure du jour ou de la nuit et qui offrent de quoi se détendre ou pratiquer une activité sportive. Mais cette mixité d'usages, plébiscitée par tous les acteurs de l'aménagement urbain, induit de facto une plus grande complexité des projets. Si c'est un défi, c'est aussi un terrain d'excellence pour VINCI Immobilier, qui s'appuie sur des équipes pluridisciplinaires pour développer une vision globale de l'urbanisme et une analyse poussée des besoins de complémentarité. Sans compter l'atout précieux que confère la capacité d'un grand promoteur national lorsqu'il s'agit de développer des projets urbains d'envergure.



16 909 m²

en hôtellerie lancés en travaux en 2021

Des hôtels en symbiose avec leur environnement

S'il est une catégorie d'actifs immobiliers parfaitement intégrée à la vie des quartiers, c'est bien l'hôtellerie. Non seulement un hôtel vit 7 jours sur 7 et 24 heures sur 24 et contribue à vitaliser l'activité des commerces avoisinants, mais il fait également appel à des emplois de proximité et est synonyme de sécurité. Enfin, l'hôtellerie sert souvent de laboratoire pour de nouveaux concepts, parmi lesquels les boutiques-hôtels, les espaces de coworking, etc. Force est de constater qu'au-delà de son impact conjoncturel, la crise sanitaire de la Covid 19 n'a pas remis en cause le modèle économique de ce secteur. L'hôtellerie attire toujours les investisseurs et reste plébiscitée par la grande majorité des parties prenantes, à tel point qu'elle fournit souvent un argument de poids pour rendre attractif un projet de développement urbain.



Hôtel Novotel 4*, quartier de Belleville, à Paris 20^e (75).

Des commerces en pleine mutation

Plus que jamais, le commerce s'impose comme vecteur privilégié de redynamisation des centres-villes, en particulier ceux des villes moyennes.

Si celles-ci trouvent un second souffle, beaucoup cherchent aujourd'hui à redonner de l'attractivité à leurs quartiers centraux, après avoir relégué la plupart des commerces en périphérie. Cela nécessite de répondre à de nouveaux besoins en proposant d'autres usages, quitte à transformer d'anciens modèles qui fonctionnent mal actuellement. À une époque où le "temps pour soi" devient une aspiration de fond, il devient intéressant de développer les commerces de proximité, les loisirs et la culture en ville ; et la restauration représente toujours une véritable opportunité.

Pour VINCI Immobilier, qui a fait du recyclage urbain un axe essentiel de sa stratégie, accompagner cette transformation du commerce en ville constitue un enjeu de premier plan. La restructuration de sites initialement commerciaux en projets mixtes ouvre de belles opportunités de développement et représente un puissant levier de création de valeur.

32 000 m²

de commerces lancés en travaux en 2021



Avec Grand Palais Immersif, VINCI Immobilier et ses partenaires portent une offre culturelle innovante.

GRAND PALAIS IMMERSIF, NOUVEL ACTEUR CULTUREL

En partenariat avec la Réunion des musées nationaux – Grand Palais, et aux côtés de la Banque des Territoires, VINCI Immobilier a créé en 2021 Grand Palais Immersif, nouvelle filiale spécialisée dans la production, l'exploitation et la diffusion d'expositions numériques immersives. Grâce à cette approche culturelle originale, VINCI Immobilier pourra aider encore davantage les collectivités à mettre l'art au service du lien social et du bien-être. L'entreprise renforce ainsi son positionnement dans la transformation de lieux en déshérence et l'animation des bâtiments en attente de développement.



Une métamorphose déjà **iconique**

Grâce à la combinaison harmonieuse et innovante de différents usages, Le 31, à Lille, est à la fois un facilitateur de vie quotidienne, un lieu de loisirs et un projet de développement économique.

LE 31 Lille (59)

🌿 BREEAM Very Good (hôtel et bureaux),
BREEAM In Use Excellent (commerces)
🏗️ ARCHITECTE : Saison Menu

Un projet d'envergure dans un périmètre stratégique

Cette réhabilitation lourde, en copromotion avec Redevco, vise à insuffler un nouveau dynamisme à la rue de Béthune et à son quartier.

Elle démontre pleinement l'expertise de VINCI Immobilier en matière de recyclage urbain en cœur de ville. Adieu l'ancien site, en grande partie dédié aux Galeries Lafayette (fermées en 2015) et déserté car mal connecté avec la rue de Béthune. Reformaté, Le 31 fait résolument le pari de la multifonctionnalité.

Situé dans le centre historique et commercial de Lille, au sein duquel il s'inscrit en parfaite porosité, le projet offre 5 200 m² d'espaces de loisirs, 2 400 m² de commerces, 1 700 m² de lieux de restauration, un Okko Hotels 4* de 120 chambres, 8 500 m² de bureaux et d'espaces de coworking, auxquels s'ajoutent 600 places de parking en sous-sol.

POINTS FORTS

- Redynamisation du cœur de ville de Lille.
- Une association inédite d'activités tertiaires, de commerces et de services.
- Un nouveau pôle d'attractivité pour la Métropole lilloise.



9 millions
de visiteurs attendus
chaque année

5 200 m²
d'espaces de loisirs



La logique vertueuse d'un écosystème complet

Promettant de faire vivre aux visiteurs des expériences inédites, la partie commerciale du 31 accueille de grandes enseignes de l'habillement, mais aussi des espaces dédiés à l'escalade indoor et aux jeux immersifs, une salle de sport, ou encore un restaurant XXL théâtralisé. La partie tertiaire n'est pas en reste. Elle propose des lieux de détente, des terrasses végétalisées, un rooftop de 160 m² et deux patios centraux qui diffusent la lumière naturelle à tous les niveaux. L'Okko Hotels 4*, quant à lui, reçoit ses clients dans un véritable cocon urbain, alliant services fonctionnels et élégance afin de fournir un séjour "comme à la maison", porté par un service de qualité. Le tout forme un écosystème dans lequel les différentes activités bénéficient les unes des autres : entre hôtel et coworking, entre restauration-spectacle et possibilités de parking, entre offres d'hébergement, de repas et de stationnement, les synergies sont évidentes. Cela a valu au 31 de remporter le Prix de l'Immobilier d'entreprise lors des Pyramides d'Argent 2019 de la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI).

"Afin d'ouvrir une nouvelle page de l'histoire de la rue de Béthune et du quartier, nous avons répondu aux modes de vie d'aujourd'hui par un mix de concepts forts, innovants et complémentaires. Une telle réalisation donne tout son sens à notre ambition de reconstruire la ville sur la ville en réunissant les espaces et les hommes."

TIMOTHÉ DEMAN, DIRECTEUR DE PROGRAMMES, RÉGION NORD EST NORMANDIE



Gagner en visibilité et en praticité

Dans les années 2010, la Métropole et la ville de Lyon ont souhaité redessiner le visage du quartier de La Part-Dieu afin d'en faire un territoire où chacun pourrait vivre, travailler, voyager... À cette ambition socio-économique s'ajoutait un enjeu d'image d'autant plus fort que la gare Part-Dieu est la première fenêtre de visibilité sur la Métropole lyonnaise.

VINCI Immobilier, en partenariat avec Europequipements, a relevé le défi avec brio. Le programme To-Lyon comprend 66 000 m² de bureaux, un hôtel 4* doté de 168 chambres dans une tour signal de 170 mètres de hauteur, une galerie commerciale de 3 500 m², une place basse assurant la connexion entre le métro et la gare SNCF, des stations vélos (1 500 places) et taxis ainsi qu'un parking sous-terrain de trois niveaux. Le flux de mobilité sera entièrement restructuré avec ce pôle d'échange multimodal. En libérant l'espace urbain grâce à une faible emprise au sol, VINCI Immobilier répond aux attentes de l'aménageur SPL Lyon Part-Dieu pour développer des espaces publics apaisés, aérés et ouverts à tous, en donnant la priorité aux piétons, cyclistes et transports en commun.

Tout concourt à l'attractivité du deuxième quartier d'affaires français : la complémentarité des services, la fluidité des déplacements ou encore la diversité des espaces de bureaux (café coworking, zones flex...). Un chantier hors-norme pour une réalisation emblématique.

TO-LYON Lyon (69)

- 🌟 HQE Exceptionnel et BREEAM Excellent
- 🏗️ ARCHITECTES : Sud Architectes, Dominique Perrault
- 🏢 INVESTISSEUR : SCI APICIL Part-Dieu (VEFA)



80 000 m²
de surfaces de plancher



POINTS FORTS

- Une réalisation qui incarne la renaissance du quartier de la Part-Dieu.
- Un projet complexe et multidimensionnel qui valorise la pluridisciplinarité propre à VINCI Immobilier.



"Par ce geste architectural et ce projet pharaonique, To-Lyon

va réorganiser le quartier de La Part-Dieu tout en offrant un écosystème de services et de vie. La tour de bureaux se dressera comme une icône de ce renouveau tandis que les commerces, la place basse et l'hôtel dialogueront avec la nouvelle gare et contribueront à l'attractivité économique et touristique de la Métropole lyonnaise."

CLOTHILDE MARION,
RESPONSABLE DE PROGRAMMES,
RÉGION RHÔNE-ALPES AUVERGNE

QUENTIN HÉBERT DE BEAUVOIR,
RESPONSABLE DE PROGRAMMES, PÔLE BUREAUX

Une approche circulaire de l'excellence hôtelière

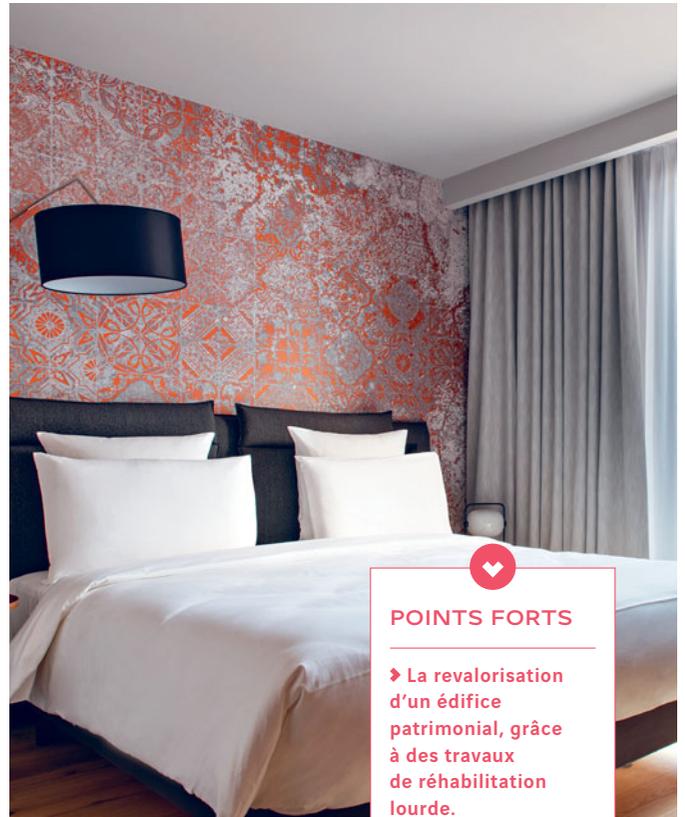
À quelques pas de la cathédrale, les locaux de l'ancien commissariat central de Strasbourg n'étaient plus utilisés depuis 2009. Après quatre années de travaux menés en concertation avec l'Eurométropole, les Architectes des Bâtiments de France et les acteurs publics, l'édifice a été totalement transformé. Il abrite désormais un hôtel 4* baptisé Léonor (du nom du maréchal Léonor Marie du Maine du Bourg, gouverneur militaire, qui l'occupa au 18^e siècle). Cet établissement unique associe patrimoine architectural historique et modernité. L'immeuble a conservé ses façades des XVII^e et XIX^e siècles, inscrites au titre des monuments historiques, et la charpente du bâtiment a été démontée, restaurée puis remise en place à l'identique.

Au total, 116 chambres et suites se répartissent sur trois niveaux, une cour à ciel ouvert de 600 m² servant de décor à la terrasse d'été. Des pavés d'époque s'y harmonisent avec un sol intérieur plus moderne associant pierre, galets sciés, béton ciré et bois.

