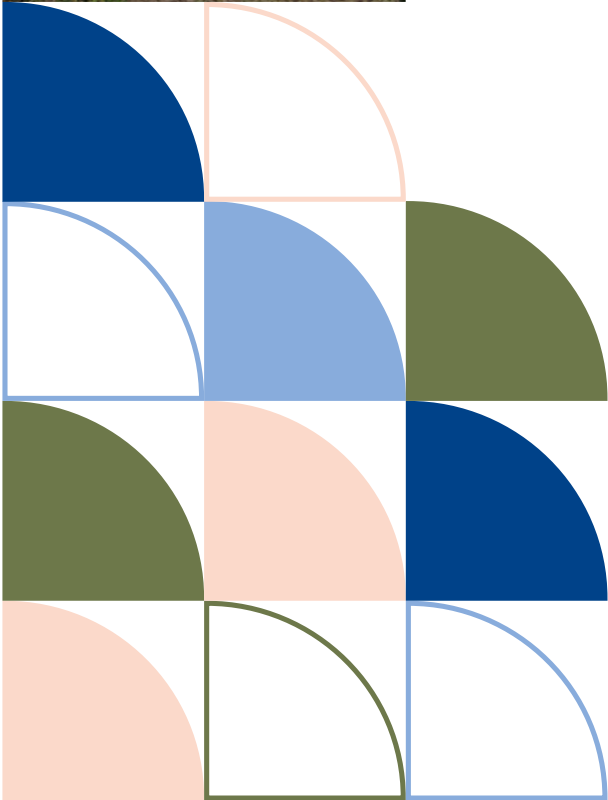


Par citoyen et créatif aire



Sommaire

01. Édito

01

Stratégie

04. Notre mission

06. Nos défis

08. Notre ambition

Activités

02

16. Promotion

Résidentiel

Bureaux et immobilier industriel

Hôtellerie

Aménagement et grands projets urbains,
produits mixtes et atypiques, commerces

27. Services

Conseil

Property Management

City&You et Gabarit

28. Exploitation de résidences gérées

Résidences seniors: Ovelia

Résidences étudiants: Student Factory

Résidences de coliving: Bikube

03

Carte d'identité

34. Notre gouvernance

36. Nos projets dans les territoires

38. Chiffres clés 2023

« Nous contribuons à l'intérêt
général et aux dynamiques
locales. Les projets que
nous imaginons et développons
sont animés par un esprit
d'attention et de mieux vivre. »

Édito



Renouveler la dynamique des villes

VINCI Immobilier évolue dans un environnement traversé par de grandes transformations sociétales, environnementales et numériques. Structurantes, ces mutations changent en profondeur le rapport de la société à l'immobilier, lequel vit par ailleurs depuis début 2023 une crise conjoncturelle majeure, après plusieurs années de croissance continue.

Cette nouvelle donne nous invite à réinventer notre approche afin de poursuivre notre volonté : imaginer et développer des solutions durables pour rendre la ville plus inclusive, plus attractive et plus responsable.

Ainsi, le triptyque «partenaire, citoyen, créatif» incarne l'ambition de promoteur ensemblier de VINCI Immobilier et son aptitude à créer de la valeur pour tous : pour nos futurs clients – qu'ils soient particuliers ou investisseurs –, les habitants et occupants de nos projets, et plus largement pour les citoyens des territoires sur lesquels nous développons des projets. Il met notre expertise au service d'une ville mixte, saine et durable où chacun a sa place.

Nous nous appuyons sur notre savoir-faire pour avoir un impact positif sur le cadre de vie, l'activité économique et l'environnement. Nos équipes ont la capacité de comprendre la ville dans toutes ses dimensions et à donner vie à des opérations équilibrées. Elles s'appuient sur une excellente connaissance des territoires qui leur permet de concevoir la bonne programmation, au bon endroit. Utiles, intégrés et respectueux, nos projets sont alors acceptés et désirés. Nous contribuons à l'intérêt général et aux dynamiques locales. Nos projets sont animés par un esprit d'attention et de mieux vivre.

Forts de nos savoir-faire, de notre énergie et de notre créativité, nous contribuerons à dessiner les villes de demain.

Virginie Leroy

présidente de VINCI Immobilier

Être un acteur de la transformation des villes par l'immobilier

Porté par sa vision « Rendre possible la ville de demain », VINCI Immobilier imagine et réalise des programmes qui contribuent au dynamisme des territoires, à la qualité de vie de chacun et à la préservation de la nature.

Nous souhaitons être un acteur innovant en matière de solutions responsables, inclusives et durables. Notre ambition environnementale continue de mobiliser nos collaborateurs et s'enrichit de notre engagement citoyen en faveur d'une ville plus humaine et plus désirable.

Notre mission	04
Nos défis	06
Notre ambition	08

Stratégie

01

Acteur majeur du secteur de l'immobilier, VINCI Immobilier est un acteur pluridisciplinaire (promotion immobilière tous produits, exploitation de résidences gérées, services immobiliers). Nous apportons des réponses complètes aux attentes de ceux qui font la ville, y vivent et y travaillent. Nous innovons pour le vivre-ensemble, en rendant les villes plus responsables, plus inclusives et plus attractives.

IMPACTER POSITIVEMENT LA VILLE

VINCI Immobilier est aux avant-postes des grandes transitions qui redéfinissent aujourd'hui les villes dans leurs fonctions et le rapport des hommes aux espaces, privés et publics. Les façons d'habiter, de travailler, de se divertir, de se déplacer et de consommer évoluent. À l'aune de sa vision, « Rendre possible la ville de demain », le Groupe a décidé de se réinventer pour accompagner ces transformations et répondre aux nouvelles attentes des parties prenantes. Dans un monde qui bouge, VINCI Immobilier affirme son identité de promoteur ensemblier partenaire, citoyen et créatif.

MAÎTRISER LA DIVERSITÉ DES EXPERTISES URBAINES

Présent sur les métiers complémentaires de la promotion immobilière, de l'exploitation et des services immobiliers, VINCI Immobilier peut répondre à tous les besoins adressés par les investisseurs, les institutionnels, les particuliers et les bailleurs sociaux. Le Groupe conçoit et réalise des programmes de logements, de bureaux, de commerces, d'hôtellerie, ainsi que des produits mixtes et atypiques ou industriels. Il intervient à échelle d'aménagement et exploite aussi des résidences gérées pour seniors, étudiants, et jeunes actifs. Pour garantir des réponses innovantes et adaptées, VINCI Immobilier privilégie une approche d'écosystème dynamique. Animés par nos valeurs de responsabilité, d'intégrité, de solidarité et d'agilité, nos collaborateurs créent des lieux de vie ressourçants, responsables et participant à la cohésion sociale.

S'ENGAGER EN FAVEUR DE L'ENVIRONNEMENT ET DE L'INCLUSION

Le modèle historique de développement foncier en extension urbaine n'étant plus tenable, l'entreprise s'est déjà engagée dans une transformation profonde de son modèle économique. Ainsi, dès 2022, vingt ans avant

les obligations fixées par la loi Climat et Résilience, VINCI Immobilier a été le premier promoteur national à se fixer l'objectif d'atteindre le zéro artificialisation nette (ZAN) dès 2030. En complément, il s'est donné pour objectif de réaliser plus de 50 % de son chiffre d'affaires en recyclage urbain et de diviser par deux l'impact carbone lié aux opérations immobilières à l'horizon 2034.

