



#DIALOGUE URBAIN

#DialogueUrbain 80 • Mars 2026

« VINCI IMMOBILIER » : ACTEUR PLURIDISCIPLINAIRE AU SERVICE DES TRANSITIONS

Engagé dans la réduction de l'empreinte carbone du secteur du bâtiment, VINCI Immobilier s'est fixé pour objectif de diviser par deux ses émissions de CO₂ d'ici 2050 en conformité avec la réglementation RE2020. Le Groupe agit à la fois sur ses opérations immobilières et sur l'impact carbone de ses propres activités. Il a pris une série d'engagements comme l'arrêt du recours au gaz dans ses nouvelles opérations, la systématisation du recyclage urbain avec l'objectif de réaliser 50 % de son activité sur ce marché avant 2030 en réhabilitant des bâtiments et en valorisant des friches.

Mise en application de cet engagement avec « Weko », un immeuble de bureaux de 4100 m² SDP qui marque l'entrée de la ZAC Nina Simone, dans le quartier Port-Marianne à Montpellier, démonstrateur de transition écologique par une méthode constructive innovante et de nouveaux usages.

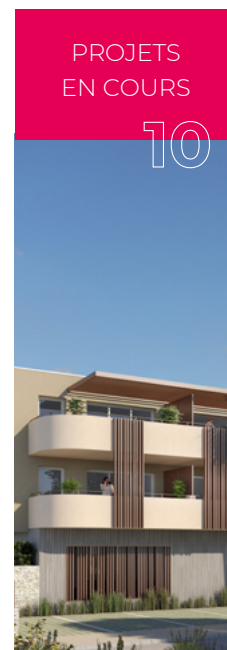
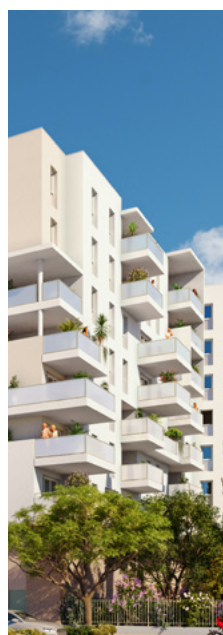
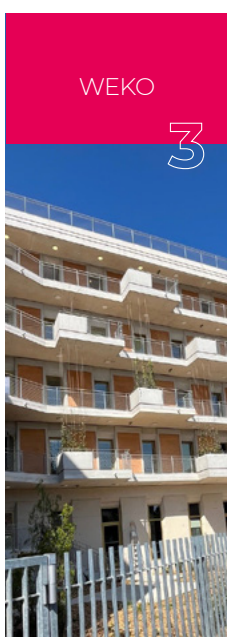


UNE OFFRE MULTIPRODUITS

VINCI Immobilier, filiale du groupe VINCI, est le premier promoteur national à s'engager à atteindre le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) et ce, dès 2030 avec 20 ans d'avance sur les objectifs fixés par la loi Climat et Résilience.

Acteur leader en matière de recyclage urbain, VINCI Immobilier intervient essentiellement dans des zones déjà urbanisées ou déjà artificialisées sur tout le territoire, dans les deux grands secteurs du marché : l'immobilier résidentiel (logements et résidences gérées) et l'immobilier d'entreprise (bureaux, hôtels, commerces), s'adressant ainsi aux investisseurs institutionnels et aux particuliers.

Grâce à son offre multi-produits et son expertise de promoteur ensemblier dans la réalisation de grands projets complexes, VINCI Immobilier accompagne les collectivités locales pour la conception, la construction et la transformation de la ville et participe ainsi au développement des zones urbaines. À travers ses filiales Ovelia, Student Factory et Bikube, VINCI Immobilier exploite et gère des résidences seniors et étudiants ainsi que des résidences de coliving.



WEKO (MONTPELLIER, PORT-MARIANNE)

L'IMMOBILIER TERTIAIRE AU DÉFI DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE

« Weko » s'inscrit pleinement dans la démarche "The Better Way" de VINCI Immobilier, qui ambitionne de rendre les bureaux plus sobres, plus vertueux et plus stimulants. Il constitue un exemple concret de ce que peut être l'immobilier tertiaire de demain, en alliant matériaux biosourcés locaux, sobriété énergétique et nouveaux usages.

Visite guidée.



UN PROGRAMME NOVATEUR POUR LE PROMOTEUR ET LA PROFESSION

La ZAC Nina Simone, d'une superficie d'environ 7,2 ha, se situe dans le quartier de Port-Marianne. L'excellente desserte de ce quartier par ses avenues structurantes, mais aussi la proximité de la ligne 1 de tramway, en font un lieu privilégié pour répondre aux nombreuses demandes d'activités tertiaires désireuses de s'implanter en ville, au sein d'un quartier mixte, recherchant la proximité de logements, de services urbains et un environnement de qualité.