LÉONOR 4* Strasbourg (67)

ARCHITECTE: DTACC

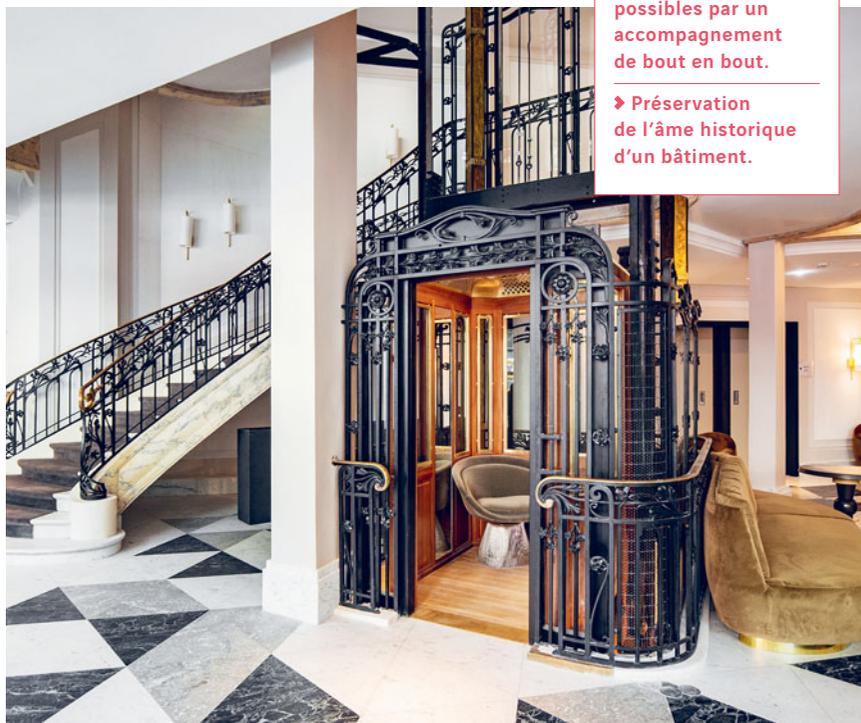
42 000 
nuitées par an



POINTS FORTS

- ▶ La revalorisation d'un édifice patrimonial, grâce à des travaux de réhabilitation lourde.
- ▶ L'association harmonieuse du moderne et de l'ancien.

Conception et réalisation "haute couture"



POINTS FORTS

- ▶ Luxe, modernité et qualité des prestations, rendus possibles par un accompagnement de bout en bout.
- ▶ Préservation de l'âme historique d'un bâtiment.

Grâce notamment à l'expertise de son pôle hôtelier, VINCI Immobilier a achevé en 2021 un redéveloppement majeur avec la livraison du Kimpton Saint Honoré, un boutique-hôtel 5* situé à proximité de l'opéra Garnier, dans le 2^e arrondissement de la capitale. Trois immeubles de bureaux distincts ont été réagencés et interconnectés pour constituer un ensemble comprenant 149 chambres, dont 25 suites plus une suite présidentielle sur dix niveaux. Spa avec piscine intérieure, centre de conférences, ballroom, restaurant et bar sur le rooftop avec vue panoramique sur l'opéra : l'établissement offre tous les attributs d'un palace en y insufflant l'esprit avant-gardiste d'un boutique-hôtel.

La façade Art nouveau et le grand escalier, inscrits à l'inventaire des monuments historiques, ont fait l'objet d'une restauration soignée. Le design très travaillé des espaces intérieurs s'inspire quant à lui du style Art déco. La cohérence du tout doit beaucoup à l'intelligence collective déployée par les différents corps de métier afin de rendre "l'expérience visiteur" la plus plaisante et fluide possible.

KIMPTON SAINT HONORÉ 5* Paris (75)

 BREEAM Very Good

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

10  niveaux
comprenant 149 chambres, dont 25 suites plus 1 suite présidentielle

Une nouvelle destination de loisirs

Faire du surf aux portes de Lyon, juste à côté du Groupama Stadium, avant d'aller dîner et de passer la soirée au café-théâtre, sans bouger ou presque ? C'est la promesse d'OL Vallée, vaste pôle de loisirs de 23 250 m² dans lequel VINCI Immobilier a accompli la prouesse de rassembler 17 enseignes combinant un complexe multisports, un bowling, un surf park, des terrains de football indoor, de padel et de badminton, un café-théâtre et une dizaine de bars et restaurants. Ce sont 4 millions de visiteurs qui sont attendus chaque année. Dès leur arrivée, ils seront saisis par une architecture contemporaine, dont les panneaux translucides irisés qui habillent les bâtiments offrent un jeu d'optique au fil des variations de la lumière naturelle. Ce pôle de loisirs – le plus grand de France et l'un des plus étendus en Europe – s'inscrit dans un programme qui se déploie sur 50 hectares et comprend également un hôtel 3* de 140 chambres (ouvert depuis 2018), le pôle médical du Grand Large et son laboratoire d'analyses de biologie médicale de 5 500 m² (ouverts en 2019), ainsi qu'un premier immeuble de bureaux de 5 600 m² (livré en 2019). Un second immeuble de bureaux de 6 800 m² a été livré en avril 2022.

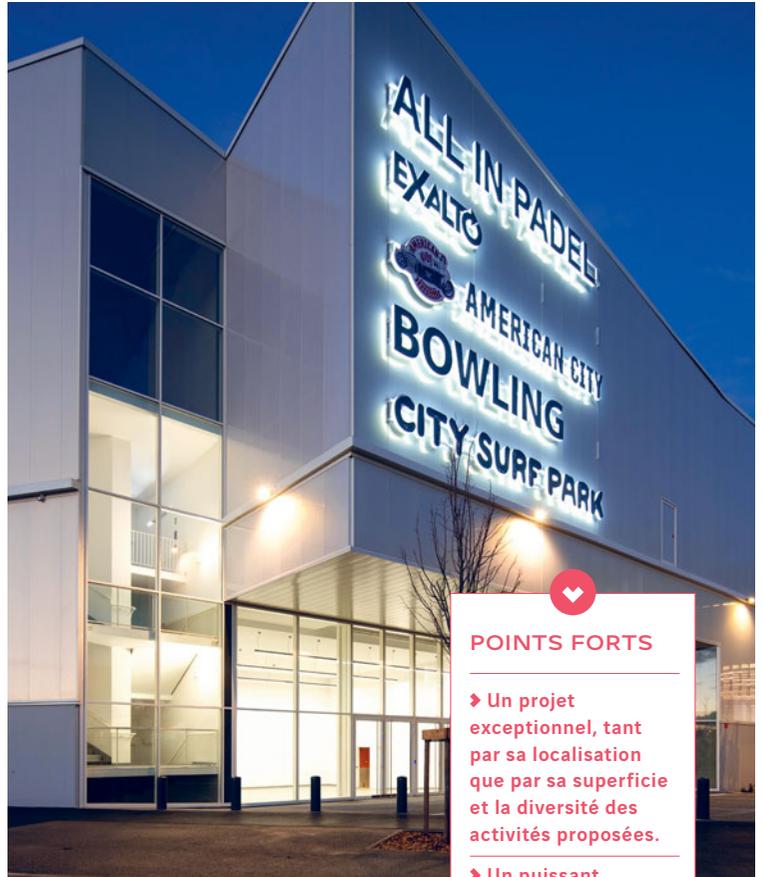
OL VALLÉE Décines-Charpieu (69)

ARCHITECTE : Bruno Dumetier



4 millions
de visiteurs attendus
par an

17
enseignes



POINTS FORTS

↳ Un projet exceptionnel, tant par sa localisation que par sa superficie et la diversité des activités proposées.

↳ Un puissant accélérateur d'aménagement, de développement social, de rayonnement et de dynamisme pour l'agglomération lyonnaise et la région Rhône-Alpes Auvergne.



"OL Vallée est le concept le plus abouti jamais

concrétisé en France, voire en Europe, dans le domaine des sports et des loisirs. Notons que le site est desservi par une ligne de tramway qui le mettra à une trentaine de minutes de la place Bellecour. Cette nouvelle destination vient idéalement compléter l'offre touristique proposée par la Métropole Lyonnaise, depuis qu'elle a été élue capitale européenne du tourisme durable en 2019."

OLGA GUILLEM-MOIGNEAU,
DIRECTRICE DE LA COMMERCIALISATION,
PÔLE COMMERCES



IV
Qu'est-ce qu'un
logement de **qualité**
aujourd'hui ?

IV. Au-delà de l'excellence technique, aussi importante soit-elle, VINCI Immobilier a pour but de **satisfaire pleinement chaque client**, que ce soit lors des **premiers contacts** et de la **découverte du projet**, au moment de la **livraison** ou après des **années d'usage** du logement. Des **résultats tangibles** témoignent de cet engagement.



100%

des opérations résidentielles éligibles sont certifiées NF Habitat, dont un quart certifiées NF Habitat HQE

Réintroduire le beau en ville

Pour évaluer en quoi une opération immobilière est réussie, le critère le plus immédiatement visible est son dessin architectural, son inscription dans le paysage urbain, l'harmonie de ses lignes et la noblesse de ses matériaux. Acquérir sa résidence principale ou choisir un investissement locatif, c'est se constituer un patrimoine. Pour offrir un lieu de vie agréable et pratique au quotidien ou assurer une plus-value immobilière, VINCI Immobilier accorde toute son importance à la conception des résidences. Et parce que l'esthétique d'un bâtiment se révèle également primordiale aux yeux des autres usagers de la ville – ceux qui l'habitent, y passent ou la visitent –, VINCI Immobilier s'entoure de signatures architecturales locales et internationalement reconnues comme Dominique Perrault, la Maison Edouard François, Brenac & Gonzalez & Associés, ou encore de jeunes architectes novateurs qui réinventent les formes architecturales comme Wy-To, sur le projet Arborescence, à Angers(49), en tandem avec Crespy&Aumont.

Polaris, à Ostwald (67), est dessiné par la Maison Edouard François.

Prestations à haute valeur ajoutée

Un logement qui répond aux attentes de ses utilisateurs, c'est d'abord une habitation dont le plan est optimal, qui offre des prestations qualitatives et durables, de la lumière, un bon confort thermique et acoustique, des espaces extérieurs généreux. Pour faire la différence, VINCI Immobilier travaille sur l'offre de services et la facilité d'usage, que ce soit à l'échelle d'un logement – possibilité de le personnaliser, de le rendre modulable, d'ajouter des équipements (domotique, cuisine équipée...) – ou à celle d'une résidence : partage de services ou de lieux de vie collectifs tels que vélos, barbecue, jardin potager, salle de sport ou bibliothèque.



Le Marsiho, à Marseille (13), imaginé par Brenac & Gonzalez & Associés.

50%

des opérations livrées
avec zéro réserve en 2021

**Tout ce qu'attend
l'acquéreur...
au moment où
il l'attend!**

Du point de vue d'un acquéreur, la qualité perçue d'un logement neuf tient beaucoup aux conditions dans lesquelles il est livré. C'est pourquoi VINCI Immobilier agit sur le front de l'excellence opérationnelle, tout en mesurant la satisfaction client à la livraison et après. Mise en œuvre depuis 2012, cette démarche qualité vise à se rapprocher d'un objectif de zéro réserve à la livraison. Pour aller plus loin en termes de satisfaction client, VINCI Immobilier n'a cessé d'innover : suivi de chantier via l'extranet client, personnalisation du logement grâce à un configurateur 3D voire coconception sur certaines résidences, offres packagées comme "Ma cuisine équipée"... Nombreux sont les outils et services déployés pour améliorer l'expérience client depuis la réservation jusqu'au jour J.



En 2021, VINCI Immobilier a été réélu marque préférée des Français pour la 6^e année consécutive.

Étude réalisée par OpinionWay du 29 octobre au 2 novembre 2021 auprès d'un échantillon de 1 005 personnes représentatif de la population française.

L'ambition écologique, services compris !

Les deux résidences du programme **Les Dryades (67 et 42 lots)** s'insèrent au sein d'une nouvelle ZAC qui s'étend sur 18 hectares et accueillera environ 1200 logements neufs, reliant plusieurs quartiers entre eux par un maillage d'espaces publics réaménagés.

Dans le cadre de l'opération "1 logement, 1 arbre", initiée par VINCI Immobilier en Rhône-Alpes Auvergne et chère à la ville de Saint-Priest, les résidents profiteront d'un grand parc arboré et d'espaces verts de qualité. D'autres partis pris renforcent cet engagement environnemental : matériaux biosourcés privilégiés pour la construction, panneaux photovoltaïques, toitures végétalisées, gestion optimisée des eaux pluviales, bacs à compost permettant de réduire d'environ un tiers le volume des ordures ménagères, brise-soleil orientables motorisés pour limiter les fortes températures estivales et le recours à la climatisation...

Le programme est également exemplaire sur le plan des services innovants proposés aux résidents : entre les vélos électriques en libre-service, la conciergerie numérique, l'appartement partagé et les boîtes à colis mutualisées, il apporte une réponse très complète aux aspirations des nouveaux citoyens.

