

Engagés pour la ville



VINCI Immobilier Promoteur ensemblier, partenaire, citoyen et créatif

Acteur majeur de la promotion immobilière en France et présent sur l'intégralité des métiers de la chaîne immobilière, VINCI Immobilier imagine et développe des lieux de vie qui facilitent et améliorent le quotidien et dynamisent les territoires.

Filiale du groupe VINCI, présente partout en France, VINCI Immobilier accompagne les collectivités, les investisseurs, les entreprises et les particuliers dans la création d'une ville plus agréable, plus durable, plus inclusive et plus attractive.

Pluridisciplinaires, nous intervenons en :

- **promotion**, à la fois pour développer des opérations immobilières (résidentiel, tertiaire, hôtellerie, produits mixtes, industriel) et aménager de grands projets urbains ;
- **exploitation** de résidences gérées (seniors, étudiants, actifs) ;
- **services immobiliers** (conseil et stratégie immobilière, *property management*, intermédiation et traitement de datas immobilières).

Cette approche d'ensemblier nous permet d'apporter des réponses sur mesure, adaptées aux nouveaux usages, aux enjeux de nos clients et aux ambitions spécifiques de chaque territoire.



LE GROUPE VINCI œuvre pour un monde durable. Dans plus d'une centaine de pays, il conçoit, finance, construit, équipe, opère et maintient les infrastructures et les équipements qui contribuent à améliorer la vie quotidienne de chacun.

Notre identité repose sur trois piliers forts

1

Être partenaire

Dialoguer avec les acteurs des territoires, comprendre leurs besoins, et créer des projets qui apportent une valeur durable et partagée à nos clients et parties prenantes.

2

Être citoyen

Agir pour le bien commun en réduisant notre empreinte carbone, en préservant les sols, en renforçant la biodiversité et en favorisant un meilleur vivre ensemble.

3

Être créatif

Innover dans nos produits, nos modes d'intervention, nos partenariats et nos outils numériques pour proposer des solutions toujours plus justes, accessibles et attractives.

Nos atouts

Notre appartenance au groupe VINCI

Filiale du groupe VINCI, nous bénéficions de la solidité d'un grand groupe ancré localement. Nous sommes forts de la richesse de ses expertises et de sa stratégie environnementale et sociale engagée, pour des projets qui s'inscrivent durablement dans la vie des territoires.

Notre proximité et ancrage local

VINCI Immobilier est avant tout un acteur de proximité, avec 24 implantations en France et 2 à l'international. Ce maillage territorial favorise des relations pérennes avec les acteurs locaux et une connaissance fine des dynamiques territoriales.

Une excellence opérationnelle reconnue

Qualité de conception et d'exécution sont indissociables chez VINCI Immobilier. Elles conjuguent attention portée à l'usage, exigence technique et performance environnementale pour créer des lieux de vie durables.

Des engagements sociétaux et environnementaux forts

Notre stratégie environnementale et notre engagement sociétal sont pleinement intégrés à notre stratégie d'entreprise et impactent directement le choix et les modalités de réalisation de nos opérations.

Un réseau d'experts avec une forte culture de l'innovation

Nos équipes peuvent compter sur un réseau national de spécialistes, qui les accompagnent sur des enjeux techniques ou innovants pour concevoir des solutions adaptées aux clients et aux parties prenantes.

L'éthique et la transparence

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.



Chez VINCI Immobilier, nous envisageons notre métier comme un engagement au service de la ville et de ceux qui la font vivre. Aux côtés des collectivités, des entreprises, des investisseurs et des particuliers, nous imaginons et donnons vie à des projets immobiliers sur mesure, adaptés aux

réalités locales et résolument centrés sur les usages. Cette proximité nourrit notre rôle de partenaire, fondé sur l'écoute et le dialogue.

Citoyens dans notre approche, nous avons la conviction que chaque projet doit contribuer positivement au territoire : favoriser le vivre ensemble, améliorer la qualité de vie de chacun et intégrer pleinement les enjeux environnementaux.

Créatifs par nature, nous explorons sans cesse de nouvelles manières de concevoir et de façonner la ville, en nous appuyant notamment sur la data et l'intelligence artificielle pour enrichir nos pratiques. Alliée à notre exigence en matière de qualité et de performance, cette capacité d'innovation nous permet de proposer des projets durables au service d'une ambition environnementale et sociétale forte.

C'est ainsi que nous affirmons, chaque jour, notre volonté de créer, à vos côtés, une ville plus désirable, une ville plus humaine et plus verte, une ville socialement utile.

Virginie Leroy, présidente de VINCI Immobilier

VINCI Immobilier, promoteur ensemblier, partenaire, citoyen et créatif

PROMOTION



Résidentiel

VINCI Immobilier propose une offre résidentielle complète, du logement abordable au haut de gamme, pour les particuliers en accession libre ou en investissement locatif, pour les bailleurs sociaux et les investisseurs institutionnels. Nous développons également des résidences gérées adaptées à chaque étape de vie. Notre marque de fabrique : des résidences conviviales et vertueuses, conçues pour le confort des usages et la responsabilité environnementale, avec une exigence de qualité et un objectif de zéro réserve à la livraison.

Hôtellerie

VINCI Immobilier est le seul promoteur à disposer d'un pôle dédié à l'hôtellerie, fort de plus de vingt ans d'expertise aux côtés de grandes enseignes, de franchisés et d'investisseurs. Notre savoir-faire couvre toute la gamme, de l'économique au palace, en neuf comme en réhabilitation, avec plus d'un hôtel sur deux issu du recyclage urbain. Nous pilotons chaque opération de bout en bout, jusqu'à la livraison d'un établissement entièrement équipé et immédiatement exploitable.

