

RENDRE POSSIBLE ENSEMBLE

# LA VILLE

DE DEMAIN

2022

VINCI  
IMMOBILIER



## Sommaire

### VISION

- P. 2 RENDRE POSSIBLE LA VILLE DE DEMAIN
- P. 4 NATURELLEMENT ENGAGÉS
- P. 6 LES JOIES DU VIVRE-ENSEMBLE
- P. 8 UNE ENTREPRISE HUMAINE ET ENGAGÉE

### MÉTIERS

- P. 10  LOGEMENTS
- P. 13  COMMERCES
- P. 14  BUREAUX
- P. 16  HÔTELLERIE
- P. 18  AMÉNAGEMENTS URBAINS ET PROJETS MIXTES
- P. 20  RÉSIDENCES GÉRÉES
- P. 23  SERVICES

### ACTUALITÉ

- P. 24 CHIFFRES CLÉS 2022
- P. 26 GOUVERNANCE
- P. 27 DES PROJETS AU SERVICE DES TERRITOIRES

PHOTO DE COUVERTURE : METAMORPHOSE, À SURESNES (92).



LES GALETES, À MONTPELLIER (34).

# Notre ambition : être le promoteur de référence en matière de solutions durables au service de la ville

Édito d'Olivier de la Roussière,  
président de VINCI Immobilier

**En 2022, notre activité s'est structurée autour de trois grands enjeux : la préservation des milieux naturels, l'évolution du rapport au logement et les nouveaux modes de travail.**

Des secousses inédites (envolée des taux d'intérêt, raréfaction des matériaux...) sont venues complexifier la donne. Dans ce contexte, ni statu quo, ni posture défensive, car l'ADN de nos collaborateurs, dont je tiens à saluer l'esprit entrepreneurial et la ténacité, nous pousse à aller de l'avant. Ils font de ces défis autant d'opportunités de nous transformer et d'apporter des réponses innovantes, adaptées et équilibrées.

Promoteur d'envergure nationale, notre empreinte socio-économique régionale est considérable : elle nous engage à rester attentifs aux besoins de toutes nos parties prenantes. Nous pouvons compter sur notre maîtrise de tous les métiers de l'immobilier (promotion, exploitation et services immobiliers), sur le soutien du groupe VINCI et sur notre capacité à prendre les devants, comme nous l'avons fait sur la qualité ou notre engagement en termes de zéro artificialisation nette des sols dès 2030. Nos métiers ont beaucoup évolué, ces dix dernières années, et ils seront certainement encore très différents dans dix ans. C'est pourquoi nous donnons une nouvelle impulsion à notre stratégie. Construit avec la participation des collaborateurs, un plan stratégique est en cours d'élaboration et doit traduire notre ambition : être le promoteur de référence en matière de solutions durables au service de la ville et de ses usagers.

Nous relevons ce challenge en jouant collectif, pour additionner le meilleur de nos expertises et rendre possible et désirable la ville de demain. ●



# RENDRE POSSIBLE LA VILLE DE DEMAIN

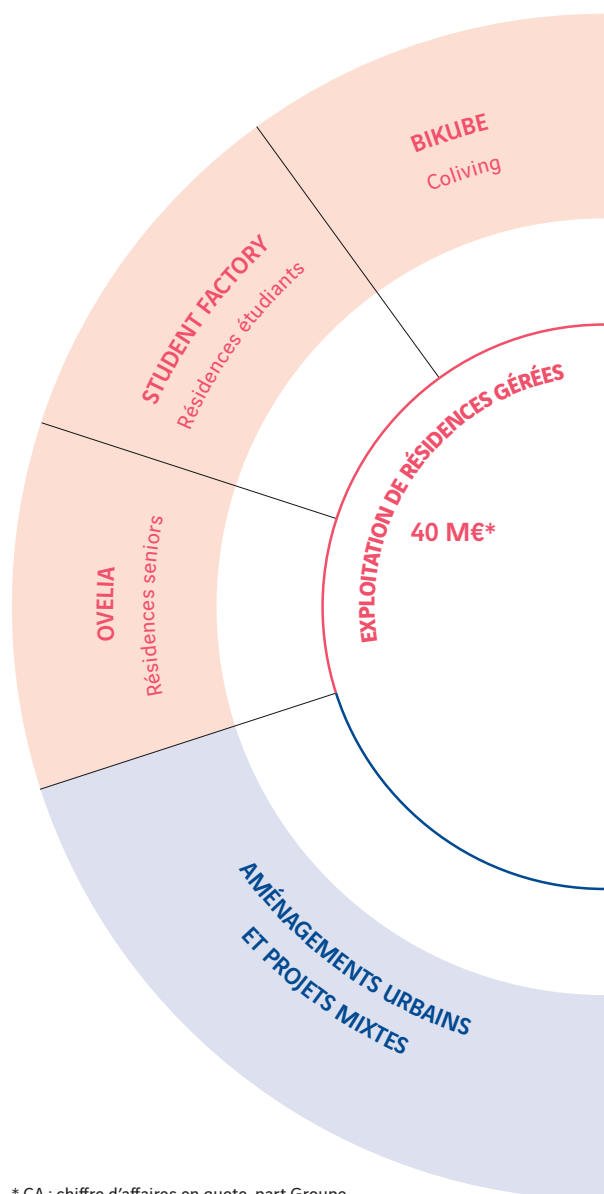
Leader de la promotion immobilière en France, VINCI Immobilier est un plurispécialiste présent sur l'ensemble des métiers de l'immobilier résidentiel et d'entreprise. Nous accompagnons les institutionnels et les particuliers en cohérence avec notre ambition : rendre la ville de demain plus inclusive, plus végétalisée et plus apaisée... En un mot : désirable !

## Impacter positivement la vi(II)e

Partout en France, VINCI Immobilier réalise des logements, des résidences gérées, des bureaux, des hôtels et des commerces. Nous combinons ces produits à l'échelle d'un bâtiment, d'un îlot et de quartiers entiers pour offrir une mixité d'usages, sociale et générationnelle. Des centres-villes aux périphéries, ces projets uniques contribuent à la vitalité et à l'attractivité économique des territoires mais aussi à la qualité de vie et à la préservation de la nature. Pour garantir une qualité d'usage à ceux qui occuperont nos immeubles, tout est pensé dès la phase de conception (configuration des lieux, matériaux, espaces évolutifs, équipements, services connectés...). Bien conçus et de qualité, nos programmes doivent être d'abord bien acceptés : un dialogue constant est mené avec tous les acteurs d'un territoire, étatiques ou usagers de la ville, pour écouter, anticiper ou lever les freins.