LES DRYADES Saint-Priest (69)

🔧 NF Habitat, RT2012 -20%

🏗️ ARCHITECTES : Siz'-Ix, Atelier 2M



POINTS FORTS

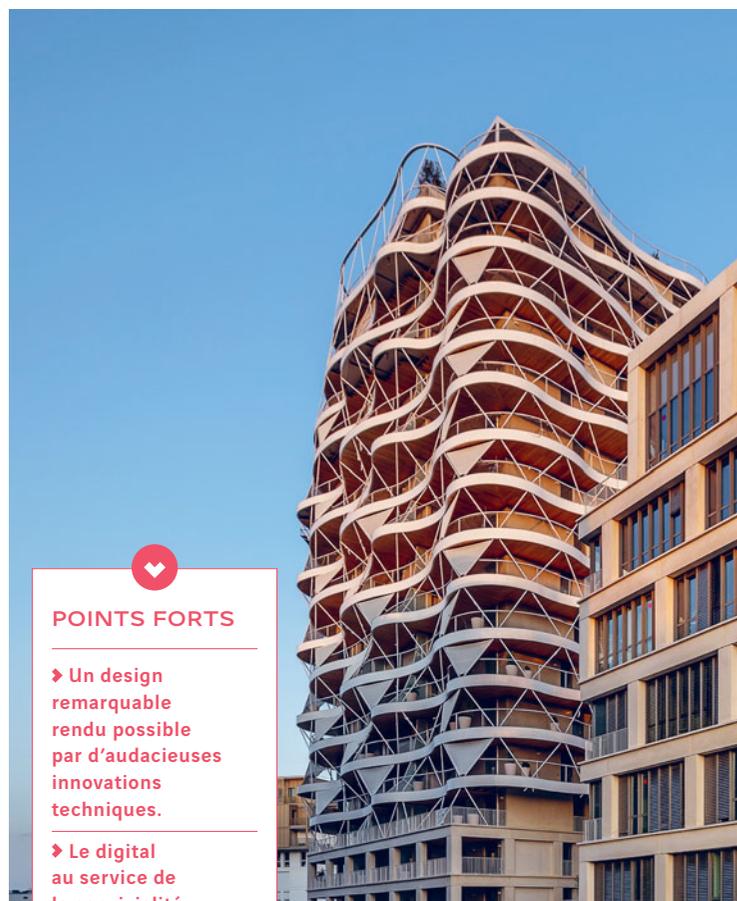
➤ Toute une palette de solutions écopéformantes.

➤ Une offre étendue de services partagés pour les résidents.



2,8

tonnes de CO₂ piégées chaque année par les 109 arbres



POINTS FORTS

➤ Un design remarquable rendu possible par d'audacieuses innovations techniques.

➤ Le digital au service de la convivialité et de la praticité.

Très smart dans tous les sens du terme

La résidence montpelliéraine **Higher Roch**, réalisée en copromotion avec **Sogeprom-Pragma**, représente une authentique prouesse architecturale.

Pour relever le défi des balcons filants aux lignes courbes, tous réalisés sur mesure, VINCI Immobilier et ses partenaires techniques ont proposé des solutions ingénieuses ayant généré un gain de temps d'exécution et des finitions d'assemblage de matériaux de façades parfaites.

D'autres technologies innovantes, mises au point avec de jeunes pousses montpelliéraines, font de la tour Higher Roch un smart building serviciel et convivial. Des applications sur smartphones développées pour ce projet permettent de créer entre les résidents un vrai lien social ouvert sur les services du quartier. Ces derniers piloteront leur logement à distance grâce à la domotique et bénéficieront de services de conciergerie numérique. Higher Roch est aussi un immeuble résolument mixte qui s'inscrit dans le projet City Roch, constitué de 3 300 m² de surfaces de bureaux, 1 750 m² de surfaces commerciales et 26 logements abordables.

HIGHER ROCH Montpellier (34)

🔧 RT2012 - 15 %

🏗️ ARCHITECTE : Xavier Gonzalez (Brenac & Gonzalez & Associés)



76

logements en R+16 pour 57 mètres de hauteur

Remarquablement convivial

Lauréat de l'appel à projets Imagine Angers, Arborescence séduit d'abord par son audace architecturale. La forme inédite du bâtiment, inspirée par la symbolique de l'arbre déployant ses branches, traduit une vision ouvertement novatrice de l'habitat. Mettant à profit leur maîtrise poussée des outils de modélisation numérique, les équipes de VINCI Immobilier ont imaginé des solutions pour parvenir à suspendre une partie des logements et des balcons autour du "tronc" central de l'édifice, ce qui confère à Arborescence son design unique. Et comme celui-ci le laisse deviner, la végétalisation a fait l'objet d'un soin tout particulier grâce auquel l'immeuble et son cœur d'îlot forment à la fois un écrin de verdure et un réservoir de biodiversité. L'autre atout majeur du projet réside dans sa dimension intergénérationnelle, puisqu'Arborescence regroupe toutes les tranches d'âge : 29 logements, une résidence seniors OVELIA de 94 logements et une crèche de 20 berceaux. Des lieux de convivialité mutualisés, tels que les jardins partagés et un cœur d'îlot végétalisé, faciliteront les rencontres entre les habitants. Le bâtiment dispose également d'un gîte urbain en rooftop, d'un local d'activités en rez-de-chaussée et d'un local commercial en R+5.

ARBORESCENCE Angers (49)

NF Habitat

ARCHITECTES: Crespy & Aumont, Wy-To



POINTS FORTS

- ▶ Une structure novatrice, véritable geste architectural, qui symbolise le renouveau d'Angers.
- ▶ Une approche de la végétalisation qui va bien au-delà des considérations décoratives.
- ▶ Une forte dimension intergénérationnelle.

+



123

logements, dont 94 en résidence seniors et 29 appartements haut de gamme

3x1

1 mini-crèche, 1 espace partagé et 1 gîte urbain en rooftop



"Pour ce projet aussi emblématique qu'innovant, qui apporte une note contemporaine au quartier tout en se fondant dans son environnement et en se raccordant naturellement au corridor de biodiversité d'Angers, nous avons donné carte blanche aux architectes et paysagistes. Nous voulions surprendre les habitants de la ville, avec lesquels plusieurs concertations ont été menées. C'est aussi dans cet esprit de créativité que nous avons souhaité donner une dimension artistique à Arborescence."

GUILLAUME PIFFETEAU,

DIRECTEUR OPÉRATIONNEL, RÉGION BRETAGNE PAYS DE LA LOIRE

Opération séduction au cœur de Varsovie

La localisation, au bord de la vieille ville et à cinq minutes de l'un des plus grands parcs de la capitale polonaise, est un point fort de ce programme, dont la qualité architecturale et constructive fait honneur à son adresse : design à la fois moderne, élégant et intemporel, grandes fenêtres vitrées sur toute la hauteur, hall d'entrée habillé de bois, esthétique et finitions des parties communes, balcons et terrasses conçus comme des pièces à vivre, confort thermique soigné...

La résidence dispose de cinq commerces en pied d'immeuble. Sa réalisation, qui renouvelle aussi son environnement, attire en particulier les jeunes actifs et leur famille, lesquels apprécient le niveau général des prestations et sont sensibles à des détails qui comptent, tels que les bornes électriques mises à la disposition des résidents pour recharger leur véhicule.

BONIFRATERSKA 10A Varsovie (Pologne)

ARCHITECTE : Studio 20

POINTS FORTS

▶ Une localisation très prisée.

▶ Une réalisation qualitative et attractive pour les nouvelles générations d'acquéreurs.



39

appartements
dans la résidence

Prodigieux à plus d'un titre

POINTS FORTS

▶ Un défi constructif dû à la configuration du terrain.

▶ Une grande mixité d'usages.

▶ Une empreinte environnementale maîtrisée.
Des prestations de très grand standing.



Ce programme exceptionnel, qui occupe l'un des tout derniers terrains constructibles de Monaco – 10 000 m² idéalement situés –, comprend deux tours de 27 et 30 étages pour un total de 348 logements domaniaux destinés aux résidents monégasques, une crèche, une école internationale pour 700 élèves, un parking de 13 niveaux incluant 1 100 places et 61 propriétés de luxe, dont cinq villas avec piscine en rooftop.

Si le projet est hors-norme par sa complexité structurelle, il l'est aussi par la multitude d'actions déployées en faveur de l'environnement, que ce soit en matière de conservation des milieux naturels, de préservation des ressources (maintien des sources d'eau potable existantes, raccordement à un nouveau réseau urbain de thalassothermie) ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre (grâce, entre autres, à l'emploi du béton bas carbone).

Quant aux prestations, elles ont été soigneusement sélectionnées pour séduire une clientèle internationale extrêmement exigeante : décoration luxueuse et raffinée assurée par Laura Sessa, spa et salle de sport, voiturier, etc. Les appartements privés fournissent un très haut niveau de service et d'équipements de domotique. C'est ainsi, par exemple, que chaque pièce est dotée de son propre système de sonorisation !

TESTIMONIO II Monaco

NF Habitat HQE pour les logements domaniaux, NF HQE Bâtiments tertiaires pour l'école internationale et la crèche

ARCHITECTES : Arquitectonica, Alexandre Giraldi

150 000 m²

de surface hors œuvre
construite

V
Comment rendre
les logements
plus **accessibles** ?

V. L'aspiration à **être "bien logé"** est partagée par l'ensemble des citoyens, **tous âges et catégories sociales confondus**. D'où l'intérêt de mieux connaître et d'optimiser les dispositifs qui favorisent la **mixité sociale**. Pour cela, VINCI Immobilier fait preuve de **créativité** et privilégie les **logiques partenariales**.

Inventer une nouvelle génération d'habitat social

En travaillant de façon concertée avec les mairies et les directions départementales du territoire, VINCI Immobilier aide les bailleurs sociaux à repérer les fonciers, à éventuellement les acquérir avec eux, et à construire des montages innovants, sur mesure, bailleur par bailleur et projet par projet. Pour assurer la faisabilité des opérations et répondre aux besoins des différents publics identifiés, VINCI Immobilier articule au mieux toute la palette des dispositifs existants : le PLUS (prêt locatif à usage social), le PLAI (prêt locatif aidé d'intégration), le PLS (prêt locatif social), le PLI (prêt locatif intermédiaire), mais aussi le BRS (bail réel solidaire) ; VINCI Immobilier se montrant particulièrement proactif sur ce dernier dispositif récent. En région Rhône-Alpes Auvergne, VINCI Immobilier a mis en place une équipe dédiée spécifiquement à la vente en bloc de logements sociaux et, plus largement, à toute l'ingénierie foncière et patrimoniale dont les bailleurs sociaux sont demandeurs. De même, dans le domaine de l'accession à la propriété, en s'adjoignant pleinement le savoir-faire d'Urbat Promotion, VINCI Immobilier renforce encore sa capacité à apporter des solutions efficaces face à la crise du logement.

À AIX-LES-BAINS, VINCI IMMOBILIER ET OVELIA INNOVENT

Dans le cadre d'un partenariat tripartite entre OVELIA, la direction départementale du territoire (DDT) de la Savoie et le bailleur social Sollar, VINCI Immobilier a conçu une résidence seniors de 105 logements, dont 25% sociaux, dans le centre-ville historique d'Aix-les-Bains (73). L'originalité de ce projet : en parallèle d'un montage inédit conçu autour d'un démembrement de propriété, OVELIA bénéficie de l'agrément de la direction départementale des territoires du Rhône pour accueillir au sein de la future résidence des personnes entrant dans les critères d'éligibilité du prêt locatif social.

La piste prometteuse du senior social

C'est également en réponse à une forte demande sociétale que VINCI Immobilier met à la disposition des bailleurs sociaux toute l'expérience acquise par sa filiale OVELIA en matière de résidences seniors.

Là aussi, l'approche est novatrice et totalement partenariale : par exemple, grâce à une réponse conjointe avec le bailleur social Lyon Métropole Habitat, VINCI Immobilier a remporté un concours lancé par la ville de Rillieux-la-Pape (69). À la clé : la réalisation d'une résidence seniors inclusive de la marque Vill'age pour Lyon Métropole Habitat, c'est-à-dire accessible à des personnes aux revenus plafonnés et offrant des espaces variés propices au lien social.

Le Pavillon Victoria, future résidence OVELIA à Aix-les-Bains (73).



POINTS FORTS

- ▶ Une opération particulièrement "désartificialisante" à partir d'une friche industrielle très polluée.
- ▶ 1/4 des logements sont proposés en bail réel solidaire.

Un concentré de développement durable



Au sud de l'agglomération lilloise, VINCI Immobilier s'appuie sur le bail réel solidaire (BRS), un dispositif innovant instauré par la loi Alur, pour favoriser la mixité sociale au sein d'une résidence de 76 logements; 19 sont proposés avec ce dispositif pour faciliter l'accès à la propriété immobilière.

Sur ce site auparavant pollué et artificialisé à 100 %, l'environnement n'est pas oublié : VINCI Immobilier recrée un jardin de cœur d'îlot en pleine terre après dépollution et végétalise les toitures. Les partis pris architecturaux – beaucoup de briques, un balcon/loggia/terrasse par logement – ont été définis en partenariat avec le service aménagement de la ville.