Produits mixtes et atypiques

VINCI Immobilier s'est forgé une expertise unique dans la promotion de projets mixtes et atypiques. À l'échelle du bâtiment ou de l'îlot, nous réhabilitons et transformons un patrimoine en déshérence pour lui redonner vie et usage. Pensée en adéquation avec l'histoire du lieu et la qualité du bâti, la programmation sur mesure associe logements, commerces, hôtels ou bureaux, ou se réinvente en tiers-lieu dédié à la culture, à l'innovation et aux loisirs.

Industriel

VINCI Immobilier est désormais positionné sur un nouveau segment consacré à l'immobilier industriel. Nous transformons des friches complexes en locaux ou parcs d'activité, plateformes logistiques, *data center* ou campus multi-activités pour préserver une activité économique de proximité au cœur des métropoles.

AMÉNAGEMENT

À côté de son activité de promotion, VINCI Immobilier exerce un second métier : l'aménagement urbain et le développement de grands projets. Partenaire des collectivités et des grands propriétaires fonciers, nous intervenons sur des fonciers complexes – friches industrielles, emprises ferroviaires délaissées, zones commerciales obsolètes – pour les transformer en quartiers mixtes et vivants, mêlant logements, bureaux, hôtels, commerces et équipements. De la dépollution et renaturation des sols à la programmation urbaine, nous pilotons chaque étape de bout en bout, en créant les droits à construire et en orchestrant toutes les expertises urbaines nécessaires (études d'urbanisme et environnementales, montage juridique et financier, ingénierie des sites et sols pollués, concertation avec les acteurs publics).

Promotion

FRANCE
MONACO
POLOGNE

Exploitation

FRANCE

Services

FRANCE

Acteur pluridisciplinaire, VINCI Immobilier exerce trois métiers complémentaires : la promotion, l'exploitation de résidences gérées et les services immobiliers. Présents dans toute la France avec 24 implantations, ainsi qu'à Monaco et en Pologne, nous accompagnons les collectivités, les bailleurs sociaux, les investisseurs institutionnels, les propriétaires fonciers, les industriels et les particuliers dans tous leurs projets.

EXPLOITATION DE RÉSIDENCES GÉRÉES



Conçues pour les seniors autonomes et proches de toutes les commodités, les résidences Ovelia proposent des appartements privés indépendants, de généreux espaces de convivialité, des services à la carte (restauration, petit bricolage, animations...), avec une présence humaine assurée en permanence.

Bikube.

Bikube est un concept innovant, à mi-chemin entre l'hôtellerie et le résidentiel, dédié aux jeunes actifs et professionnels en déplacement, avec des appartements prêts à vivre, des espaces de coliving (salon, cuisine), des espaces communs (restaurant, salle de sport...) et de nombreux services hôteliers (ménage, pressing...).



Student Factory est une offre hybride pour les étudiants, qui combine, dans un cadre de vie contemporain, des logements meublés et équipés, des espaces de travail et de détente communs, une connexion Wi-Fi très haut débit et de nombreux services (laverie, reprographie, ménage...) accessibles grâce à une conciergerie digitale.

CONSEIL ET SOLUTIONS DIGITALES

Property Management

La gestion d'actifs immobiliers tertiaires, de résidences services, d'ASL (association syndicale libre) et d'AFUL (association foncière urbaine libre) pour le compte d'investisseurs, de copropriétaires et d'utilisateurs.

City & you

Mise en relation des particuliers détenteurs de fonciers et de leurs potentiels acheteurs pour des opérations immobilières.

VINCI Immobilier Conseil

Un accompagnement des entreprises sur l'ensemble de leurs enjeux immobiliers : de la définition de leur stratégie immobilière à sa mise en œuvre opérationnelle (recherche de locaux, conseil en aménagement...).

Gabarit

Outils d'aide à l'analyse et à la valorisation des fonciers basés sur l'IA et l'exploitation de la data immobilière au service des gestionnaires de fonciers et des directions immobilières. Gabarit propose également une solution SaaS qui agrège données urbanistiques et marché pour une efficacité de prospection inégalée.

&city
you

gabarit

Pour une ville plus responsable et plus durable



Plurielles, Colombes (92)

S'engager pour une ville plus responsable et plus durable, c'est préparer l'avenir en anticipant les changements climatiques.

C'est repenser la manière de construire pour préserver les ressources et redonner de la place à la nature et au vivant. C'est transformer l'existant pour en révéler tout le potentiel, reconstruire la ville avec ce qu'elle offre plutôt que l'étendre. C'est faire de chaque défi une opportunité pour se réinventer.

Nos engagements

Accompagner la transition climatique des villes

En 2050, les températures de Paris atteindront celles de Madrid. Pour faire face au changement climatique et aux risques associés (inondations, vagues de chaleur...), les villes doivent s'adapter. Partenaire des territoires, VINCI Immobilier mobilise son expertise pour concevoir des projets plus résilients : réduction des îlots de chaleur urbains, gestion durable des eaux pluviales, désimperméabilisation et végétalisation des espaces constituent autant de leviers pour préparer la ville aux défis climatiques à venir.

Atteindre le zéro artificialisation nette (ZAN) dès 2030, avec vingt ans d'avance

VINCI Immobilier est le premier promoteur national à viser le zéro artificialisation nette d'ici à 2030, en avance sur l'échéance fixée à 2050 par la loi Climat et Résilience. Depuis 2022, nous appliquons une règle stricte : ne plus engager de projets qui prennent à la nature plus de mètres carrés qu'ils n'en créent.

Réaliser 50 % de notre chiffre d'affaires en recyclage urbain

Parce que le foncier est une ressource limitée, la transition vers un modèle circulaire s'impose. Notre choix : accélérer massivement le recyclage urbain en réhabilitant des bâtiments désaffectés, des friches obsolètes ou polluées, des espaces sous-utilisés. En France, les opportunités sont nombreuses. Elles confortent la pertinence du modèle consistant à recycler la ville plutôt qu'à contribuer à son étalement, pour accompagner la transformation des usages et des modes de vie.