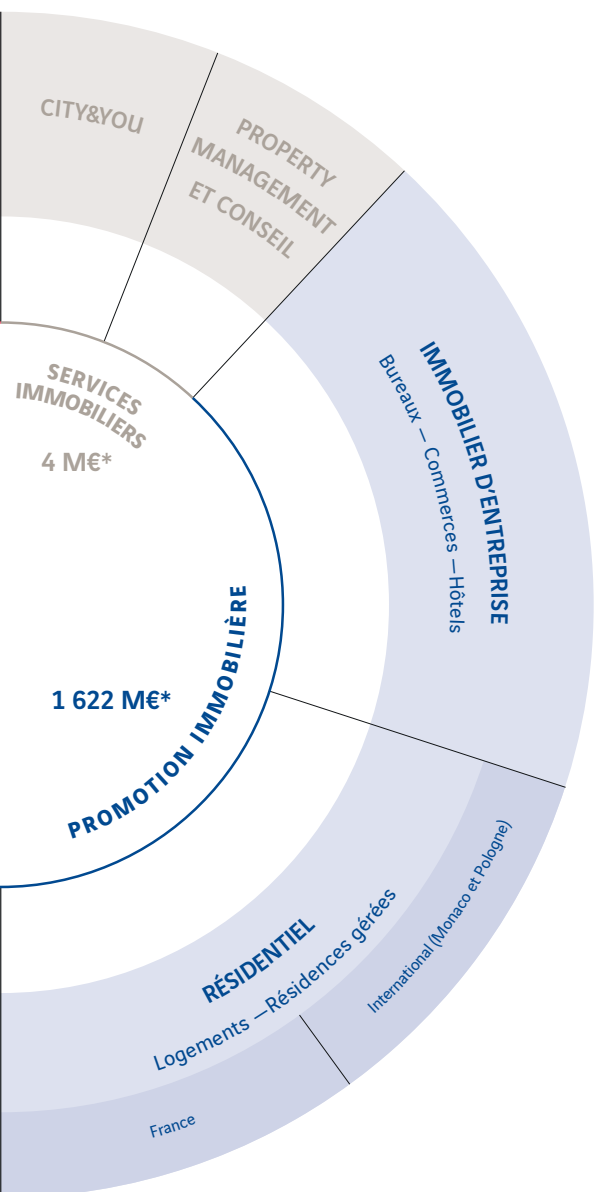
## En route vers l'urbanisme circulaire à grande échelle

Pilier de notre modèle économique, la préservation de l'environnement transforme nos métiers. Aujourd'hui, atteindre le zéro artificialisation nette (ZAN) des sols en construisant la ville sur la ville est notre marque de fabrique. Premier promoteur immobilier à nous y engager dès 2030, nous agissons à trois niveaux : nous recyclons des friches, nous réhabilitons des immeubles et nous réintroduisons la biodiversité au cœur des villes. Pour tenir cette ligne, nous adoptons des règles strictes. Par exemple, pour chaque mètre carré de terre artificialisée, nous en rendrons autant à la nature à terme.



\* CA : chiffre d'affaires en quote-part Groupe.

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.



## Vivre bien, ensemble et durablement

Aux avant-postes des mutations du secteur immobilier bousculé par une convergence inédite de crises, VINCI Immobilier répond aux besoins des citoyens. En quête d'un chez-soi protecteur ou d'un bureau confortable, ils privilégient aussi la proximité des commerces et des loisirs. Nos concepts revisitent le rapport à la propriété, la répartition des espaces privés/publics et le lien avec la nature. C'est notamment le cas des résidences services Student Factory, Ovelia et Bikube, inspirées des modes de vie des étudiants, des seniors autonomes et des jeunes actifs. C'est aussi le cas de nos hôtels ou encore de nos immeubles de bureaux qui appliquent la démarche The Better Way, conçue pour développer bien-être individuel et intelligence collective. VINCI Immobilier favorise le bien-vivre avec des programmes de qualité pour tous, encourage le vivre-ensemble avec des espaces partagés, et le vivre-durablement en rendant possibles et faciles la sobriété et les nouveaux usages.

## S'appuyer sur la force du groupe VINCI

VINCI est un leader mondial des concessions, de l'énergie et de la construction présent dans plus de 120 pays. Son ambition, face à l'urgence environnementale, est d'accélérer la transformation du cadre de vie, des infrastructures et de la mobilité. Elle est aussi de contribuer au progrès social en agissant en entreprise humaniste, inclusive et solidaire. VINCI mobilise ainsi sa performance économique et l'engagement de ses 272 000 collaborateurs au service d'un monde plus durable, en jouant pleinement son rôle de partenaire privé d'utilité publique.



# Naturellement engagés

**La transition écologique et énergétique est au cœur de la stratégie de VINCI Immobilier.** Nous pensons et concevons des immeubles pour réduire leur empreinte sur l'environnement, voire pour l'impacter positivement.



**P**arce que le modèle actuel de développement foncier n'est plus tenable, VINCI Immobilier s'est engagé à atteindre le zéro artificialisation nette dès 2030. Nous sommes le premier promoteur à se fixer cet objectif, et ce avec vingt ans d'avance sur la loi Climat et Résilience.

## Protéger les milieux naturels

Comment y parvenir ? Nous renonçons aux projets les plus consommateurs de sols naturels, nous recyclons les friches et les bâtiments obsolètes, et nous compensons chaque mètre carré artificialisé. Dès 2022, nous nous sommes fixé une ligne rouge : les opérations qui artificialisent plus de 1 m<sup>2</sup> pour 1 m<sup>2</sup> construit ne sont plus acceptées. Au quotidien, nous mesurons le degré d'artificialisation de chaque programme. Pour réduire notre empreinte et améliorer le cadre de vie, nous combinons des compétences en dépollution, en paysage, en végétalisation et en biodiversité. Chacun de nos métiers s'appuie sur un réseau interne de référents environnementaux ainsi que sur une charte spécifique pour élever ses standards environnementaux.

## Systematiser l'économie circulaire

Les objectifs liés au ZAN nous rappellent à quel point le foncier (matière première principale en immobilier) est en quantité finie.

 + de **50%**

de notre chiffre d'affaires  
seront réalisés en recyclage urbain  
avant 2030.

L'enjeu central de notre profession ? Passer d'un mode d'urbanisme linéaire, fondé sur l'extension urbaine, à un urbanisme circulaire. Partout en France, nous sommes dans une phase d'accélération massive du recyclage urbain avec pour ambition de devenir le référent dans ce domaine : il a représenté 57 % de notre activité en 2022. Par ailleurs, VINCI Immobilier souhaite progresser sur la question de la réduction des déchets. Nous assurons leur suivi sur les chantiers et actionnons autant que possible trois autres leviers : la réduction à la source de nos déchets de chantier, leur valorisation et le recours au réemploi des matériaux. Poussée à son extrême, cette réflexion sur l'économie circulaire est anticipée très en amont à l'échelle d'un bâtiment lorsque sa réversibilité est programmée dès la phase de conception.

## Climat : de la détermination et de l'innovation

Émetteur majeur de gaz à effet de serre, le secteur du BTP transforme ses pratiques pour optimiser la performance énergétique des bâtiments et le confort des constructions.



OPÉRATION DE RECYCLAGE D'UNE ANCIENNE FRICHE D'EDF, L'IMMEUBLE DE BUREAUX BOKKEN, À SAINT-DENIS (93), RÉDUIT DE 15 % SON EMPREINTE CARBONE EN PHASE DE CONSTRUCTION.



artificialisation nette,  
notre engagement dès 2030.



À ORLY (94), VINCI IMMOBILIER RÉALISE UN PROGRAMME DE 182 LOGEMENTS OÙ UN TIERS DE LA PARCELLE EST RENATURÉ.

