

CRÉATION DE LIEUX DE VIE ET DE LOGEMENTS SOCIAUX

ENSEMBLE, RÉPONDONS AU BESOIN DE LOGEMENT



LE LOGEMENT SOCIAL AUTREMENT

Le besoin de logement social en France est grandissant. Fin 2022, plus de 2,4 millions de demandes ont été recensées, soit 7 % de plus qu'en 2021. Avec In'clusive, VINCI Immobilier conjugue toutes ses expertises pour accompagner les bailleurs sociaux et répondre de façon novatrice à cet enjeu sociétal.

L'enjeu est vaste. Aujourd'hui, la moitié du parc de logements sociaux a plus de 40 ans et l'offre, en pénurie, apparaît inadaptée à la diversité de la demande. En effet, si certains territoires manquent de T3 et T4 pour répondre aux besoins des couples avec enfants et familles monoparentales, d'autres appellent à l'inverse à la création de plus petits logements. Les familles dont les enfants ont quitté le domicile, les retraités, les personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie ont davantage besoin d'ergonomie que de mètres carrés.

Au travers de son offre In'clusive, VINCI Immobilier souhaite accompagner les bailleurs sociaux dans leur engagement en faveur des plus démunis et répondre à cette demande croissante de logement social. Notre projet s'inscrit d'ailleurs pleinement dans la stratégie mise en place par les Directions Départementales des Territoires (DDT) ou les détenteurs des aides à la pierre (métropoles) : nous souhaitons contribuer au parcours résidentiel de la population en proposant des logements qui répondent à des besoins variés et qui évoluent avec la démographie et les attentes des habitants.

Nos programmes (étudiants, jeunes actifs, résidences tout publics, familiales, foyers, seniors) contribuent déjà à répondre aux attentes, aux modes de vie et aux parcours résidentiels des habitants.



Avec In'Clusive, VINCI Immobilier souhaite intensifier ses partenariats avec les acteurs du logement social et accompagner les bailleurs sociaux dans leur développement territorial avec des réponses favorisant la durabilité des immeubles et l'adaptabilité des logements.

2,4

millions de demandes de logement social en décembre 2022

51%

des demandes de mutation émanent de couples avec enfant(s) et familles monoparentales en recherche d'un logement plus grand

12%

des demandes émanent d'un ménage comptant au moins une personne en situation de handicap ou de perte d'autonomie

69%

des ménages demandeurs sont constitués d'un seul adulte (contre 46 % dans la population)

47%

des demandes de logements concernent un T1 ou T2



**COMMENT LA CONCEPTION
PEUT-ELLE PARTICIPER
DURABLEMENT À LA QUALITÉ
DE VIE DES HABITANTS
ET À L'ANIMATION DES IMMEUBLES
ET DE LEURS ESPACES ?**





QU'EST-CE QU'UN BON LOGEMENT ?

Nous avons identifié 6 axes majeurs pour appréhender cette question. Ils représentent notre vision pour réaliser le bon logement, au bon endroit, pour chaque habitant, de façon évolutive et durable.

INCLUSIF

Il accueille toutes les formes de cellule familiale (couple avec ou sans enfant, famille monoparentale, parent non-gardien de son enfant, famille à géométrie variable, couples salariés précaires, retraités...) ainsi que des profils spécifiques (étudiants, jeunes actifs, résidences tout publics, pension de famille, seniors).

ANCRÉ

Il est intégré dans la ville et connecté aux transports, aux écoles, aux commerces de proximité, et à l'écosystème du logement social (associations, aide d'Action Logement Services, collectivités...)

CONFORTABLE & CONVIVIAL

Il est pensé pour la qualité de vie, en considérant à la fois le logement, les parties communes et l'environnement.

ÉVOLUTIF

Il peut s'adapter au vieillissement des résidents et personnes en situation de handicap, et ainsi participer au maintien à domicile.

RESPONSABLE

Il accompagne les habitants vers des modes de vie plus durables et respecte la biodiversité.

ÉCONOME

Il est conçu avec une forte exigence de pérennité, pour soutenir le pouvoir d'achat des habitants, et pensé en coût global, pour prendre en compte les coûts d'exploitation dans tous les choix techniques initiaux.