Décarboner le bâtiment, de la conception à l'exploitation

De tous les secteurs, celui du bâtiment est le plus émetteur de CO₂ en France. Conscients de notre responsabilité, nous nous sommes fixé l'objectif majeur de diviser par deux l'impact carbone de nos opérations immobilières d'ici à 2034, par rapport à 2020. Et ce, en cherchant l'optimisation de l'efficacité énergétique de nos projets, dès leur conception.

Universeine, Saint-Denis (93)

Ce projet d'aménagement d'une friche industrielle de 6,4 hectares, d'abord conçu pour accueillir le village des athlètes de Paris 2024, a donné vie à un écoquartier mixte et inclusif doté de 19 000 m² d'espaces verts.

Une opération réversible, une approche bas carbone et la désartificialisation du site au bénéfice de sa végétalisation.



La manière d'agir

Le ZAN au cœur de nos process et de notre développement

Véritable pilier de notre stratégie d'entreprise, l'objectif ZAN 2030 oriente nos choix et notre développement. Il nous a conduits à revoir intégralement nos process, créer des outils de pilotage, développer des indicateurs de performance... Aujourd'hui, les équipes VINCI Immobilier sont pleinement mobilisées en faveur du ZAN. Elles sont formées et bénéficient d'outils dédiés, comme la calculatrice ZAN qui permet notamment de mesurer le degré et le besoin d'artificialisation de chaque opération. Viser le ZAN ne signifie pas renoncer à bâtir. Cela nous incite en revanche à construire au maximum sur des terrains déjà artificialisés et à régulièrement débitumer et débétonner des sols pour les renaturer.

Îlot Saint-Germain, Paris (75)

Une opération de recyclage urbain d'envergure pour reconverter cinq bâtiments de l'ancien site du ministère des Armées en un palace 5 étoiles.



Priorité à la conception bioclimatique

Région par région, territoire par territoire, dans le cadre des grands projets d'aménagement urbains, nous réalisons des projections climatiques pour adapter nos programmations aux futures températures, et intégrons des principes de conception bioclimatique (orientation des bâtiments, circulation de l'air, ombrage des cheminements piétonniers...) pour limiter les îlots de chaleur. Pour les logements, nous prêtons une attention particulière au confort d'été, très au-delà des seuils réglementaires de la RE2020. Cela se traduit dans la conception des plans (logements traversants, pas de chambres à l'ouest dans les zones les plus chaudes) et par l'intégration de protections solaires adaptées aux différentes régions (stores perméables, balcons profonds, brise-soleil, voire vitrages à contrôle solaire) et de brasseurs d'air sur le pourtour méditerranéen, plus exposé.

Objectif

- 50%

Diviser par deux les émissions carbone des opérations immobilières à l'horizon 2034

(année de référence : 2020)

La réhabilitation, fabrique de la ville durable

Le recyclage urbain est un levier essentiel pour réussir la transition environnementale et revitaliser les territoires. Convaincu par cette solution d'avenir, VINCI Immobilier a fait le choix de se spécialiser dans la reconversion et la réhabilitation de friches et de bâtiments vétustes ou abandonnés, qu'il s'agisse de sites tertiaires, industriels ou commerciaux, de bâtiments atypiques ou de monuments historiques délaissés. Ces opérations s'accompagnent souvent de travaux de dépollution et de renaturation. Au-delà de l'enjeu écologique, elles participent aussi à la revitalisation de quartiers parfois en perte d'attractivité, en y réintroduisant des usages, des logements et des activités. C'est le cas de l'ancienne clinique Victor Hugo du Mans, qui va être transformée en logements et du site Savoie Réfractaires de Vénissieux : une friche de cinq hectares en pleine ville qui, après un important travail de dépollution, de désamiantage, de désimpermeabilisation et de végétalisation, accueillera de nouvelles activités industrielles, des TPE/PME et des artisans.

Le choix d'énergie et de matériaux bas carbone

Dans une logique de durabilité, nous excluons le recours au gaz dans nos logements et, dans tous nos projets, nous privilégions les énergies bas carbone, telles que les pompes à chaleur, la biomasse ou le réseau de chaleur urbain. Sur toutes nos opérations, nous évaluons la faisabilité du recours à l'énergie photovoltaïque pour la mettre en place là où c'est pertinent. La réduction de l'empreinte carbone de nos programmes passe également par l'utilisation de matériaux sobres (bétons bas carbone et ultra-bas carbone, bois, paille, terre...), recyclés ou réemployés, ou par l'emploi de nouveaux modes constructifs, comme la construction hors site.



WEKO, Montpellier (34) Un programme de bureaux qui expérimente la méthode constructive « easy tech-low cost », grâce à une structure de poutres en béton combinée à des caissons de paille de riz et enduits de terre crue et à la chaux. Des matériaux biosourcés qui garantiront une excellente inertie thermique.

La nature comme socle des projets

L'immobilier doit s'adapter à la nature, et non l'inverse. C'est pourquoi, en amont de nos opérations d'aménagement, nous analysons les réalités écologiques des sites, notamment les enjeux liés à la flore et à la faune, et faisons appel, quand cela est nécessaire, à des écologues. Nous prenons en considération les trames vertes (milieux arborés) et les trames bleues (milieux humides), et veillons autant que possible à préserver les arbres remarquables, à intégrer les corridors écologiques et à favoriser l'épanouissement des écosystèmes et la libre circulation des espèces. Dans la continuité de notre engagement pour limiter l'artificialisation des sols, la mise en œuvre des actions liées à la préservation des zones humides et à la restauration de la nature en ville permet de favoriser la gestion naturelle du cycle de l'eau et de prévenir les risques d'inondation.

Un objectif d'exemplarité pour les résidences gérées

Les émissions carbone des habitants des résidences gérées VINCI Immobilier (Ovelia et Student Factory) sont nettement inférieures à celles des seniors et étudiants du parc privé. Pour réduire encore davantage cet impact carbone, conformément à notre engagement, nous avons repensé le modèle d'exploitation de nos résidences. Ce dernier s'appuie notamment sur notre plateforme de suivi des compteurs d'eau et d'énergie, qui permet un pilotage fin des consommations, mais aussi sur la formation des personnels et la sensibilisation des résidents aux enjeux environnementaux.

