

Partenaire, citoyen & créatif

04 INTERVIEW 5 questions à Virginie Leroy	06 NOTRE IDENTITÉ Transformer les villes par l'immobilier	08 NOS DÉFIS POUR LA VILLE • Environnement • Inclusion • Réhabilitation • En images
SOMMAIRE		
16 NOS ACTIVITÉS	18 PROMOTION • Résidentiel • Bureaux, activité & logistique • Hôtellerie • Aménagement et grands projets urbains • Produits mixtes et atypiques	
28 EXPLOITATION DE RÉSIDENCES GÉRÉES • Ovelia • Student Factory • Bikube		
	33 SERVICES • Conseil • Property Management • City & You • Gabarit	
34 NOS IMPLANTATIONS		

Promoteur ensemble,
nous maîtrisons tous les métiers
de l'immobilier pour apporter
des réponses complètes à ceux
qui font et vivent la ville.

Partenaire des particuliers,
des entreprises, des investisseurs,
des bailleurs sociaux et
des collectivités locales,
nous construisons avec eux
des réponses sur mesure.

Citoyen dans l'âme, nous concevons
et réalisons des programmes uniques
qui contribuent au dynamisme
des territoires, à la qualité de vie
de chacun, au vivre ensemble et
à la préservation de l'environnement.

Créatif, nous nous réinventons
en permanence pour imaginer
et développer des solutions
adaptées, innovantes et durables.
Notre ambition environnementale
et sociétale en faveur d'une ville plus
humaine et désirable est un puissant
levier d'adhésion à nos projets.

VINCI Immobilier, filiale du groupe VINCI

VINCI est un leader mondial des concessions, des services à l'énergie et de la construction, employant 285 000 collaborateurs dans plus de 120 pays. Sa mission est de concevoir, financer, construire et gérer des infrastructures et des équipements qui contribuent à l'amélioration de la vie quotidienne et à la mobilité de chacun. Parce que sa vision de la réussite est globale, VINCI s'engage sur la performance environnementale, sociale et sociétale de ses activités. Parce que ses réalisations sont d'utilité publique, VINCI considère l'écoute et le dialogue avec l'ensemble des parties prenantes de ses projets comme une condition nécessaire à l'exercice de ses métiers. L'ambition de VINCI est ainsi de créer de la valeur à long terme pour ses clients, ses actionnaires, ses salariés, ses partenaires et pour la société en général.

5 questions à Virginie Leroy

PRÉSIDENTE
DE VINCI IMMOBILIER

1

2024 est restée une année compliquée pour le secteur de l'immobilier. Comment VINCI Immobilier fait face à ce contexte ?

Comme tous les acteurs du secteur, VINCI Immobilier a de nouveau évolué en 2024 dans un environnement sous tension. Dans la continuité de 2023, nous avons été confrontés à une crise de l'offre, marquée par la pénurie de fonciers constructibles dans le cadre de la nouvelle donne économique, par les nombreux freins à l'acte de construire, et à une crise de la demande sur le marché du logement, conséquence du niveau élevé des taux d'intérêt. Sur le marché de l'immobilier d'entreprise, le climat général d'attentisme et les taux d'intérêt élevés sont peu propices aux décisions et aux investissements. Face à ces vents contraires, nos équipes ont fait preuve de réactivité, d'agilité et de détermination pour repositionner nos offres, accroître notre expertise globale en travaillant en réseau, adapter notre structure sans dégrader la qualité et améliorer toujours plus notre excellence opérationnelle. Notre mobilisation collective nous permet d'être serein dans la perspective de la sortie de crise.



2

Quels faits marquants reprenez-vous de l'année 2024 ?

En 2024, VINCI Immobilier a fait preuve de ténacité et d'adaptabilité. Notre activité a connu une dynamique nouvelle, notamment pour les ventes de logements sociaux. Notre offre In'Clusive a trouvé son marché auprès des bailleurs sociaux qui ont acquis la moitié de notre production. Nous avons capitalisé sur des démarches initiées depuis 2022 sur des fonciers en recyclage urbain – en périphérie ou en cœur de ville – pour concevoir des opérations innovantes. Nous avons notamment conclu nos premiers accords sur des fonciers hôteliers, d'acteurs industriels et de la distribution à transformer. Bien que la crise perdure, nous avons investi dans l'avenir en innovant dans le traitement de *datas* pour analyser les patrimoines immobiliers, dans la rénovation urbaine, dans notre positionnement produits ou encore dans nos méthodes de développement, pour être toujours mieux à l'écoute des villes et des acteurs fonciers.

3

Sur quelles forces s'appuie VINCI Immobilier ?

Notre appartenance au groupe VINCI est un atout majeur, surtout en période de crise. Elle conforte notre solidité et nos engagements en termes de qualité, mais aussi sociétaux et environnementaux. À ce titre, nous étions précurseurs sur le zéro artificialisation nette (ZAN), et nous sommes désormais un acteur référent en réhabilitation, notamment de patrimoine classé ou à forte valeur patrimoniale. Une autre de nos forces est de maîtriser trois métiers complémentaires pour concevoir des lieux de vie qui répondent aux besoins des territoires. Malgré la crise, nous avons tenu à conserver notre couverture nationale, car l'immobilier est un métier dans lequel on excelle, à condition d'avoir cette connaissance fine des spécificités locales. Notre expertise multiproduits, combinée à cette couverture géographique, nous permet de proposer des projets qui font sens pour chaque territoire. Enfin, rien ne serait possible sans l'esprit entrepreneurial et l'engagement de nos collaborateurs pour livrer des produits de qualité et imaginer des solutions innovantes, créatrices de valeur pour tous.

« Promoteur ensemblier, nous avons la capacité et les expertises pour répondre aux besoins immobiliers de tous : des seniors, des étudiants, des familles de toutes conditions, des hôteliers, des entreprises, des artisans. »

5

Dans quel état d'esprit abordez-vous 2025 ?

Notre vision est claire grâce à notre plan stratégique Impact 2030. L'entreprise a précisé ses *process* et son organisation, ce qui nous permettra de profiter pleinement de la reprise quand elle s'amorcera. Nous avons fait le pari de continuer, en dépit de la crise, à investir dans la digitalisation de nos métiers et dans la formation de nos collaborateurs. Notre positionnement de promoteur ensemblier et le fort développement de notre réseau interne de spécialistes nous donnent la capacité et les expertises pour répondre aux besoins immobiliers de tous : des seniors, des étudiants, des familles de toutes conditions, des hôteliers, des entreprises et des artisans. Forts de notre proximité renforcée avec les collectivités, nous les accompagnons dans la revitalisation de leurs quartiers, de leurs entrées de ville et dans la réhabilitation de bâtiments patrimoniaux. Pour toutes ces raisons, VINCI Immobilier est aujourd'hui bien armé pour rebondir.

4

Comment évoluent les attentes des usagers et des collectivités ?

Nos façons d'habiter, de travailler, de nous déplacer, de consommer et de nous divertir ne sont plus les mêmes qu'il y a cinq ans. Face à ces attentes changeantes, la première de nos réponses est d'agir en partenaire, à l'écoute de nos parties prenantes, désireux de monter des projets qui suscitent l'adhésion localement. Promoteur citoyen, nous mettons en œuvre un immobilier qui impacte, de manière positive, la vie des habitants et des entreprises. Notre rôle est de contribuer à des projets de ville et de vie. À l'affût des nouvelles tendances et des besoins émergents, nous nous positionnons sur de nouveaux segments de marché comme les locaux d'activité, les tiers-lieux culturels et l'immobilier d'exception à forte valeur patrimoniale, et répondons à des formes émergentes d'habitat.



TRANSFORMER LES VILLES PAR L'IMMOBILIER

Qui ?

Entrepreneur engagé, VINCI Immobilier rend possible la ville, aux côtés de ceux qui la vivent. **Passionnés par le potentiel offert par l'immobilier**, nous sommes **acteurs des transitions écologiques et sociales** qui transforment les territoires. Nous apportons des réponses durables à des enjeux essentiels comme **l'attractivité des villes**, leur adaptation au changement climatique, la **préservation de la planète** et **l'accessibilité au logement pour tous**. Ces réponses, nous les élaborons et nous les déployons ensemble, avec une ambition constante sur la **qualité de notre production** et dans le respect des règles éthiques.

Quoi ?

Promoteur ensemble, nous maîtrisons tous les métiers de l'immobilier avec une présence pendant toute la durée de vie des actifs immobiliers.
Acteur pluridisciplinaire, nous couvrons :

LA PROMOTION IMMOBILIÈRE :
Logements ; Résidences gérées ; Bureaux, activité et logistique ; Hôtellerie ; Aménagement et grands projets urbains ; Produits mixtes et atypiques ; Immobilier d'exception.

L'EXPLOITATION DE RÉSIDENCES GÉRÉES :
résidences seniors Ovelia, résidences étudiantes Student Factory et résidences de *coliving* Bikube.