Un an après son engagement à atteindre le ZAN à l'horizon 2030, VINCI Immobilier a déjà divisé par deux son niveau d'artificialisation entre 2020 et 2022.

Pour diviser par deux nos émissions carbone d'ici dix ans, nous agissons à deux niveaux : nos opérations immobilières et notre périmètre d'entreprise. Nos modes constructifs évoluent pour proposer des immeubles et des quartiers bioclimatiques. Nous portons une attention particulière sur l'orientation des immeubles, les îlots de fraîcheur, l'indice de canopée et d'ombre, la renaturation et l'accès à l'eau. Nous recourons davantage aux matériaux biosourcés, dont le bois, et le béton bas carbone développé par le groupe VINCI. Pour améliorer les performances énergétiques, nous combinons sobriété et confort en renforçant l'isolation, en privilégiant les solutions de climatisation naturelle et en abandonnant progressivement le gaz. Par ailleurs, nous visons d'ici 2030 une réduction de 40 % de l'empreinte de notre périmètre d'entreprise. Dans cette optique, un plan de mobilité durable ambitieux est déployé auprès de nos collaborateurs. ●

# Les joies du vivre-ensemble

**Avec 29 implantations en France et à l'international, VINCI Immobilier développe des solutions en faveur d'un mode de vie sain et décarboné pour tous.** Attentifs aux besoins des Français, nous concevons des programmes innovants qui redynamisent les villes et développent les liens sociaux.

**n**ous favorisons l'inclusion sociale en rendant le logement accessible à tous et grâce à l'insertion par l'activité économique. Parce que

le logement est essentiel, nous faisons preuve d'innovation programmatique et nous capitalisons, notamment, sur l'expertise de notre filiale Urvat pour les primo-accédants. Aux côtés des bailleurs sociaux, nous réalisons des montages sur mesure et actionnons l'ensemble des dispositifs d'aide au logement et d'accès à la propriété. Par ailleurs, en phase de chantier, nous favorisons l'embauche de personnes en recherche d'emploi en priorité pour les réinsérer dans un parcours professionnel stable.

## Se sentir bien chez soi

Pour offrir un lieu de vie agréable et esthétique à ses résidents comme aux usagers de la ville, VINCI Immobilier s'entoure de signatures architecturales reconnues. Pensée dès la phase de conception, la qualité d'usage de nos projets favorise un mode de vie décarboné grâce aux mobilités douces, aux énergies renouvelables, etc. En proposant des espaces partagés comme des jardins, des salles de sport ou des chambres d'ami, nos programmes contribuent aussi au vivre-ensemble.



HIGHER ROCH, À MONTPELLIER (34), DESSINÉ PAR BRENAC & GONZALEZ & ASSOCIÉS.





Chaque programme est monté et réalisé pour réenchanter la ville, en se mettant à hauteur d'homme et des territoires. C'est notre façon de la rendre plus intense, facile et attractive.

### **Le pouvoir de changer la vie**

Lorsqu'il associe le bon mix de logements, commerces, hôtels, tiers-lieux, bureaux et surfaces d'activités, l'immobilier devient un levier d'attractivité des territoires et de reconquête des centres-villes. Dans cet esprit, VINCI Immobilier a acheté à Engie un portefeuille foncier de 50 sites pollués pour y mener un projet d'urbanisme circulaire et de redéveloppement des villes moyennes à grande échelle. Entre 2023 et 2028, 2 300 logements – à vocation sociale ou en accession à la propriété – et sept résidences gérées verront le jour sur une vingtaine de ces terrains. Sur chaque opération, nous contribuons à l'aménagement de quartiers vivants et équilibrés en concevant des programmes aux fonctions multiples. Nous combinons nos produits à l'échelle d'un îlot ou d'un quartier pour en faire des lieux animés toute la semaine et sur une large amplitude horaire. Dans toute la France, nos opérations

gènèrent des retombées économiques et soutiennent l'emploi (plus de 30 800 en 2022), avec 1,5 Md€ d'achats auprès de fournisseurs français et une contribution de 2,2 Md€ au PIB national.

### **Des lieux aux airs de galeries d'art**

La mixité, c'est aussi l'accès à la culture pour tous. Membre fondateur de la charte "1 immeuble, 1 œuvre" initiée par le ministère de la Culture en 2015, VINCI Immobilier s'engage à installer une œuvre artistique dans chacune de ses opérations immobilières. Visible par tous, une œuvre interpelle et suscite les échanges entre résidents. Sculptures, peintures, installations et fresques numériques embellissent nos programmes et nos rues, pour le plaisir des yeux et de l'imaginaire. Avec ce même objectif, VINCI Immobilier s'est associé à la Réunion des musées nationaux – Grand Palais et à la Banque des Territoires pour créer Grand Palais Immersif, une filiale spécialisée dans la conception et la réalisation d'expositions numériques immersives et itinérantes. ●

 **160**

**œuvres installées**  
dans nos programmes depuis 2015.



À MAISON SAINT-CHARLES HORS DU TEMPS, À PARIS (75), EMPREINTES, CRÉÉE PAR LA MOSAÏSTE MATHILDE JONQUIÈRE, EST UNE PIÈCE DU PROGRAMME "1 IMMEUBLE, 1 ŒUVRE".

# Une entreprise humaine et engagée

**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. Des collaborateurs qui incarnent au quotidien les quatre valeurs du Groupe : responsabilité, intégrité, agilité et solidarité.



LE NOUVEAU SIÈGE INDÉFENSE, À NANTERRE (92), FAVORISE LES SYNERGIES.



## 79,8%

des collaborateurs trouvent du sens à ce qu'ils font.

(étude Happy@Work 2022)

**n**ouvelle signature de la marque employeur, #Entrez chez VINCI Immobilier se lit comme une invitation à rejoindre le Groupe.

La promesse repose sur trois piliers : exercer un métier qui a du sens, avec passion et dans un cadre bienveillant.

### Développer les talents

Travailler chez VINCI Immobilier, c'est côtoyer une grande diversité de métiers : le montage immobilier, le développement foncier, le suivi d'opérations, la commercialisation, la relation clients, la gestion et les fonctions supports, etc. Pour que les collaborateurs puissent exprimer tout leur potentiel, le Groupe valorise l'autonomie et la responsabilisation. Chacun bénéficie des outils et d'un suivi adaptés pour monter en compétence et évoluer au sein de l'entreprise. VINCI Immobilier œuvre aussi pour une employabilité durable avec un accès à la formation pour tous, construit autour de la professionnalisation des parcours métier, l'appropriation de l'ambition environnementale du Groupe et l'accompagnement managérial. Les managers utilisent le référentiel "Experience Manager" comme une boussole pour orienter leurs pratiques. Quant aux

jeunes talents à potentiel, ils ont la possibilité de vivre intensément trois missions en dix-huit mois, à travers un graduate program lancé en 2022, VI Booster.