CONNAÎTRE LES TERRITOIRES ET LEURS CITOYENS EN PROFONDEUR

D'envergure nationale, VINCI Immobilier est avant tout un acteur de proximité, avec 26 implantations en France et deux à l'international (à Monaco et en Pologne). Connaisseur des enjeux des territoires et des attentes de leurs acteurs et de leurs habitants, le Groupe s'adapte à chaque contexte pour donner vie à des projets utiles. Promoteur ensemblier, VINCI Immobilier associe les parties prenantes locales dès la phase de conception de ses projets. La qualité du dialogue entre les parties impliquées assure une dynamique vertueuse pour tous.

PLACER L'ÉTHIQUE AU CŒUR DE L'ACTIVITÉ

Composante intangible de la réputation et de la performance, l'éthique est au cœur de nos relations avec nos clients et partenaires. Pour agir partout et en toute circonstance dans le respect des principes éthiques des affaires, la *Charte éthique* et le *Code de conduite anti-corruption* du groupe VINCI sont appliqués strictement. Ils engagent l'entreprise à une totale transparence sur ses pratiques et celles de ses sous-traitants.





AU SERVICE DES VILLES, AU SERVICE DE LA VIE



Le groupe VINCI : être utile aux hommes et attentif à la planète

VINCI est un leader mondial des concessions, de l'énergie et de la construction présent dans plus de 120 pays. Au cœur des enjeux du monde contemporain, notre ambition est de contribuer activement à la transition énergétique et environnementale du cadre de vie, des infrastructures et de la mobilité. Nous participons au progrès social en agissant en entreprise humaniste, inclusive et solidaire. VINCI mobilise ainsi ses expertises, sa dynamique d'innovation, la performance de son modèle économique et l'engagement de ses équipes au service de l'ambition partagée par ses 280 000 collaborateurs : être utile aux hommes et attentif à la planète.



SE RÉINVENTER POUR RELEVER LES NOUVEAUX DÉFIS URBAINS

Rendre possible la ville de demain, c'est analyser en permanence les grands enjeux inhérents au secteur de l'immobilier par l'écoute constante de son environnement territorial et humain. Pour toujours mieux répondre aux attentes de ses parties prenantes, VINCI Immobilier a engagé en 2023 sa transformation stratégique en s'appuyant sur ses atouts fondateurs.



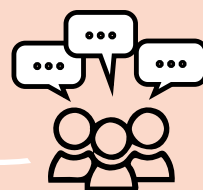
Les macro-tendances

- Crise environnementale
- Évolutions démographiques
- Transformation des dynamiques urbaines dans les territoires
- Mutation des modes de vie au travail
- Transition numérique

impactent

Les attentes de tous et de chacun

- Mixité des usages
- Qualité, confort, valeur verte et surfaces d'activité économique
- Logements plus abordables
- Mixité sociale et inclusion
- Contribution à la transition environnementale
- Nature en ville
- Résilience et adaptabilité du bâti
- Attractivité et dynamique territoriale
- Dialogue transparent



... et aussi

Le secteur de l'immobilier

- Complexification du métier
- Atomisation du marché
- Durcissement des réglementations
- Déclin de l'acceptabilité
- Durcissement des conditions d'emprunt bancaire

de nouveaux défis



- Accélérer la réponse à l'urgence climatique
- Renforcer l'acceptabilité des opérations immobilières

- Créer un modèle agile et adaptable

Notre réponse :

une nouvelle ambition

ÊTRE PROMOTEUR ENSEMBLIER PARTENAIRE, CITOYEN ET CRÉATIF



... imposant

soutenue par

Des atouts pérennes

- ADN entrepreneurial
- Excellence opérationnelle et capacité d'innovation
- Valeurs partagées
- Forte ambition environnementale et sociétale
- Multi-expertises et savoir-faire
- Maillage territorial
- Fiabilité des engagements
- Exemplarité éthique



Notre ambition

Dans un environnement qui bouge, VINCI Immobilier redonne du sens à ses métiers en les transformant pour répondre à des attentes qui évoluent. Il souhaite être un acteur de l'immobilier alliant solidité et agilité, au service d'une création de valeur durable et équilibrée pour l'ensemble de ses parties prenantes.

ÊTRE PROMOTEUR ENSEMBLIER



PARTENAIRE

Nous plaçons les besoins de nos parties prenantes au cœur de projets créateurs de valeur.

CITOYEN

Nous mettons notre développement au service du bien commun et œuvrons pour une ville à impact positif.



CRÉATIF

Nous combinons le savoir-faire entrepreneurial et l'expertise de nos collaborateurs et ceux de nos partenaires.



PARTENAIRE



Les attentes de parties prenantes de plus en plus exigeantes et spécifiques complexifient et segmentent le marché de l'immobilier. Les réponses génériques n'ont plus lieu d'être. Ainsi, en tant que promoteur partenaire...

Nous écoutons et identifions les tendances et dynamiques du marché et des territoires

Les grandes transitions actuelles nous obligent à être à l'écoute permanente des tendances dès les premiers signaux faibles. Parce que les façons d'habiter, de travailler, de circuler, d'échanger et de consommer évoluent constamment, nos concepts revisitent l'usage des volumes, le rapport à la propriété, la répartition des espaces privés et publics ou encore le lien avec la nature. Parce que nos parties prenantes souhaitent une ville vertueuse et équilibrée, nous concevons des programmes mixtes. Nos logements, bureaux, hôtels et quartiers s'adaptent aussi aux nouveaux usages propres à chaque territoire. Pour recréer la ville sur la ville, nous avons renforcé notre expertise en dépollution et en réhabilitation. Notre politique de recyclage urbain apporte des solutions judicieuses aux « dents creuses » et aux entrées de ville.

Nous associons étroitement nos parties prenantes à toutes les étapes de nos projets

Chez VINCI Immobilier, nous sommes convaincus que la réussite d'un projet est fondée sur la confiance. C'est pourquoi nous privilégions une collaboration étroite avec l'ensemble des parties impliquées. Tout au long de chaque projet, nos équipes rencontrent les acteurs directement ou indirectement concernés, les écoutent et dialoguent avec eux. Cette collaboration rapprochée permet d'anticiper, de lever les freins et donc de favoriser le consensus. La concertation sert ainsi l'intérêt général et local et dynamise les projets.

Nous répondons aux attentes et ambitions des parties prenantes, pour leur offrir une création de valeur au travers de nos projets

La qualité d'écoute et le décryptage des singularités locales nourrissent la pertinence de nos programmes. Pour garantir la qualité de conception de nos produits, nous avons déployé en 2023 des démarches produits qui combinent approche sur mesure et exigence de qualité. Ainsi, nos projets contribuent au développement économique des villes, promeuvent la cohésion sociale, accompagnent la transition environnementale. In fine, ils créent de la valeur pour l'ensemble de nos parties prenantes.



En tant que promoteur, VINCI Immobilier répond à des enjeux aussi urgents que complexes et aux défis sociétaux propres à chaque territoire. Nous souhaitons avoir un impact positif grâce à des programmes porteurs d'un futur plus désirable. Ainsi, en tant que promoteur citoyen...

Nous contribuons à l'intérêt général

La société exprime à l'égard des entreprises des attentes croissantes, en termes environnementaux et sociaux. Dans ce cadre, nous reconnaissons l'importance de notre responsabilité à l'égard du bien commun. Nous orientons nos actions et nos projets pour contribuer à l'intérêt général tout autant qu'à l'intérêt particulier de chacune de nos parties prenantes.