EDENIUM Lille (59)

NF Habitat

ARCHITECTE : O Architecture

+ **30%**
de la parcelle désartificialisés

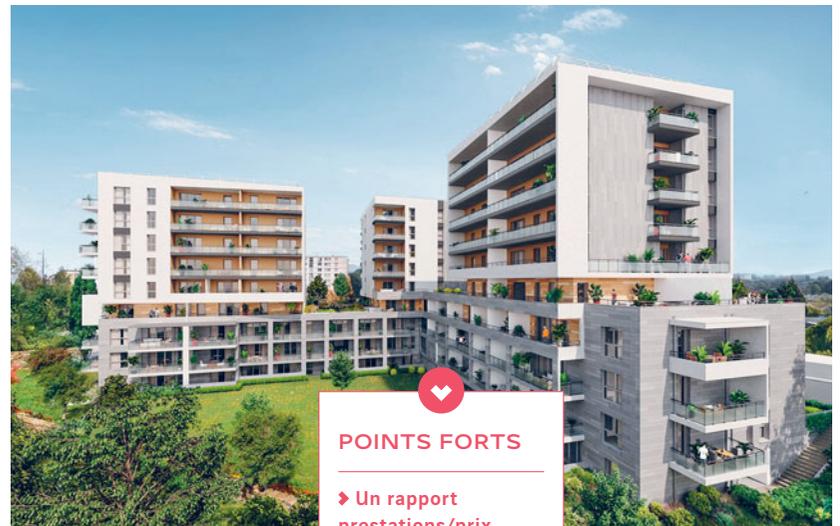
Une qualité de vie très abordable

Si ce programme de 139 appartements ne comprend pas de logement social proprement dit, la combinaison de deux dispositifs particuliers d'accèsion à la propriété permet d'y insuffler une dimension de mixité sociale qui répond bien aux publics du quartier, sans aucune concession à la qualité et au confort. D'une part, le périmètre du bâtiment faisant l'objet d'un dispositif national d'incitation à l'achat d'une résidence principale, les acquéreurs peuvent bénéficier, sous conditions de ressources, d'une TVA à 5,5 %. D'autre part, dans le cadre d'un partenariat avec la ville de Marseille, une sélection d'appartements (25 %) est proposée à prix maîtrisés, également sous conditions de ressources et pour l'achat d'une résidence principale. Pour autant, et c'est ce qui fait tout l'intérêt de ce programme, les exigences de qualité et le niveau des prestations sont les mêmes pour tous les logements.

ATTITUDE 12 Marseille (13)

RT2012 PMR

ARCHITECTE : AI Project



POINTS FORTS

- ▶ Un rapport prestations/prix très intéressant grâce aux dispositifs d'accèsion à la propriété.
- ▶ La même qualité de conception et de construction pour tous les acquéreurs.

+ **1/4**
des logements à prix maîtrisés

Un lieu d'humanisme en plein Paris

Dans un havre de paix du 15^e arrondissement, qui abrite depuis cent cinquante ans une congrégation dominicaine dont les locaux devenaient progressivement vétustes, la création d'une résidence privée a permis de maintenir la communauté des sœurs sur son lieu de vie et de réaliser, notamment, une maison intergénérationnelle et sociale.

MAISON SAINT-CHARLES Paris (75)

🌱 NF Habitat, RT2012 – 20%

🏗️ ARCHITECTES: H2o, Bruno Le Moal, Marie-Odile Foucras

Un concept original de mixité sociale

Propriétaires depuis 1874 du 310 rue de Vaugirard, qui accueillait un orphelinat et une école maternelle et primaire, les sœurs dominicaines tenaient à ce que la rénovation de ce site permette de conserver cette vocation solidaire, grâce à une maison intergénérationnelle et sociale, et d'accueillir le plus large public possible. D'où un appel à projets lancé en 2013 et remporté par VINCI Immobilier avec son programme "deux-en-un". D'un côté, la résidence Hors du Temps et les 46 appartements haut de gamme. De l'autre: 49 logements sociaux destinés à recevoir des personnes vieillissantes, des familles monoparentales, de jeunes travailleurs et des étudiants; deux appartements de colocation intergénérationnelle et 15 chambres d'hôte. À cela s'ajoutent des espaces partagés par les résidents, dont une bibliothèque, une buanderie et une tisanerie. La chapelle, qui date de 1875 et a été désacralisée pour l'occasion, est devenue le cœur battant de la Maison Saint-Charles, avec plusieurs espaces ouverts au public (salles de réunion, auditorium, etc.).



POINTS FORTS

↳ Une approche innovante et singulière de la mixité sociale et intergénérationnelle.

↳ Une architecture exceptionnelle, une résidence ouverte sur le quartier.

↳ Un écrin naturel de verdure dont tous les résidents pourront profiter.

↳ Nombreux services offerts :
1 foyer,
1 bibliothèque,
1 buanderie,
1 tisanerie,
salles de réunion, etc.



49

logements sociaux
et 46 de standing

15

chambres d'hôte
et 2 appartements
de colocation
intergénérationnelle

L'œuvre de Mathilde Jonquière
illustre le lien entre nature
et humanité.



Une écoute attentive des différentes parties prenantes

“Ce projet se démarque évidemment par la nature du lieu et sa vocation sociale et intergénérationnelle, ainsi que par le traitement des contraintes techniques et un montage de projet atypique en partenariat avec les différents acteurs.”

MONIQUE QUINA,
DIRECTRICE OPÉRATIONNELLE,
RÉGION ÎLE-DE-FRANCE



Cette opération illustre le savoir-faire poussé de VINCI Immobilier en matière de ville inclusive, qui s'est associé avec le bailleur Seqens et Habitat et Humanisme, une association œuvrant pour le logement et l'insertion des personnes en difficulté. VINCI Immobilier a par ailleurs démontré sa capacité à imaginer un montage complexe traduit par l'équilibre entre aspect social et logements haut de gamme de la résidence Hors du Temps. Au-delà de la vocation sociale, l'entreprise a engagé une importante réflexion sur la préservation de la mémoire du lieu, dont une partie est classée espace vert protégé par la ville de Paris. Résultat : 80% des arbres conservés, un bâtiment construit en filière sèche (structure porteuse métallique complétée de murs de contreventement en bois, sans béton ni utilisation d'eau) et des travaux auxquels ont participé de nombreux artisans d'art, notamment des maîtres verriers pour les vitraux de la chapelle, ou la mosaïste Mathilde Jonquière qui a réalisé une œuvre dans le cadre de la charte “1 immeuble, 1 œuvre”.



modèles de travail vivaient

VI

Comment adapter
l'offre de bureaux
aux nouveaux
modes de travail?

VI. Pas plus, mais mieux. L'immobilier d'entreprise n'est plus dans une phase d'accroissement quantitatif mais de **renouvellement qualitatif**. Pour accompagner cette tendance, VINCI Immobilier se place sur le terrain des usages comme du cycle de vie des bâtiments.

Favoriser l'intelligence collective

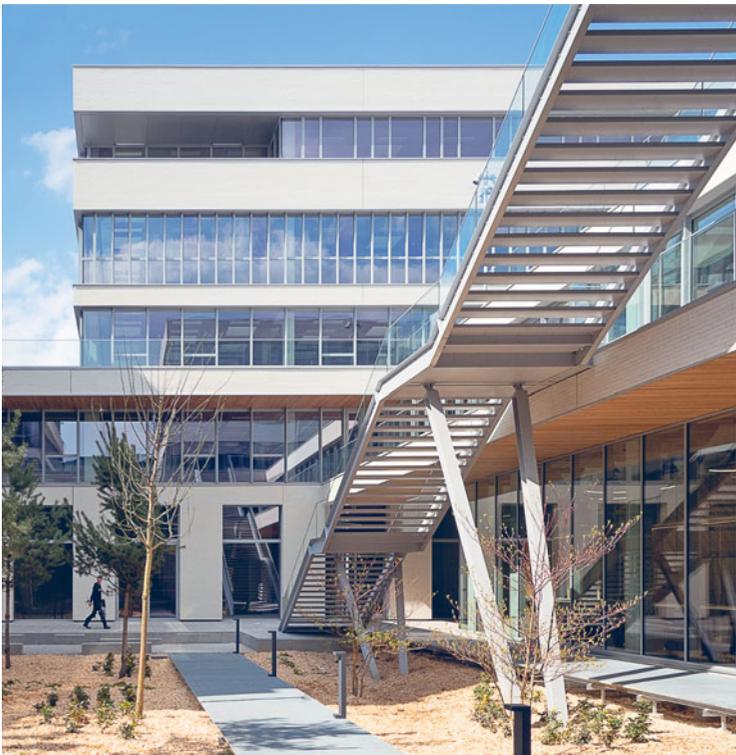
En quelques années, télétravail et flex office se sont inscrits de façon significative dans les habitudes, ce qui n'est évidemment pas sans influence sur les besoins et les attentes des entreprises qui cherchent à articuler au mieux bureau et domicile, voire tiers-lieu. Qui dit souplesse, flexibilité et agilité dit, bien sûr, modularité des agencements. C'est la raison pour laquelle VINCI Immobilier s'attache à doter ses immeubles d'une diversité d'espaces répondant à la variété des usages : calme et concentration, travail collectif ou encore échanges informels. Cette modularité et cette diversité ont inspiré la conception du 32 rue de Clignancourt, dans le 18^e arrondissement de Paris, où une multitude d'espaces de travail et d'échange pourront être mis en œuvre par les futurs utilisateurs sans surcoût.

168 000 m²

de bureaux lancés
en travaux en 2021

Un enjeu grandissant d'attractivité et de fidélisation

Plus que jamais, les bureaux constituent une composante majeure de la marque employeur d'une entreprise. Lorsqu'ils permettent une "expérience collaborateur" de qualité, ils jouent un rôle clé pour recruter, fidéliser et stimuler les performances des talents, mais également pour leur donner envie de venir au bureau plutôt que de télétravailler... Que les bureaux soient utilisés en flex, comme incubateurs ou pour du coworking, la préoccupation de VINCI Immobilier est de les concevoir comme de véritables lieux de vie, en privilégiant des localisations accessibles, insérées dans un tissu urbain animé et vivant.



Wenov, à Lille (59).

Recyclage urbain et performances énergétiques



@Work, à Saint-Denis (93).

Tirer le meilleur parti possible des opportunités de recyclage urbain – ce que fait VINCI Immobilier, dont plus de la moitié des opérations tertiaires consiste à réhabiliter des bâtiments existants en centre-ville – constitue son levier d'action le plus efficace et le plus ambitieux. Et comme le bâtiment qui présente le meilleur bilan carbone est celui que l'on transforme après sa première vie, la réversibilité des immeubles, c'est-à-dire leur capacité à se reconverter à moindre coût et à moindre consommation de carbone, devient aussi un véritable enjeu. Cette attention croissante des investisseurs est devenue celle des utilisateurs qui commencent, eux aussi, à s'intéresser au bilan carbone des bâtiments qu'ils occupent, à leur impact environnemental et à leur sobriété énergétique. Pour répondre à cette attente tout en optimisant le confort et la praticité d'usage, VINCI Immobilier s'appuie sur sa démarche OpenWork... sachant que la sophistication est rarement synonyme de frugalité et que les produits les plus simples de conception et d'usage sont souvent, in fine, les plus économes, à l'image de l'immeuble @Work réalisé pour le compte de Catalyst à Saint-Denis (93).

50%

**des opérations tertiaires
de VINCI Immobilier
sont en réhabilitation**

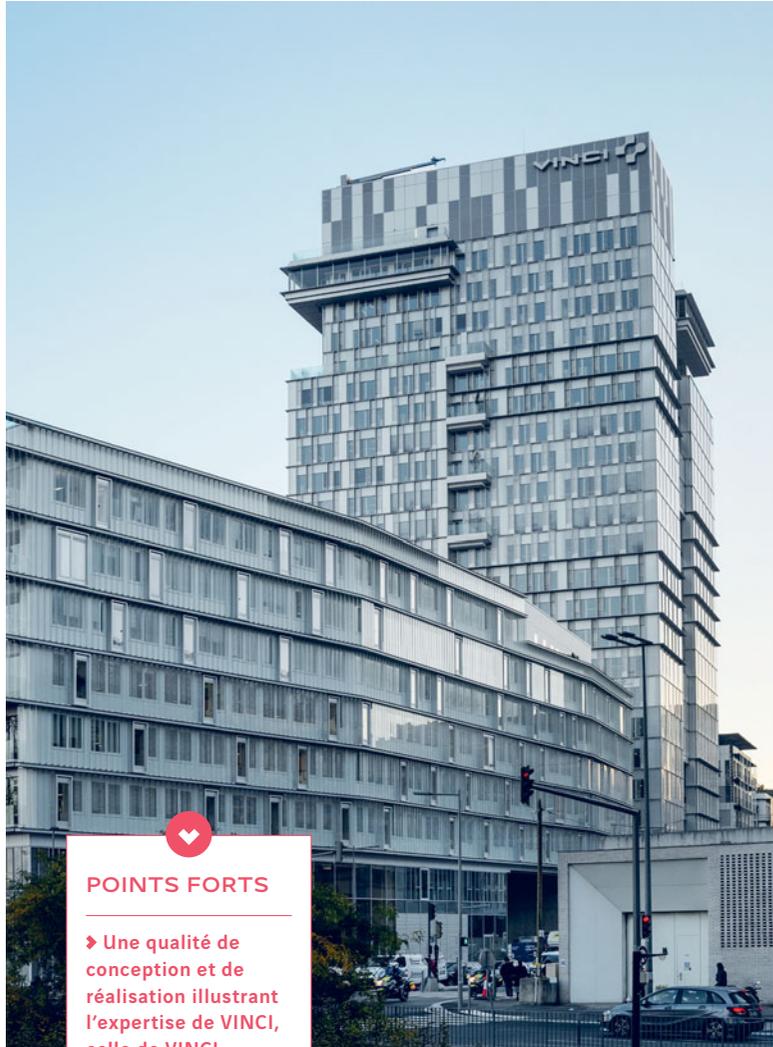
LA RÉVERSIBILITÉ, POUR VOIR LOIN

Dès les phases de conception de toutes les opérations tertiaires neuves, VINCI Immobilier a décidé d'étudier la possibilité d'une transformation ultérieure en logements, voire en établissement recevant du public (ERP). À ce titre, le campus Maxwell du programme Universeine de Saint-Denis représente l'un des meilleurs exemples de projets qui proposent un principe de réversibilité. Cet enjeu de recyclabilité immobilière, dans la lignée de la stratégie environnementale de VINCI Immobilier, répond aux attentes des investisseurs et des preneurs.