LE BON LOGEMENT

Pour chaque habitant
Une question de différenciation

Les attentes vis-à-vis d'un logement évoluent au rythme de la vie : les étudiants recherchent des studios à bas prix, les jeunes actifs valorisent une chambre séparée, les familles désirent des mètres carrés...

Avec In'Clusive, nous voulons transformer ces différences (d'usages, d'âges, de moments de vie) en opportunités de valeur ajoutée pour l'habitant.

Que ce soit à travers des détails bien pensés ou des choix structurels engagés, les spécificités sont des inspirations pour favoriser la rotation au sein de parc social.



ENSEMBLE,

DÉFIONS

la standardisation

En créant les lieux de vie de demain, nous prenons une responsabilité : comment créer des logements adaptés à tout le monde, alors que les usages, les attentes et les modèles familiaux des habitants, sont si différents ?

Justement en favorisant la différenciation. En nous appuyant sur les nombreuses spécificités des usagers, qu'elles soient professionnelles ou familiales, pour apporter des réponses concrètes, variées, aux attentes de chacun pour son logement.

OSONS

faire la différence

Logements PLAI, PLUS, PLS, PSLA, BRS, Accession Sociale Classique, sans oublier les résidences thématiques et les foyers spécifiques...

Grâce à notre maîtrise des offres de logements sociaux, In'Clusive accompagne de nombreux profils à travers des projets différents.

Ces spécificités favorisent la rotation au sein du parc social. Pour que tous les bénéficiaires d'un logement qu'ils soient en grande précarité ou accédant à la propriété puissent bénéficier d'un logement pensé pour leur mode de vie.

● MONTRONS nos ambitions

○ RÉALISATION D'UNE ÉTUDE DE MARCHÉ SPÉCIFIQUE PAR TERRITOIRE

Sur le logement social familial

Nous nous appuyons sur le répertoire commun de la demande de logements sociaux et le retour d'expériences pour proposer des solutions adaptées.

○ DÉVELOPPEMENT DES SPÉCIFICITÉS Pour les logements thématiques

Pour satisfaire les besoins de chaque public, en veillant à la fonctionnalité des espaces personnels et à la valeur ajoutée des espaces partagés.

Le bon logement,

...AU BON ENDROIT

Une question d'adresse

L'intégration des logements sociaux dans la ville est essentielle.

La proximité des commerces, des écoles et des transports participe quotidiennement à la qualité de vie des habitants. Elle favorise également l'accès au tissu associatif, aux infrastructures (gymnases, piscines, bibliothèques, etc) et aux soins médicaux.

Connaître les territoires, visiter les quartiers, favoriser les connexions avec la Ville sont nos priorités, auxquelles s'ajoute celle de dialoguer avec les bailleurs sociaux et les collectivités locales. Proches du terrain, ces derniers sont les meilleurs indicateurs des besoins locaux en matière de logement social.



ENSEMBLE,

DÉFIONS

un état de fait

Souvent, les logements sociaux grandissent à la périphérie des villes. Les terrains y sont plus grands, moins chers, et disposent plus facilement de la surface nécessaire à la construction d'immeubles de logements sociaux. Pourtant, l'intégration de nos projets dans la ville est une priorité : la recherche d'implantations adaptées, en lien avec toutes les facilités et les possibilités de la ville, fait l'objet de toute l'expertise territoriale de nos équipes de référents In'Clusive.

OSONS

les spécificités locales

Les échanges avec les bailleurs sociaux, les municipalités, et l'implication dans l'éco-système associatif permettent de comprendre les besoins locaux en matière de logement.

En effet, si l'implantation en ville constitue un fort attrait, elle ne peut se passer d'un projet adapté. Le dynamisme économique d'un secteur, son bassin d'emploi, les projets d'urbanisme de la ville, les créations et fermetures d'écoles, de centres médicaux, de galeries commerciales...

Tous ces paramètres nous intéressent pour implanter le bon projet, pour les profils définis, au bon endroit.

● MONTRONS notre organisation

○ UN RÉSEAU INTERNE DE RÉFÉRENTS IN'CLUSIVE

avec des équipes territorialisées

○ UNE RELATION ÉTROITE AVEC LES CENTRES COMMUNAUX D'ACTION SOCIALE (CCAS)

pour développer des liens avec l'écosystème du logement social (associations, aide d'Action Logement Services, collectivités...)