Nous développons une approche de responsabilité sociale

Face aux polarités territoriales et aux tensions sociales, VINCI Immobilier est convaincu que l'immobilier est vecteur de vivre-ensemble et de solidarité. Engagés en faveur du développement de villes plus humaines, nous concevons des logements tournés vers les usages. Ainsi, notre offre In'Clusive répond à la demande croissante et toujours plus spécifique de logements sociaux, et nous met au diapason des attentes des bailleurs sociaux en matière de maîtrise des charges et d'accompagnement du vieillissement démographique. Nous donnons vie à des immeubles qui font la part belle aux espaces partagés et végétalisés, où la mixité intergénérationnelle s'opère. Signataires de la charte « 1 immeuble, 1 œuvre » initiée par le ministère de la Culture, démocratisons l'art en installant des œuvres dans nos programmes. Quant aux pieds d'immeuble, nous les ouvrons sur la ville et les animons en donnant une place aux acteurs de l'économie sociale et solidaire, pour encourager ce type d'initiative.



Nous poursuivons la transformation environnementale de nos métiers

Sur le terrain de l'environnement, intégré à part entière dans notre modèle d'affaires, nous accélérons notre transition en agissant sur trois grands axes : protéger les milieux naturels, privilégier l'économie circulaire et limiter le réchauffement climatique. Proactifs en matière de ZAN et de recyclage urbain, nous avons développé des expertises en dépollution des sols, en réhabilitation et en végétalisation. Nous renonçons depuis 2022 aux opérations qui artificialisent plus de mètres carrés qu'elles n'en développent. Les résultats sont déjà tangibles. En passant de 13 % à 6 %, VINCI Immobilier a divisé par deux le niveau d'artificialisation de ses projets entre 2020 et 2023. L'année dernière, 69 % de notre chiffre d'affaires ont été réalisés en recyclage urbain.

Dans la lignée de notre stratégie bas carbone, principalement axée sur les consommations d'énergie de nos programmes résidentiels, 93 % des opérations engagées en 2023 excluent le gaz comme source d'énergie. Par ailleurs, Ovelia et Student Factory se sont fixé pour objectif en 2023 de réduire de 40 % l'empreinte résidentielle de leurs habitants d'ici 2030.



CRÉATIF



Les métiers immobiliers se complexifient pour répondre à des exigences de plus en plus variées et pointues des parties prenantes. Ainsi, pour apporter une analyse et des résultats concrets sur un spectre très large d'enjeux urbains, nous combinons les expertises de nos collaborateurs, entrepreneurs et spécialistes. Grâce à notre écosystème ouvert, performant et inventif, nous offrons des solutions différenciantes et créatrices de valeur.

Nous capitalisons sur notre ADN d'entrepreneur proche du terrain et notre capacité d'innovation

Pour développer des projets qui font la ville de demain, nos collaborateurs s'appuient sur leur savoir-faire d'entrepreneurs de terrain, sur leur connaissance des acteurs et des dynamiques territoriales et sur leur inventivité à imaginer des solutions qui répondent aux enjeux de leurs clients et des collectivités. Ils bénéficient, pour dessiner des projets de toute nature, de l'expertise de spécialistes internes, qu'il s'agisse de dépollution, de décarbonation, de connaissance du logement social, de l'hôtellerie, de commercialisation ou d'exploitation.

Nous adaptons avec agilité la problématique unique de chaque projet grâce à des équipes sur mesure alliant leurs expertises internes aux compétences de partenaires externes

Dans des marchés de complexité croissante, la capacité à mobiliser des expertises et réseaux locaux de plus en plus divers devient un élément essentiel. Ainsi, la richesse du réseau du Groupe est un atout majeur. Plurispécialistes de l'immobilier, nous sommes capables de mobiliser de nombreuses expertises et compétences depuis l'identification des fonciers jusqu'à l'exploitation des biens immobiliers en passant par leur conception et leur commercialisation.

La complémentarité de ces talents nous permet d'imaginer des montages complexes et inventifs au service d'une programmation équilibrée, qui contribue au dynamisme économique d'un territoire, à l'exemple du Magasin Général à Saint-Pierre-des-Corps (37). Pour réhabiliter cet ancien site ferroviaire en un incubateur technologique de recherche et développement dans la medtech, nous avons réuni les meilleurs entrepreneurs et les meilleurs spécialistes dans la sauvegarde du patrimoine industriel, de la conception de laboratoires, de l'économie circulaire des ressources ou encore de la préservation de la biodiversité.

L'intelligence artificielle au service de la rénovation urbaine

Nous considérons l'innovation numérique comme un puissant levier de transformation de notre entreprise et d'accélération de notre stratégie environnementale. Ainsi, pendant cinq mois, un intrapreneur de VINCI Immobilier a intégré Leonard, la plateforme d'innovation du groupe VINCI, pour faire incuber un projet consacré à l'utilisation de l'intelligence artificielle au service de la rénovation urbaine.



1	2	3
4	5	

1. Accords Boisés, Angers (49)
Première opération
100 % bois du territoire
angevin labellisée E+C-.

2. Les Fabriks de Mai, Clermont-Ferrand (63)
Dans le quartier République,
ce projet résidentiel allie approche
environnementale ambitieuse et
création de lien social en faisant la part
belle à des espaces végétalisés ouverts,
dont des potagers partagés sur les toits.



DES PROJETS QUI ILLUSTRONT NOTRE AMBITION

3. Wellcome, Lyon (69)

Réalisé sur une ancienne friche industrielle, le programme mixte Wellcome propose de multiples services à ses résidents tels qu'une salle de sport, un studio partagé disponible à la location ou encore une flotte de vélos en partage.

4. Hangar Y, Meudon (92)

La renaissance de ce joyau architectural illustre le savoir-faire de VINCI Immobilier en matière de réhabilitation complexe, sa capacité à développer des produits atypiques et à combiner expertises internes et externes au service de la réinvention d'un patrimoine culturel.

5. Les Arches de la Montat, Saint-Étienne (42)

L'ancien siège de Casino, transformé en résidence seniors Ovelia, préserve son cachet historique et offre un cadre de vie agréable et un mode de vie décarboné aux seniors qui y résident.

Activités

Être un acteur ensemblier en réponse à tous les besoins immobiliers

VINCI Immobilier est riche de ses expertises multi-produits et multi-spécialités, sur ses trois activités : la promotion immobilière, l'exploitation de résidences gérées et les services immobiliers.

Nous pouvons ainsi adresser la diversité des besoins de nos clients et répondre aux exigences de nos parties prenantes dans tous nos territoires d'implantation.

Promotion 16

Résidentiel
Bureaux et immobilier industriel
Hôtellerie
Aménagement et grands projets urbains,
produits mixtes et atypiques, commerces

Services 27

Conseil
Property Management
City&You et Gabarit

Exploitation de résidences gérées 28

Résidences seniors : Ovelia
Résidences étudiants : Student Factory
Résidences de coliving : Bikube



Résidentiel



Nous proposons une offre complète de logements, de l'entrée de gamme au haut de segment, pour tous les moments de la vie. Le Groupe s'adresse aux particuliers, aux bailleurs sociaux et aux investisseurs. Adaptés à tous les budgets, ses logements sont conçus pour répondre à chaque besoin et offrir une expérience unique.

Chiffres 2023

+ 27 %

de ventes en bloc,
soit 44 % des réservations totales.