## Chacun trouve sa place

Engagé en faveur de l'inclusion et de la diversité, VINCI Immobilier entend donner à tous les mêmes chances de participer à son aventure humaine et entrepreneuriale. Le Groupe œuvre aussi bien pour l'intégration des futurs talents (stagiaires, alternants) que pour le maintien dans l'emploi des seniors de plus de 55 ans. Signataire d'un accord en faveur de l'égalité professionnelle femmes-hommes, il garantit la neutralité et la transparence de son processus de recrutement, l'égalité salariale entre les femmes et les hommes, l'équité dans l'évolution professionnelle, l'accès à la formation et le respect d'un équilibre entre vie professionnelle et vie privée. Le quotidien des collaborateurs en situation de handicap est amélioré grâce à un plan de maintien dans l'emploi et à un suivi individuel. Enfin, VINCI Immobilier accompagne les seniors dans leur fin de carrière avec des dispositifs spécifiques de formation, de tutorat ou de transition.

## Mesurer l'engagement des équipes

Pour s'assurer que sa promesse employeur est tenue, VINCI Immobilier a lancé son baromètre annuel Happy@Work, qui mesure l'engagement des collaborateurs et leur qualité de vie au travail, mais aussi l'équilibre entre vie professionnelle et vie privée. Les résultats des deux premiers baromètres ont été positifs



#ENTREZ CHEZ VINCI IMMOBILIER, LA SIGNATURE DE NOTRE NOUVELLE CAMPAGNE DE MARQUE EMPLOYEUR.



PRÈS DE 1350 COLLABORATEURS SONT PRÉSENTS SUR 29 IMPLANTATIONS, EN FRANCE, EN POLOGNE ET À MONACO.

## En 2022, VINCI Immobilier occupait la première place des entreprises préférées des étudiants et des jeunes diplômés du secteur de l'immobilier.

Étude Harris Interactive/l'Étudiant/Epoka/Toluna.

et riches en enseignements. La direction s'en sert pour élaborer des plans d'action répondant aux attentes des collaborateurs et les managers, pour mieux accompagner leurs équipes.

## L'éthique au cœur de notre activité

Composante intangible de la réputation et de la performance, l'éthique est au cœur des contrats et des relations avec les clients et partenaires du Groupe. Pour agir partout et en toute circonstance 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 et celles de ses sous-traitants. Pour cela, elle identifie ses activités à risque, forme et sensibilise ses collaborateurs à l'éthique et met en œuvre des moyens de contrôle. ●

# LOGEMENTS



**Aujourd’hui, les citadins aspirent à vivre dans des cocons baignés de lumière naturelle, à la température idéale et aérés, avec un espace extérieur pour se reposer, déjeuner ou travailler.** En proposant des logements pour tous qui combinent bien-être et sobriété, nous répondons à ce besoin d’intimité et de confort tout en donnant la possibilité à chacun d’agir, à son échelle, pour l’environnement. Nous concevons des habitations sur mesure, personnalisables et évolutives au fil des transformations familiales de la vie. Nous répondons à ce souhait de disposer d’un chez-soi bien à soi, sans être coupé du monde, où chacun connaît ses voisins et interagit avec eux. Pour cela, nous proposons des services, des équipements et des espaces qui simplifient le quotidien et l’animent. Nous semons les graines d’un esprit communautaire à l’échelle d’un immeuble et d’un quartier. Nous reproduisons le vivre-ensemble propre à un village en recréant une vie de quartier avec des lieux où se rencontrer pour tisser des liens et partager des moments conviviaux. À l’affût de ces nouvelles tendances, nous pensons et fabriquons un habitat durable. C’est notre façon de contribuer à une société plus solidaire, plus vivante et plus responsable.





LYON (69), WELLCOME

## Du recyclage urbain social

**Implanté sur une ancienne friche industrielle dans le quartier en plein renouveau de Gerland**, Wellcome est réalisé sur un terrain comprenant 35% d'espaces en pleine terre sur lesquels 200 arbres seront plantés. Les 14 bâtiments, tous dotés d'espaces extérieurs, privilégieront les matériaux recyclés et biosourcés, dont le bois pour les ossatures et le bardage des façades. Ils accueilleront 526 logements, dont 104 sociaux, 62 intermédiaires et 35 en bail réel solidaire. Une crèche, des commerces et des locaux d'activités complètent cette offre de logements mixtes. De nombreux services (vélos, salle de sport...) encourageront le vivre-ensemble, et l'association Homnia gèrera une "colocation" entre personnes handicapées, avec des studios attenants pour leurs aidants.



### COPROMOTEUR

BNP Paribas  
Immobilier  
Promotion.

### ARCHITECTES

Leclercq Associés,  
Insolites  
Architectures,  
Rue Royale  
Architectes,  
Atelier d'Ito,  
Petitdidierprioux,  
OKHO  
Architectures,

Supermixx,  
Z Architecture,  
Plages Arrière.

**SURFACE DE PLANCHER**  
42 000 m<sup>2</sup>.



RT 2012 niveau  
Performant,  
RE 2020,  
NF Habitat HQE  
niveau Excellent,  
E3C1, BEPOS  
Effnergie 2017,  
NF Habitat  
Biodiversité.

# 48%

**DE DÉSARTIFICIALISATION**  
sur la tranche 1 (4 736 m<sup>2</sup>).

RAMONVILLE (31), INITIA

## Réinitier la biodiversité



# 68

**LOGEMENTS SOCIAUX**  
ou à prix modérés.

### Parmi les premières opérations à viser l'obtention

**du label E4C1 en France** (synonyme de performance énergétique et environnementale), Initia s'implante sur le site d'un centre associatif devenu obsolète. Le programme a été pensé pour valoriser l'existant et redévelopper la biodiversité, en particulier le ruisseau Saint-Agne qui le longe. Il comprend 124 logements, dont 20 maisons et deux bâtiments réhabilités en commerces et en bureaux. Plus de 150 arbres seront plantés aux côtés de sujets remarquables préservés. De conception bioclimatique, les bâtiments sont construits sur pilotis et en ossature bois. Des panneaux photovoltaïques et une chaudière à bois collective, alimentée par un fournisseur local, réduiront la facture énergétique des résidents.



### ARCHITECTE

Serge Zilio /  
SZ Architecture.

### SURFACE DE PLANCHER

9 497 m<sup>2</sup> pour

les logements ;  
1 140 m<sup>2</sup>  
de commerces  
et de bureaux.



E4C1.



AMIENS (80), LES 3 MONDES

## Un booster pour le territoire

**Au cœur d'Amiens, VINCI Immobilier et le Groupe Duval aménagent 7 hectares de la ZAC Gare la Vallée.** Réalisé sur une ancienne emprise ferroviaire, le site est dépollué et aménagé pour donner vie à un programme mixte fin 2025. Environ 500 logements collectifs seront construits sur un ancien plateau ferroviaire, ainsi qu'une résidence services seniors Viejeune de 123 logements, 14 500 m<sup>2</sup> de bureaux et des commerces. Un hôtel 4\* de 94 chambres doté d'un bar-restaurant ouvert au public complétera ce nouveau quartier. Quant à l'ancienne halle Sernam, elle deviendra un lieu hybride qui s'articulera autour d'un hostel de 89 chambres et d'un food-court exploités par Melt. Lancée en travaux, la première tranche (11 600 m<sup>2</sup> de foncier) sera désartificialisée à hauteur de 32 %. L'opération offre une place de choix à la végétation, avec ses espaces verts en cœur d'îlot (près de 5 000 m<sup>2</sup>) et ses toits-terrasses. Ce projet de recyclage urbain est aussi exemplaire en termes de réemploi des matériaux de chantier.