LES SERVICES IMMOBILIERS :
Conseil, Property Management, intermédiation *BtoB* et traitement de *datas* immobilières.

Promoteur
ensemble

Comment ?

VINCI Immobilier est au service des territoires, des usagers et des habitants, dans toute leur diversité, pour créer durablement de la valeur pour tous. Pour y parvenir, nous nous transformons et nous nous positionnons comme un acteur :

Partenaire

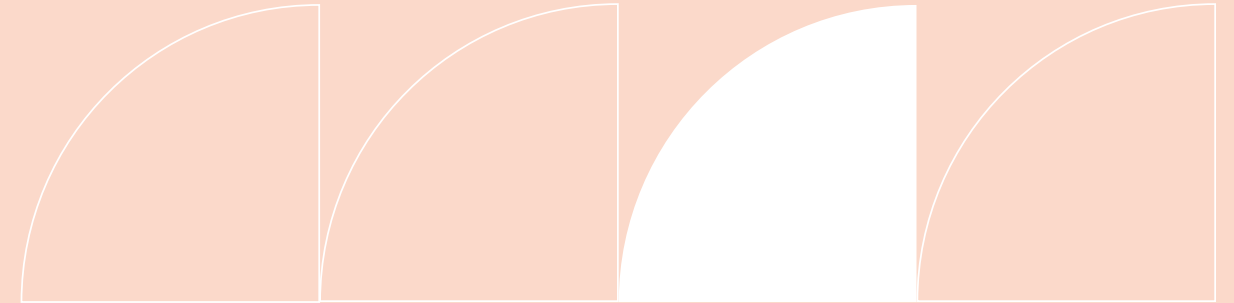
Nous plaçons les besoins des territoires et des usagers au cœur de nos projets, en créant de la valeur pour tous.

Citoyen

Nous concevons et réalisons des projets immobiliers au service de l'intérêt général, en œuvrant à un impact positif sur la ville.

Créatif

Nous innovons dans nos solutions programmatiques, juridiques, partenariales ou technologiques, afin d'imaginer et de proposer le meilleur de l'immobilier.



Nos atouts

Nous choisir, c'est opter pour l'un des premiers acteurs de la promotion immobilière en France et reconnu pour :

- **sa proximité et son maillage territorial** qui font de nous des experts locaux ;
- **sa solidité** et son appartenance au groupe VINCI ;
- **son excellence opérationnelle**, la qualité reconnue de ses produits et sa capacité d'innovation ;
- la fiabilité et **le respect de ses engagements** ;
- **sa stratégie environnementale affirmée et son impact sociétal positif** ;
- sa présence sur tous les marchés, **depuis le neuf jusqu'à la réhabilitation**, avec un niveau d'intervention adapté aux attentes des clients (VEFA, CPI, MOD).

Des engagements ambitieux

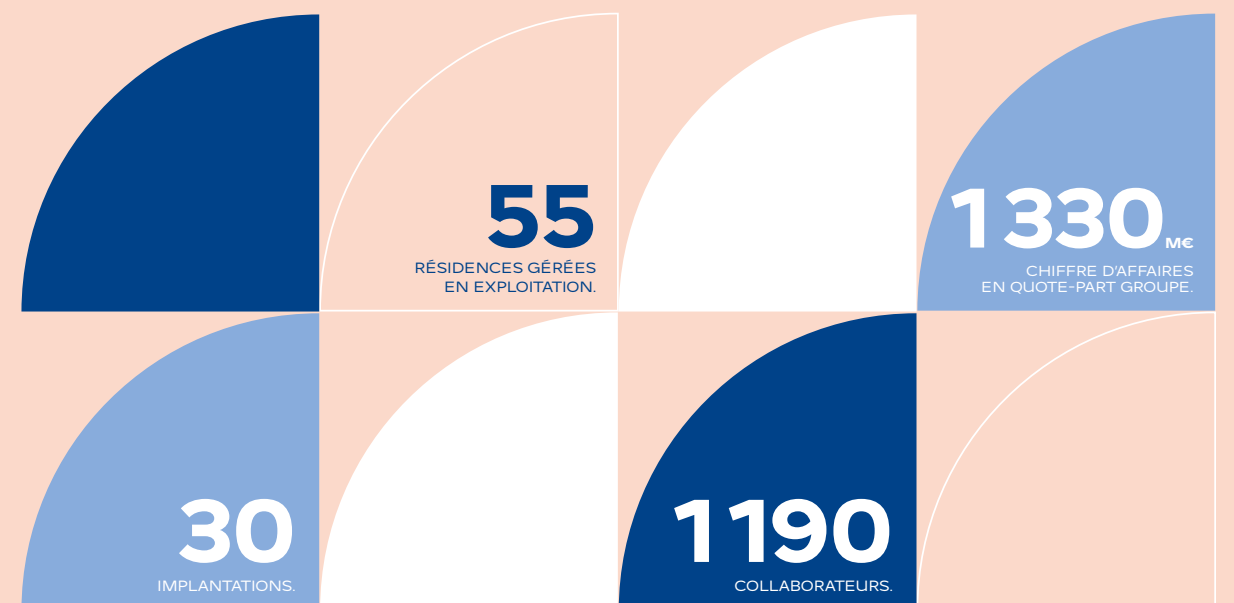
- Une stratégie environnementale affirmée, qui fait de VINCI Immobilier **un précurseur du ZAN et un promoteur reconnu du recyclage urbain**.
- Un **impact sociétal positif** sur la ville et sur la vie de ses habitants.

Des experts engagés à vos côtés

VINCI Immobilier place **l'individu au cœur de son développement**, en fondant sa réussite sur la qualité des relations humaines et sur l'expertise de ses collaborateurs. Leur esprit entrepreneurial et leur ténacité permettent à VINCI Immobilier d'aborder les défis comme des opportunités, de **transformer l'entreprise pour offrir le meilleur à la ville de demain**, et lui apporter des réponses innovantes et adaptées.

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 toutes circonstances dans le respect des principes éthiques des affaires, la Charte éthique et le Code de conduite anticorruption du groupe VINCI sont appliqués strictement. Ils engagent l'entreprise à une **totale transparence sur ses pratiques**.



NOS
DÉFISPOUR
LA VILLE

Comment concilier développement urbain et préservation de l'environnement ?

L'artificialisation des sols est un phénomène à bas bruit : elle nuit à la biodiversité tout en contribuant au réchauffement climatique. La répétition des vagues de chaleur, la fréquence et l'intensité des inondations affectent la vie quotidienne des habitants. Leur récurrence oblige les élus locaux et les acteurs de l'immobilier à identifier des solutions innovantes pour contenir l'étalement urbain, préserver les milieux naturels et adapter les bâtiments à la nouvelle donne climatique.

Universeine – À Saint-Denis, ce projet d'aménagement et de requalification d'une friche industrielle a pour ambition de créer un nouveau quartier de vie durable, et de dynamiser le territoire.

Notre vision...

Bâtir la ville aujourd'hui, c'est agir en pensant à l'environnement au sein duquel nous évoluerons au cours des prochaines décennies. Les questions climatiques, de biodiversité et de ressources – notamment agricoles – sont liées. Ainsi, notre stratégie environnementale vise à réduire notre empreinte en agissant simultanément dans trois domaines : la préservation des milieux naturels, le développement de l'économie circulaire et la réduction de notre empreinte carbone, ainsi que celle des usagers, pour limiter le réchauffement climatique et mieux nous y adapter. Ambitieuse, cette stratégie environnementale repose sur notre capacité à innover, à nous réinventer. Nous transformons notre modèle d'affaires, ainsi que nos façons de concevoir et de réaliser chaque opération.

...en action

01

Contenir l'artificialisation des sols

Afin de préserver les milieux naturels et les sols, nous nous sommes engagés à atteindre le zéro artificialisation nette des sols en 2030, soit vingt ans avant la loi Climat et Résilience. Pour développer nos programmes immobiliers, nous identifions les fonciers artificialisés, pollués ou occupés par un bâtiment vétuste. Pour tenir compte de la diversité des réalités urbaines, nous accompagnons les villes en limitant leur étalement et en favorisant la renaturation et l'infiltration des eaux de pluie. À terme, chaque mètre carré artificialisé sera compensé par un mètre carré renaturé.

02

Dépolluer et végétaliser

Notre activité de recyclage urbain nous conduit à opérer sur des terrains pollués. Pour les restaurer, nous analysons la pollution pour combiner dépollution et redéveloppement immobilier de manière optimale. Nous minimisons l'impact des bâtiments sur le sol en adaptant nos programmes au paysage et en intégrant les corridors écologiques existants. Nous réalisons, en amont de nos opérations, des diagnostics en biodiversité, complétés, si nécessaire, par les interventions d'écologues, et nous végétalisons les espaces pour offrir des îlots de fraîcheur.