VINCI Immobilier est la marque
d'immobilier préférée des Français
pour la 8^e année consécutive.*

94 %

de clients satisfaits à la livraison
en immobilier résidentiel.





Partir des besoins du territoire

Analyse de la dynamique démographique, recensement des équipements et des commerces, étude des données climatiques locales... la phase de conception est aujourd'hui centrale. À partir de cette phase d'études et de diagnostics, VINCI Immobilier optimise la réponse programmatique, le choix des solutions techniques et des services proposés aux habitants. Avec sa filiale Ubat, spécialiste du logement à prix accessible depuis cinquante ans, VINCI Immobilier adresse aussi de manière spécifique les besoins des primo-accédants.

Priorité à la valeur d'usage

Tout est fait pour maximiser la valeur d'usage, l'habitabilité et le confort des logements. La priorité est donnée à la qualité de l'espace plutôt qu'à la surface vendue tandis que l'usage des logements prime sur la morphologie des immeubles. Cette valeur d'usage repose sur quatre caractéristiques essentielles : le logement VINCI Immobilier est confortable, unique, vertueux et convivial. Le travail de conception garantit une bonne habitabilité des plans intérieurs et maximise la qualité de vie. VINCI Immobilier apporte des solutions techniques adaptées aux conditions locales pour offrir un confort d'été maximal en intérieur, y compris en épisode de canicule. La conception favorise un mode de vie sain et décarboné, par exemple grâce à l'abandon du gaz et à l'installation de bornes électriques dans les parkings. Quant à la modularité des logements, elle permet d'offrir le bon logement à chaque étape de sa vie.

Bien vivre ensemble

Aujourd'hui, les citoyens aspirent à vivre dans un logement protecteur, doté d'espaces extérieurs qui le prolongent

PROPOSER DES LOGEMENTS POUR TOUS, ADAPTÉS À CHACUN

et à bénéficier de lieux qui favorisent les liens de voisinage et la vie de quartier. VINCI Immobilier insufflé ce vivre-ensemble en proposant des services, des équipements et des espaces partagés comme des potagers et des locaux polyvalents.

In'Clusive, la nouvelle offre de logement social

Adaptée, évolutive et économe... ces trois mots résument l'offre dédiée aux bailleurs sociaux. À partir d'une analyse des dynamiques territoriales, les programmes In'Clusive sont conçus pour répondre à des besoins locaux spécifiques et accueillir tous les profils d'habitants : familles monoparentales, recomposées, retraités, étudiants... Ce sont aussi des logements qui évoluent tout au long de la vie d'un foyer, notamment pour maintenir à domicile les plus fragiles. Pensée pour réduire les coûts d'exploitation, In'Clusive libère du pouvoir d'achat pour les habitants.



Les Allées Blatin Clermont-Ferrand (63)

L'art du bien-vivre ensemble

Pour cette résidence haut de gamme dans l'hypercentre clermontois, tout a été pensé pour son intégration dans le quartier. Les logements sont conçus pour préserver l'intimité (isolation phonique, gestion des vis-à-vis, équipements silencieux...). Côté espaces communs, convivialité et vivre-ensemble sont les maîtres mots : logement partagé (mis à disposition de la famille ou des amis des résidents), bibliothèque commune, vélos électriques collectifs. Côté ville, la création d'un jardin public paysagé redessine une coulée verte pour tout le quartier tandis que d'anciennes colonnes et une porte antique seront mises en valeur pour conserver la mémoire du lieu.

252 logements répartis dans 8 bâtiments
3 874 m² de parc arboré

Architecte-urbaniste : DHA

📍 NF Habitat ; Pyramides d'Argent 2023 de la FPI Auvergne pour « des solutions pour l'économie circulaire »



Métamorphose Suresnes (92)

Un concentré de la ville de demain

Réunir en un même îlot de quartier une mixité d'usages pour offrir aux habitants un parcours résidentiel complet. C'est l'ambition du projet phare de recyclage urbain Métamorphose, en bord de Seine, en bord de Seine, à Suresnes. Au service de la ville, VINCI Immobilier a proposé une solution intergénérationnelle grâce à une grande diversité de logements (246 au total) – en accession et intermédiaires – que viennent compléter une résidence de coliving Bikube (170 appartements) et un hôtel 4* Tribe (104 chambres). Les habitants du quartier bénéficieront, dès 2026, d'une crèche et d'un commerce intégrés à ce programme. Une importante démarche de végétalisation réintroduira 3 700 m² de pleine terre et une trentaine de nouvelles essences.

11% de désartificialisation
5 830 m² d'espaces végétalisés

Copromoteur : Brownfields

Architecte : Bridot Partenaires Architectes

📍 NF Habitat HQE ; label BiodiverCity®



City Garden Hyères (83)

Un nouvel élan pour la ville

À l'emplacement d'un immeuble d'habitation de quatre étages vétuste, la résidence City Garden animera, fin 2024, le centre-ville de Hyères. Outre sa grande qualité paysagère grâce à la préservation d'arbres remarquables, un soin particulier a été porté à l'élégance de son architecture, soumise à l'avis des Architectes des Bâtiments de France. Ainsi, les matériaux choisis (béton matricé, verre, aluminium) font écho à la modernité de la Villa Noailles, toute proche. En coordination avec l'EPF PACA, propriétaire à l'origine, cette opération a bénéficié du fonds friches dans le cadre du volet « recyclage foncier ».

118 logements en accession
100 arbres et arbustes plantés

Architecte : Thierry Ami Flex Architectes

 Bâtiments Durables Méditerranéens
niveau Argent ; Bbio – 15 % ; NF Habitat



Initia Ramonville-Saint-Agne (31)

La biodiversité comme vecteur de lien social

L'inclusion et la création de lien social sont au cœur de ce programme développé sur une friche. Initia donne notamment à chaque résident la possibilité de s'impliquer dans la préservation de la biodiversité (verger partagé, ateliers de sensibilisation...). Ce projet recourt en partie au bois pour ses 124 logements, dont certains sont construits sur pilotis afin de limiter l'emprise au sol. Deux bâtiments sont réhabilités en commerces et en bureaux. Des panneaux photovoltaïques et une chaudière à bois collective réduiront, par ailleurs, la facture énergétique des résidents. En France, Initia est une des premières opérations à viser l'obtention du label E4C1 (synonyme de performance énergétique et environnementale).

5 300 m² de pleine terre
150 arbres dont 85 fruitiers

Architectes : Serge Zilio, SZ Architecture

 E4C1

Bureaux



Avec le télétravail et l'évolution des attentes des salariés, l'immobilier de bureaux doit tout à la fois fédérer les collaborateurs, incarner l'identité et les engagements de l'entreprise et faciliter la collaboration dans une organisation du travail devenue hybride. Nous répondons à ces enjeux à travers The Better Way, notre démarche innovante pour les bureaux.

ALLIER MODULARITÉ ET SOBRIÉTÉ POUR DES ESPACES STIMULANTS

Au service de la marque employeur

Avec The Better Way, nos bureaux privilégient le bien-être au travail. Ils sont facilement accessibles en mobilités douces ou bas carbone et, surtout, ils garantissent un confort d'usage avec, notamment, des terrasses, une végétalisation à tous les étages et une lumière naturelle quasi omniprésente. Des atouts différenciants pour attirer et fidéliser les talents.



Démarche
The Better Way

Une très grande résilience dans le temps

Pour minimiser nos interventions sur le bâti et réduire l'impact carbone et les conséquences sur la biodiversité de nos immeubles de bureaux, nous combinons deux approches.