Le bon logement, au bon endroit,

...OÙ IL FAIT BON VIVRE

Une question d'opportunités

La crise de la Covid-19 nous a montré à quel point le domicile et ses abords participent à notre qualité de vie. Des espaces extérieurs agréables, aménagés, font la différence. Des parties communes valorisées, qui permettent de se rencontrer, ouvrent de nouvelles perspectives : et si, plus que le partage d'un lieu de vie, nous proposons des moments à vivre ?

Et si nous faisons de ces espaces des leviers de valeur ajoutée pour mieux vivre dans son immeuble et dans son quartier ?



ENSEMBLE,

DÉFIONS *les limites*

À partir d'où se sent-on chez soi ? Dès le coin de la rue, lorsque l'immeuble est à portée de vue ? Dans les allées extérieures, en reconnaissant les visages des voisins ? Après le passage de la porte d'immeuble, de la porte d'appartement ?

Dans notre projet porté par In'Clusive, nous souhaitons que les habitants s'approprient tous les espaces. Les parties communes extérieures, qu'elles soient terrains de jeu, jardins, potagers, bancs, zones ombragées, font partie de notre réflexion et de notre approche transversale.

OSONS *capitaliser sur le collectif*

Notre conception globale de chaque projet nous permet de valoriser une approche collective du logement social. En consacrant, si cela est possible, des espaces supplémentaires propices au vivre ensemble, les perspectives sont multiples : pour les étudiants, un salon commun offrirait un lieu pour se retrouver et inviter des amis. Dans les résidences seniors, cette pièce serait dédiée à l'animation pour créer du lien entre les habitants et avec le tissu associatif. Nous pouvons imaginer des lieux pour se ressourcer, comme une pièce de rafraîchissement, un atelier pour bricoler...

Ces espaces sont de réelles opportunités de créer de la valeur ajoutée, profitons-en !

● **MONTRONS** notre art de vivre

○ **LA QUALITÉ D'USAGE AU CENTRE DE NOTRE ATTENTION**

pour offrir des logements agréables à vivre, nous portons un soin particulier à leur conception.

Nous systématisons les espaces extérieurs dès le T2, nous meublons nos plans dès le PC...

○ **TRANSFORMATION DES PARTIES COMMUNES EN RESSOURCES**

pour la qualité de vie des habitants, nous pouvons imaginer des locaux vélos augmentés et évolutifs qui en fonction de l'usage réel, pourront devenir en partie un local poussette...

Ensemble, imaginons le bon usage.



Le bon logement, au bon endroit, où il fait bon vivre,...

...DE FAÇON ÉVOLUTIVE AFIN DE BIEN VIEILLIR CHEZ SOI

Une question d'adaptation

La rotation des habitants au sein du parc immobilier est faible. Très souvent, les locataires s'installent dans leur logement et les années passent, tout simplement. Cette continuité est perturbée lorsqu'apparaissent les premières fragilités liées au vieillissement ou un accident de la vie : l'offre de résidences sociales adaptées pour les seniors n'est pas suffisante. Certains habitants attachés à leur environnement, préfèrent rester dans leur logement mais ne bénéficient pas des aménagements possibles pour accompagner l'évolution de leur condition.



ENSEMBLE,

DÉFIONS

le rôle d'un appartement

À partir de 65 ans, les accidents surviennent majoritairement à domicile !

Pour permettre le maintien à domicile et améliorer l'autonomie des personnes, nous devons proposer des dispositifs adaptés aux différentes formes de handicap (cécité, surdité, mobilité...).

OSONS

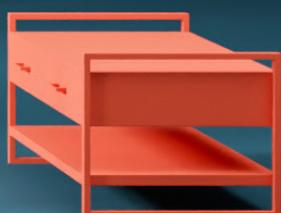
innover

Il est moins compliqué d'adapter un logement occupé lorsque cette évolution a été anticipée : si les raccordements électriques existent déjà, il est plus simple d'installer un second interphone près du lit. Ainsi, le locataire n'a plus besoin de se lever pour ouvrir à son aide à domicile.

Si les cloisons des pièces d'eau sont déjà renforcées, une barre de maintien peut être installée.

Si les prises sont posées quelques dizaines de cm au-dessus de la norme, les personnes gagnent en confort.