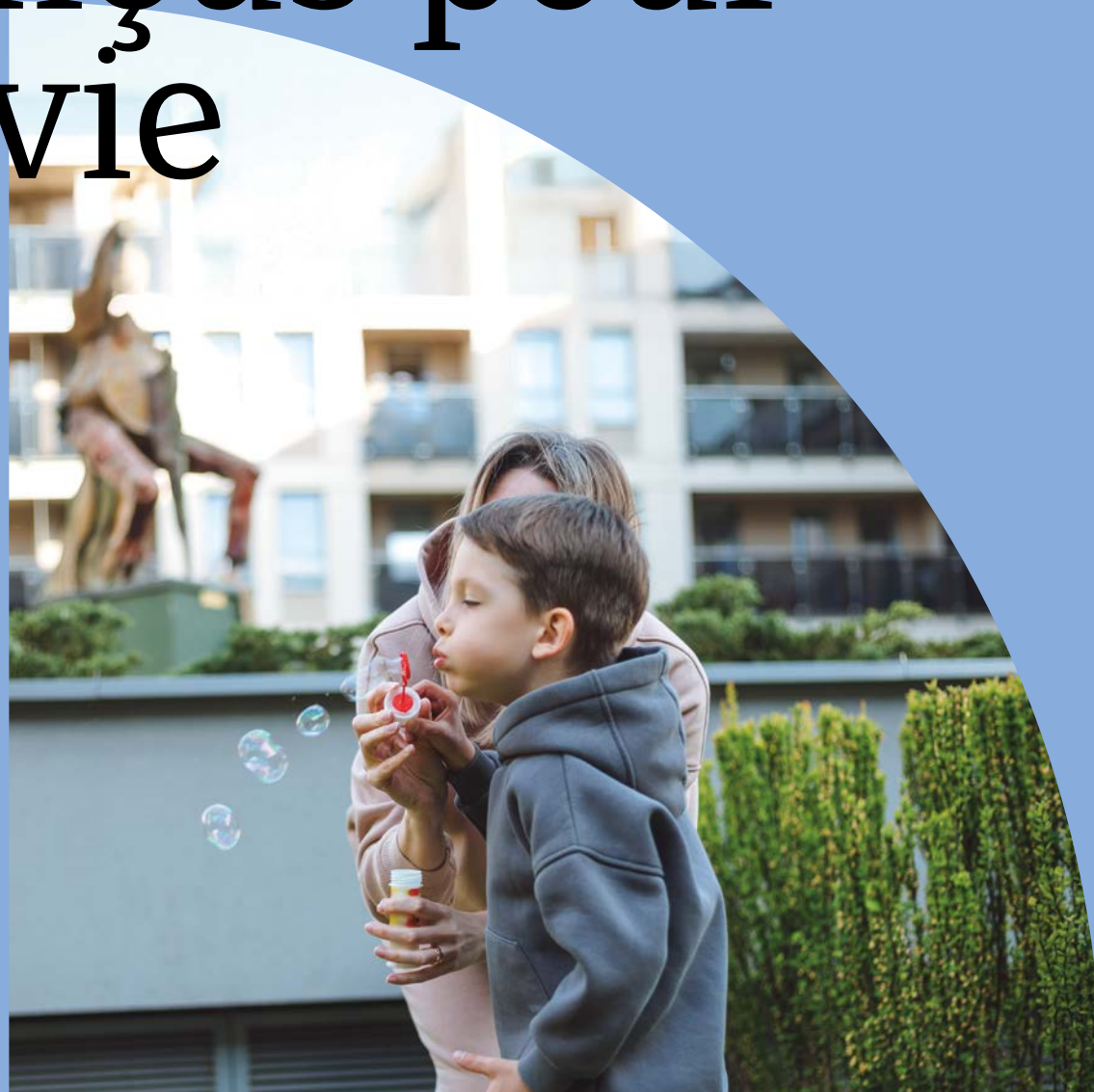
Objectif

- 40%

d'impact carbone scope 1 et 2 par résident au sein de nos résidences gérées

(année de référence : 2021)

Pour des lieux conçus pour la vie



Développer des lieux conçus pour la vie, c'est écouter les besoins d'aujourd'hui, anticiper ceux de demain et créer des espaces qui facilitent, relient, accueillent. C'est penser des lieux inclusifs, évolutifs, ouverts à tous, où la qualité de vie se construit dans chaque détail pour mieux habiter, travailler et vivre ensemble.

Nos engagements

Penser la conception selon les usages

Chez VINCI Immobilier, nous privilégions l'usage et le confort des espaces. Cette attention portée à la qualité de vie des occupants donne toute leur valeur à nos bâtiments. Ces derniers ne se limitent plus à une surface ou à une esthétique; ils sont reconnus pour la pertinence de leurs aménagements, parfaitement adaptés aux besoins des différents publics.

Garantir la qualité d'exécution

Nous mettons la qualité d'exécution au même niveau d'exigence que la qualité de la conception afin de livrer des espaces conformes, harmonieux, agréables à vivre pour aujourd'hui et pour demain. Notre démarche de qualité est fondée sur le respect des délais, un suivi rigoureux du chantier et la volonté de garantir des réalisations pérennes. Notre objectif: tendre vers le zéro réserve à la livraison.

Créer des lieux qui renforcent le lien social

Bâtir, ce n'est pas simplement construire, c'est façonner des lieux de vie au service du bien commun. C'est répondre à l'évolution des modes de vie, à la transformation du monde du travail, au vieillissement de la population. En créant des programmes mixtes et inclusifs, ouverts et pensés comme des lieux favorisant les interactions sociales et les rencontres, nous voulons contribuer à faire émerger des quartiers vivants et citoyens, propices au vivre ensemble.