Le futur campus Maxwell, à Saint-Denis (93).

Un siège- vitrine qui rassemble



POINTS FORTS

- ▶ Une qualité de conception et de réalisation illustrant l'expertise de VINCI Immobilier et des filiales du Groupe.
- ▶ Un sans-faute malgré la complexité technique du projet, due notamment à son imbrication avec la gare Nanterre-La Folie.
- ▶ Des espaces de travail qui invitent aux échanges et aux synergies.
- ▶ Une ouverture sur la ville et son écosystème.

Si le nouveau vaisseau amiral du groupe VINCI montre l'exemple en termes d'excellence architecturale, constructive et environnementale, l'archipel est également en avance sur son temps du point de vue de ses aménagements – les espaces de travail y sont conçus avant tout comme des lieux de vie –, et par son haut niveau de service, qu'il s'agisse de restauration, de lieux de convivialité, d'équipements sportifs, d'espaces extérieurs végétalisés, etc.

En outre, la valorisation de cette emprise foncière, située au cœur d'un quartier en pleine redynamisation et d'autant mieux desservie par les transports en commun qu'elle accueille la nouvelle gare SNCF de Nanterre, concrétise parfaitement l'idée de "construire la ville sur la ville". Recycler une friche urbaine aussi longue et étroite représentait un véritable pari architectural et constructif, d'autant que l'archipel prolonge l'infrastructure ferroviaire qui passe sous et à travers lui. Connectés entre eux via plusieurs passerelles, les cinq bâtiments du nouveau siège sont largement ouverts sur la ville et ses citoyens. Certaines zones, comme les commerces, sont accessibles au public, tandis que l'auditorium et la salle de sport peuvent être utilisés par des acteurs extérieurs (associations, collectivités, etc.).

L'ARCHIPEL Nanterre (92)

🌱 NF HQE Bâtiments tertiaires niveau HQE Exceptionnel ;
BREEAM Excellent ; référencement Cradle To Cradle
🏗️ ARCHITECTES: Jean-Paul Viguier, Marc Mimram

74 000 m²
de bureaux et commerces

90
terrasses
représentant 3 000 m²

8 000 m²
d'espaces mutualisés



"Nous avons orchestré tout le processus de conception et de construction

de l'archipel, depuis le moment où le terrain a été choisi jusqu'aux "travaux spécifiques utilisateurs", en coordination avec la holding et les filiales de VINCI. C'est notamment sous l'impulsion de VINCI Immobilier qu'une cellule innovation a réuni les expertises les plus pointues du Groupe."

FRANCIS LE PICHON,
DIRECTEUR DE DÉPARTEMENT, PÔLE BUREAUX

Un village urbain où il fait bon travailler

Tout en participant au renouvellement du quartier de la Porte Pouchet à Saint-Ouen, cet ensemble tertiaire répond à la tendance actuelle d'espaces plus conviviaux, modulables et évolutifs, synonymes de qualité de vie au travail. Le bâtiment de sept étages multiplie les lieux de rencontre. Non seulement il offre dix terrasses extérieures ainsi que huit loggias totalisant 3 000 m², mais son jardin intérieur de 6 000 m² en cœur d'îlot donne accès à deux restaurants interentreprises, une brasserie, un café, une bibliothèque, un espace événementiel et une conciergerie. L'opération compte également un business center de 900 m², accessible depuis la rue, comprenant un auditorium de 200 places et des salles de réunion. Dotés d'une luminosité omniprésente, ces équipements sont un axe clé de la démarche OpenWork, par laquelle VINCI Immobilier met l'accent sur le bien-être de l'utilisateur et la performance du bien immobilier. De plus, comme en témoignent les certifications obtenues, l'immeuble répond aux plus hautes exigences environnementales sans sacrifier le confort des usagers.

STORIES Saint-Ouen (93)

🌟 HQE Exceptionnel; BREEAM Excellent; WELL Silver; WiredScore Gold; Effnergie+
 🏗️ ARCHITECTE: ChartierDalix
 ➔ INVESTISSEUR: AXA IM Real Assets (maîtrise d'ouvrage déléguée)



POINTS FORTS

➔ Une conception qui privilégie les lieux de rencontre, la luminosité et les espaces extérieurs.

➔ Un très haut niveau de performance environnementale.

64 000 m²
 de campus, 10 terrasses extérieures et 8 loggias

D'une cathédrale ferroviaire à un hub MedTech



POINTS FORTS

➔ Un nouveau pôle d'attractivité et de compétitivité pour le territoire tourangeau.

➔ La création, à terme, de plus de 1 000 emplois directs et indirects.

➔ Un projet qui désartificialise et préserve la biodiversité.

Ce site d'envergure, construit dans les années

1920 et classé comme patrimoine industriel, n'était plus exploité par SNCF depuis 2007 et se dégradait au fil des années. En association avec le groupe Doliam, spécialisé dans les dispositifs médicaux innovants, VINCI Immobilier en a fait l'acquisition auprès de la ville de Saint-Pierre-des-Corps et va entièrement le réhabiliter et le renaturer. La capacité d'accueil et la configuration du bâtiment en font un lieu idéal pour abriter des activités de recherche et de développement. Le Magasin Général pourra accueillir un hub technologique doté de 10 000 m² de laboratoires et de salles blanches, de 15 000 m² d'espaces tertiaires évolutifs et de 3 000 m² de locaux d'exploitation et d'accueil. À terme, le groupe Doliam envisage de créer un millier d'emplois directs et indirects sur la commune.

Directement connecté à la gare TGV, ce campus ouvert comprendra une brasserie accessible au public, 500 places de parking ainsi que 3 hectares d'espaces paysagers. Sur ce projet qui nécessite une importante dépollution, VINCI Immobilier s'engage non seulement à réemployer des matériaux du site initial dans les futurs aménagements mais aussi à porter une attention particulière au zéro artificialisation nette et à la biodiversité, en désartificialisant le terrain et en réintroduisant des espèces endémiques.

MAGASIN GÉNÉRAL

Saint-Pierre-des-Corps (37)

🌟 NF HQE Bâtiment durable; Effnergie Patrimoine; BiodiverCity®

🏗️ ARCHITECTE: B&B Architectes

➔ INVESTISSEUR: groupe Doliam (VEFA)

27 500 m²
 de surface de plancher

InDéfense a été conçu selon le concept du smart office et de la démarche OpenWork, que VINCI Immobilier a élaborés et applique à son propre siège. Son principe: permettre à chacun de choisir librement le poste de travail adapté à son besoin du moment – coopération, créativité, confidentialité, concentration... –, et d'en changer au cours de la journée. Il s'agit d'intégrer les évolutions profondes que sont le télétravail, la mobilité, l'agilité de projet ou encore le besoin de transversalité. En adaptant le modèle du flex office, l'aménagement a été conçu sur mesure par une équipe projet interne, avec le concours de très nombreux collaborateurs consultés dans le cadre d'une démarche de concertation. Le résultat? Des espaces ouverts et conviviaux qui facilitent les échanges tandis que de nombreux services simplifient le quotidien des collaborateurs.

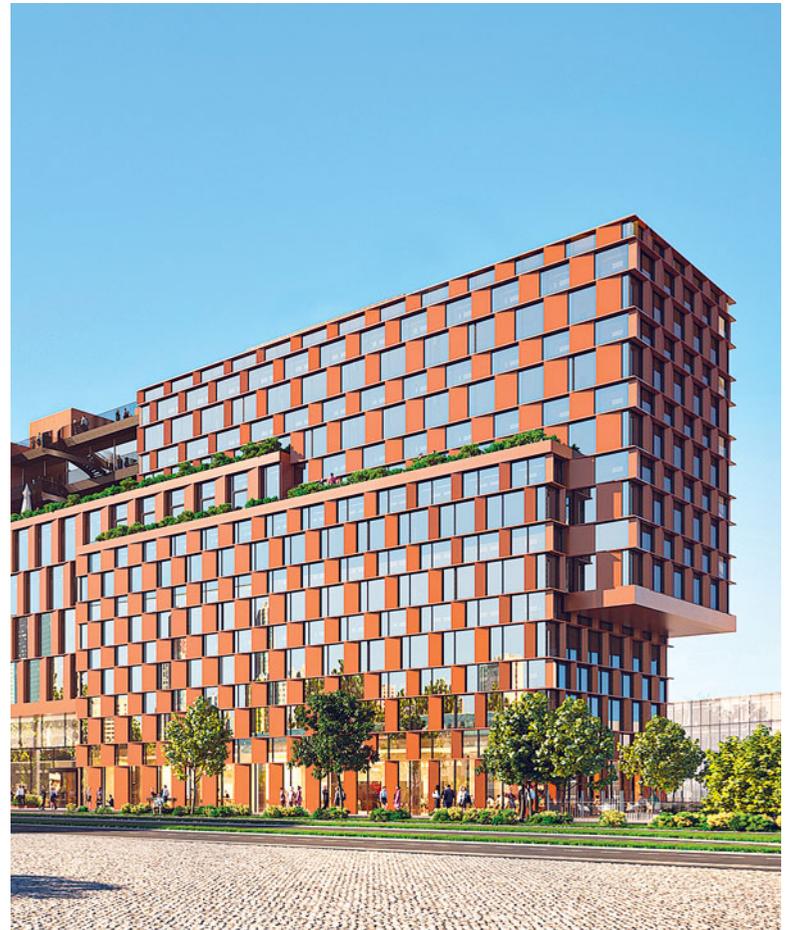
Autant de nouveautés, qui, en favorisant les synergies au sein du siège mais aussi avec les régions, renforcent l'efficacité collective, donc la performance de toute l'entreprise.

INDÉFENSE Nanterre (92)

🔧 NF HQE Bâtiments tertiaires niveau Exceptionnel ;
BREEAM Excellent ; Effinergie+

🏗️ ARCHITECTE : 3XN

➔ INVESTISSEUR : SwissLife Asset Managers France (VEFA)



10 000 m²
de bureaux

1
boutique ouverte
au public

VINCI Immobilier montre l'exemple

POINTS FORTS

- ➔ Un démonstrateur grandeur nature du smart office.
- ➔ Un très haut niveau de service.



"InDéfense va devenir notre référence à tous, car ce nouveau siège incarne à la fois notre vision, nos savoir-faire et notre culture d'entreprise. Il va favoriser le brassage des équipes et stimuler les synergies, montrer comment nous souhaitons rompre avec les insularités et les silos. Ce sera aussi un immeuble premium en termes de fonctionnalité, de service et de confort, donc de qualité de vie au travail."

LAURENT ROBELIN,
DIRECTEUR DE PROGRAMMES, PÔLE BUREAUX



tout

au

VII

Comment **accompagner**
les Français

tout au long de leur vie ?

de

leur

vie

VII. Vivre dans un logement adapté, se sentir **chez soi** dans un cadre **convivial**, voir son quotidien facilité par des **services répondant** à ses besoins et à leur évolution, pouvoir compter sur des solutions **simples et flexibles** : pour les étudiants, les jeunes actifs et les seniors, les manières d'habiter se réinventent avec VINCI Immobilier.



L'émergence du logement serviciel

Pour différentes raisons – liberté, simplicité, flexibilité... –, une migration s'opère progressivement entre une économie de la propriété et une économie de l'usage, ou de la fonctionnalité. Bien que l'idée d'investir dans la pierre continue à séduire, les jeunes actifs, en particulier, adhèrent très volontiers à la notion de logement serviciel, qui ne se focalise plus sur la possession d'un bien, mais sur l'idée de disposer d'un logement bien situé, adapté à ses besoins du moment et offrant des services qui facilitent le quotidien. VINCI Immobilier l'a bien compris, en proposant des solutions en phase avec ces nouveaux modes de vie.