- La frugalité : qu'il s'agisse du foncier, grâce à notre expertise en recyclage urbain et en restructuration de bâtiments, ou des ressources, grâce notamment à la récupération des eaux de pluie et à l'intégration du réemploi des matériaux dès la phase de conception.
- La modularité et la réversibilité : tous les espaces sont hybrides, donc personnalisables en fonction des besoins et des entreprises qui les occupent. Et dès la conception, nos projets sont pensés pour être réversibles et changer de destination au gré des usages.

Metropolitan Square Lille (59)

Réinventer le 3^e quartier d'affaires européen

Après plusieurs années de travail avec les collectivités, les habitants et les riverains, la reconversion de l'ancien siège de la Métropole européenne de Lille est lancée. Les 11741 m² de bureaux achetés en VEFA par RTE – pour y installer son nouveau siège régional – seront le premier immeuble à être livré fin 2025. Car au-delà, c'est un nouveau morceau de ville qui va voir le jour sur 3 hectares: une offre diversifiée de 280 logements (accession, bail réel solidaire, sociaux), 67 000 m² de bureaux au total et 2 000 m² de services et commerces. 6 000 m² seront végétalisés et 250 arbres seront plantés. L'ensemble de ce quartier mixte s'inscrit dans la démarche Pacte Lille Bas carbone.

15 % de la surface du site renaturés

8 000 m² d'espaces paysagers

Co-investisseur et copromoteur : BNP Paribas Real Estate
Architectes : Manuelle Gautrand Architecture ; Saison Menu
 Architectes Urbanistes ; O Architecture

📍 HQE Bâtiment Durable ; BREEAM ; WiredScore ; Well ;
 BiodiverCity® ; NF HQE Habitat

Weko Montpellier (34)

La transition écologique pour ADN

Au cœur d'une future zone d'activités en partie vouée à la santé, ce bâtiment est un démonstrateur de la transition écologique des bureaux. Première particularité: sa méthode constructive «easy tech – low cost». La structure en béton du projet sera isolée par des bottes préfabriquées en paille de riz de Camargue enduites de terre crue directement prélevée sur le site. Les propriétés thermiques de ces murs, associées à un rafraîchissement sans transfert thermique et à des brasseurs d'air, garantiront le confort d'été. Du côté de la conception, l'originalité du programme réside dans son architecture en forme de U qui donne corps à des plateaux de bureaux différents à chaque étage (R+4) et une circulation des occupants via des coursives extérieures, pensées comme lieux de travail, de repos et de rencontre.

15 000 bottes de paille (300 m³) pour isoler la structure en béton

Architectes : François Leclercq Associés ; Zakarian Navelet

📍 Bâtiments Durables Occitanie niveau Argent ; BREEAM Very Good



Hôtellerie



VINCI Immobilier est l'unique acteur du secteur, en France, à disposer d'une équipe dédiée à l'immobilier d'hôtellerie. Ce segment démontre la force de notre ambition partenariale et créative. En moyenne, 70 % de nos réalisations dans l'hôtellerie, ces dernières années, résultent d'un recyclage urbain (anciens immeubles de logements, de bureaux, établissements publics).

CRÉER UNE NOUVELLE DYNAMIQUE DE VIE

Nous accompagnons tous les développements d'hôtels avec la même attention, de l'économique au palace, pour du tourisme de loisirs ou d'affaires. Nous avons aussi la capacité de livrer des hôtels clés en main, entièrement décorés et aménagés. Cela témoigne de nos qualités de concepteurs et de chefs d'orchestre de tous les corps de métier de l'hospitality.

Un lieu de vie pour de nouveaux usages

Nous faisons de l'hôtellerie la pièce centrale de nos programmes mixtes, partout où cela est possible. Vecteur d'attractivité et de développement économique d'un quartier, l'hôtel, parce qu'il est ouvert 24 h/24 et à tous les publics, est aussi un pôle d'animation sociale. Ses lieux de restauration et, parfois, ses équipements sportifs, de bien-être et ses espaces de coworking s'ouvrent désormais sur la ville, offrant de nouveaux services aux habitants. Ainsi, nos hôtels font naître une nouvelle dynamique dans la ville et deviennent des leviers d'acceptabilité pour les grands projets immobiliers des collectivités.

Depuis vingt ans, une relation de confiance

Nous accompagnons les exploitants et investisseurs dans l'évolution du secteur hôtelier depuis deux décennies. Celui-ci n'échappe pas aux grands enjeux environnementaux ; c'est pourquoi nous apportons nos expertises et nos analyses de tendances aux acteurs de l'hôtellerie pour les aider à réduire leur impact environnemental.

YOU Urban Home Amiens (80)

Agitateur de territoire

La jeune enseigne française YOU Urban Home importera en 2025, son concept d'hôtellerie lifestyle à deux pas de la gare d'Amiens. Parmi ses équipements ouverts à tous : un bar-restaurant, un coworking, une salle de séminaires, un fitness et une salle de cinéma privée. Bien ancrée dans la ville, sa façade à l'aspect minéral fera elle-même écho à la Tour Perret, bâtiment emblématique d'Amiens. Conçu sur une ancienne friche ferroviaire, cet hôtel 4* de 94 chambres et suites s'inscrit dans le programme mixte Les 3 Mondes, qui prévoit 500 logements, une résidence services seniors, 14 500 m² de bureaux et la réhabilitation de l'ancienne Halle Sernam.

Inscrit dans une opération d'aménagement d'ampleur de 60 000 m²

Architecte : Saison Menu Architectes

Surface de plancher : 3 670 m²

 BREEAM Good

Îlot Saint-Germain Paris 7^e (75)

Transformer un ministère en palace

Au cœur de Paris, VINCI Immobilier gère la restructuration d'ampleur d'un ensemble de cinq bâtiments haussmanniens d'exception, anciennement propriété du ministère des Armées. Après une phase de dépollution et de renforcement des planchers, le Groupe fournira à Constellation Hotels, investisseur qatari, l'enveloppe du bâtiment équipée de cloisons, des réseaux techniques et d'une isolation acoustique. Sur cette base, les architectes d'intérieur déploieront un projet de palace 5* de 115 chambres, comprenant trois restaurants, deux bars, une pâtisserie, une salle de fitness ainsi que trois piscines, dont l'une posée sur une terrasse de 110 m².

300 m² de surface pour l'une des plus grandes suites du palace (+ 70 m² de terrasse)

Architecte : Atelier COS

Surface de plancher : 28 000 m²

 BREEAM Very Good



Aménagement et grands projets urbains, produits mixtes et atypiques, commerces



Recycler les fonciers et les bâtiments pour les transformer en lieux de vie bas carbone et résilients: c'est la mission de VINCI Immobilier. Elle s'inscrit dans notre engagement à atteindre le zéro artificialisation nette (ZAN) dès 2030 pour nos activités. À l'échelle des aménagements urbains et des opérations complexes, cet engagement se concrétise par notre nouvelle démarche, Régénérer la ville.

RECONSTRUIRE LA VILLE SUR LA VILLE

Notre démarche vise à accompagner toutes nos parties prenantes sur trois axes

- Décarboner le bâtiment, avec des matériaux et modes de construction nouveaux, un fonctionnement sobre en énergies (si possible renouvelables), la planification en amont des équipements de mobilité bas carbone et l'étude systématique de la réversibilité des bâtiments.
- Adapter les lieux de vie et leur quartier sur la base des projections climatiques de 2050, pour appliquer les solutions bioclimatiques appropriées, de végétalisation des espaces et de corridors écologiques.
- Recycler les fonciers et les bâtiments, mais aussi les matériaux et les déchets.