Les 3 Mondes, Amiens (80)

Un nouveau quartier sur 7 hectares, entre ville et nature, qui accueillera 500 logements, une résidence seniors, des bureaux et commerces, ainsi qu'un hôtel 4 étoiles.



La manière d'agir

Des programmes pensés pour durer

Investir dans un projet VINCI Immobilier, c'est faire un choix sûr, porteur de valeur dans le temps. Cette exigence de durabilité guide nos choix techniques à travers des solutions robustes et économes. Nous privilégions ainsi des matériaux garantissant performance énergétique, confort d'usage et, plus largement, qualité patrimoniale pour des investissements pérennes. Le tout dans le souci constant de préserver l'environnement. Et parce que penser durable, c'est aussi penser aux évolutions sociétales, certains de nos programmes sont conçus pour être modulables ou réversibles afin d'accompagner la transformation des usages au fil du temps.



Métamorphose, Suresnes (92)

Un programme mixte en cœur de ville, pensé comme un espace à vivre, ouvert sur l'extérieur. Il comprendra des logements, un hôtel, une résidence de coliving Bikube, un commerce et une crèche, ainsi qu'un vaste jardin arboré et des terrasses végétalisées.

Des bâtiments adaptés aux nouveaux modes de vie

Logements, tiers-lieux, bureaux... tous les espaces de vie doivent pouvoir offrir les meilleures conditions de confort, tout en se prêtant à des modes de vie plus respectueux de l'environnement. Avec l'installation de bornes électriques dans les parkings, de locaux à vélos et stations d'entretien, nous facilitons les mobilités douces et électriques.

Nous encourageons les gestes de recyclage et de compostage dans nos résidences. Nous végétalisons les espaces extérieurs et, dès la conception des bâtiments, nous proposons des solutions sobres pour la régulation thermique (volets, brise-soleil, espaces traversants, brasseurs d'air...) pour anticiper les hausses de températures et répondre aux critères de confort d'été.

La mixité sous toutes ses formes

La mixité fonctionnelle, sociale et intergénérationnelle constitue un principe structurant de nos projets mixtes ou d'aménagement. Grâce à la maîtrise de l'ensemble des métiers de la promotion immobilière, nous concevons des morceaux de ville intégrés, vivants et ouverts, qui articulent logements, bureaux, commerces et équipements. Cette approche vise à créer des lieux de vie équilibrés, favorisant la diversité des publics et des usages, et renforçant le lien social, à l'image de programmes ambitieux comme Universeine en Seine-Saint-Denis (93) ou Arborescence à Angers (49).

Le Clos Saint-Honoré, Amiens (80)

Un dispositif permet à des étudiants de bénéficier d'un appartement à loyer modéré au sein de la résidence seniors Ovelia, en échange de services (animations, accompagnement au numérique...).



Vision'air, Meaux (77)

Livrée en 2024, la résidence Vision'air réunit 86 logements à Meaux. Quelques mois après l'emménagement des habitants, une fête des voisins a rassemblé près de 70 personnes afin de favoriser les échanges entre nouveaux résidents, partenaires du projet et équipes VINCI Immobilier, dans un moment convivial destiné à créer du lien entre habitants.

Des espaces partagés au bénéfice du vivre ensemble

Dans l'ensemble de nos programmes, nous repensons les espaces communs pour en faire de véritables lieux de vie, de rencontre, et non de simples lieux de passage avec, par exemple, des halls travaillés (bancs, boîtes à livres...), qui entretiennent l'envie d'échanger. Nous créons aussi des espaces partagés pensés pour être utiles, des espaces qui créent des points communs : des salles de jeux, de bricolage, un jardin potager sur une terrasse ou un rooftop... Dans certains programmes, un accompagnement financé par VINCI Immobilier permet de prendre l'initiative de ces usages conviviaux pour poser les bases d'une bonne ambiance collective.



L'immobilier comme levier d'inclusion

En cohérence avec son engagement sociétal, l'un des piliers de sa stratégie d'entreprise, VINCI Immobilier œuvre concrètement en faveur de l'inclusion. Cela se traduit pleinement dans notre offre de logement social In'Clusive, qui répond aux besoins de tous les profils, y compris les plus fragiles : familles monoparentales, retraités, personnes en situation de handicap... Au-delà de cette offre, nous portons une attention particulière à l'inclusion à travers des programmations adaptées, favorisant l'accessibilité, la mixité des profils et la prise en compte des situations de vie. Qu'il s'agisse d'accompagner la perte d'autonomie des seniors, de proposer des solutions d'habitat adaptées aux personnes en situation de handicap ou de contribuer à des dispositifs d'hébergement temporaire dans des projets en cours d'étude ou en construction, VINCI Immobilier s'attache à concevoir des espaces ouverts à tous.

Des projets personnalisés et prêts à vivre

Nous livrons des projets clés en main, des espaces conformes, réfléchis dans les moindres détails, et aménagés selon les attentes des investisseurs et des utilisateurs. Cette exigence s'accompagne d'une forte capacité de personnalisation. Hôtels et résidences gérées peuvent ainsi être livrés entièrement meublés et équipés – jusqu'aux draps et à la petite cuillère –, prêts à être exploités. Dans le résidentiel, cette approche se traduit par des solutions offrant à chacun la possibilité de concevoir un espace à son image, grâce à un plan de base modulable, des espaces qu'on peut recomposer quand sa famille évolue ou des pièces dont l'usage peut changer, pour intégrer le télétravail par exemple.

Pour des projets adaptés aux besoins des territoires



Arborescence, Angers (49)

Prendre l'engagement de projets adaptés aux besoins des territoires, c'est d'abord comprendre ce qui les anime : leurs usages, leurs attentes, leurs dynamiques, leurs fragilités. C'est écouter ceux qui y vivent et y travaillent pour faire émerger des projets sur mesure. C'est façonner une ville attractive et accueillante qui participe au rayonnement économique local.