04

Réduire l'empreinte carbone des usagers

Pour améliorer le bilan carbone en phase d'exploitation d'un bâtiment, nous intégrons, dès la conception, des solutions énergétiques et de mobilités bas carbone. Dans nos opérations de logements, nous avons ainsi abandonné le gaz comme source d'énergie et étudions systématiquement la faisabilité pour intégrer des panneaux photovoltaïques. Pour les résidences gérées Ovelia et Student Factory, notre ambition est de réduire de 40 % l'empreinte carbone des résidents d'ici à 2030.

03

Baisser nos émissions carbone

Pour répondre à la réglementation, aux exigences croissantes des investisseurs et relever les défis de la décarbonation de l'acte de construire, nous innovons et investissons en supprimant l'usage du gaz, et en privilégiant les matériaux bas carbone. Nous avons ainsi réduit nos émissions carbone de 30 % en 2024, par rapport à 2019. Nous imaginons des projets de transformation de bâtiments vétustes afin de maximiser la quote-part de nos opérations réalisées en recyclage urbain.

Réduire notre empreinte carbone

PROMOTION

Objectif

-50%

diviser par deux nos émissions carbone dans la construction et l'exploitation d'ici 2034.

Résultat 2024

-30%

d'empreinte carbone de nos opérations en phase construction et exploitation en 2024.

EXPLOITATION

Objectif

-40%

de l'empreinte carbone des résidents d'ici à 2030.

Résultat 2024

-19%

d'empreinte carbone résidentielle en 2024.

Comment ?

Mise en application anticipée de la RE2020.
(abandon du gaz majoritairement et matériaux bas carbone)

Valorisation des biodéchets,
sobriété énergétique, mobilités bas carbone.

NOS
DÉFIS

POUR
LA VILLE

Comment bâtir une ville où chacun trouve sa place et s'épanouit en lien avec les autres ?

Les villes et les territoires font face à des défis majeurs pour offrir à chacun une place au sein d'un environnement sain, vivant, connecté et bien équipé. Dans un contexte d'évolution démographique, de fragilisation du lien social et de crise du logement, les collectivités locales cherchent à apporter des réponses en matière d'équipements publics et de logements accessibles et adaptés à tous les budgets, à tous les âges, à toutes les situations sociales ou familiales, et en fonction des aptitudes physiques de chacun. Bien pensé, l'immobilier peut favoriser le lien entre les habitants, et ainsi apporter sa contribution à la mixité sociale et fonctionnelle de la ville.

Dans la résidence seniors Ovelia de Chantepie, des étudiants et résidents partagent des moments de convivialité au sein des espaces communs.

Notre vision...

Bâtir la ville aujourd'hui, c'est aménager des quartiers et concevoir des projets immobiliers en combinant à chaque fois les besoins individuels et l'intérêt général. Promoteur citoyen, nous proposons des projets qui intègrent une dimension sociétale en impactant positivement la vie des habitants et le vivre ensemble à l'échelle d'un immeuble, d'un quartier ou d'un territoire. Nous considérons qu'une opération réussie est celle qui crée de la valeur pour la ville et ses habitants. Pour chaque projet, nous élaborons une réponse programmatique au service de l'intérêt général. Par l'écoute et la concertation, notre approche citoyenne offre une réponse à tous, en identifiant des solutions de logement pour les plus fragiles, en travaillant avec les acteurs de l'économie sociale ou encore en encourageant l'insertion sur nos chantiers.

...en action

01

Faire du logement un vecteur d'inclusion

Face à la crise du logement, et particulièrement du logement social, nous accompagnons les bailleurs sociaux pour loger les populations précaires : étudiants, familles monoparentales, personnes âgées ou encore en situation de handicap. C'est la vocation de notre offre In'Clusive, qui propose des logements sociaux pour tous. En partenariat avec les bailleurs, nous concevons des logements adaptés aux handicaps, évolutifs dans le temps, et économes en termes de coûts d'exploitation afin de préserver le pouvoir d'achat des habitants. Pour les plus précaires, nous réfléchissons à des solutions d'hébergement temporaire dans nos projets en cours d'études ou de construction.

02

Impacter socialement et économiquement les territoires

Avec trente implantations en France et à l'international, nous sommes un acteur territorial bien intégré localement. Nous revitalisons les villes par des programmations mixtes. Nous accordons une place aux acteurs de l'économie sociale et solidaire, ou à l'artisanat, vecteur de dynamisme au sein des quartiers, en leur proposant des locaux adaptés à leurs besoins. Intégrés à la vie de nos programmes, ils animent des jardins partagés ou sont associés à des opérations de réemploi. Au sein de la Fondation VINCI pour la Cité, nos collaborateurs participent, via des associations locales, à des actions de proximité en faveur de l'égalité des chances pour tous. Enfin, nos chantiers font la différence en favorisant l'insertion professionnelle de personnes en difficulté face à l'emploi.



1 immeuble
1 œuvre

03

Créer du lien et apporter de la vie

Depuis la crise sanitaire, les Français sont plus nombreux à souffrir de solitude chronique, particulièrement les jeunes adultes et les populations précaires. Pour favoriser la sociabilité, nous réalisons des programmes proposant des espaces partagés, et encourageons les liens intergénérationnels. Plusieurs résidences seniors Ovelia sont ainsi accessibles aux étudiants, à prix modéré. Pilier de notre démarche en faveur d'un logement de qualité, la convivialité se traduit par des parties communes pensées pour favoriser le partage. Des espaces de sociabilisation comme des jardins partagés, des rooftops, des salles de bricolage et des animations facilitent l'échange et les rencontres. Parce que l'art est vecteur d'émotions et d'échanges, nous installons des œuvres d'art dans les immeubles, dans le cadre de la charte 1 Immeuble, 1 Œuvre, dont nous sommes signataires.

FOCUS

CONCERTER, C'EST PROGRESSER

Outil de dialogue, la concertation citoyenne permet de concevoir des projets durables, compris de tous et dans lesquels chacun se sent chez soi. C'est aussi la solution pour mieux saisir et intégrer les enjeux de chaque territoire. Lorsque cela est nécessaire, nous menons des missions de concertation avec des structures spécialisées comprenant des séances d'échange, des ateliers et des réunions publiques. Ce dialogue permet d'enrichir les programmes de locaux d'artisans ou de commerces, de jardins potagers, d'espaces arborés, d'aires de jeux, par exemple, ou encore de mieux prendre en compte les attentes des riverains.

1,7 MDE

de contribution au PIB
et 26 547 emplois soutenus ;
c'est notre contribution socio-
économique en France en 2023.

NOS
DÉFIS

POUR
LA VILLE

Comment redonner vie à des bâtiments obsolètes pour construire la ville de demain ?

La ville de 2050 existe déjà en grande partie. La rendre possible, maintenant, c'est avant tout refaire la ville sur la ville. Dans un contexte de préservation des milieux naturels, de transition énergétique et d'épuisement des ressources, l'heure est à la réhabilitation du bâti. Alors que les villes font face à la gestion de bâtiments vétustes, voire obsolètes et délaissés, leur redéveloppement est source de création de valeur pour les territoires et leurs propriétaires.

Wow – À Paris, le site des anciens grands magasins Dufayel a été totalement réhabilité pour créer des bureaux dernière génération.

Notre vision...

Bâtir la ville de demain, c'est en grande partie construire la ville sur la ville en réhabilitant des bâtiments. La réhabilitation permet de lutter contre l'artificialisation des sols, la pénurie de fonciers et de logements. C'est aussi un levier pour mener la transition environnementale et revitaliser les territoires. Pour toutes ces raisons, nous sommes convaincus que c'est une solution d'avenir, créatrice de valeur pour tous. Experts en réhabilitation lourde, nous menons ces projets de bout en bout : identification des actifs, analyse de l'existant, dépollution et désamiantage, montage de projets mixtes complexes, transformation et commercialisation.

...en action

01

Redonner vie à des bâtiments historiques

Nous possédons une expertise pointue et reconnue dans la réhabilitation de bâtiments patrimoniaux historiques. Dans le plus grand respect de l'existant et avec la volonté de préserver leur richesse architecturale, nous transformons ces édifices en logements, hôtels, bureaux et résidences gérées, tout en préservant leur empreinte historique. Nous avons développé une expertise en matière de dispositifs Malraux et Denormandie pour proposer des biens qui redonnent vie et jeunesse à des bâtiments anciens.

02

Revitaliser des quartiers en perte de vitesse

Usine, halle, hangar industriel, entrepôt, grand magasin, cinéma..., nos villes abritent de nombreux bâtiments, parfois atypiques, qui sont l'héritage d'une époque révolue. Bien situés et pour la plupart exceptionnels par leur architecture, certains sont délaissés ou sous-utilisés, car inadaptés aux usages actuels. Nous les transformons en leur donnant une nouvelle destination. Ces espaces ouverts au plus grand nombre deviennent de nouveaux lieux de vie et de polarité. Engagés dans le dynamisme culturel des villes, nous avons développé une expertise dans le montage de lieux hybrides et tiers-lieux dédiés à la culture, aux loisirs ou à l'innovation.