Être bien entouré

De nouvelles approches du vivre-ensemble rencontrent un succès grandissant parce qu'elles se révèlent très efficaces pour lutter contre l'isolement et multiplier les interactions. Les résidences gérées par VINCI Immobilier destinées aux étudiants (Student Factory), aux jeunes actifs (BIKUBE) et aux seniors (OVELIA) s'inscrivent parfaitement dans cette tendance. Offrir aux résidents des espaces partagés et des services mutualisés tout en réservant à chacun son cocon privatif, fournir un encadrement humain, des animations quotidiennes et moult occasions d'échanger entre corésidents, c'est introduire davantage d'intensité et de solidarité dans la vie quotidienne. C'est répondre à un besoin de sociabilité dont la période récente a rappelé combien il est profond.

2204

**résidents dans
les résidences OVELIA
et Student Factory fin 2021**



TROIS MARQUES QUI FONT DÉJÀ RÉFÉRENCE

Grâce à son maillage territorial, à la qualité de conception des espaces et des services

déployés, VINCI Immobilier fait figure de challengeur et de disrupteur sur le marché des résidences gérées. Le succès est au rendez-vous, et il ne devrait pas se démentir dans les années à venir. Fin 2021, on comptait 20 résidences seniors OVELIA (et 17 en construction) et sept résidences étudiants Student Factory (plus huit en construction). Voilà qui est de bon augure pour les deux premières résidences de coliving BIKUBE, qui accueilleront de jeunes actifs à partir de 2024.

L'année 2021, entre perturbations et confirmations

Comme la précédente, l'année 2021 aura été particulière pour le secteur des résidences gérées. D'abord perturbée par les confinements, l'activité a connu un fort rebond aussitôt ces derniers levés.

Le bilan de l'exercice reste donc largement positif, que ce soit pour OVELIA (seniors) ou pour Student Factory (étudiants). On notera d'ailleurs que pendant la crise de la Covid-19, le professionnalisme et la réactivité dont ont su faire preuve les équipes des résidences ont assuré un niveau de sécurité sanitaire exemplaire ; aucun cluster n'a ainsi été signalé dans les résidences. Plus que tout, l'accompagnement, les services – livraison de courses, portage de plateaux-repas... – et les interactions sociales sur lesquels ont pu compter les résidents se sont révélés précieux pour traverser cette période, ce qui a démontré la résilience et la pertinence des concepts de résidences gérées de VINCI Immobilier.

27

résidences OVELIA
et Student Factory en
exploitation à fin 2021



Bien sous tous rapports

Avec la création de cette nouvelle résidence **Student Factory à Metz**, VINCI Immobilier mène une opération de recyclage urbain tout à fait emblématique. Le bâtiment réhabilité et mis en valeur (trois de ses quatre façades ont été conservées et rénovées) était la boulangerie de la caserne Steinmetz, importante infrastructure progressivement reconverte après être restée inoccupée pendant plusieurs décennies. Situé à équidistance des deux principaux campus de la ville et à proximité immédiate des transports et services ce site présente aussi l'avantage d'être connecté au réseau de chaleur de Metz Métropole, ce qui autorise un excellent rapport confort thermique/coût/impact environnemental. Un soin tout particulier a été porté à la qualité des matériaux et à leur durabilité dans le temps. Des espaces paysagers ont été créés autour de la résidence et le toit est entièrement végétalisé.

STUDENT FACTORY Metz (57)

ARCHITECTE : MB Architecture



POINTS FORTS

- ▶ La reconversion et la réhabilitation d'un bâtiment patrimonial.
- ▶ Une résidence ambitieuse en matière de performance environnementale.



128

logements étudiants



POINTS FORTS

- ▶ Une opération de recyclage urbain qui revitalise le quartier des Docks.
- ▶ Des pôles d'enseignement supérieur à proximité de la résidence.



Des logements étudiants qui cochent toutes les cases

Au Havre, la Student Factory est une illustration très aboutie de ce qui fait le succès de la marque : des logements de qualité, des espaces partagés créatifs (coworking, détente...) et un design type industriel couplés à une offre complète de services qui facilitent la vie. En démolissant un ancien atelier de mécanique pour laisser place à une résidence étudiants à l'architecture moderne, cette opération de recyclage urbain participe au renouveau du quartier des Docks, à proximité des universités et des grandes écoles, au cœur d'une ville côtière qui propose une riche palette d'activités culturelles. Des conditions idéales pour réussir ses études et ses projets !

Avec cette réalisation, VINCI Immobilier participe à la spectaculaire dynamique de développement socio-économique, de revitalisation du centre-ville et de valorisation de bâtiments historiques qui s'opère depuis quelques années au Havre, ville dont la qualité architecturale lui vaut d'être inscrite au patrimoine mondial de l'humanité de l'Unesco.

STUDENT FACTORY Le Havre (76)

NF Habitat
ARCHITECTE : Ataub

190

logements



Tout le charme de la Provence

Au cœur de l'arrière-pays cannois et près du pôle d'activités Sophia-Antipolis, VINCI Immobilier a construit sur le site emblématique d'Opiocolor (une ancienne usine de pâte de verre) une résidence services seniors OVELIA proposant une qualité de vie sans pareille. Le site a bénéficié d'une dépollution importante et les travaux ont été exécutés dans le respect des principes de la charte "Chantiers propres VINCI". Un matelas drainant a notamment été réalisé sous le bâtiment, grâce à la réutilisation de 1 000 m³ de rebuts de pâte de verre laissés par Opiocolor, évitant ainsi l'évacuation de ces déchets non polluants. La qualité architecturale du bâtiment fait honneur au site exceptionnel dans lequel il s'implante, au pied du vieux village provençal d'Opio, en bordure du golf de la Grande Bastide : un parcours de 18 trous dans un environnement magnifique. Comme toujours dans les résidences OVELIA, la barre a été placée très haut quant à la qualité et à l'étendue des services fournis aux seniors : animations, restaurant, cours de gym et d'aquagym, coiffeur, navette pour se rendre en ville...

LES DEMEURES DU GOLF Opio (06)

NF Habitat HQ

ARCHITECTE : Dan Costa-Foru/Archi & Partners International



POINTS FORTS

► Une haute qualité architecturale et environnementale qui privilégie l'intégration à l'environnement.

► Une offre très étoffée de services aux résidents.

+ **115**
logements

Ensemble dans un écrin patrimonial



POINTS FORTS

► La renaissance d'un important ensemble patrimonial.

► Une opération mixte et intergénérationnelle d'ampleur.

Cet ambitieux projet mixte, réalisé par VINCI Immobilier en copromotion avec Edifipierre, se compose de 203 logements au total. L'édifice principal de l'ex-clinique Sainte-Marthe, bien connue des Dijonnais, a été réhabilité en une résidence seniors OVELIA de 95 appartements, associée à un panel de services à la carte. Quant au cloître, inscrit aux monuments historiques, il a été transformé en 52 logements sous le régime de la vente d'immeubles à rénover et bénéficiant, sous conditions, du dispositif fiscal Malraux. De plus, 56 logements haut de gamme sont répartis dans quatre petites résidences, auxquels s'ajoutent 108 places de parking.

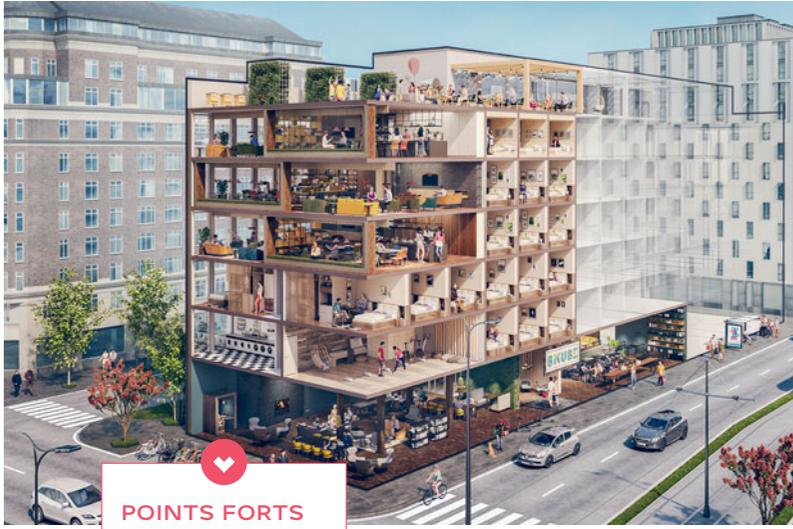
À proximité de tous les services et commerces offerts par le centre-ville et idéalement desservie par les transports en commun, cette opération d'envergure s'insère parfaitement dans le quartier de Sainte-Marthe, en pleine revitalisation du secteur sauvegardé de Dijon.

LE COURTILLE SAINTE-MARTHE Dijon (21)

ARCHITECTE : Tridon Architecture

+ **11 600 m²**
de surface totale

Mixité assumée et excellence environnementale



POINTS FORTS

- ▶ Une résidence BIKUBE au sein d'une opération mixte.
- ▶ Une empreinte environnementale très maîtrisée.

146



unités d'hébergement

À la place d'un bâtiment tertiaire des années 1970 devenu largement obsolète, VINCI Immobilier a créé une opération mixte comprenant 5 000 m² de bureaux aux derniers standards, une résidence étudiants sociale de 1 900 m² et une résidence de coliving BIKUBE de 5 600 m². Cette dernière accueillera une clientèle de jeunes actifs souhaitant expérimenter – d'un jour à plusieurs mois – une nouvelle manière de vivre centrée sur la communauté et les services. Ce coliving participera activement à la vie du quartier avec son restaurant et son espace de coworking ouverts au public.

Comme l'atteste le très haut niveau de certification recherché, cette opération se veut également exemplaire sur le plan environnemental, que ce soit en termes de réduction de l'imperméabilisation des sols, de béton bas carbone et d'isolants biosourcés (pour les bureaux), de biodiversité avec la végétalisation des toitures et un traitement paysager de qualité (pour faire naître des îlots de fraîcheur), ou encore de déconstruction sélective et de valorisation des matériaux. En effet, VINCI Immobilier s'est entouré d'un assistant à maîtrise d'ouvrage pour l'accompagner sur une démarche de réemploi de matériaux tant sur le volet curage du bâtiment existant que sur celui de la construction du projet neuf.

Autre point fort : la résidence BIKUBE a été conçue de manière à favoriser sa réversibilité en logements.

DAUPHINÉ Lyon 3^e (69)

- ⚙ BUREAUX : HQE BD Excellent 2016 ; BREEAM Very Good 2016 ; WiredScore Gold ; BBC Effinergie 2017 ; E+C- BIKUBE : NF Habitat HQE ; PARCELLE : BiodiverCity®
- 🏗 ARCHITECTE : Agence Soho Atlas In Fine

Concept d'avenir pour quartier en devenir

À deux pas de la gare de Montpellier, VINCI Immobilier reconvertit un ancien centre de formation d'Engie en résidence de coliving. La programmation de ce projet s'est faite en copilotage avec Mission grand cœur, qui a répondu favorablement au développement d'une résidence BIKUBE, l'esprit du vivre-ensemble et sa cible de jeunes actifs répondant aux objectifs de revitalisation du quartier. Le challenge architectural – insérer un produit jeune et moderne dans ce secteur classé ABF – a été relevé grâce à un traitement sobre des façades. Comme tous les projets BIKUBE, la vie de la résidence s'articule autour de quatre grandes typologies d'espaces : des lieux de vie ouverts sur le quartier tels que le restaurant-bar avec grande terrasse dans le jardin de la résidence ou l'espace de coworking, des zones communes accessibles à tous les résidents (salle de sport, salle de projection, rooftop, jardin partagé), des salons et cuisines partagés réservés aux résidents de chaque étage ainsi que des appartements privés, du T1 au T3, favorisant le feel at home.

BIKUBE Montpellier (34)

- ⚙ NF Habitat HQE
- 🏗 ARCHITECTE : Jean-Baptiste Miralles



POINTS FORTS

- ▶ Une opération de revitalisation d'un quartier.
- ▶ Une concertation poussée avec les parties prenantes.



1200 m²

de jardin en cœur d'îlot

VIII
Quels **services** pour
faciliter la **bonne**
gestion d'un bâtiment ?

J
D
D
R
B
B
G
G
G

Gestion
Gestion
Gestion

VIII. Non seulement les actifs immobiliers d'une entreprise ont vocation à **vivre**, à **se développer** et à **s'adapter continuellement**, mais ils représentent un **patrimoine** qu'il faut savoir **entretenir**, **optimiser** et **valoriser**, au quotidien comme au long cours.