Les exemples sont nombreux. La dimension évolutive d'un logement pour soutenir le maintien à domicile des habitants est réellement à portée de main.



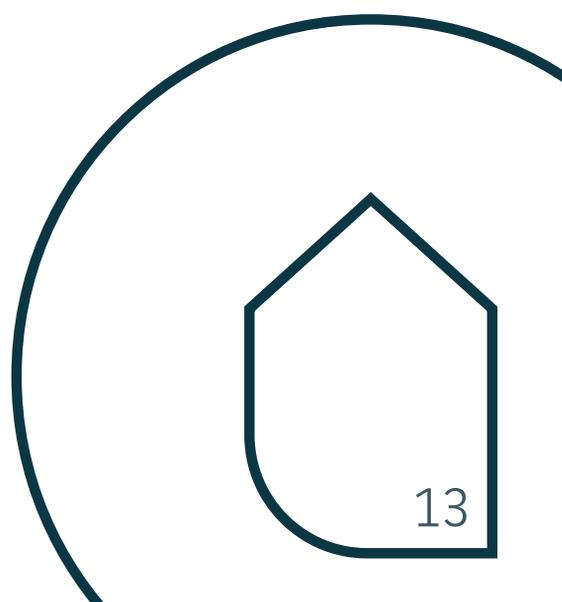
● MONTRONS notre capacité d'anticipation

○ ÉLABORATION D'UN CATALOGUE D'OPTIONS

pour permettre l'adaptation des logements au gré du vieillissement des habitants ou des handicaps.

○ CRÉATION D'UNE DÉMARCHÉ DE CONCEPTION UNIVERSELLE

avec éventuellement une AMO spécialisée pour prendre en compte les besoins de tous les usagers (personnes déficientes cognitives, sensorielles, motrices, psychiques, mais aussi personnes avançant en âge).



Le bon logement, au bon endroit, où il fait bon vivre,
évoluer et bien vieillir chez soi,...

...DANS UNE DÉMARCHE RESPONSABLE

Une question de pérennité

La transition vers des modes de vie plus durables est par nature au cœur des enjeux de VINCI Immobilier. Les questions de sobriété énergétique, de consommation d'eau, de biodiversité, d'énergies renouvelables nous concernent directement. Notre rôle, à travers les projets de résidences à venir, est d'être force de propositions pour cette transition écologique, d'accompagner les nouveaux usages et de proposer des lieux de vie plus respectueux de l'environnement.



ENSEMBLE,

DÉFIONS

notre impact environnemental

La construction est l'un des premiers secteurs concerné par le thème de la sobriété énergétique. À l'heure du réchauffement climatique et à l'aube de fortes perturbations environnementales, nous devons interroger nos pratiques et favoriser l'innovation. Notre activité, essentielle à la société contemporaine, doit être menée dans le respect des enjeux, de plus en plus prégnants, de demain.

OSONS

investir sur l'avenir

L'évolution des usages pour préserver la planète a déjà commencé. Aujourd'hui les modes de transports doux et la voiture électrique se développent, créant de nouveaux besoins de stationnement et de recharge.

À l'extérieur, les priorités ont changé : il n'est plus seulement question de concevoir un logement agréable à vivre pour l'Homme, mais de varier les essences d'arbres, de favoriser la biodiversité, de proposer des espaces de nidification pour les animaux, et de mettre en place la récupération d'eau de pluie pour l'entretien de ces espaces.

● MONTRONS nos ambitions

○ IMPLANTATION DE PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES

Nous prévoyons une étude systématique de faisabilité pour définir la pertinence d'une installation sur chaque site.

○ VALORISATION DE LA BIODIVERSITÉ

Un cahier de prescriptions paysagères nous permet de développer la flore, de diversifier les essences d'arbres et de créer des écosystèmes favorables à la faune locale.

Le bon logement, au bon endroit, où il fait bon vivre, évoluer et bien vieillir chez soi, dans une démarche responsable,

...EN SOUTENANT LE POUVOIR D'ACHAT

Une question d'économie

Avec une bonne isolation thermique, des éclairages aux bons endroits, des matériaux robustes,... la consommation des locataires peut diminuer.