03

Transformer l'immobilier tertiaire en logements

Nous sommes convaincus que la réhabilitation des bâtiments en résidences gérées est une réponse à la crise du logement et au défi de la ville mixte. Nous transformons des bâtiments vacants ou peu utilisés en résidences seniors Ovelia, en résidences étudiantes Student Factory et de *coliving* Bikube. Ces réhabilitations redynamisent la vie de quartiers en perte de vitesse, tout en répondant à des attentes croissantes de flexibilité, de simplicité et d'expérience servicielle. La transformation de bâtiments tertiaires en résidences gérées s'opère plus simplement qu'en logements, car leur structure présente des trames plus proches.

FOCUS

NOTRE INNOVATION POUR VALORISER DE GRANDS PORTEFEUILLES FONCIERS

Nous accompagnons les grands propriétaires immobiliers dans la valorisation de leur patrimoine. Notre réponse est à la fois technique, programmatique et économique : nous proposons des choix d'arbitrages à nos partenaires en réalisant des analyses à l'échelle de leur portefeuille entier. Avec notre solution Gabarit, qui utilise les *datas* et l'IA, nous concentrons notre action sur trois enjeux : la transition écologique, l'adaptation au changement climatique et la valorisation immobilière des actifs. De la stratégie patrimoniale à l'étude de site, Gabarit révèle les enjeux de rénovation, de densification et les potentiels de transformation des bâtiments.



1. **Cour Gabriel, Caen :** conception d'une opération mixte en partenariat avec la ville de Caen, par redéveloppement du site d'un magasin Picard.
2. **Intens'ité, Castelnau-le-Lez :** au sein d'un quartier tertiaire en évolution, un projet mixte de logements réversibles, de bureaux et de commerces faisant la part belle à la biodiversité.
3. **Plurielles, Colombes :** fruit d'une importante concertation locale, un projet mixte de logements de haute qualité environnementale, de commerces et de jardins partagés.



4. **Le Parc de l'Envolée, La Rochelle :** concertation avec les riverains pour donner vie à un programme mixte, préservant le patrimoine architectural et offrant des espaces végétalisés et partagés.
5. **Testimonio II, Monaco :** une réalisation exceptionnelle par ses prestations hors normes et sa complexité structurelle.
6. **Les Vergers d'Idron, Idron :** une très haute qualité d'usage et des espaces dédiés au vivre-ensemble pour cette résidence conçue avec la démarche UrbatBlu.
7. **Caserne Jacques Vion, Toulouse :** préservation et reconversion de la caserne de pompiers, patrimoine remarquable du 20^e siècle de l'architecte Pierre Debeaux, et création d'un poumon vert de plus de 1 500 m².
8. **Krochmalna 44, Varsovie :** des prestations haut de gamme et un design moderne alliant façades en verre et végétalisation.
9. **Hangar Y, Meudon :** réhabilitation complexe d'un joyau architectural préservant un patrimoine culturel d'exception.
10. **37, place Saint-Thiébauld, Metz :** réhabilitation d'un édifice patrimonial de style néo-roman et néo-rennaissance pour créer 36 logements, éligibles à la loi Malraux.

NOS ACTIVITÉS

28
EXPLOITATION
DE RÉSIDENCES
GÉRÉES
• Ovelia
• Student Factory
• Bikube

33
SERVICES
• Conseil
• Property Management
• City & You
• Gabarit

18
PROMOTION
• Résidentiel
• Bureaux, activité
& logistique
• Hôtellerie
• Aménagement et
grands projets urbains
• Produits mixtes
et atypiques

34
NOS
IMPLANTATIONS

Résidentiel

Notre engagement :
des logements neufs,
bien conçus et de
qualité, pour tous.



Métamorphose – À Suresnes, un ensemble immobilier datant de la fin des années 70 laisse place à un projet mixte ambitieux.

Répondant aux attentes
des particuliers, des investisseurs
et des collectivités, nos logements
sont reconnus pour leur grande
qualité de conception et de
réalisation. Ainsi, nous sommes
la marque préférée des Français
et affichons un taux de satisfaction
client très élevé.

L'offre résidentielle de VINCI Immobilier est une réponse à la nouvelle
donne climatique et de marché. Sous la contrainte budgétaire des acheteurs,
les surfaces diminuent. Quant à la récurrence des épisodes de canicule,
elle nécessite d'adapter les logements pour préserver le confort thermique.
Pour répondre à ces attentes, nous proposons une nouvelle offre
de logements compacts, fonctionnels, qui met la qualité d'usage au cœur
de notre conception. Notre conviction : le logement doit contribuer aux enjeux
environnementaux et sociétaux, et favoriser le bien-être et le lien social.
Notre offre s'articule autour de quatre piliers : un logement confortable
et unique, au sein de résidences vertueuses et conviviales.

Confortable

Nous optimisons la valeur
d'usage et l'habitabilité
en raisonnant d'abord
en espace et en usage, plutôt
qu'en surface. Nous réalisons
systématiquement des plans
meublés avant le dépôt
du permis de construire.
Nous proposons des solutions
adaptées aux contraintes
locales pour offrir un confort
d'été, y compris en période
de canicule. Pour prolonger
l'espace de vie et améliorer
le bien-être, nos T2 et plus
sont dotés systématiquement
d'espaces extérieurs.

Unique

Être bien chez soi, c'est vivre
dans un logement qui vous
ressemble, non standardisé.
Nos clients disposent
d'un ou deux agencements
alternatifs à partir du T3,
pour s'adapter aux besoins
du foyer. Quelques précieux
mètres carrés « à la carte »
peuvent se transformer
en espace de télétravail,
buanderie ou encore
en dressing.

Vertueux

Nous innovons pour que
nos résidences aient un
impact moindre sur le climat
et les ressources. Le recours
au gaz y est désormais
exclu et nous étudions
systématiquement la faisabilité
d'installer des panneaux
photovoltaïques. Nous
protégeons l'environnement en
récupérant les eaux pluviales
et en réalisant un diagnostic
biodiversité lorsqu'un enjeu est
identifié. Nous encourageons
les mobilités douces
en équipant les résidences
de locaux à vélo et de stations
d'entretien.

Convivial

Être bien ensemble participe
au bien-être et à la qualité
de vie. Nos résidences
proposent un espace intérieur
ou extérieur qui invite
au partage – une salle
commune, un rooftop
ou un jardin potager,
par exemple – et favorise
les liens de voisinage
et la vie de quartier.
Pour activer ces liens,
nous initions des événements
rassembleurs, à l'image
d'une fête des voisins
l'année de la livraison.



In'Clusive,
la nouvelle génération
d'habitat social

Fortement insuffisante, l'offre en logement social est en partie obsolète
et inadaptée. Face à l'évolution des structures familiales, le vieillissement
de la population, la baisse du pouvoir d'achat, mais aussi le changement
climatique, VINCI Immobilier prône une nouvelle génération d'habitat
social, repensé dans une logique partenariale avec les bailleurs sociaux
et les investisseurs institutionnels.

Notre offre In'Clusive vise à accroître le pouvoir d'achat des bénéficiaires
de logements sociaux, en réduisant les coûts d'exploitation des
immeubles. Elle contribue également au maintien à domicile
des publics fragiles, notamment les seniors et les personnes en situation
de handicap, en proposant des logements adaptés et évolutifs.
Son modèle : s'appuyer sur une conception intelligente et une gestion
rigoureuse des coûts pour offrir un logement de qualité pour tous.
Nous réfléchissons au parcours résidentiel avant tout, en nous appuyant
sur toute la palette de dispositifs existants, depuis le « très social »
et le logement locatif social jusqu'au logement à loyer intermédiaire,
en passant par l'accession à la propriété et le bail réel solidaire.

94,6%

de clients satisfaits
à la livraison en 2024.

1,5

réserve en moyenne par logement
sur 35 opérations livrées en 2024.

3871

logements lancés
en travaux en 2024.



VINCI Immobilier est la « marque
préférée des Français » dans la
catégorie « Promoteur immobilier »
pour la neuvième année consécutive.*

*Étude réalisée par OpinionWay, auprès d'un échantillon
de 1 056 personnes, représentatif de la population française dans
la catégorie « Promoteur immobilier », du 13 au 14 décembre 2023.