De forts enjeux organisationnels, stratégiques et financiers

La vie immobilière des entreprises étant de plus en plus rythmée par des reconfigurations d'espaces, des regroupements d'activités et des déménagements, la gestion dynamique et optimisée des bureaux représente un levier à part entière de transformation, d'agilité et d'attractivité. Les locaux deviennent de véritables marqueurs identitaires pour attirer et fidéliser les talents, ainsi qu'aux yeux des prospects et des clients. Et si la crise sanitaire a durablement ancré le télétravail dans les pratiques, le bureau reste, plus que jamais, un lieu incontournable de rencontre, d'échange et de synergie grâce auquel se renforce le sentiment d'appartenance des collaborateurs à l'organisation. C'est aussi un lieu qui se "consomme" comme un service et dont les utilisateurs attendent aujourd'hui un confort, une ergonomie et des prestations synonymes de qualité de vie au travail. Compte tenu de ces tendances, et au vu de ce qui est en jeu sur les plans stratégique et financier, la gestion et la valorisation des actifs immobiliers sont affaire de professionnels aguerris.

Pouvoir compter sur l'appui et les conseils de vrais experts

Pour les consultants de VINCI Immobilier Conseil, assurer cette fonction de "directeur immobilier", c'est accompagner les entreprises sur toutes les dimensions de leur projet, depuis la définition de la stratégie immobilière jusqu'à l'identification d'une localisation et l'aménagement des espaces de travail. Cet accompagnement concerne aussi l'ensemble des négociations juridiques et financières, l'objectif étant de protéger les intérêts des entreprises et d'identifier des gisements d'économies : négocier leurs loyers, superviser leur facturation tout au long de la vie du contrat, alerter sur les événements clés de la vie du bail, optimiser les frais de sortie, etc. Fort de ce savoir-faire, VINCI Immobilier Conseil définit et déploie la stratégie immobilière de nombreuses entreprises. Pour elles, il sélectionne des fonciers ou des immeubles de qualité, gère un déménagement pour le rendre le plus fluide et le moins onéreux possible, reconfigure et aménage sur mesure des locaux en fonction des besoins et de la personnalité de l'entreprise, achète ou cède des actifs immobiliers. VINCI Immobilier Conseil a ainsi mené à bien sa mission auprès de Tunzini (filiale de VINCI Energies), de la définition de ses besoins au choix de l'immeuble en passant par l'emménagement des collaborateurs. Dix-huit mois auront été nécessaires pour optimiser les conditions locatives (32 % d'économies sur la période locative) et imaginer le design des 2 500 m² de bureaux situés à Nanterre (92).

VINCI IMMOBILIER CONSEIL EN 2021

Plus de **100** missions réalisées, dont près de 30 de conception d'aménagement d'espaces de travail menées

Environ **150 000** m² optimisés

2 800 collaborateurs accompagnés vers de nouveaux locaux

VINCI IMMOBILIER PROPERTY MANAGEMENT EN 2021

33

mandats en portefeuille

63

actifs sous gestion

265 000 m²

en gestion technique et locative

1400

lots de copropriété gérés

+ 5,1%

de chiffre d'affaires par rapport à 2020

Aucun mandat perdu en

2021

L'excellence se juge au quotidien

S’il est crucial de savoir les valoriser sur le long terme, les actifs immobiliers doivent également être entretenus et administrés chaque jour. Choisisant l’efficacité et la sérénité, des investisseurs-détenteurs confient donc

à l’équipe Property Management de VINCI Immobilier leur gestion courante – juridique, administrative, technique et financière – tout au long du cycle de vie d’un bien immobilier, y compris pour les opérations de transaction et de location. Par ailleurs, l’équipe exerce l’activité de syndic d’immeuble tertiaire, qui exige rigueur, honnêteté et disponibilité pour une maintenance et un entretien optimal des ascenseurs, contrôles d’accès, parkings et autres espaces verts, ou encore pour organiser au mieux la collecte des déchets. Le tout en s’appuyant sur une fine connaissance des réglementations et en pilotant au plus près les prestataires opérant dans les immeubles. C’est pour cette raison que VINCI Immobilier Property Management (VIPM) a signé avec l’ASL Peupliers Nanterre un contrat de gestion pour administrer un parc de 40 000 m² et de 12 bâtiments. Avec un leitmotiv, préserver la nature dans cette zone industrielle, avec des objectifs d’économie d’énergie et de préservation de la biodiversité. Cette expertise de syndic est aussi appréciée par les copropriétaires de résidences OVELIA et Student Factory. VIPM est actuellement syndic pour huit d’entre elles. Les bonnes relations entre les équipes de VIPM et de VINCI Immobilier Résidences gérées permettent une gestion optimale des résidences.

Des liens renforcés avec le groupe VINCI

E

n 2021, VINCI Immobilier Services a continué de renforcer ses liens de confiance et a développé ses missions auprès des entités du groupe VINCI.

L’accompagnement de l’emménagement des 430 collaborateurs de VINCI Immobilier dans le nouveau siège d’InDéfense en est la meilleure et la première illustration. Ce projet “maison” a largement bénéficié du soutien expert et humain des équipes de VINCI Immobilier Services, que ce soit dans l’aménagement, la décoration, le choix du mobilier ou pour animer le processus d’accompagnement du changement. Côté VINCI SA, VINCI Immobilier Property Management a la charge du quittancement des loyers de l’archipel. Quant à VINCI Immobilier Conseil, il a fait bénéficier la holding de son expérience pour piloter la vente de plusieurs biens en France et négocier les frais de remise en état des sièges de Nanterre et Colombes (92).



L'archipel, siège de VINCI, à Nanterre (92).

Votre partenaire
pour **rendre possible**
la ville de demain

possible

Des expertises complémentaires

Leader de la promotion en France, VINCI Immobilier conçoit, réalise et exploite des programmes immobiliers qui rendent la ville plus agréable, plus inclusive et plus durable. En un mot, plus désirable.

Adresser tous les besoins

Plurispécialiste de l'immobilier, VINCI Immobilier s'appuie sur une parfaite maîtrise de ses trois grands métiers complémentaires : la promotion immobilière (bureaux, commerces, hôtels, logements, résidences gérées et produits mixtes), les services immobiliers et l'exploitation des résidences gérées. Trois métiers qui mobilisent des expertises nombreuses et variées, depuis l'identification des fonciers jusqu'à la réalisation des programmes en passant par leur conception et leur commercialisation. Deux ans après être entré au capital d'Urbat Promotion à hauteur de 49,9 %, VINCI Immobilier a acquis les 50,1 % restants du capital de ce promoteur immobilier. Spécialisée dans la construction de logements dans le sud de la France, l'entreprise, reconnue pour ses compétences sur le segment des logements à prix accessible, s'est implantée en Île-de-France en 2021. Autant de savoir-faire que VINCI Immobilier coordonne et met en synergie pour donner vie à des projets de qualité qui rendent la ville plus harmonieuse, plus équilibrée, plus performante sur le plan environnemental et plus inclusive dans la durée. Présent en France sur la grande majorité du territoire, VINCI Immobilier intervient aussi en Pologne et à Monaco.

VINCI IMMOBILIER, FILIALE DU GROUPE VINCI Leader mondial des concessions, de la construction et de l'énergie, VINCI est présent dans près de 120 pays.

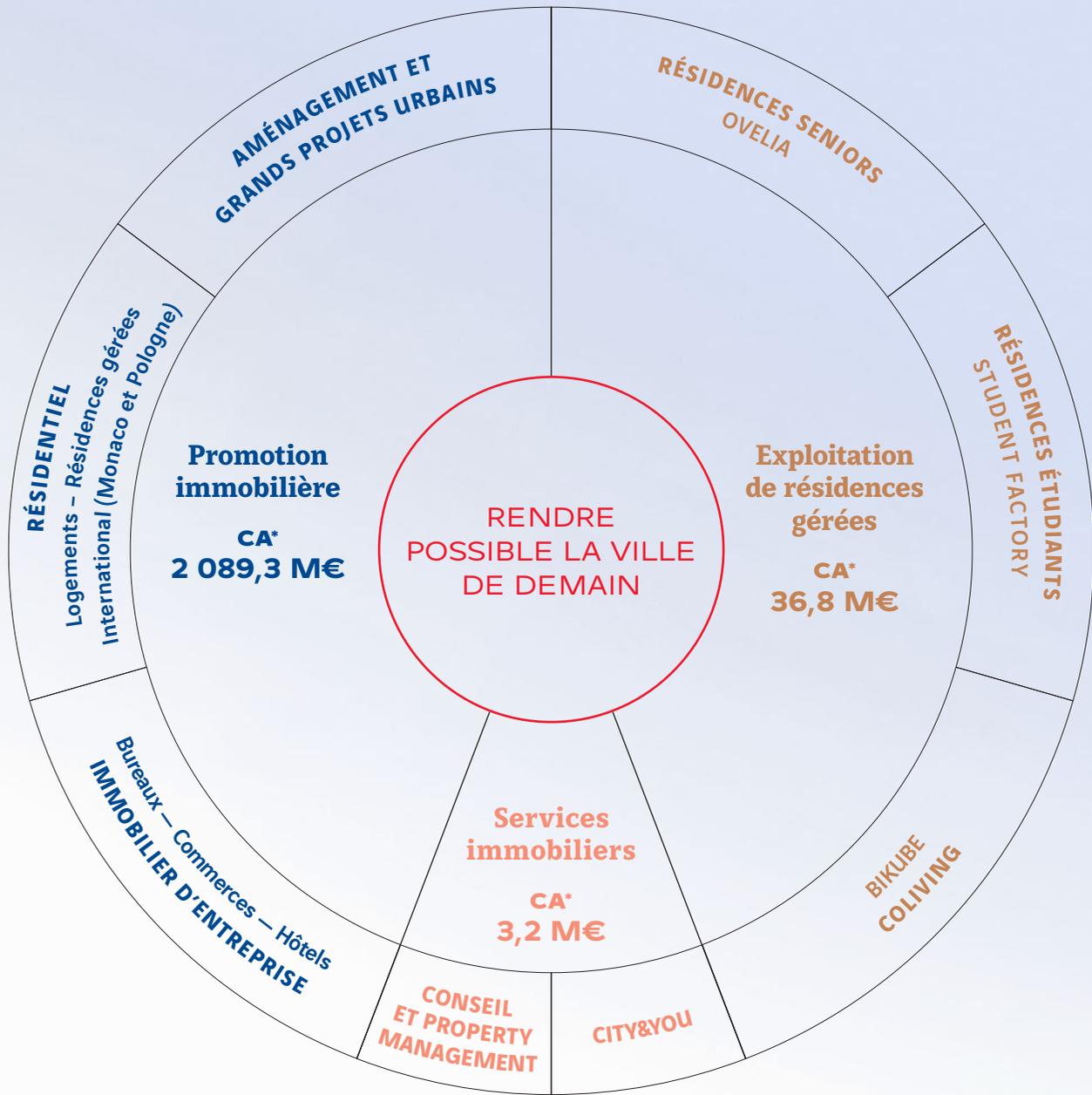
Son ambition, face à l'urgence environnementale, est d'accélérer la transformation du cadre de vie, des infrastructures et de la mobilité. Elle consiste aussi à contribuer au progrès social en agissant en entreprise humaniste, inclusive et solidaire. VINCI mobilise sa performance économique et l'engagement de ses 220 000 collaborateurs au service d'un monde plus durable, en jouant pleinement son rôle de partenaire privé, d'utilité publique.

Innover pour accompagner les mutations

Pour répondre de façon efficace et différenciante aux attentes actuelles, mais aussi pour anticiper celles de demain, priorité est donnée à l'innovation sur toute la chaîne de valeur de l'immobilier. Programmatique, elle permet de réaliser des montages complexes qui répondent aux attentes des collectivités, des riverains et des futurs usagers grâce à des projets mixtes. L'innovation est aussi de nature partenariale. Ainsi, c'est aux côtés de Brownfields, investisseur spécialisé dans la dépollution de sites, que VINCI Immobilier a acquis en 2019 une cinquantaine de friches industrielles appartenant historiquement à Engie. De même, VINCI Immobilier et VINCI Construction Terrassement ont signé en 2021 un protocole de partenariat. Celui-ci consiste à allier les savoir-faire des deux entreprises pour proposer aux propriétaires de friches industrielles une solution clés en main de revalorisation de leur foncier, via la dépollution et la reconversion immobilière de leurs terrains. L'innovation porte également sur les usages, quand elle consiste à dessiner d'autres façons de vivre ensemble, avec les résidences de coliving BIKUBE, celles destinées aux étudiants de Student Factory, ou quand elle propose une nouvelle génération de commerces combinés avec des loisirs et du divertissement. L'innovation digitale, enfin, vise trois principaux objectifs : servir toujours mieux les clients en leur offrant des parcours fluides et 100 % numériques ; améliorer encore la performance des métiers via une gestion optimisée de l'information ; inventer des modèles économiques disruptifs. City&You, la plateforme de mise en relation entre propriétaires de foncier et promoteurs immobiliers lancée par VINCI Immobilier en 2019, en est un bon exemple.