Redonner vie à des bâtiments singuliers

Lorsque nous réinventons l'usage d'un lieu, nous nous appuyons sur notre expertise des projets complexes de reconversion de bâtis hors-norme (industriels, commerciaux, monuments historiques délaissés). Avant de transformer un bâtiment à l'architecture singulière, nous étudions son état initial et son potentiel de reconversion pour concevoir un projet à la programmation originale, tel qu'un tiers-lieu, ou encore un espace de culture, R&D, ou de sport.

Maximiser l'impact positif de l'immobilier pour la ville se fait aussi à l'échelle du quartier, en créant une mixité d'usages (logements, commerces, bureaux, résidences gérées).

Universeine Saint-Denis (93)

Un laboratoire à grande échelle de la ville de demain

Au cours de l'été 2024, 5 850 sportifs du monde entier seront hébergés au cœur du Village des athlètes, situé à Saint-Denis. Ce projet historique d'aménagement et de requalification d'une friche industrielle de 6,4 hectares a pour ambition de créer un quartier exemplaire en termes de réversibilité programmée, de mixité des usages et d'innovations environnementales. Soit, dès 2025, l'émergence d'un nouveau quartier mixte, inclusif et bas carbone intégrant 78 900 m² de logements et 63 600 m² de bureaux, en plus de 4 000 m² de commerces, locaux associatifs, crèche et pôle médical. Son secret pour opérer cette transformation en un peu plus d'un an ? Une conception réversible pensée dès le départ avec le dépôt d'un permis de construire à double destination afin d'assurer un héritage durable des Jeux. Par ailleurs, les trois quarts des matériaux provisoires utilisés pendant les Jeux seront recyclés ou réemployés.

Architectes : Chaix & Morel et Associés ; Triptyque architecture ; Clément Vergély Architectes ; Béal & Blanckaert ; Pascal Gontier ; Lina Ghotmeh et Gaëtan Le Penhuel

5 000 tonnes de CO₂ économisées grâce à l'utilisation du bois et du béton ultra-bas carbone Exegy® de VINCI Construction

Aménageur : Solideo

📍 BiodiverCity® ; NF Logement HQE ; NF HQE (niveau Excellent pour les bureaux neufs et Performant pour les bureaux réhabilités) ; BREEAM (niveau Excellent pour les bureaux neufs) ; label E+C- (niveau E2C2 pour les bureaux neufs et E3C2 ou E3C1 pour les logements) ; Ready to Osmoz (bureaux Bokken) ; WiredScore (bureaux Bokken)

Louvre Saint-Honoré Paris 1^{er} (75)

Réhabilitation lourde pour projet prestigieux

La Fondation Cartier pour l'art contemporain aura bientôt un second espace d'exposition dans le cœur du premier arrondissement de Paris. En juillet 2023, dans le cadre d'une mission de maîtrise d'ouvrage déléguée pour la Société Foncière Lyonnaise (SFL), VINCI Immobilier a livré à cet effet un volume restructuré de 16 000 m² de l'ancien centre commercial du Louvre des Antiquaires. Point d'orgue de cette réhabilitation complexe réalisée sur six niveaux de ce bâtiment historique du XIX^e siècle : la création en cœur d'immeuble, après démolition des planchers, d'un grand volume d'espaces d'exposition constitué de cinq plateformes mobiles se prêtant une configuration modulaire.

16 000 m² de surface utile d'espaces d'exposition

Architecte : Ateliers Jean Nouvel

Investisseur : Société Foncière Lyonnaise (SFL)

📍 BREEAM Very Good ; Bespoke ; Core & Shell





Magasin Général Saint-Pierre-des-Corps (37)

Un immobilier de pointe pour la medtech

21 % de la surface totale du terrain seront désartificialisés

Architecte : B&B

Architectes

Surface totale :

27 500 m² sur 3 niveaux

 NF HQE Bâtiment Durable ; BiodiverCity®

L'une des plus anciennes friches industrielles de France va renouer avec une activité à la hauteur de son potentiel spatial et architectural. En 2026, cet ancien centre de stockage de la SNCF hébergera un campus industriel européen consacré aux technologies médicales de pointe. En partenariat avec le porteur de ce projet, le groupe français Doliam, 10 700 m² de salles blanches (environnements à contamination contrôlée), laboratoires et locaux techniques associés, et 9 000 m² de bureaux accueilleront start-up et entreprises expertes en medtech et en coworking sur des projets de recherche. Ce site patrimonial d'exception sera également ouvert au grand public, qui pourra profiter d'une brasserie et de 3 hectares de parc.



To-Lyon Lyon (69)

Un montage partenarial

En novembre 2023, VINCI Immobilier a livré la tour To-Lyon, pivot du projet de revitalisation de la Part-Dieu et parmi les plus importantes opérations immobilières dans l'histoire de la ville. Le groupe Apicil a réceptionné les 66 000 m² de bureaux et en occupe environ un tiers de la surface aux côtés d'EDF, de Deloitte et du coworker Spaces ainsi que de la direction régionale de VINCI Immobilier et du siège d'Ovelia et de Student Factory qui ont choisi d'y installer leurs équipes. La SAS Hôtel Athena Part-Dieu, quant à elle, a pris possession de l'hôtel Pullman 4* de 168 chambres. Lyon Parc Auto et la Métropole de Lyon sont investisseurs dans ce projet hors-norme, respectivement du parking et de la place basse, qui seront achevés fin 2024. Pour favoriser la complémentarité des usages, To-Lyon offre également des espaces de restauration, 3 500 m² de commerces, ainsi qu'un hub de mobilité.

170 mètres de hauteur

Copromoteur : Europequipements

Architectes : Dominique Perrault Architecture ; Sud Architectes

Surface de plancher : 80 000 m²

 NF HQE niveau Exceptionnel ; BREEAM niveau Excellent (bureaux) ; BREEAM niveau Very Good (hôtel)

Services

L'immobilier est un terrain complexe que nous avons à cœur de simplifier. Notre pôle Conseil accompagne les entreprises pour tous leurs enjeux immobiliers : stratégie, recherche de locaux, réaménagement, etc. C'est aussi l'attente d'efficacité et de valorisation de leurs biens qui conduit les propriétaires d'actifs immobiliers à en confier la gestion juridique, technique, administrative ou financière, ou encore les missions de syndicat de copropriété à VINCI Immobilier Property Management.

ACCOMPAGNER PROPRIÉTAIRES ET UTILISATEURS DANS LA DURÉE

Le Gauguin Villepinte (93)

VINCI Immobilier Property Management (VIPM) a été nommé syndic de copropriété de l'immeuble de bureaux Le Gauguin de 5 000 m² à Villepinte. Au total, VIPM gère plus de 2 000 lots de copropriété à fin 2023.



SDEL INFI Nanterre (92)

SDEL INFI est une des 85 entreprises accompagnées par VINCI Immobilier Conseil en 2023. Pour ce client, nous avons procédé à la recherche de locaux et piloté l'aménagement de près de 4 000 m² de bureaux.

Intermédiation et e-développement

City&You apporte son expertise immobilière pour valoriser les biens et les terrains. Gabarit est, quant à elle, une solution fondée sur l'intelligence artificielle qui fournit une analyse patrimoniale et identifie les actifs à potentiel.