UN LOGEMENT
BIEN CONÇU SELON
VINCI IMMOBILIER :

> UN LOGEMENT
CONFORTABLE ET BIEN
AMÉNAGÉ

> UN LOGEMENT UNIQUE
ET PERSONNALISÉ

> UNE RÉSIDENCE QUI
FAVORISE UN MODE DE VIE
SAIN ET DÉCARBONÉ

> UNE RÉSIDENCE QUI
FACILITE LA VIE COLLECTIVE



Donner
à tous l'accès
à la propriété

Filiale de VINCI Immobilier, Ubat
souhaite faire de chacun un acquéreur.
Elle a développé une offre innovante de
logements modulables et évolutifs, qui
intéresse particulièrement
les primo-accédants. Plutôt que de
raisonner uniquement en m², cette offre
privilégie la notion de m³ adaptable.



Les 3 Mondes
Amiens (80)

Un nouveau quartier entre ville et nature

Réalisé sur une ancienne friche ferroviaire et un ancien dépôt de bus, le quartier Les 3 Mondes se trouve au cœur d'Amiens. Cette friche, entièrement transformée et réhabilitée, accueillera à terme 500 logements, des bureaux, un hôtel 4*, des commerces et des équipements de loisirs. Ce nouveau quartier a été conçu comme un trait d'union entre les hortillonnages – espaces naturels emblématiques d'Amiens – et le centre-ville avec ses îlots végétaux de 5 000 m² et ses jardins potagers.

Copromoteur
Duval

Surface de plancher
60 000 m² sur un terrain de sept hectares

Architectes
Saison Menu Architectes, Agence B+B Architectes, O Architecture, Atelier d'Architecture Garnier, Samuel Gloess Architectes

 E+C-, RE2020, IntAIRieur, BiodiverCity, BREEAM Very Good, BREEAM Good (hôtel)

Avenue de Lyon
Toulouse (31)

Une métamorphose bas carbone

L'avenue de Lyon se transforme en un quartier moderne avec 232 logements (dont 40 % en locatif social et une résidence intergénérationnelle), des commerces et un hôtel de 110 chambres. Ce programme favorise l'inclusion et la concertation avec les habitants. Vertueux, il revêt une forte dimension bas carbone par le choix des matériaux utilisés (comme la brique de réemploi pour certaines façades), la place accordée à la végétalisation, qu'il s'agisse des terrasses ou de la renaturation d'un cœur d'îlot, la part faite aux mobilités douces et par la réalisation de logements en grande majorité traversants et de hauteur généreuse.

Copromoteur
Bouygues Immobilier

Surface de plancher
19 440 m²

Architectes
Architecte coordinateur : Hardel Le Bihan Architectes. 2PMA, Atelier Rita, Cros & Leclerc et Atelier APA

 RE 2020 (seuil 2025 et seuil 2028 pour un bâtiment), NF HQE de Cerqual (logements) et de Certivea (hôtel), Effinature



Cœur Aurièla
Saint-Laurent-du-Var (06)

Redynamiser un quartier de ville

Le projet vise à prolonger le centre-ville en créant un nouvel espace de vie attractif, mêlant logements, commerces et un parking public. L'architecture du projet intègre des matériaux durables, des toitures végétalisées et des solutions bioclimatiques pour favoriser le confort d'été, et limiter l'empreinte carbone.

Surface de plancher
4 428 m²

Architectes
Erades & Bouzat Architectes, avec la participation du cabinet Georges Dikansky

 NF Habitat HQE, RE 2020, Bâtiment Durable Méditerranéen niveau Bronze et Écovallée niveau Efficient

Manufacture
Lyon (69)

Le luxe réversible

Dans le 3^e arrondissement de Lyon, cette opération mixte haut de gamme comprend des logements, des bureaux réversibles en logements, et des commerces. Ce projet de recyclage urbain renature près de 500 m² en centre-ville, avec un jardin ouvert sur la rue et des toitures végétalisées.

Surface de plancher
4 386 m²

Architecte
Pietri Architectes

 HQE Bâtiment Durable niveau Excellent, WiredScore Certified, BBC Effinergie 2017, Ready to Osmose, NF Habitat



Les Jardins de la Victoire
Orly (94)

Un havre de nature dans la ville

Cet ensemble de 182 logements et deux commerces mise sur le confort et la végétalisation, avec des jardins potagers et des vergers. L'opération a désartificialisé 33 % de la parcelle.

Surface de plancher
12 220 m²

Architecte
Agence Leclercq et Associés

 NF Habitat HQE, RT 2012 -20%, Biosourcé, BiodiverCity



Bureaux,
activité &
logistique

Des espaces durables pour des territoires attractifs : notre engagement pour l'avenir des entreprises.



Volsky Center – À La Ciotat, des locaux d'activité ont été réalisés sur un ancien site en friche, le long de l'autoroute A50.

Devenus des lieux de vie, les bureaux offrent un haut niveau de service. Reflet de l'identité de l'entreprise, ils répondent aux aspirations des nouvelles générations de collaborateurs, et facilitent les échanges et le travail hybride. Fort de son expertise en recyclage urbain, VINCI Immobilier se positionne également sur la restructuration d'ensembles tertiaires et la création de locaux d'activité et d'espaces logistiques.

Dynamiser l'activité économique des villes

VINCI Immobilier conçoit des immeubles de bureaux, des locaux d'activité et des espaces logistiques qui participent à la vitalité des villes et à l'emploi. Ces solutions sont pensées pour maximiser la valeur créée et mieux la partager. Nous rapprochons les bureaux des lieux de vie pour limiter l'étalement urbain, et nous participons au retour des locaux d'activité et des espaces logistiques en ville, en recyclant des friches et en redéveloppant des sites obsolètes. Résultat, l'occupation des fonciers est optimisée, tandis que les services, les marchandises et l'emploi sont à proximité des habitants. La vie s'organise sur des échelles spatiales plus réduites, contribuant ainsi à la qualité de vie et à l'attractivité des villes.

Des immeubles au service des entreprises, sobres et durables

Avec notre démarche The Better Way, la conception des bureaux est centrée sur le bien-être au travail. Tout est pensé pour offrir un cadre de travail agréable et stimulant. Pour réduire notre impact sur l'environnement, nous combinons frugalité, modularité et réversibilité.

- La frugalité, en réduisant la consommation de fonciers *via* le recyclage urbain, la restructuration de bâtiments et le recours au réemploi des matériaux dès la phase de conception.

- La modularité et la réversibilité : les espaces sont personnalisables en fonction des besoins et de l'identité de chaque entreprise. Ils sont pensés pour changer de destination au gré des usages à moindre coût. Notre maîtrise conceptuelle et technique nous permet de concevoir des immeubles performants, évolutifs, flexibles et d'hybrider les surfaces.



Parc d'activité industrielle Vénissieux (69)

Une friche transformée en parc d'activités

La réhabilitation de cette friche industrielle vise à créer des locaux d'activité modernes et un parc industriel, dont une partie est destinée aux PME et TPE. Créateur de 300 emplois à terme, ce projet comporte une forte dimension environnementale : dépollution, désartificialisation des sols ou encore création d'espaces en pleine terre.

Surface de plancher
20 000 m²

Architecte
Agence Franc Architectures

BREEAM Excellent



Weko

Montpellier (34)

Un démonstrateur de la transition écologique

Weko est un immeuble innovant avec sa structure poteaux-poutres en béton, remplie de caissons de paille de riz de Camargue, et revêtue d'un enduit intérieur en terre crue issue du site. En forme de U, il offre des plateaux de bureaux différents à chaque étage, et des coursives extérieures pour se déplacer, faire une pause et échanger.

Surface de plancher
4 114 m²

Architectes
Leclercq Associés et Zakarian Navelet
Architecture



BREEAM Very Good ;
Bâtiments Durables Occitanie
niveau Argent

WOOD

Grenoble (38)

Un modèle d'architecture durable

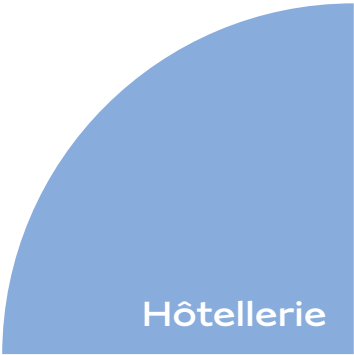
Situé sur un ancien site industriel dans le quartier de la Presqu'île, WOOD est un immeuble de bureaux en bois parfaitement intégré à son environnement. Ce laboratoire d'innovation est exemplaire en termes de maîtrise de l'énergie, d'empreinte écologique et de confort thermique. Il fait la part belle aux énergies renouvelables, au génie bioclimatique et à la biodiversité. Il prouve qu'il est possible d'allier ambition environnementale, nouvelles réglementations et économie de projet.

Surface de plancher
6 500 m²

Architecte
ECDM Architectes



NF HQE Bâtiment Durable Très Performant,
Ready to Osmoz, BEPOS Effnergie 2017,
BiodiverCity, E+/C-(niveau E3C2), RT2012-77 %



Nous dessinons,
avec les exploitants
et les investisseurs,
le nouveau visage
de l'hôtellerie.