Faire référence

VINCI Immobilier représente un gage reconnu de qualité, que ce soit en termes d'architecture, de construction ou de performance environnementale. Les labels et certifications attribués à ses réalisations prouvent l'efficacité de ses bonnes pratiques. En outre, l'entreprise a surtout pour principe de délivrer à chaque client une expérience satisfaisante tout au long de son parcours, depuis ses recherches jusqu'à son entrée dans les lieux.



*Prises de commandes en quote-part Groupe 2021.

Une entreprise engagée et humaine

Pour continuer d'allier avec succès réussite économique, utilité sociale et responsabilité environnementale, VINCI Immobilier cultive activement ses atouts, à commencer par l'expertise de ses équipes et sa culture de l'amélioration continue.

76,3 %

des collaborateurs trouvent un sens à ce qu'ils font

RENFORCER LE SOCLE SOCIAL

Cinq accords d'entreprise ont été signés en 2021 entre VINCI Immobilier

Promotion et les partenaires sociaux.

➔ **Accord de mobilité durable** : pour agir sur la mobilité des collaborateurs et favoriser la réduction de l'impact carbone à l'horizon 2030.

➔ **Accord de télétravail** : 300 collaborateurs bénéficient du télétravail, avec un accord passé à deux jours par semaine.

➔ **Accord d'intéressement** intégrant de nouveaux critères sur les émissions de CO₂ (500 € par collaborateur si les objectifs corporate sont atteints).

➔ **Accord handicap** : déployé en 2022, il vise à construire une entreprise plus inclusive, en favorisant la reconnaissance des travailleurs handicapés, leur recrutement, leur intégration, etc.

➔ **Accord égalité professionnelle hommes-femmes** : signature d'un accord en interne, mais également de la charte "Parité dans l'immobilier" aux côtés d'une centaine d'entreprises du secteur. Par ce biais, VINCI Immobilier prend des engagements forts pour le recrutement et la promotion de femmes à des postes de direction, l'égalité salariale, la reconnaissance et la valorisation des femmes dans l'entreprise.

Des avancées sur tous les axes du talent management

Pour VINCI Immobilier, à une époque où la ville de demain se construit pour et avec l'humain, la notion de ressources humaines prend tout son sens et toute sa valeur. C'est dans cet état d'esprit, et dans l'optique de toujours mieux recruter, accompagner, développer et fidéliser ses collaborateurs, que VINCI Immobilier a accéléré la transformation de ses ressources humaines en 2021. Cette dynamique s'est traduite, notamment, par trois projets phares : la mise en place d'un baromètre d'engagement, une démarche de montée en compétence destinée aux managers et le renforcement du socle social existant via la signature d'accords d'entreprise.

Baromètre d'engagement et codéfinition des compétences managériales

Pour la première fois, et sachant que l'opération sera désormais renouvelée chaque année, les collaborateurs de VINCI Immobilier ont été invités à s'exprimer sur leur perception de l'entreprise, leur niveau d'engagement et leurs attentes. La labellisation Happy@Work sur la motivation au travail a été obtenue dès la première année d'enquête, du fait du taux de participation considérable (81,9% des collaborateurs ont répondu) et d'une satisfaction globale élevée (à 4/5). Par ailleurs, les résultats sont positifs : 76,3% des collaborateurs trouvent un sens à ce qu'ils font ; 73% se sentent en accord avec les valeurs et principes de l'entreprise ; 71,2% sont fiers des produits et services délivrés. Enfin, cette enquête a fait remonter certaines problématiques, abordées de façon très transparente. Des plans d'action ont été élaborés avec des sponsors du Comex, notamment sur la reconnaissance et l'accompagnement des collaborateurs. Une démarche collaborative mise en œuvre pour les managers a permis de redéfinir les attentes liées à leur rôle, de "muscler" leurs compétences et de répondre aux défis de leurs métiers, en mouvement permanent.



“ Pour VINCI Immobilier, à une époque où la **ville de demain** se construit pour et avec l’humain, la notion de ressources humaines prend tout son **sens** et toute sa **valeur**. ”



Six compétences managériales ont ainsi été identifiées et formalisées dans un référentiel de développement des managers. Elles sont autant de promesses à tenir envers les collaborateurs de VINCI Immobilier : fédérer autour d’une vision claire et de valeurs partagées ; innover et agir en entrepreneur avisé ; organiser et piloter l’activité ; soutenir l’engagement et le développement des équipes ; communiquer avec impact à l’extérieur ; promouvoir la coopération et la transversalité. Concrètement, le programme s’accompagne d’une refonte du parcours de formation des managers et s’intègre également dans les critères de recrutement, d’évaluation annuelle, etc. Cette approche – d’autant plus “transformante” qu’elle a été coconstruite – devrait profiter autant aux managers qu’à leurs collaborateurs et équipes.

“ Tous les collaborateurs ont vocation à **incarner cet engagement** dans leur quotidien professionnel. VINCI Immobilier veille donc à leur fournir un cadre de **travail écoresponsable** et à encourager les comportements vertueux. ”

L'esprit VINCI Immobilier, ou le sens du travail bien fait

Pour exercer ses métiers en respectant – voire en fixant – les plus hauts standards de qualité, VINCI Immobilier s'appuie sur des principes d'intégrité, de respect, d'écoute, de probité et de transparence. Ceux-ci sont primordiaux, que ce soit pour garantir la satisfaction des partenaires et des clients ou pour donner vie à des programmes exemplaires. 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 de ces principes, l'entreprise 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, VINCI Immobilier identifie les activités à risque, forme et sensibilise ses collaborateurs à la déontologie et à la lutte contre la corruption. Il met aussi en œuvre des moyens

d'évaluation et de contrôle et s'appuie sur des référents en la matière au sein de son organisation. En outre, afin d'assurer une maîtrise homogène des risques de nature stratégique, opérationnelle, financière et réglementaire, VINCI Immobilier a défini des règles de contrôle interne, des procédures, des modèles et des directives applicables à tous, dont la mise en œuvre est régulièrement vérifiée. L'environnement représentant un axe stratégique de premier plan, VINCI Immobilier a pour ambition de réduire de 40% les émissions de gaz à effet de serre de son périmètre corporate (mobilité de ses collaborateurs, ses bureaux...) d'ici à 2030. Tous les collaborateurs ont vocation à incarner cet engagement dans leur quotidien professionnel. VINCI Immobilier veille donc à leur fournir un cadre de travail écoresponsable et à encourager les comportements vertueux. Les mobilités bas carbone sont facilitées grâce à un "plan de mobilité durable", des webinaires de sensibilisation et autres actions de formation sont organisés (plus de 600 collaborateurs ont participé à la Fresque du climat), et la politique de rémunération intègre un volet environnement.



1 immeuble
1 œuvre

Subak, l'œuvre d'Antonin Anzil
installée sur le programme
Versus à Bobigny (93).



L'ART POUR TOUS

VINCI Immobilier participe depuis 2015 à l'essor de l'art dans la cité et à la valorisation du travail artistique.

► En signant, avec le ministère de la Culture et 15 autres partenaires, la charte "1 immeuble, 1 œuvre", VINCI Immobilier a pris l'engagement d'installer une œuvre d'art dans chacun de ses programmes et ce, en privilégiant les artistes locaux. Sculptures, peintures, fresques numériques... ces pièces uniques, spécifiquement commandées, sont aujourd'hui présentes dans plus de 130 lieux. Elles embellissent le quotidien d'un large public et contribuent à enrichir et adoucir les liens sociaux.

► De même, en créant Grand Palais Immersif aux côtés de la Réunion des musées nationaux – Grand Palais et de la Caisse des dépôts et consignations, VINCI Immobilier œuvre très concrètement pour rendre l'art plus accessible à tous. 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 qui souhaitent dynamiser leur tissu urbain.

GOUVERNANCE
COMITÉ EXÉCUTIF
VINCI IMMOBILIER

GO



Olivier de la Roussière
président



Vanessa Chaléac
directrice des ressources humaines



Virginie Leroy
directrice générale 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 Guermontez
directeur général adjoint
pôle hôtellerie



Éric Lapierre
directeur général OVELIA,
Student Factory et BIKUBE



Stéphane Reymond
directeur général adjoint immobilier
résidentiel et des régions

Chiffres clés 2021

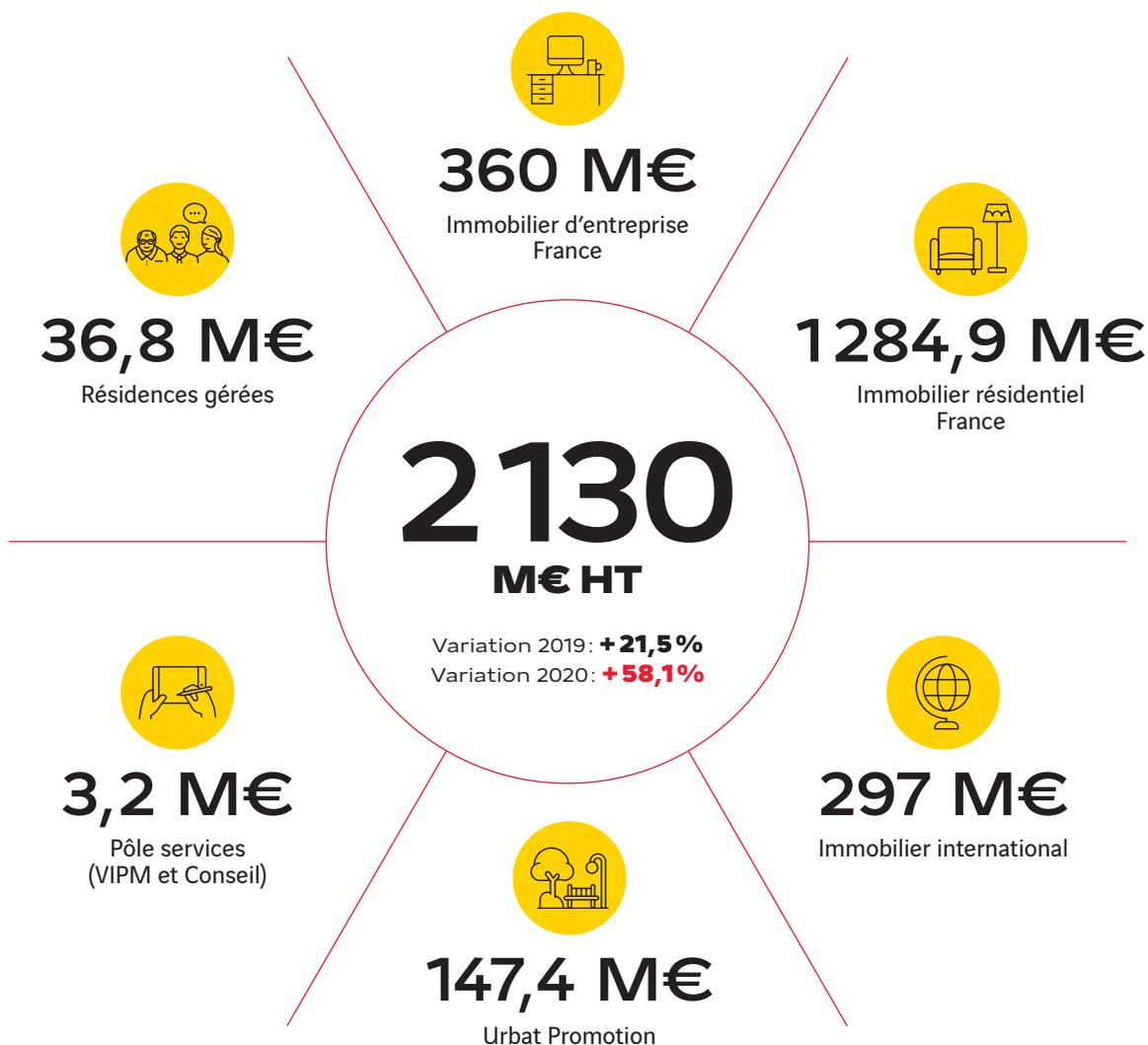
24

IMPLANTATIONS

1 268

COLLABORATEURS

CHIFFRE D'AFFAIRES ACTÉ EN QUOTE-PART GROUPE*



*Prises de commandes en quote-part Groupe 2021.

RÉSULTAT NET

87,4 M€

Variation 2019 : **+34,4%**
Variation 2020 : **+291,9%**

RÉSULTAT COURANT

113 M€

Variation 2019 : **+15,3%**
Variation 2020 : **+197,3%**



IMMOBILIER D'ENTREPRISE

439 M€

prise de commande

80 770 m²

actés



IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

7 479

logements réservés

6 763

logements lancés
en travaux



RÉSIDENCES GÉRÉES

OVELIA

20

résidences exploitées

STUDENT FACTORY

7

résidences exploitées

BIKUBE

3

en montage

Universeine, Saint-Denis (93).



VOTRE
CONFIANCE
NOUS ENGAGE
DURABLEMENT

2313, boulevard de la Défense
92000 Nanterre
Tél. : 01 55 38 80 00
www.vinci-immobilier.com

VINCI 
IMMOBILIER