Ces charges sont tributaires des coûts d'exploitation, eux-mêmes dépendants des frais de maintenance pour entretenir le bâti et les logements. Le choix des bons matériaux, des bons équipements, a donc des conséquences réelles sur le niveau de vie des habitants.

Cette vision globale et à très long terme, nous la partageons avec les bailleurs sociaux. Nos expertises se nourrissent de ces retours du terrain, qui soulignent l'importance économique de la durabilité des équipements.



ENSEMBLE,

DÉFIONS

les idées reçues

Entre un volet roulant électrique ou un volet à manivelle manuelle, lequel à la plus longue durée de vie ? L'instinct dit qu'ajouter une fonctionnalité électrique crée une zone de fragilité. La pratique prouve que les volets roulants électriques durent plus longtemps. Suffisamment longtemps pour justifier l'investissement de départ ? Il faut calculer. Ce n'est qu'un exemple, mais c'est avec cette exigence qu'In'Clusive préconise les matériaux et les équipements.

OSONS

partager

In'Clusive a mobilisé tous les savoir-faire du groupe pour sélectionner les matériaux et les équipements les plus durables. Cette expertise multi-sectorielle est une vraie plus-value pour proposer des solutions pérennes aux multiples problématiques du logement social. Elle est aussi un signe fort envoyé aux gestionnaires : **nous sommes à vos côtés pour maîtriser les coûts d'exploitation.**

● MONTRONS nos partis-pris

○ INSTALLATION D'ÉQUIPEMENTS PÉRENNES

La sélection des équipements et matériaux est arbitrée avec un critère fort de durabilité, pour réduire la maintenance, les réparations et la vétusté.

○ RÉALISATION D'UNE ÉTUDE GÉNÉRALE

Tous les savoir-faire du Groupe ont été consultés pour contribuer à cette étude, qui permet de trouver le bon compromis entre les coûts, les matériaux et la durabilité des installations.

VINCI IMMOBILIER

ACTEUR MAJEUR DE LA V



Nous souhaitons contribuer au développement économique et social des villes et assurer la satisfaction des usagers avec la mise en œuvre d'opérations immobilières de qualité, proposant des lieux de vie ressourçants et responsables.

À l'affût des nouvelles tendances de consommation, d'habitat, de travail et de mobilité, nous accompagnons les mutations de la société en créant des lieux ouverts, accueillants, tournés vers les usages actuels et émergents.

Notre activité est structurée autour de trois grands enjeux : la préservation des milieux naturels, l'évolution du rapport au logement et les nouveaux modes de vie.

CONCEVOIR DES LIEUX OÙ ON SE SENT BIEN

Notre métier est de proposer des lieux agréables à vivre, à habiter, où se distraire et travailler.

Présents sur toute la palette des produits immobiliers, nous réalisons des logements évolutifs pour tous, des commerces attractifs et bien placés, des bureaux pensés comme de véritables lieux à vivre, des hôtels et des résidences gérées pour étudiants, jeunes actifs et seniors.

Nous mixons ces produits à l'échelle d'un bâtiment, d'un îlot ou d'un quartier.

VILLE DE DEMAIN



PLACER L'ENVIRONNEMENT AU CŒUR DE NOTRE PROJET D'ENTREPRISE

VINCI Immobilier est le premier promoteur national à s'être fixé un objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) sur l'ensemble de ses activités de promotion en France, et ce dès 2030, soit avec 20 ans d'avance sur la loi Climat et Résilience.