Hampton by Hilton – À Lyon Saint-Exupéry, les anciens bureaux d'Aéroports de Lyon sont transformés en un hôtel 3*.

Acteur de référence de l'immobilier d'hôtellerie depuis vingt ans, VINCI Immobilier est aux avant-postes de l'évolution de ce secteur, dont les codes et le positionnement se réinventent en permanence. De l'économie au palace, notre équipe de professionnels intervient depuis la conception jusqu'à l'aménagement des établissements.

Aujourd'hui, les clients sont davantage en quête de personnalisation et d'un haut niveau de qualité, qu'il s'agisse de l'architecture, de la décoration intérieure, des équipements et des services proposés. Une part plus grande est accordée aux espaces communs comme les *lobbies* ou les *rooftops*. Plus grands, ces espaces sont aussi plus hybrides pour mixer les usages et créer des expériences de vie. On vient à l'hôtel pour dormir, mais aussi pour se restaurer, travailler, échanger, faire du sport, jouer... Avec leurs *lobbies* ouverts sur la ville, les hôtels s'adressent aujourd'hui aux riverains. En cela, ils participent à la revitalisation d'un quartier. Les exploitants privilégient les établissements à taille humaine dans des villes moyennes. Fins connaisseurs des territoires, nous pensons l'hôtel comme un outil d'aménagement urbain et d'animation, voire de réappropriation de l'espace public. Régulièrement intégrés à des programmes mixtes, domaine où VINCI Immobilier a une expertise reconnue, les hôtels y jouent un rôle essentiel.

Un accompagnement
à la carte par
une équipe d'experts

Forts de notre expérience et de notre connaissance des tendances de l'hôtellerie, nous accompagnons dans une relation de confiance les exploitants et les investisseurs dans l'évolution du secteur hôtelier et leurs projets. Ensemble, nous optimisons la performance environnementale de leurs établissements. Nous avons développé une expertise pointue dans la restructuration de bâtiments obsolètes : aujourd'hui, un hôtel sur deux est le fruit d'une réhabilitation. Pour éclairer les décideurs et investisseurs sur leurs projets de requalification, nous auditions leur parc immobilier. Nous montons des opérations de bout en bout depuis les études jusqu'à l'installation des équipements. Nous livrons des hôtels de tourisme ou d'affaires, clé en main, prêts à l'exploitation.



Pôle gare
Maubeuge (59)

Un hôtel 3*
dans un
programme mixte
de requalification

Dans le cadre d'un projet d'aménagement urbain d'ampleur, un hôtel 3* de 80 chambres redynamisera ce futur quartier mixte, situé en face de la gare de Maubeuge. Ce nouveau lieu accueillera aussi bien les séjours d'affaires que touristiques, à proximité du parc zoologique et des remparts Vauban. Le programme inclut également 61 logements, 1000 m² de bureaux et 1100 m² de commerces.

Surface de plancher
8100 m²
Architecte
Atelier 9.81

BREEAM Good (hôtel),
BREEAM Very Good (bureaux)
et NF Habitat 2020 seuil 2025
(logements)

Îlot Saint-Germain
Paris (75)
L'ultra-luxe
dans un ensemble
haussmannien

Au cœur de Paris, dans le 7^e arrondissement, VINCI Immobilier restructure cinq bâtiments haussmanniens d'exception, anciennement propriété du ministère des Armées. Pour l'investisseur Constellations Hôtels, le bâtiment est réhabilité pour accueillir un palace 5* de 115 chambres avec trois restaurants, deux bars, une pâtisserie, une salle de *fitness*, trois piscines, dont l'une est prévue en *rooftop*.

Surface de plancher
28 000 m²
Architecte
Atelier COS
BREEAM Very Good



Aménagement
et grands
projets urbains
Produits mixtes
et atypiques

Avec les collectivités et les propriétaires de fonciers, nous reconstruisons la ville sur la ville.



Les Jardins de Voltaire - À Bourg-en-Bresse, un ancien terrain industriel transformé en résidence seniors Ovelia.

Pour les propriétaires fonciers ou les détenteurs de friches ou de bâtis délaissés, nous transformons les quartiers, les immeubles, dépolluons les terrains et valorisons un portefeuille foncier dans une approche globale. Nous transformons les bâtiments patrimoniaux pour leur redonner vie au sein de quartiers mixtes, équilibrés.

En nous appuyant sur toutes les expertises de VINCI Immobilier, nous gérons de bout en bout les opérations complexes. Interlocuteurs uniques, nous intégrons tous les enjeux urbanistiques, paysagers et environnementaux pour simplifier la décision à l'échelle d'un quartier. Nous décarbonons les opérations immobilières en innovant dans les modes constructifs, en facilitant les mobilités bas carbone et en étudiant la réversibilité des bâtiments. Nous adaptons les lieux de vie et les quartiers au très long terme : bâtiments bioclimatiques, végétalisation des espaces, création de corridors écologiques et projections climatiques à l'horizon 2050. Experts du recyclage urbain, nous le pratiquons à toutes les échelles : des fonciers, des bâtiments et des déchets.

Transformer des bâtiments atypiques en des lieux hybrides

Usine, hangar industriel, entrepôt, monument historique..., nos villes abritent des bâtiments singuliers par leurs architectures et leurs fonctions passées. D'une charge pour les collectivités, nous en faisons une ressource en les transformant en lieux de vie et de destination dédiés à la culture, l'innovation ou les loisirs. Pour cela, nous nous appuyons sur notre expertise des projets complexes et de la reconversion des bâtis hors norme. Après avoir étudié leur état initial et leur potentiel pour envisager un nouvel avenir, nous concevons une programmation adaptée et les transformons en nouveaux pôles d'attraction pour la ville.



Universeine, Saint-Denis (93).

Pen-Bron La Turballe (44)

Faire renaître un site unique

Sur la presqu'île de Pen-Bron, VINCI Immobilier va reconverter et réhabiliter l'ancien centre de rééducation des œuvres de Pen-Bron. Pour ce site préservé et chargé d'histoire, VINCI Immobilier mène une concertation locale et réalisera un programme mixte ouvert à tous en permanence. Il comprendra un hôtel, une résidence locative, des usages culturels, des offres d'hébergement (répit aidants-aidés, saisonniers) et des services de restauration. 90 hectares de dunes et de forêts seront cédés au Conservatoire du littoral.

Surface de plancher
18 000 m²
Quatre hectares d'espaces verts aménagés

Architecte
PADW Architecte

Paysagiste
SCE ateliers UP+



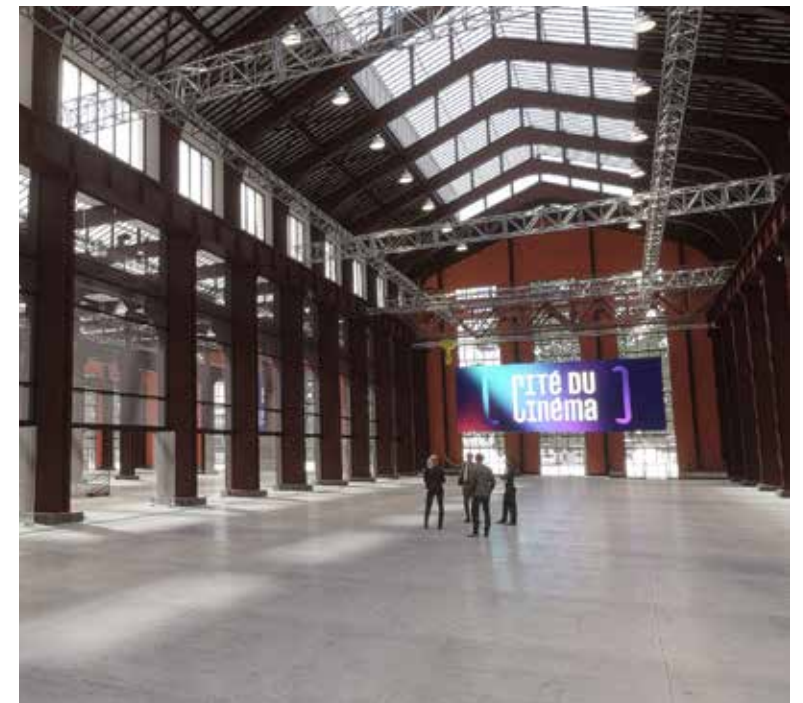
Cité du Cinéma Saint-Denis (93)

Écrire une nouvelle page pour la Cité du Cinéma

La Cité du Cinéma est un lieu emblématique de Saint-Denis et du cinéma. Pour Seine & Watts, VINCI Immobilier transforme 12 000 m² en un lieu iconique, ouvert à tous et sur la ville, en l'axant sur les industries culturelles et créatives. Après la réhabilitation de l'ancienne centrale électrique de Saint-Denis en un complexe dédié au septième art, VINCI Immobilier participe à écrire une nouvelle page de ce territoire, en le dotant d'un nouveau pôle d'attraction événementiel et culturel, et en reliant le quartier Pleyel à la Seine. À terme, 30 000 visiteurs pourront y être accueillis chaque année.