Nos engagements

Analyser les besoins et les enjeux locaux

VINCI Immobilier ancre chaque projet dans la réalité de son territoire. Notre implantation locale nourrit notre connaissance fine des contextes et des spécificités de chaque lieu. Nous l'enrichissons par des analyses approfondies, intégrant dynamiques démographiques, recensement des équipements et commerces... réalisées notamment grâce à notre filiale Gabarit. Fort de cette phase d'étude, nous construisons une réponse programmatique véritablement cohérente à chaque territoire et à ses habitants.

Associer les parties prenantes pour des projets adaptés et acceptés

Chez VINCI Immobilier, nous sommes convaincus que la réussite d'un projet est fondée sur la confiance, la transparence, l'écoute et le dialogue. C'est pourquoi nous privilégions une collaboration étroite avec l'ensemble des acteurs du territoire : élus, riverains, associations... Mené dès la phase de conception des projets, un dialogue de qualité avec les parties prenantes assure une dynamique vertueuse pour construire, ensemble, des programmes pertinents.

Bâtir des projets à fort impact sociétal

Promoteur citoyen, VINCI Immobilier veut contribuer à changer les villes et les vies. Notre exigence : faire en sorte que chacun de nos projets réponde à des besoins individuels, tout en contribuant à l'intérêt général. Nous concevons et réalisons des projets pensés pour avoir un impact sociétal concret à l'échelle d'un immeuble, d'un quartier ou d'un territoire pour aujourd'hui et les générations futures.

Caserne Vion, Toulouse (31)

En mêlant logements, bureaux, lieux de coworking, équipements culturels et sportifs, notamment une salle de spectacle et de conférence et un espace de restauration, autour d'un parc urbain, cet ambitieux projet de réhabilitation propose une vision moderne d'un lieu patrimonial.



La manière d'agir

L'analyse fine des territoires pour renforcer leur attractivité

Grâce à sa filiale Gabarit, VINCI Immobilier dispose d'un outil unique pour agréger et analyser les données socioéconomiques d'un territoire, la structure du parc immobilier existant, le marché locatif, les services, les mobilités... Associé à la connaissance fine du terrain de nos experts locaux, il nous permet de concevoir des réponses programmatiques adaptées à chaque situation. Chaque projet est ainsi pensé à la bonne échelle, en cohérence avec les besoins réels du territoire et de ceux qui l'habitent : les ménages, quelle que soit leur composition, les seniors qui veulent rester proches de leurs familles et des services, ou les étudiants et jeunes actifs qui contribuent au dynamisme et à l'attractivité des villes. En fonction de notre diagnostic, nous pouvons déployer des programmes offrant une mixité d'usage — logements, résidences services, bureaux, commerces, hôtellerie — ou imaginer des tiers-lieux consacrés aux loisirs et à l'innovation, et ainsi dessiner des projets citoyens qui contribuent concrètement au rayonnement économique et culturel des villes.

Un vrai soutien à l'économie sociale et solidaire

VINCI Immobilier veille à ce que chacun de ses projets contribue à la vitalité des territoires, en ayant un impact direct sur l'économie locale. Cela se traduit notamment par le recours à des achats locaux et le recrutement, sur nos chantiers, de personnes en difficulté face à l'emploi. Ainsi, nous pouvons faire appel à l'expertise de VINCI Insertion Emploi qui coordonne la dynamique d'insertion par l'activité économique tout au long du chantier. Nous contribuons également directement au développement de l'économie sociale et solidaire, en proposant à ses acteurs des locaux adaptés en pied d'immeuble ou en les associant à la vie des programmes : animation de jardins partagés, 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.

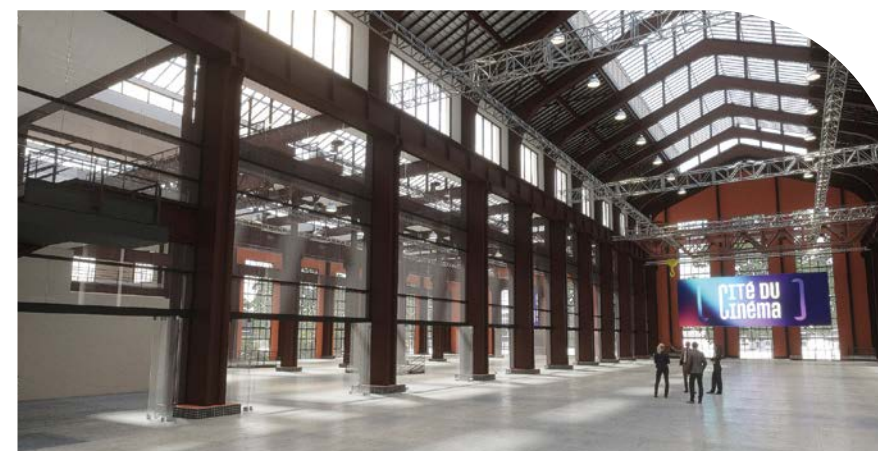
Le dialogue au service de la réussite de nos projets

Avec 24 implantations en France et 2 à l'international, VINCI Immobilier a su s'imposer comme un partenaire des territoires reconnu par les différents interlocuteurs locaux (élus, aménageurs, bailleurs, investisseurs...). Cette proximité favorise un dialogue de qualité tout au long des projets, afin de mieux prendre en compte les attentes de chacun, de lever les freins et de créer le consensus. Lorsque cela est nécessaire, des démarches de concertation citoyenne (réunions publiques, ateliers) sont menées avec des structures spécialisées. Au-delà de favoriser une meilleure compréhension du projet, elles peuvent être sources de solutions novatrices et enrichir les projets.



Projet Impérial, Toulouse (31)

Conçu dans le cadre d'une démarche de concertation, le projet intègre les contributions des habitants afin de proposer un quartier mixte, vivant et adapté aux usages du quotidien.