Exploitation de résidences gérées



OFFRIR UN CHEZ-SOI ET UNE EXPÉRIENCE DE VIE PERSONNALISÉS

Chiffres clés 2023

3 340

lots exploités par Ovelia.

1 975

lots exploités par Student Factory.



Ovelia répond depuis quatorze ans aux besoins des personnes âgées autonomes, désireuses de vivre dans un cadre rassurant, avec un encadrement humain et bienveillant. Nos résidences sont dotées d'appartements privatifs indépendants, d'espaces de convivialité et de services à la personne. En 2023, Ovelia est devenue la première entreprise à mission de son secteur. Guidée par sa raison d'être, « Agir pour le mieux vieillir en France », l'entreprise sera évaluée chaque année par un organisme tiers indépendant, sur des objectifs précis vis-à-vis des territoires, des résidents et de ses collaborateurs.



Étudiants, jeunes actifs, seniors : à chaque âge correspondent des besoins différents. C'est pourquoi nous développons et exploitons des résidences gérées centrées sur l'humain.

STUDENT FACTORY

Student Factory promet aux étudiants une expérience ultra-connectée grâce à un parcours résidents 100 % digital, une offre de services complète, un cadre de vie contemporain avec une décoration de style industriel et une vie communautaire dynamique.

Bikube.

Bikube est un nouveau concept de coliving ouvert à tous sans minimum de durée, avec des lieux de vie hybrides proposant un mode d'hébergement sans contrainte, centré sur la convivialité et les services.

Une stratégie de décarbonation ambitieuse

En 2023, Ovelia et Student Factory se sont fixé l'objectif de réduire de 40 % leur empreinte carbone résidentielle d'ici 2030. Pour y parvenir, la conception des nouvelles résidences va au-delà des obligations réglementaires : installation de PAC (pompes à chaleur) réversibles et de panneaux photovoltaïques, récupération de la chaleur des eaux grises. Par ailleurs, nous accompagnons les résidents vers des modes de vie moins carbonés (pose de bornes électriques, évolution de la carte des restaurants, pilotage plus fin du confort thermique dans chaque pièce).

Le charme d'une maison de maître

Préserver le patrimoine plutôt que démolir nécessite expertise et créativité pour imaginer des montages complexes. C'est ce qui a été mis en œuvre à Andrézieux-Bouthéon, à proximité de Saint-Étienne, en concertation avec la collectivité et les riverains. Une ancienne maison bourgeoise de 1905 inoccupée a été réhabilitée et reconvertie en résidence seniors Ovelia. Avec son extension neuve – conçue pour assurer une continuité visuelle –, la résidence accueille aujourd'hui 107 logements ainsi qu'un restaurant, une salle de sport, une piscine intérieure et des salons élégants.

3 000 m² de parc arboré

Architecte : Agence Chabanne

Surface de plancher : 5 600 m²



Un nouveau chez-soi intergénérationnel

En juin 2024, les résidents de cette nouvelle adresse Ovelia au cœur d'Angers seront les premiers à emménager dans ce bâtiment à l'architecture audacieuse, dont la forme évoque un arbre déployant ses branches. Né d'un appel à projets lancé par la ville, ce programme se distingue par sa dimension intergénérationnelle. En effet, s'y côtoient 94 logements pour seniors Ovelia, 29 appartements et une crèche. À l'intérieur, des espaces mutualisés ont été pensés pour favoriser la rencontre et le vivre-ensemble : des jardins partagés gérés par une association, un cœur d'îlot végétalisé, un gîte urbain, un rooftop et un local d'activités. Le restaurant de la résidence Ovelia est aussi ouvert aux habitants seniors du quartier.

1 500 m² de surfaces végétalisées

Plus de 4 000 plantes intégrées au bâtiment

Architectes : Crespy & Aumont; WY-TO

Architectes paysagistes : MOZ Paysages;
Guillaume Sevin Paysages

Surface de plancher : 8 207 m² pour le bâtiment (R+11)

🏡 NF Habitat; Pyramides d'Argent de la FPI Pays de la Loire
2021 « Prix du Grand Public »; Prix du classement des promoteurs 2022 « Cadre de vie et Mixité »

Bikube Montpellier (34)

Plus qu'un logement, une communauté

Opération de recyclage urbain de l'hypercentre, Bikube Montpellier est la première résidence de coliving signée VINCI Immobilier en Occitanie. Privilégiant le vivre-ensemble et la flexibilité, elle répond à l'objectif de revitalisation du quartier porté par la Mission Grand Cœur. Ce concept propose des logements du studio au T3 sans contrainte de durée, des espaces partagés (cuisines, salons, salle de sport, rooftop, etc.), ainsi que des lieux de vie ouverts sur le quartier (bar-restaurant et coworking). Construit sur un ancien terrain Engie, le bâtiment s'inscrit dans la stratégie de recyclage de VINCI Immobilier.



6 % de désartificialisation

Copromoteur : Brownfields**Investisseur :** Foncière des Générations**Architecte :** Jean Baptiste Miralles**Surface de plancher :** 6 476 m²

NF Habitat HQE



Student Factory Troyes (10)

Redynamiser tout un quartier

Le parvis de la gare de Troyes retrouve une nouvelle vie grâce à un programme mixte et intergénérationnel. Premier projet livré, la résidence étudiants Student Factory de 140 appartements a ouvert courant 2023. Suivront une résidence pour seniors Ovelia, un hôtel 4* et des commerces de proximité en pied d'immeuble. À deux pas du centre-ville, les étudiants y bénéficient d'espaces confortables, pensés pour eux (coworking, cafétéria, espace détente). Des services sont également inclus ou à la carte : animations, local vélos, laverie connectée, ménage, espace reprographie...

90 % des matériaux
provenant de la démolition
recyclés ou réemployés
sur l'ensemble du projet.

Copromoteur : Caisse d'Epargne
Grand Est Europe**Surface de plancher :** 3 058 m²

NF Habitat Résidence Services

Être organisé pour atteindre son ambition

Être promoteur ensemblier partenaire, citoyen et créatif, voici l'ambition qui anime le collectif VINCI Immobilier, à commencer par son comité exécutif, moteur et guide de la transformation stratégique de l'entreprise.

Cette ambition prend vie dans la diversité des programmes, véritable mosaïque de nos savoir-faire et de notre contribution aux régions et territoires. Elle porte également les premiers signaux encourageants du rebond des performances de l'entreprise pour 2024 dans un environnement toujours chahuté.