Surface de plancher
12 000 m²

Architecte
B&B Architectes



Exploitation
de résidences
gérées

Nous redynamisons
les quartiers avec
des résidences
gérées centrées
sur l'humain,
confortables
et dotées d'espaces
conviviaux.



Arborescence - À Angers, ce projet intergénérationnel fait la part belle au végétal et aux espaces de vie extérieurs communs ou privés.

Avec ses marques Ovelia, Student Factory et Bikube, VINCI Immobilier exploite des résidences gérées qui offrent une expérience résidentielle unique. Elles sont conçues pour offrir une haute qualité de vie et des services à la carte. Attentif et bienveillant, le personnel accompagne les résidents et garantit la sérénité des lieux en les animant, pour le bien-être de chacun et pour entretenir le lien social.

Ovelia

Conçu pour les seniors autonomes, Ovelia apporte un cadre de vie rassurant avec un encadrement humain et bienveillant. Bien situées et proches de toutes les commodités, nos résidences proposent des appartements privés indépendants, de généreux espaces de convivialité et des services à la carte : restauration, conciergerie, petit bricolage, animations et sorties culturelles. Une présence humaine est assurée en permanence et tous les appartements sont équipés d'un dispositif de mise en relation avec un plateau d'écoute. Depuis 2023, Ovelia est devenue la première entreprise à mission de son secteur, avec une raison d'être forte : agir chaque jour pour le mieux vieillir en France.

Les points forts : un emplacement *premium*, une offre de services riche, un encadrement humain de qualité.

39

résidences Ovelia
en activité en 2024.

Student Factory

Student Factory est un concept très apprécié des étudiants et des investisseurs. Il promet une expérience ultra-connectée avec un parcours 100% digital, une offre hybride combinant logements meublés, espaces de *coworking*, et une offre de services pour répondre aux nouveaux besoins des étudiants. Notre concept répond à une attente forte des étudiants de mener de front leurs études, tout en menant une vraie vie sociale dans un cadre contemporain. Il favorise la convivialité et l'esprit communautaire grâce à ses espaces chaleureux et à l'organisation d'événements et d'animations.

Les points forts : des espaces et des animations pour se rencontrer, un parcours de réservation 100% digital, de nombreux services *student-friendly*.

16

résidences Student Factory
en activité en 2024.



Bikube

Bikube est un nouveau lieu de vie *lifestyle* hybride ouvert sur la ville, une offre à mi-chemin entre l'hôtellerie et l'hébergement traditionnel. Il intègre du *coliving* (des appartements du studio au T3), de l'hôtellerie, un restaurant et du *coworking* ouverts à tous, qui dynamisent la vie du quartier. Dans un monde du travail marqué par une forte mobilité géographique et la flexibilité des contrats, les jeunes actifs recherchent un mode d'hébergement facile à contractualiser, sans contrainte administrative, centré sur la convivialité et les services, doté d'un supplément d'âme. Notre concept Bikube redéfinit le logement urbain en offrant une expérience résidentielle moderne, collaborative et inspirante. Pour les villes en quête de lieux innovants et de mixité dans leurs quartiers, Bikube est une vraie alternative.

Les points forts : des immeubles multi-usages, une offre *all inclusive*, zéro contrainte.

1^{ère}

résidence Bikube inaugurée
en 2024 à Lyon.

VERS UNE EXPLOITATION DÉCARBONÉE

En réduisant, dès 2030, leur empreinte carbone résidentielle de 40 %, les résidences Ovelia et Student Factory mettent en œuvre une stratégie de décarbonation ambitieuse qui dépassera les obligations réglementaires. Au programme : installation de pompes à chaleur, pose de panneaux photovoltaïques et récupération de la chaleur issue des eaux grises. Elles accompagneront aussi leurs résidents vers des modes de vie moins carbonés en mettant à leur disposition des bornes de recharge électriques, en adaptant les menus des restaurants et en pilotant le chauffage le plus finement, pièce par pièce.



**Student Factory
et Ovelia**
Troyes (10)

**Requalification
du quartier
de la gare**

Dans le cadre de la requalification du quartier de la gare, VINCI Immobilier a recyclé le site du Grand Hôtel, ancien lieu emblématique de la ville, pour y créer un nouvel ensemble mixte. Ce projet ambitieux de renouvellement urbain se compose de deux résidences gérées, Student Factory de 140 logements et Ovelia de 109 logements, d'un hôtel 4* Okko de 106 chambres, et de 500 m² de commerces et services de proximité. Avec une gamme complète d'espaces communs et de services qui constituent leur ADN, Ovelia et Student Factory ont rapidement séduit leur public. Sur ce chantier exemplaire, 90% des matériaux provenant de la démolition ont été recyclés ou réemployés.

Copromoteur
Caisse d'Épargne Grand Est Europe

Capacité
Student Factory : 140 logements
Ovelia : 109 logements

Architecte
5-cinq Architecture

 NF Habitat Résidence Service



Student Factory
Gières (38)

**Une résidence
étudiante à
vocation sociale**

À Gières (38), VINCI Immobilier réalise une résidence étudiante de 193 logements, dont 72 à vocation sociale. Tous les étudiants bénéficieront sans distinction des mêmes prestations, dont les animations au sein de la résidence, et accéderont aux mêmes espaces (*coworking*, *café*, *laverie*...). Conçue dans le cadre de la démarche In'Clusive de VINCI Immobilier en partenariat avec SOLLAR, cette résidence répond à la pénurie de logements sociaux pour les étudiants, confrontés à une précarité grandissante et dans l'impossibilité de se loger dans le parc privé.

Copromoteur
Carré d'or

Capacité
193 logements

Architecte
ARCHIGROUP

 RT2012



Bikube
Lyon (69)

**Une première
pour Bikube**

Notre première résidence Bikube en France à avoir ouvert est située à Lyon, à proximité du quartier d'affaires de la Part-Dieu. Ses 146 appartements allant du studio au 3 pièces sont dotés de nombreux espaces communs pour se retrouver, travailler, faire du sport, se restaurer ou admirer la vue panoramique depuis son *rooftop*. La résidence s'intègre dans le programme immobilier Evasyon, un projet mixte d'envergure. Ce programme de recyclage urbain sur un foncier anciennement artificialisé accueille aussi une résidence étudiante sociale (86 logements), des bureaux et des espaces paysagers.

Capacité
146 logements

Architecte
Soho Architecture

 Bureaux : HQE excellent, BREEAM excellent, WiredScore Gold, BBC Effinergie Bikube : NF habitat HQE BiodiverCity

Bikube
Suresnes (92)

**Du coliving
au sein du
projet mixte
Métamorphose**

Aux portes de Paris et sur les bords de Seine, la future résidence Bikube fait partie du programme mixte Métamorphose. Ce projet s'inscrit dans une démarche de recyclage urbain, où un ancien ensemble immobilier des années 70 laisse place à un espace moderne et multifonctionnel. 238 logements (dont 18 villas-appartements), un hôtel 4* Tribe, un commerce et une crèche complètent cette offre de *coliving*. Cette dernière proposera 170 appartements avec des espaces communs, dont une salle de sport, un *rooftop* et des services hôteliers comme le ménage et la livraison des courses.

Copromoteur
Brownfields

Capacité
170 logements

Architecte
Bridot Partenaires Architectes

 NF Habitat HQE, RT2012-20 %, BiodiverCity





Ovelia
Saint-Étienne (42)

Une réhabilitation exemplaire

Sur une ancienne ZAC où était implanté le siège historique de la société Casino, VINCI Immobilier a transformé des bureaux en logements. Le nouvel ensemble comprend une résidence gérée Ovelia et un immeuble de logements sociaux. Cette réhabilitation exemplaire est le fruit d'une démarche architecturale qui s'est fondée sur une étude du paysage urbain préalable à la conception des plans. La résidence est composée de 122 appartements, du studio au 3 pièces, et a hérité de halls majestueux et d'espaces extrêmement qualitatifs, dont une salle de cinéma. Elle est située dans le prolongement de l'îlot Poste Weiss, emblème du renouveau de Châteaueux, un quartier stéphanois aux usages désormais multiples, entre bureaux, logements et hôtels, dont le design a été salué par le Prix de la Mixité Urbaine aux Pyramides d'Argent 2020.

Capacité
122 logements

Architecte
Jacques Varennes

 NF Habitat

Ovelia
Fréjus (83)

Une qualité de vie méditerranéenne garantie

En centre-ville de Fréjus, à proximité des commerces, du port, de la plage et de la gare SNCF, la résidence propose 121 logements, du studio au T3, et de nombreux espaces communs, dont un espace fitness. Le bâtiment, conçu selon des principes bioclimatiques, limite les besoins en chauffage et en éclairage, en faisant la part belle à la lumière naturelle. Tous les logements sont dotés d'un balcon ou d'une terrasse pour profiter de l'ambiance méditerranéenne dans une ville qui offre une qualité de vie très appréciée et recherchée des retraités.