Cité du Cinéma, Saint-Denis (93)

Il y a plus de dix ans, VINCI Immobilier transformait une ancienne centrale électrique en temple du 7^e art. Aujourd'hui, nous accompagnons sa réinvention en un nouveau pôle culturel et créatif, ouvert sur la ville.

L'art pour tous avec « 1 immeuble, 1 œuvre »



Vecteur d'émotions et d'échanges, l'art doit être accessible à tous. À son échelle, VINCI Immobilier contribue à sa démocratisation en installant des œuvres directement au cœur de ses projets immobiliers. Membre signataire depuis l'origine, en 2015, du programme « 1 immeuble, 1 œuvre », sous l'égide du ministère de la Culture, l'entreprise participe ainsi à ancrer l'art dans le quotidien des habitants, tout en apportant un soutien direct aux artistes contemporains. Sculptures, mosaïques, fresques, installations lumineuses... plus de 260 œuvres ont déjà contribué à embellir les halls, façades ou espaces communs de nos bâtiments.



Les Collines d'Augustine, Aubagne (13)

Cette sculpture en acier, réalisée par Alain Denamur, un artiste et artisan métallier local, a été conçue pour résister aux conditions extérieures et apporter une touche artistique unique au sein de la résidence seniors Ovelia.

La mise en valeur durable du patrimoine

VINCI Immobilier a développé une expertise reconnue dans la réhabilitation et la transformation de bâtiments anciens. Qu'il s'agisse de sites industriels, hospitaliers ou militaires, d'édifices patrimoniaux ou de bureaux obsolètes, les équipes savent analyser le potentiel de chaque lieu pour lui donner une nouvelle vocation. Cette capacité à repenser la programmation permet de transformer un bâtiment d'hier en espaces adaptés aux usages d'aujourd'hui : logements, bureaux, résidences gérées, hôtels ou tiers-lieux. Conduites dans le respect de l'existant et de la richesse architecturale des sites, ces opérations naissent des compétences solides de nos équipes à la fois techniques, juridiques et fiscales. Notamment, lorsqu'il s'agit de mobiliser des dispositifs complexes, comme les lois Malraux ou Denormandie pour les projets destinés à un usage résidentiel.

+ de
260
œuvres d'art installées dans le cadre de la démarche « 1 immeuble, 1 œuvre » depuis 2015.

Pour une innovation au service de la ville de demain



Hangar Y, Meudon (92)

S'engager pour une innovation au service de la ville de demain, c'est explorer tout ce qui peut faire progresser la ville, de la data et de l'IA qui éclairent les décisions, en passant par les méthodes de conception qui renouvellent les usages, jusqu'aux nouveaux partenariats et montages qui rendent possibles des projets plus ambitieux. C'est être créatif pour aller plus vite et plus loin, tout en conservant le plus haut niveau d'efficacité opérationnelle et de qualité de service pour nos clients et partenaires.

Nos engagements

Réinventer notre métier de promoteur

Nous avons traversé les différentes crises immobilières comme autant d'opportunités pour consolider nos fondamentaux, décupler notre capacité d'innovation et notre créativité afin de nous réinventer. Composer avec leurs différentes contraintes nous a permis de développer de nouveaux segments d'activité, d'investir dans de nouveaux outils, de nouveaux modes constructifs et d'imaginer de nouveaux produits, plus durables pour anticiper les usages de demain et toujours mieux servir nos clients.

Faire de l'IA, un levier de performance

Le numérique et l'IA nous permettent d'être plus performants et innovants. Expérimentées au plus près des métiers, leurs applications font évoluer nos pratiques, créent de la valeur et accompagnent le développement de nouveaux services. C'est une dynamique d'innovation qui se veut avant tout utile et concrète. Elle doit nous aider à aller plus vite dans nos processus, plus loin dans nos ambitions et à faire mieux à chaque étape de notre action.

Intégrer la data dans nos décisions

Nous avons investi le champ de la data de manière proactive et développé, à travers notre filiale Gabarit, une expertise pointue dans l'extraction, l'agrégation et l'analyse d'un immense volume de données. Elle nous permet de viser juste en proposant des projets au plus près des besoins réels, d'éclairer les stratégies immobilières et les prises de décision pour dépasser le rôle de promoteur et nous positionner comme un véritable partenaire.

Aequatio, Marseille (13)
Implanté à l'entrée de l'aéroport Marseille Provence, ce campus d'activité nouvelle génération, futur pôle scientifique et industriel, sera composé de 33 000 m² d'immeubles tertiaires intelligents, d'un hôtel, d'espaces verts et de bien-être.



La manière d'agir



La Manufacture, à Lyon (69)

Un immeuble mixte et réversible, dont les bureaux pourront facilement être transformés en logements avec une empreinte carbone minimisée.

Des méthodes qui revisitent la construction

Pour répondre à des critères écologiques, économiques et réglementaires renouvelés, VINCI Immobilier expérimente régulièrement de nouvelles méthodes qui doivent être intégrées en amont des projets et nécessitent maîtrise conceptuelle et technique. C'est le cas de la construction hors site, qui consiste à importer des éléments assemblés en usine directement sur le chantier. Celle-ci permet une réduction de l'empreinte carbone, une meilleure maîtrise de la qualité et une diminution des nuisances sur les chantiers. Autre innovation : la réversibilité des bâtiments. Cette façon de penser les lieux en anticipation de futurs usages, sans démolition et avec des coûts optimisés, est un levier clé pour construire une ville durable.