TROIS OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX MÉTIER



MILIEUX
NATURELS

OBJECTIF

ATTEINDRE LE ZÉRO
ARTIFICIALISATION NETTE
(ZAN) D'ICI 2030



ÉCONOMIE
CIRCULAIRE

OBJECTIF

ATTEINDRE PLUS DE 50 %
DE CHIFFRE D'AFFAIRES
EN RECYCLAGE URBAIN
AVANT 2030

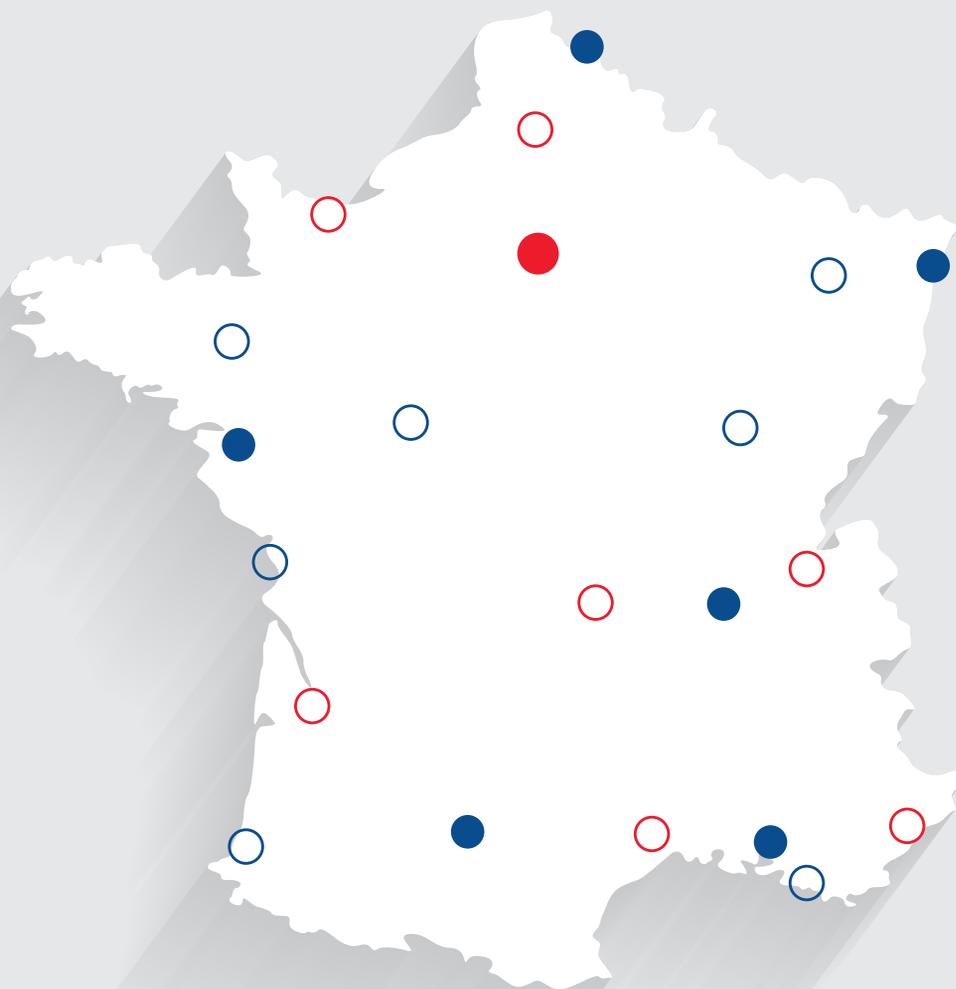


CLIMAT

OBJECTIF

DIVISER PAR DEUX L'IMPACT
CARBONE LIÉ AUX OPÉRATIONS
IMMOBILIÈRES À L'HORIZON
2030 (CALCUL DES ÉMISSIONS
EN RE2020)

NOS IMPLANTATIONS EN FRANCE



- Agence
- Direction régionale
- Direction territoriale
- Siège social

Nanterre
Siège social
InDéfense

Amiens
Direction territoriale Nord Pas
de Calais et Champagne Picardie

Annecy
Direction territoriale
Alpes

Bordeaux
Direction territoriale
Aquitaine

Caen
Direction territoriale
Normandie

Clermont-Ferrand
Direction territoriale
Auvergne

Montpellier
Direction territoriale
Languedoc

Nice
Direction territoriale
Nice Côte d'Azur

Aix-en-Provence
Direction régionale Méditerranée
Direction territoriale Provence

Lille
Direction régionale
Nord Pas-de-Calais

Lyon
Direction régionale
Auvergne-Rhône-Alpes

Nantes
Direction régionale
Bretagne Pays de
la Loire - Centre

Strasbourg
Direction régionale Alsace
Lorraine - Bourgogne

Toulouse
Direction régionale Sud-Ouest
Direction territoriale Midi-Pyrénées

Bayonne
Agence

Dijon
Agence

La Rochelle
Agence

Nancy
Agence

Rennes
Agence

Toulon
Agence

Tours
Agence

VOTRE
CONFIANCE
NOUS ENGAGE
DURABLEMENT

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

VINCI
IMMOBILIER