# 62%

D'ÉNERGIE RENOUVELABLE  
pour le réseau de chaleur urbain.



**COPROMOTION**  
Groupe Duval.

**ARCHITECTES**  
Saison Menu  
Architectes,  
Agence B+B  
Architectures,  
O Architecture.

**SURFACE DE PLANCHER**  
60 000 m<sup>2</sup>.



BREEAM Very  
Good, E+C-  
et RE 2020,  
IntAIRieur.



« Notre démarche est d'étirer les hortillonnages, ces jardins flottants, au plus près de la gare et de donner le goût aux familles de venir vivre dans ce quartier. »

Isabelle Menu, architecte, agence Saison Menu

# COMMERCES

**Élément incontournable du dynamisme d'un quartier, les commerces deviennent de véritables lieux de vie, d'autant plus quand ils sont combinés à des logements, des bureaux ou de l'hôtellerie.** Aux avant-postes de notre stratégie de recyclage urbain, les commerces de proximité nous donnent l'occasion de revitaliser les centres-villes en restructurant des galeries obsolètes, et de satisfaire les nouveaux modes de consommation. Nous développons des produits innovants en mêlant les concepts de street food, de coworking, de culture et de loisirs, tout en y associant les enseignes les plus tendance. Cette nouvelle génération de lieux fait entrer l'immobilier dans l'ère du *retailtainment*. Face à l'essor de la consommation de loisirs, nous accompagnons de nouveaux acteurs. Ensemble, nous créons de grands complexes *indoor* où l'on peut faire ses achats, se restaurer, jouer et pratiquer un sport en salle. Enfin, les commerces de flux, présents notamment dans les grandes gares, constituent toujours un puissant levier de création de valeur.

## Paris (75), Louvre Saint-Honoré

Pour le compte de SFL, VINCI Immobilier reconfigure le Louvre des Antiquaires. Il accueillera une fondation prestigieuse et deviendra le plus grand espace culturel modulable de France (architecte : Ateliers Jean Nouvel).



## Bordeaux (33), Passages Mériadeck

Vieillesse, la galerie commerciale a été transformée en un pôle d'attractivité régional. Il abritera un grand centre de loisirs, avec un espace dédié à la réalité virtuelle (architecte : Zuo).



# BUREAUX



**Oui, le bureau est bien vivant ! Il est aujourd’hui un lieu au service du bien-être individuel et de l’intelligence collective. Ce bureau, nous l’avons challengé dans toutes ses dimensions** pour en faire un actif bien pensé qui s’adapte à tous les usages, bien placé pour être facilement accessible, et bien conçu pour minimiser son impact sur l’environnement. Notre démarche The Better Way rend le bureau plus sobre (mode constructif et fonctionnalités), plus vertueux (réversibilité et adaptabilité) et plus stimulant (offre de services, espaces partagés, végétalisation). Nos clients ont la liberté d’agir et de changer d’avis grâce à des espaces évolutifs et des bâtiments réversibles. Nos solutions combinent confort et sobriété énergétique pour se faire du bien sans nuire à la planète. Finalement, nous rendons chaque entreprise encore plus attractive et séduisante avec un bureau à son image et qui accroît l’engagement des collaborateurs.







**ARCHITECTE**  
YMA.

**SURFACE DE PLANCHER**  
11 748 m<sup>2</sup>.



HQE, BREEAM,  
WELL Gold,  
WiredScore,  
label Effinergie  
Rénovation.

PARIS (75), WOW

## Un patrimoine réinventé

# - 22 %

**DE L'EMPREINTE**  
carbone à l'usage.

**Situé rue de Clignancourt à Paris, ce bâtiment de la fin du XIX<sup>e</sup> siècle abritait les très populaires Grands Magasins Dufayel.** Reconverti en bureaux après la Seconde Guerre mondiale, il fait l'objet d'une profonde restructuration pour répondre aux nouveaux usages et aux exigences environnementales. Cette réhabilitation valorise sa façade emblématique de l'époque, ses grands volumes et sa structure métallique de type Eiffel, qui lui donnent ce caractère unique. Sur ce terrain artificialisé à 100%, la création de 450 m<sup>2</sup> de surfaces plantées s'inscrit dans une démarche de renaturation de la parcelle. Le hall d'entrée, pensé comme lobby d'hôtel, sera connecté à une rue intérieure qui desservira les espaces et des plateaux de travail baignés de lumière naturelle. Au dernier niveau, une double mezzanine et des terrasses dévoileront des vues exceptionnelles sur la capitale.

LYON (69), TO-LYON

## Nouvelle icône lyonnaise

**Pivot du projet de rénovation de la Part-Dieu, To-Lyon est à la fois l'une des plus importantes opérations immobilières dans l'histoire de la ville et un symbole architectural fort.** Avec sa façade plissée et ses 43 niveaux, la tour propose 66 000 m<sup>2</sup> de bureaux, de multiples espaces de restauration et une offre de coworking. Pour favoriser la complémentarité des usages, To-Lyon comprend aussi un hôtel 4\* de 168 chambres et une galerie commerciale de 3 500 m<sup>2</sup>, une place basse ainsi qu'un hub de mobilité (vélos, taxis, parking autos). La complexité et l'interconnexion des infrastructures – métro, parking, gare, commerces... –, le nombre d'interlocuteurs publics et privés ainsi que le phasage des travaux font de ce chantier hors-norme une véritable prouesse technique.

# 170

MÈTRES DE HAUT.



**COPROMOTEUR**  
Europequipements.

**ARCHITECTES**  
Dominique Perrault  
Architecture,  
Sud Architectes.

**SURFACE DE PLANCHER**  
80 000 m<sup>2</sup>.



NF HQE niveau  
Exceptionnel,  
BREEAM niveau  
Excellent.

# HÔTELS



**Se reposer, se restaurer, travailler, célébrer un événement et faire du sport : l'hôtel est un concentré de vie. Nous sommes présents sur toutes les gammes d'hôtels, de l'économique au palace en passant par des boutiques hôtels pour adresser tous les besoins.** Mais avant tout pour se sentir chez soi, qu'on soit touriste ou en déplacement professionnel. Ouvert 24 heures sur 24, l'hôtel dynamise par sa présence la vie sociale, touristique et économique d'un quartier. Au sein d'un projet mixte, il constitue un élément central pour revitaliser les lieux quand il est associé à des commerces, un espace de coworking et des logements. Partenaires des grandes enseignes hôtelières et des investisseurs depuis plus de vingt ans, nous répondons à la sélectivité croissante de ces derniers pour les accompagner dans leurs projets d'exploitation et d'investissement quels qu'ils soient, partout en France. Présents depuis la phase d'études jusqu'à l'installation des équipements, nous pouvons livrer nos projets clés en main ; ils sont dotés d'espaces évolutifs et sont toujours plus écoresponsables. Pour preuve, nous menons une opération sur deux en recyclage urbain, et nous agissons pour réduire de 50 % nos émissions de CO<sub>2</sub> en phase de construction d'ici 2030.