Capacité
121 logements

Architecte
Jean-Pascal Clément

 E2C2, RT 2012



Nous valorisons les biens et le foncier des utilisateurs, des investisseurs et des copropriétaires, et nous simplifions la vie immobilière.



Situé à Rosny-sous-Bois (93), un immeuble de bureaux de 6 500 m² appartenant à Omega Immo 7 est en gestion complète.

L'immobilier vit et évolue au gré du temps et des usages. Ce patrimoine, il faut l'entretenir, l'optimiser, l'adapter et le valoriser. Avec notre double expertise en Conseil et Property Management, nous pilotons la stratégie immobilière des entreprises et gérons les actifs immobiliers tertiaires des investisseurs. Nous opérons au quotidien et dans le temps long.

Pôle Property Management

VINCI Immobilier Property Management valorise et garantit le bon fonctionnement quotidien d'un actif immobilier pour le compte d'investisseurs-détenteurs. Nous maîtrisons la gestion complète – juridique, administrative, technique et financière – des actifs tertiaires tout au long de leur cycle de vie. Cette activité de gestion ou de syndic d'immeuble exige une connaissance fine des réglementations, et un pilotage précis des prestataires y opérant. Notre intervention porte sur des bureaux, des immeubles de grande hauteur et des entrepôts, dont la gestion peut être externalisée.

Des solutions digitales au service du développement immobilier

CITY&YOU

Plateforme d'intermédiation entre les propriétaires de fonciers et les promoteurs, City&You met en relation les particuliers détenteurs de fonciers et leurs potentiels acheteurs pour des opérations immobilières. Nous identifions en amont les propriétaires, établissons le potentiel constructible, réalisons une étude de marché, puis mettons en concurrence les promoteurs afin d'obtenir plusieurs offres.

GABARIT

Outil d'aide à l'analyse et à la valorisation des fonciers, Gabarit donne aux gestionnaires de fonciers et aux directions immobilières une photographie et un diagnostic à 360° de leurs portefeuilles. Nous utilisons l'intelligence et la puissance des *datas* pour apporter une vision augmentée de leur patrimoine immobilier.



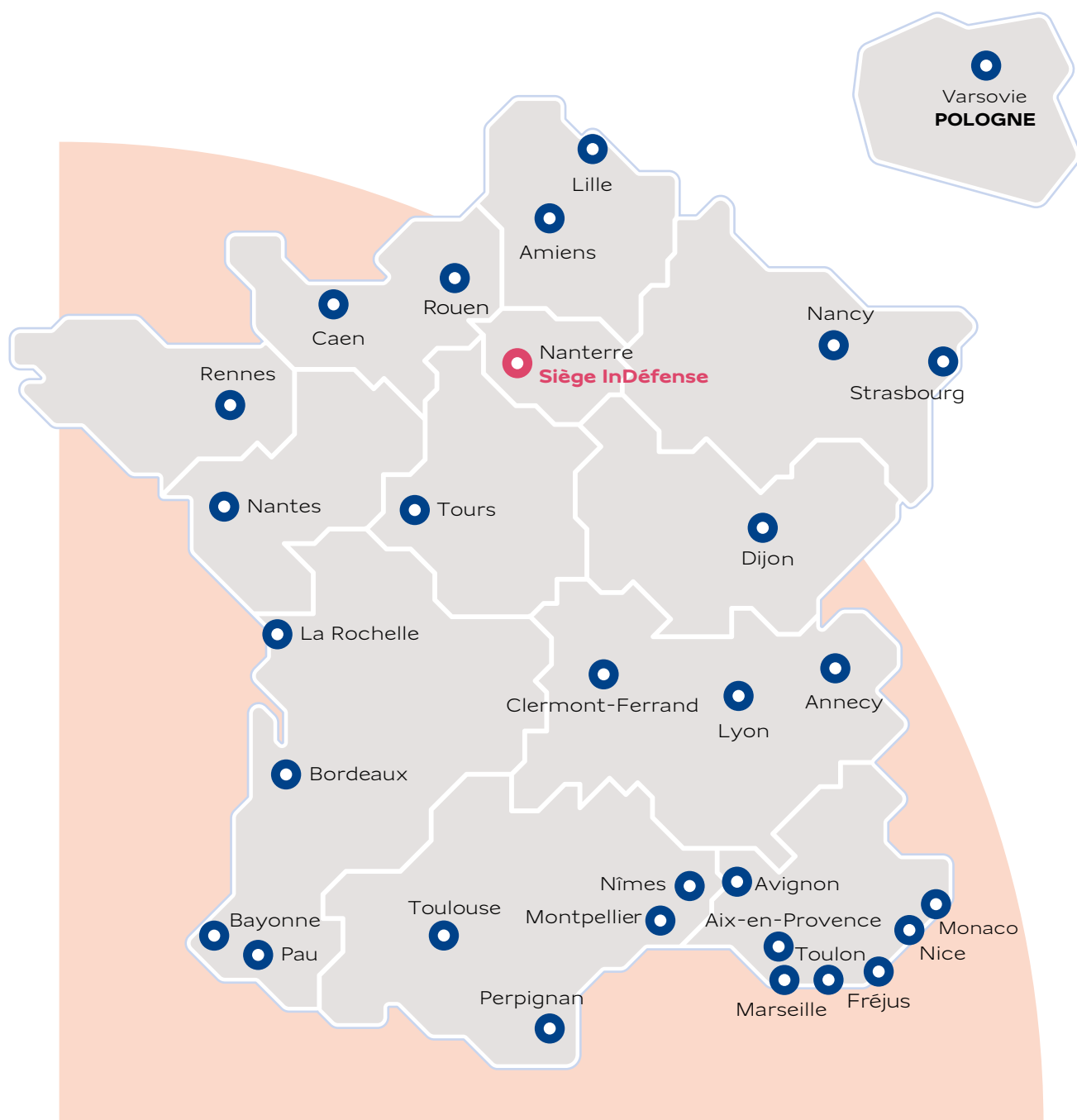
Recherche de locaux et aménagements intérieurs pour une filiale de VINCI Energies, installée dans un immeuble à Nanterre Préfecture, pour une surface d'environ 3 500 m² de bureaux, dans lesquels 90 % du mobilier a été réemployé.

Pôle Conseil

VINCI Immobilier Conseil accompagne les entreprises dans leurs réflexions immobilières : de la définition de leur stratégie immobilière, avec des solutions sur mesure, à sa mise en œuvre, qu'il s'agisse de recherche de locaux, de négociation de baux, de cessions et acquisitions d'actifs, d'aménagement intérieur des locaux, de sortie de locaux, de négociation d'indemnité d'éviction, ou encore d'études de marché. Nous faisons de l'immobilier d'entreprise un levier d'attractivité, de fierté et de performance. Notre positionnement de conseil 100 % utilisateur garantit un accompagnement sans conflit d'intérêts pour nos clients.

Nos
implantations

VINCI Immobilier : un réseau national, des partenaires locaux



Brochure éditée par VINCI Immobilier
Rédacteur : Antoine Blachez – Directrice de la publication : Virginie Leroy – Directrice éditoriale : Delphine de Saint Pol
Coordination éditoriale : Ariabel Dany – Réalisation : Agence Far West

Crédits photo : p.4 : Amelie-Marzouk · p.8 : Laurent Desmoulins · p.10 : GenAllImage · p.12 : Kamel Khalfi · p.14 : Kreation, Vizion, Codelfy, S.A.M. Testimonio II, HIVE & CO, Ubat, ChartierDalix · p.15 : LD3D, Marcin Gnich studio A7AG, Camille Marciano · p.17 : Willy Pulse · p.18 : INFIME Architecture · p.19 : Adobestock · p.20 : Vertex, Virginie Lemon · p.21 : Éric Malan, ECDL, HIVE & CO · p.23 : Agence Franc Architectures, ECDM-Nicolas Trouillard, Zakarian Navelet Architecte · p.24 : Agence Moha · p.25 : Atelier 9.81, Atelier COS · p.26 : myphotoagency, Laurent Desmoulins · p.27 : spectrum, Perpetual Motion · p.28 : Svend Anderson · p.29 : alextarin, SEB Photos · p.30 : myphotoagency, Buenos Aires · p.31 : INFIME Architecture, alextarin · p.32 : myphotoagency, SEB Photos · p.33 : VIPM, Tais HAGERMANN



Ce produit est composé de matériaux issus de forêts bien gérées et d'autres sources contrôlées.

Avril 2025.

**Votre
confiance
nous engage
durablement.**