Des montages innovants pour répondre à des enjeux multiples

Chez VINCI Immobilier, l'innovation n'est pas que technique ou technologique, elle est aussi juridique ou financière. Ainsi, nous avons développé une expertise en matière de dispositifs Monuments Historiques, Malraux et Denormandie, des leviers de défiscalisation dans l'immobilier ancien rénové pour les investisseurs qui souhaitent financer la restauration d'un bien. À Aix-les-Bains (73), la résidence seniors Ovelia Le Pavillon Victoria est née d'un montage juridique hors du commun, partant d'un démembrement de propriété et associant investisseur institutionnel, bailleur social et exploitant spécialisé. L'innovation est aussi programmatique. Elle nous conduit à concevoir des lieux hybrides, favorisant de nouveaux usages. À Pau, le Clos des Lilas, ancien Ehpad, est reconverti en programme résidentiel dans le cadre du dispositif Denormandie, au sein d'un édifice de caractère datant du XIX^e siècle. En Île-de-France, la réhabilitation du Hangar Y à Meudon témoigne de notre capacité à transformer des sites patrimoniaux en lieux de destination associant culture et événements professionnels.



Pavillon Victoria, Aix-les-Bains (73)
Cette résidence seniors Ovelia, fruit de la réhabilitation d'un ancien hôtel, propose 105 logements, dont 25 % réservés au logement social ont fait l'objet d'un démembrement de propriété.

Un outil data pour des stratégies immobilières encore plus performantes

Nous savons mobiliser l'IA et la data pour accompagner les propriétaires ou gestionnaires de foncier dans la valorisation de leur patrimoine. De la stratégie patrimoniale à l'étude de site, VINCI Immobilier réalise, grâce à sa filiale Gabarit, des diagnostics complets et révèle les enjeux de densification des fonciers et les potentiels de transformation des bâtiments. Nous croisons trois critères essentiels – la transition écologique, l'adaptation au changement climatique et la valorisation immobilière des actifs – pour donner à nos clients une vision augmentée de leur patrimoine immobilier. Grâce à ses outils de traitement de données, VINCI Immobilier propose également une radioscopie approfondie d'un territoire (structure démographique, caractéristiques du parc de logement social, seniors et étudiants), permettant d'imaginer le projet le plus juste et d'enrichir le dialogue avec les élus et les aménageurs. Gabarit propose enfin une solution SaaS à destination des développeurs immobiliers, qui agrège les données urbanistiques et marché pour une efficacité de prospection inégalée.

L'IA au service d'une relation client plus fluide et personnalisée

L'intelligence artificielle s'impose comme un levier majeur pour enrichir la relation client. Progressivement intégrée à nos outils, elle permet de mieux former nos collaborateurs, à optimiser le suivi des échanges à chaque étape du parcours, en assurant une meilleure traçabilité et une réactivité accrue des équipes. En analysant les attentes exprimées, l'IA nous aide aussi à mieux comprendre les besoins de nos clients pour proposer des réponses toujours plus pertinentes et personnalisées. Enfin, elle contribue également à adapter les contenus d'information diffusés tout au long du parcours immobilier, en proposant des messages ciblés et des supports mieux adaptés aux profils et aux moments clés.



Hangar Y, Meudon (92)
La réhabilitation de cet ancien hangar à ballons dirigeables en un lieu culturel et événementiel illustre un savoir-faire en matière de réhabilitation complexe et d'innovation programmatique.

Dépollution, réhabilitations, IA... des spécialistes au service de nos équipes

Nos équipes, en région, peuvent s'appuyer sur un réseau de spécialistes, basés au siège, qui apportent un éclairage spécifique sur différentes problématiques : dépollution, développement de locaux d'activité ou d'espaces logistiques en ville, IA, réhabilitation de monuments historiques, ou encore réversibilité des bâtiments. Par exemple, notre expert dédié à la dépollution sait chiffrer la dépollution d'un projet, dimensionner les investigations sur les sols et optimiser le coût de l'opération par le réemploi des terres polluées. Ce travail en réseau, entre spécialistes et experts locaux, nous permet d'accompagner efficacement les territoires dans la réalisation de projets complexes.

Nos projets en images



- 1_ **Wow**, bureaux, Paris (75)
- 2_ **Le Grand Marronnier**, résidence senior Ovelia, Épinay-sur-Orge (91)
- 3_ **Krochmalna 44**, logements, Varsovie (Pologne)
- 4_ **Résidence de coliving Bikube**, Montpellier (34)



- 5_ **Polaris**, logements, Ostwald (67)
- 6_ **Les Vergers d'Idron**, logements, Idron (64)
- 7_ **Kennedy**, logements, Avrillé (49)
- 8_ **Résidence étudiante Student Factory**, Gières (38)



- 9_ **Pôle Gare**, programme mixte, Maubeuge (59)
- 10_ **Vosky Center**, locaux d'activité, La Ciotat (13)
- 11_ **Testimonio II**, logements, Monaco (Principauté de Monaco)



Ce document est édité par la direction de la communication de VINCI Immobilier.

Crédits photos : Willy Pulse (1^{er} de couverture), A. Marzouk (p. 3), Hive & Co (p. 6), Laurent Desmoulin (p. 7), Atelier COS (p. 8), Jérôme Cabanel (p. 9, 17), Tatsiana Volkava/Gettyimages (p. 10), Vertex (p. 11), Infime Architecture (p. 12), Cyrille Lallement (p. 13, 22), My Photo Agency (p. 13, 20), Juan Cardona (p. 14), Visiolab (p. 15), KDSL (p. 16), Perpetual motion (p. 17), Camille Marciano (p. 18, 21), Carta - Reichen et Robert Associés (p. 19), Agence Félix (p. 21), Anne-Claude Barbier (p. 22), Marcin Gnich studio A7AG (p. 22), Fabrice Chort (p. 22), David Bleuset (p. 22), Urvat (p. 22), Thomas Pépin (p. 22), Buenos Aires (p. 22), Atelier 9.81 (p. 22), Jérôme Cabanel Castelli (p. 22), SAM Testimonio II (p. 22).

Conception et réalisation : **WAT** - agencewat.com - 2603_06841.

Ce document participe à la protection de l'environnement. Il est imprimé sur du papier provenant de ressources contrôlées et prélevées de manière responsable.

**Votre
confiance
nous engage
durablement**