LYON (69), HAMPTON BY HILTON

## Transformer des bureaux en hôtel

Pour l'investisseur et exploitant lyonnais Dalofi, VINCI Immobilier convertit les anciens bureaux d'Aéroports de Lyon (filiale de VINCI Airports) en un hôtel 3\* Hampton by Hilton. Il comprendra 120 chambres, un centre d'affaires et un espace de coworking ouvert au public. Dessiné par le cabinet International Architecture, l'hôtel arborera une architecture moderne alternant verre et habillage métallique. La structure existante sera conservée, tandis que les façades et aménagements intérieurs seront entièrement transformés. Les panneaux en aluminium et en verre créeront une façade dynamique et en mouvement.

# 120

**CHAMBRES**

et 935 m<sup>2</sup> environ de surface de bureaux.



**INVESTISSEUR**  
Dalofi.

**ARCHITECTE**  
International  
Architecture.

**SURFACE DE PLANCHER**

5 388 m<sup>2</sup>.



**BREEAM**  
Very Good.

SURESNES (92), METAMORPHOSE TRIBE 4\*

## Un hôtel pour animer un nouveau quartier mixte



**Aux portes de l'Ouest parisien  
et à deux pas de la Seine,  
VINCI Immobilier conçoit un hôtel 4\*,**

au design contemporain, exploité sous l'enseigne Tribe en plein essor. Cet hôtel fait partie d'une vaste opération de recyclage d'un ensemble tertiaire des années 1970, amianté et inadapté aux nouveaux usages. L'hôtel participera à l'animation de ce programme mixte composé de logements, d'une résidence de coliving Bikube, d'un commerce et d'une crèche. À la suite d'une importante phase de désamiantage et de dépollution, ce programme fera la part belle à la biodiversité : les espaces verts représenteront un tiers du projet. La végétation sera omniprésente au sol et sur les toitures, avec une sente piétonne en pleine terre.

# 11%

**DE DÉSARTIFICIALISATION**  
de la parcelle.



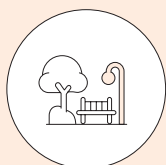
**COPROMOTEUR**  
Brownfields.

**PROGRAMMATION**  
238 logements,  
un hôtel 4\* de  
104 chambres,  
une résidence

Bikube de  
170 appartements,  
une crèche,  
un commerce.



NF Habitat HQE,  
RT 2012 -20 %, label  
BiodiverCity®.



**Une friche industrielle ou ferroviaire, un bâtiment historique délaissé... rien ne se perd, tout se transforme.**

Le recyclage et l'aménagement urbain sont notre réponse à la rareté des fonciers et pour lutter contre l'étalement urbain, qui appauvrit la biodiversité. Nous le pratiquons à toutes les échelles, au niveau d'un quartier, d'un îlot ou d'un bâtiment, dans le cadre de grands projets mixtes. Aux côtés des collectivités locales, nous dépolluons et transformons ces espaces abandonnés en quartiers équilibrés, vivants et végétalisés. Nous préservons et embellissons le patrimoine en redonnant vie à des bâtiments historiques obsolètes : ils deviennent alors des lieux culturels et événementiels ou des hubs d'innovation et d'économie. Grâce à l'expertise et à la connaissance territoriale de nos équipes régionales, nous analysons les dynamiques des territoires pour apporter un mix de produits et de concepts adaptés et sur mesure. Ce travail de haute couture, nous le menons en expérimentant de nouveaux modes d'occupation et d'exploitation des espaces publics.



SAINT-PIERRE-DES-CORPS (37),  
MAGASIN GÉNÉRAL

## Un lieu qui a de la ressource

### Site emblématique de Saint-Pierre-des-Corps et témoin de ses anciennes activités ferroviaires,

le Magasin Général est un bâtiment exceptionnel hérité des années 1920. Inexploité depuis 2006, le site sera entièrement dépollué, réhabilité et rénové en harmonie avec le caractère initial du lieu pour devenir un incubateur technologique de recherche et développement. Il proposera 10 000 m<sup>2</sup> de salles blanches à des start-up de la MedTech nationales et internationales, 1 500 m<sup>2</sup> d'hébergements hôteliers et 15 000 m<sup>2</sup> de locaux tertiaires. Plus de 1 000 emplois locaux seront créés à la suite de cette réhabilitation. Acquis pour le compte de l'industriel tourangeau Doliam, spécialisé dans la production d'équipements médicaux de pointe, le Magasin Général se transforme en lieu de recherche, de rencontre et de détente avec son campus, sa brasserie et ses 3 hectares d'espaces paysagers ouverts au public.

# 27 500 M<sup>2</sup>

DE BÂTIMENTS RÉHABILITÉS.



#### INVESTISSEUR ET PRENEUR

Groupe Doliam.

#### ARCHITECTE

B&B Architectes.

#### SURFACE DE PLANCHER

27 500 m<sup>2</sup> sur  
trois niveaux.



NF HQE Bâtiment  
durable, label  
BiodiverCity®.

SAINT-DENIS (93), UNIVERSEINE

## Une performance bas carbone XXL

### Élément incontournable du Grand Paris, Universeine est un projet d'aménagement et de requalification d'une friche industrielle

d'où émergera un nouveau quartier de vie durable qui dynamisera le territoire de la Seine-Saint-Denis.

Cette opération réversible et bas carbone est conçue pour offrir deux vies à ce futur quartier. La première est celle du village des athlètes en juillet 2024 ; la seconde, dite "héritage", donnera vie à un écoquartier mixte et inclusif, qui accueillera près de 3 000 habitants et 4 300 salariés.

Il s'articulera autour de 78 100 m<sup>2</sup> de logements, 63 400 m<sup>2</sup> de bureaux, 4 000 m<sup>2</sup> de commerces, d'une crèche et d'un pôle médical. Le programme vise un bilan carbone inférieur de 40 % à celui de bâtiments conventionnels, six ans avant l'échéance 2030 définie par l'Accord de Paris.

# 5 000 t

DE CO<sub>2</sub> ÉCONOMISÉES  
grâce à l'utilisation du bois  
et du béton ultra-bas carbone.



#### AMÉNAGEUR

Solideo.

#### ARCHITECTES

Chaix & Morel  
et Associés,  
Triptyque  
architecture,  
Clément Vergély  
Architectes,  
Béal & Blanckært,  
Pascal Gontier  
Lina Gohtmeh

et Gaëtan  
Le Penhuel.

#### SUPERFICIE

6,4 hectares  
d'aménagement  
urbain.



NF Logement  
HQE, NF HQE  
(niveau Excellent  
pour les bureaux  
neufs et  
Performant

pour les bureaux  
réhabilités),  
BREEAM (niveau  
Excellent pour  
les bureaux  
neufs), label  
E+C- (niveau  
E2C2 pour  
les bureaux  
neufs et E3C2  
ou E3C1 pour  
les logements).