OR

Notre gouvernance 34

Nos projets
dans les territoires 36

Chiffres clés 2023 38

Carte d'identité



Notre comité exécutif



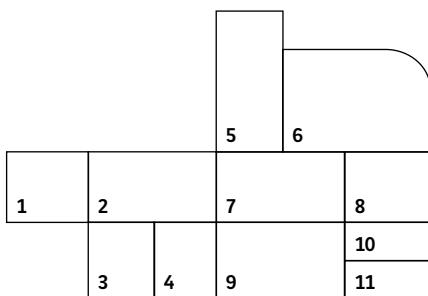
1		
2	3	4
5	6	7
8	9	10

- 1. Virginie Leroy**
présidente
- 2. Vanessa Chaléac**
directrice des ressources
humaines
- 3. Philippe Musialek**
directeur général administration
et finances
- 4. Patrick Supiot**
directeur général immobilier
d’entreprise, commercial
et aménagement
- 5. Franck Bernardin**
co-directeur général de
l’immobilier résidentiel
- 6. Hélène El Aïba**
co-directrice générale
de l’immobilier résidentiel
- 7. Jean-Luc Guermontprez**
directeur général adjoint
hôtellerie et international
- 8. Diego Harari**
directeur général adjoint
stratégie et transformation
durable
- 9. Éric Lapierre**
directeur général
VINCI Immobilier résidences
gérées
- 10. Jean-Christophe Laurent**
président d’Urbat

Collectif engagé, mixte et soudé,
le comité exécutif de VINCI
Immobilier est riche de la diversité
des expertises de ses membres.
Il est chargé de définir et de faire
vivre la stratégie et la transformation
de l’entreprise pour atteindre
son ambition : être promoteur
ensemblier partenaire, citoyen
et créatif. À travers une structure
solide et transparente, les décisions
sont prises dans une logique
d’adaptabilité aux défis du marché
ainsi que de gestion durable
des ressources et des risques.
Cette gouvernance incarne
l’excellence opérationnelle
et stratégique essentielle aux projets
et réalisations qui façonnent
nos villes et nos territoires en
créant de la valeur pour tous.

Nos projets dans les territoires

La multi-expertise de VINCI Immobilier s'exprime et se déploie dans une diversité de programmes. Nous créons des espaces de vie diversifiés et durables, en phase avec les besoins présents et anticipant de manière proactive les évolutions à venir.



- 1. WOW, Paris (75)**
Les anciens Grands Magasins Dufayel entament une nouvelle vie dans le 18^e arrondissement de Paris.
- 2. Bokken, Saint-Denis (93)**
Cet immeuble de bureaux recycle une friche EDF, en réduisant son empreinte carbone de 15%.

- 3. Ovelia Le Pavillon Victoria, Aix-les-Bains (73)**
Une résidence seniors de 105 logements, dont 25% en social, dans le cœur de ville historique.
- 4. Agora Parc, Bussy-Saint-Georges (77)**
Offre de nombreux services aux résidents au sein d'un écoquartier de 120 hectares.

- 5. Krochmalna, Varsovie (Pologne)**
- 6. Testimonio II**
Exceptionnel par ses prestations et hors-norme par sa complexité structurelle, Testimonio II occupe l'un des derniers terrains constructibles de Monaco.



7. Hampton by Hilton Lyon,

Saint-Exupéry, Lyon (69)

D'anciens bureaux d'Aéroports de Lyon convertis en hôtel 3*.

8. Modèle, Bordeaux (33)

Des logements, commerces et bureaux préservent le patrimoine de ces anciens entrepôts.

9. Wood, Grenoble (38)

Un démonstrateur d'innovation de la ville durable exemplaire d'un point de vue énergétique et carbone.

10. Eliss

Cap d'Ail (06)

11. Student Factory, Rouen

Champ de Mars (76)

Chiffres clés 2023

UNE ANNÉE DE RUPTURE, MARQUÉE PAR DE GRANDS CONTRASTES

CHIFFRE D'AFFAIRES Acté en quote-part Groupe		RÉSULTAT NET PART DU GROUPE - 48,4 M€ APRÈS 58 M€ de provisions conjoncturelles		
1 272 M€ HT				
844 M€ Immobilier résidentiel France	317 M€ Immobilier d'entreprise France	56 M€ Résidences gérées	51 M€ Immobilier international	4 M€ Service
28 IMPLANTATIONS EN FRANCE ET À L'INTERNATIONAL	1 335 COLLABORATEURS DONT :		902 Promotion et services immobiliers 29 International	404 Exploitation des résidences gérées

L'ensemble des métiers de l'immobilier est aujourd'hui fortement impacté par une crise d'une ampleur inédite et historique. La très forte remontée des taux d'intérêt a marqué la fin d'un cycle de vingt ans de hausse des prix.

Afin d'ajuster la valeur vénale de certaines opérations en cours de travaux à ce nouveau marché, et pour assurer leur commercialisation en 2024, nous avons été amenés à enregistrer des provisions à fin 2023 en immobilier d'entreprise et en immobilier résidentiel.

Le secteur de l'immobilier d'entreprise est sans doute le marché le plus impacté avec la chute des investissements en immobilier de bureaux. En revanche, nous avons enregistré de très belles prises de commandes d'hôtels à Paris et en régions.

Dans le secteur résidentiel, les réservations en 2023 ont baissé de 30%. Les résultats montrent, cependant, des signaux encourageants et notre capacité d'adaptation, notamment grâce à la forte progression de la commercialisation de nos programmes en bloc à des investisseurs

institutionnels et sociaux (44 % de nos réservations totales contre 24 % les années précédentes). Si l'on exclut les réservations de résidences gérées en bloc, il faut noter que nos réservations de logements accusent une baisse limitée à 17 % contre 26 % pour le marché.

Dans le secteur des résidences gérées, les réservations des lots de résidences Ovelia ou Student Factory ont été soutenues par les ventes aux particuliers alors que les ventes en bloc, majoritaires avant 2023, se sont arrêtées. En 2024, nous prévoyons l'ouverture de 14 résidences qui contribueront à la performance du Groupe et à la création de valeur dans les territoires.

À l'international, en Pologne et à Monaco, nos résultats sont très satisfaisants et contribuent pour une part substantielle à ceux du Groupe.

Forts de notre expérience et de notre portefeuille d'activités, nous sommes confiants pour l'avenir. VINCI a renouvelé son soutien à VINCI Immobilier, en approuvant notre vision objective de la situation économique et notre vision stratégique.

Brochure éditée par VINCI Immobilier — Rédacteurs : Tiphaine Clotault & Antoine Blachez — Directrice de la publication : Virginie Leroy –
Coordination éditoriale : Ariabel Dany & Marie Daragon

Crédits photographiques : couverture : Willy Pulse • sommaire/édito : Willy Pulse, Amélie Marzouk • p.5 : Seb Photo, Zakarian Navelet Architectes, AdobeStock • p.9 : AdobeStock • p.10 : AdobeStock • p.11 : Céline Clanet • p.12 : Johanne San, Scenesis, Camille Marciano • p.13 : Clap Productions, Myphotoagency • p.16 : LD3D • p.17 : AdobeStock, Myphotoagency • p.18 : Ineastudio, Infime Architecture • p.19 : Scenesis, Kreation • p.20 : Alexis Toureau • p.21 : Willy Pulse, Zakarian Navelet Architectes • p.22 : Jérôme Galland, Didier Delmas • p.23 : Saison Menu Architectes, Atelier COS • p.24 : Kreation • p.25 : Laurent Desmoulin, L'Autre Image • p.26 : B et B Architectes, PHOTEC Production Guillaume Douaul • p.27 : SDEL DR • p.28 : Seb Photo, VINCI Immobilier DR • p.29 : Seb Photo • p.30 : Myphotoagency, WYTO • p.31 : LD3D, 5-Cinq Architecture • p.34 : Amélie Marzouk, Emmanuel Fradin, David Picard • p.36 : L'Autre Image, Kreation, Drawbotics • p.37 : VINCI Immobilier Polska DR, SAM Testimonio II, CM Imaginum, Arnaud Bertrand, ECDM et Arlynk, Myphotoagency, Fabri Architectes • p.40 : Willy Pulse

Impression : Galaxy. Ce document a été imprimé sur un papier certifié FSC fabriqué à partir de ressources issues de forêts gérées durablement sur le plan environnemental, social et économique.

Mai 2024.



**Votre
confiance
nous engage
durablement**

VINCI 
IMMOBILIER