# RÉSIDENCES GÉRÉES



**Quel idéal immobilier partagent les seniors, les étudiants et les jeunes actifs ? Outre un chez-soi confortable, tous recherchent un lien social fort avec tous les services à portée de main.** Pour eux, VINCI Immobilier développe et exploite des résidences sur mesure à destination des seniors autonomes avec Ovelia, des étudiants qui recherchent une expérience ultra-connectée avec Student Factory et des jeunes actifs en quête de flexibilité avec son concept de coliving Bikube. Situées à proximité des centres-villes, ces résidences sont pensées pour simplifier la vie quotidienne en offrant des logements adaptés à tous les besoins, un bouquet de services à la carte et des espaces communs dédiés au bien-être et à la convivialité. Aujourd'hui, les résidences Ovelia, Student Factory et Bikube sont animées par des équipes présentes sur place au quotidien, dans le but d'assurer confort, sécurité et bien-vivre ensemble.





ROUEN (76), STUDENT FACTORY

Une expérience  
ultra-connectée

4 439 M<sup>2</sup>

DE SURFACE DE PLANCHER.

Réalisé sur un terrain acheté à Engie, ce projet s'inscrit dans la démarche de réhabilitation d'anciens bâtiments et de friches industrielles initiée par VINCI Immobilier et son partenaire Brownfields. Cette restructuration d'un immeuble de bureaux des années 1990 conserve la structure interne de l'édifice. Habillé de nouvelles façades, ce dernier est par ailleurs rehaussé d'un à deux niveaux selon les zones. Les étudiants bénéficieront de nombreux services tels l'accès à des espaces de coworking, la gestion de leurs colis, une laverie, etc.



**COPROMOTION**  
Brownfields.

**ARCHITECTE**  
Fabri Architectes.

**HABITATIONS**  
123 logements  
étudiants.

MONTPELLIER (34), BIKUBE

Jeunes actifs  
recherchent  
quartier  
dynamique

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



1 255 M<sup>2</sup>

DE JARDIN EN CŒUR D'ÎLOT.



**COPROMOTION**  
Brownfields.

**ARCHITECTE**  
Jean Baptiste  
Miralles.

**HABITATIONS**  
170  
appartements  
du T1 au T3.



NF Habitat HQE.



**COPROMOTION**  
Edifipierre.

**ARCHITECTE**  
Tridon  
Architecture.

**HABITATIONS**  
203 logements.

DIJON (21), OVELIA

## Mix Cité

**Dans le cœur historique de la capitale des Ducs de Bourgogne, VINCI Immobilier a transformé l'ancienne clinique Sainte-Marthe, caractéristique de la ville, en habitations.**

Cette opération de réhabilitation d'un bâtiment classé aux Monuments historiques et de construction neuve a donné naissance à un lieu intergénérationnel. Elle s'articule autour d'une résidence seniors Ovelia de 95 logements, de 56 logements haut de gamme sur quatre petits bâtiments ainsi que de 52 logements destinés aux étudiants et jeunes actifs. Cette mixité intergénérationnelle encourage les échanges, l'entraide et prévient l'isolement. Il s'agit du premier programme de VINCI Immobilier à bénéficier du dispositif Malraux, qui favorise l'investissement locatif dans l'ancien en contribuant à la restauration du patrimoine.

# 11 600 M<sup>2</sup>

C'EST LA SURFACE TOTALE DU PROJET,  
dont 4 080 m<sup>2</sup> sont dédiés à la résidence Ovelia.



« La réhabilitation du cloître, des toitures et des escaliers monumentaux a été pensée comme une série d'opérations d'allègement pour en faire un lieu élégant et épuré. »

Gilles Toulon, directeur de programmes



# SERVICES

## La vie immobilière n'est pas un long fleuve tranquille pour les utilisateurs, les investisseurs et les copropriétaires.

Avec sa double expertise, en conseil et property management, VINCI Immobilier Services pilote leur stratégie immobilière et gère leurs actifs immobiliers tertiaires au quotidien.

L'équipe conseil accompagne les entreprises avec des solutions sur mesure, depuis l'audit des baux en cours jusqu'à la location d'un bien en passant par son aménagement ou sa reconfiguration. D'un centre de coûts, ils font de l'immobilier un levier d'attractivité, de fierté et de performance.

Les spécialistes en property management valorisent et garantissent le bon fonctionnement d'un actif immobilier au quotidien. Ils maîtrisent la gestion complète – juridique, administrative, technique et financière – des actifs tertiaires tout au long de leur cycle de vie. Leur intervention porte sur des bureaux, dont des immeubles de grande hauteur, et des entrepôts dont la gestion peut être externalisée.



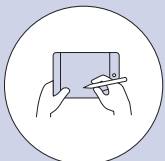
### Nanterre (92), AFUL Césaire

VINCI Immobilier Property Management a suivi la création et gère actuellement cette Association foncière urbaine libre (AFUL), qui comprend un parking ERP (établissement recevant du public) de 408 places et l'ensemble des installations de chauffage communes à deux bâtiments de bureaux et un hôtel.



### Nanterre (92), InDÉfense

VINCI Immobilier Conseil a géré l'installation des équipes VINCI Immobilier au nouveau siège InDÉfense. Missions : conception des aménagements, pilotage des travaux, accompagnement du changement et négociation des baux.



# CHIFFRES CLÉS 2022

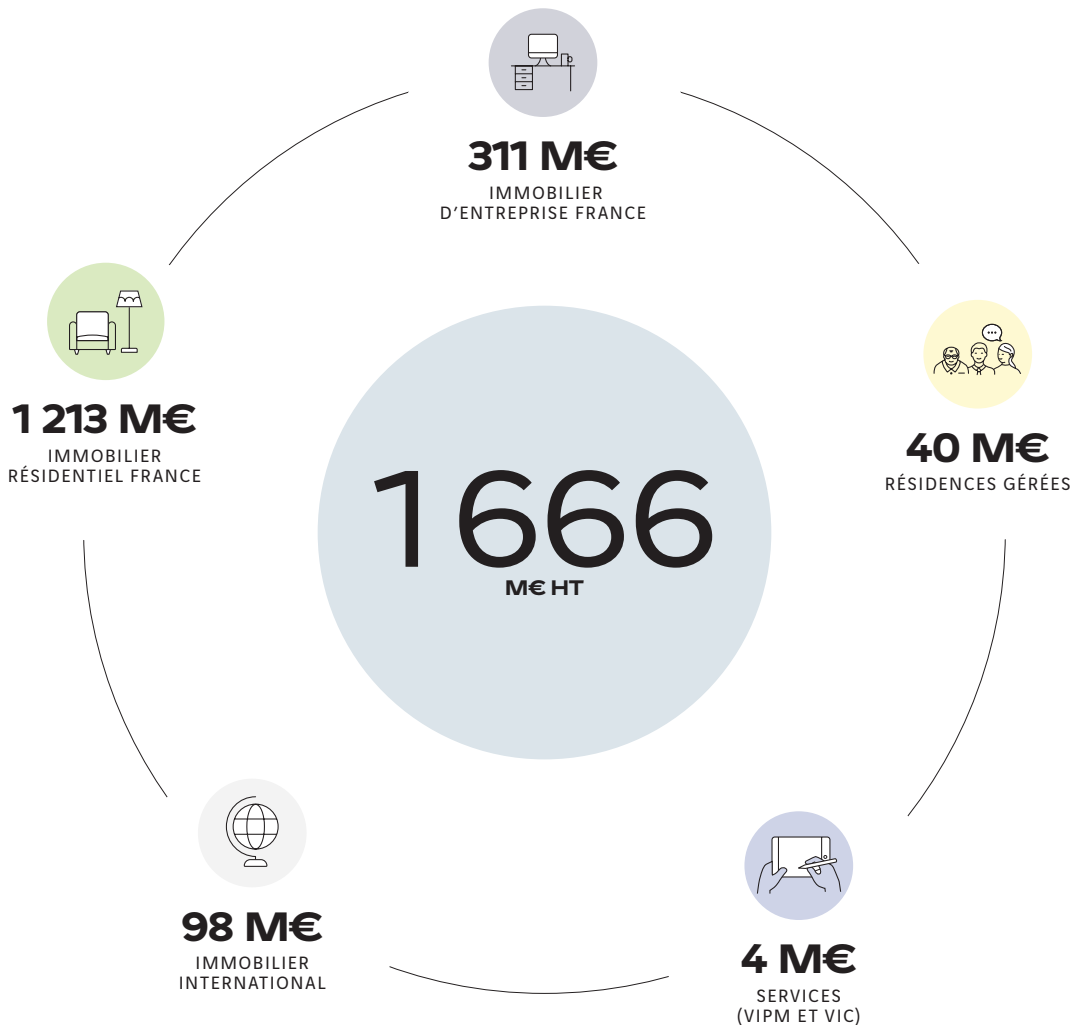
RÉSULTAT NET

## 63 M€

RÉSULTAT COURANT

## 94 M€

CHIFFRE D'AFFAIRES  
EN QUOTE-PART GROUPE



# 29

IMPLANTATIONS EN FRANCE  
ET À L'INTERNATIONAL

# 1348

COLLABORATEURS



IMMOBILIER D'ENTREPRISE

## 121 M€

DE PRISES DE COMMANDES

## 53 368 m<sup>2</sup>

ACTÉS



IMMOBILIER RÉSIDENTIEL  
(France et international)

## 6 172

LOGEMENTS RÉSERVÉS

## 6 289

LOGEMENTS EN TRAVAUX



RÉSIDENCES GÉRÉES

OVELIA

## 28

RÉSIDENCES EXPLOITÉES

## 15

RÉSIDENCES  
EN TRAVAUX

STUDENT FACTORY

## 9

RÉSIDENCES EXPLOITÉES

## 10

RÉSIDENCES  
EN TRAVAUX

BIKUBE

## 2

RÉSIDENCES EN TRAVAUX

## 1

RÉSIDENCE  
EN PROJET

# GOUVERNANCE

## COMITÉ DE DIRECTION GÉNÉRALE



**Olivier de la Roussière**

président



**Vanessa Chaléac**

directrice des ressources humaines



**Virginie Leroy**

directrice générale de l'immobilier résidentiel et des régions



**Philippe Musialek**

directeur général administration et finances



**Patrick Supiot**

directeur général de l'immobilier d'entreprise et de l'aménagement

## COMITÉ EXÉCUTIF

**Franck Bernardin**

directeur général adjoint de l'immobilier résidentiel et des régions, directeur régional Méditerranée

**Vanessa Chaléac**

directrice des ressources humaines

**Hélène El Aiba**

directrice générale adjointe de l'immobilier résidentiel et des régions, directrice régionale Île-de-France

**Jean-Luc Guermonprez**

directeur général adjoint pôle hôtellerie

**Éric Lapierre**

directeur général VINCI Immobilier résidences gérées

**Jean-Christophe Laurent**

président Urbat

**Virginie Leroy**

directrice générale de l'immobilier résidentiel et des régions

**Philippe Musialek**

directeur général administration et finances

**Olivier de la Roussière**

président VINCI Immobilier

**Patrick Supiot**

directeur général de l'immobilier d'entreprise et de l'aménagement

# Des projets au service des territoires



**Canopy, à Hyères (83)**  
Avec son architecture "néoprovençale"

## **Hangar Y, à Meudon (92)**

Une ancienne friche industrielle réhabilitée  
en un haut lieu culturel et touristique



## **Carré de l'Arsenal à Rueil-Malmaison (92)**

Recyclage d'une friche industrielle  
au cœur d'un écoquartier de 17 hectares



## **Krochmalna, à Varsovie (Pologne)**



## **Weko, à Montpellier (34)**

Un immeuble de bureaux  
en paille et en terre crue



## **Les Fabriks de Mai, à Clermont-Ferrand (63)**

D'anciens entrepôts renaturés grâce aux jardins  
en cœur d'îlot et aux potagers sur les toits



## Des projets au service des territoires



**Côté B, à Biganos (33)**

### **Villa Candide, à Nice (06)**

Une rénovation respectueuse  
de l'architecture d'un site classé  
au patrimoine de l'Unesco depuis 2021



**Fyloma Parc, à Annecy (74)**

### **Testimonio II, à Monaco**

Sur le dernier terrain foncier disponible  
s'érigent 150 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher



**Signature, à Marseille (13)**

### **10.8, à Lille (59)**

7 000 m<sup>2</sup> d'espaces modulables développés  
sur une friche ferroviaire



Brochure éditée par VINCI Immobilier — **Conception-réalisation** : BABEL 41, rue Greneta, 75002 Paris — **Rédacteur** : Antoine Blachez — **Directeur de la publication** : Olivier de la Roussière — **Coordination éditoriale** : Ariabel Dany et Suzanne Richard Ung — **Crédits photographiques** : couverture : INFIME Architecture • sommaire/édito : OMA Artefactory • pp. 2-3 : KréAction • pp. 4-5 : GettyImages, KréAction, HIVE & CO • pp. 6-7 : Julien Thomazo, AdobeStock/jackfrog, C. Lallemand • pp. 8-9 : Guillaume Perret, Alexis Toureau • pp. 10-12 : GettyImages/MilosStankovic, Petit Didier Prioux (PPX)/OKHO Architecture, Sergio Zilio et KréAction, VERTEX, LD3D • p. 13 : L'Autre Image, Zuo Architectures • pp. 14-15 : Alexis Toureau, L'Autre Image, Photec Production/G. Drouault • pp. 16-17 : Abacapress/Pascal Dieu, CM Imaginium Images d'architecture, INFIME Architecture • pp. 18-19 : Adobe Stock/oben901, Anawa, KréAction • pp. 20-22 : SEB Photos, LD3D, Meero • p. 23 : Céline Clanet, Alexis Toureau • p. 26 : Emmanuel Fradin • p27-28 : JLEON, Grenouille Studio, C. Marciano, Zakarian Navelet, DHA Auvergne, Views Multimédia, SAM Testimonio 2-DBOX, KréAction, myphotoagency, SDA\_RED, FELIX — **Impression** : Dejalink. Ce document a été imprimé sur un papier certifié FSC® fabriqué à partir de ressources issues de forêts gérées durablement sur le plan environnemental, social et économique • Mai 2023.



VOTRE  
CONFIANCE  
NOUS ENGAGE  
DURABLEMENT

2313 boulevard de la Défense  
92000 Nanterre  
Tél. : 01 55 38 80 00  
[www.vinci-immobilier.com](http://www.vinci-immobilier.com)

**VINCI**   
IMMOBILIER