C'est ici que VINCI Immobilier vient de livrer « Weko », un programme d'immobilier d'entreprise vertueux. Une belle histoire débutée en 2020 comme la raconte Thierry Iacazio, directeur régional adjoint et directeur territorial Languedoc chez VINCI Immobilier. « *Nous livrons ce mois-ci ce programme après avoir obtenu le permis de construire fin 2022 et débuté les travaux début 2024. Il s'agit d'un projet innovant par l'utilisation de matériaux novateurs comme la paille de riz de Camargue et la terre crue. Nous avons mis au point toute une équipe technique avec les architectes et Socotec qui avait pour mission d'accompagner le caractère innovant de ce projet. Nous nous sommes challengés et avons recherché les entreprises susceptibles de répondre à notre innovation constructive.* »



Un programme novateur donc pour le promoteur et également pour l'équipe d'architectes qui a travaillé sur ce projet (Leclercq Associés à Paris et Zakarian-Navelet à Marseille). « *Cette réalisation est relativement nouvelle pour nous. Elle est issue d'un travail solide sur les techniques de construction en terre crue mené en amont dans notre agence un peu avant le premier confinement. – Se remémore Olivier Navelet, un des architectes de l'opération – Nous avons travaillé avec plusieurs bureaux d'études spécialisés et avons ensuite répondu avec VINCI Immobilier au concours lancé par Altemed et la Ville de Montpellier pour lequel nous devons nous distinguer.* »

UNE INNOVATION TECHNIQUE NOTABLE

L'innovation technique principale est notable : la structure porteuse mixte poteau-poutre béton est complétée de caissons en bois remplis de paille de riz de Camargue pour le remplissage de la façade, et revêtu d'un enduit en terre crue issue du site sur la face intérieure et d'un enduit chaux-chanvre à l'extérieur « *Le but étant de créer une façade très accidentée, donc très protégée contre le ruissellement.* » Analyse Patrick Bossa, directeur technique de Socotec Construction qui a travaillé sur ce projet.

Pourquoi de la paille de riz de Camargue et non de la paille de blé, plus courante dans ce genre de construction ? Pour Olivier Navelet « *ce choix résulte tout d'abord du fait que la paille de riz est plus résistante que celle de blé notamment à l'humidité. Et ensuite parce que c'est la ressource la plus présente en Occitanie comme en PACA à la différence du blé que l'on trouve plutôt sur le reste de la France.* » Pour Patrick Bossa, ce système constructif est en passe de se démocratiser. « *Jusqu'ici nous construisions avec la paille de blé et des bâtiments de faible hauteur. Les règles constructives permettent aujourd'hui de construire des bâtiments plus élevés. La demande pour ce type de construction bio sourcé que ce soit avec l'utilisation du bois, du chanvre ou de la paille, est devenue quasi quotidienne.* »

Une question brûle les lèvres : ce mode constructif serait-il une réplique de la maison des trois petits cochons ? « *Pas du tout. C'est une idée reçue.* – Répond Olivier Navelet. – *On ne peut pas brûler la paille de riz d'abord parce qu'elle contient de la silice et ensuite parce qu'elle est très comprimée et que l'air ne circule pas. De plus, les bottes de paille sont recouvertes de 3 cm d'un enduit de terre du site qui s'est avérée de très bonne qualité.* »



© Leclercq Associés



TRAVAILLER DEDANS DEHORS, DE NOUVEAUX USAGES POUR DES BUREAUX PLUS STIMULANTS

Loin du bureau clos, ce projet prône la porosité. Le bâtiment s'organise autour d'un cœur d'îlot paysager central. Des jardinières installées le long des coursives extérieures et des petits jardins suspendus participent à la protection solaire et contribuent au bien-être des futurs utilisateurs. On s'y arrête pour une réunion improvisée sur une table extérieure. De larges terrasses s'ouvrent généreusement sur l'avenue Nina Simone, offrant une respiration suspendue. Le parcours architectural s'étire et culmine sur une toiture-terrasse majestueuse. Entièrement ouverte au ciel, elle libère le regard vers le lointain. La ligne d'horizon se dessine : au loin, la mer. *« Dans ce glissement du bureau vers le paysage, le projet redéfinit les codes du tertiaire. »* nous rappelle Olivier Navelet. Pour le confort d'été est prévu un système de rafraîchissement par centrale de traitement de l'air dit « adiabatique » : l'air, durant les périodes chaudes et sèches, passe au travers d'un filtre humide, en ressortant rafraîchi et diffusé par des ventilateurs en plafond.

Ce système offre des performances comparables à un système de climatisation classique, mais sans les consommations d'énergie associées. *« Un mode de conception qui permet un confort été/hiver grâce à une importante inertie des murs. »* Souligne Thierry Iacazio



LABELLISATIONS ET RÉCOMPENSES POUR UN PROGRAMME D'EXCEPTION

Autant de performances techniques qui ont valu à « Weko » la labélisation Bream Very Good, une certification britannique de référence pour évaluer la performance environnementale des bâtiments tertiaires (énergie, eau, matériaux, transport, etc.) et la labélisation BDO niveau argent, un label régional qui valorise les bâtiments exemplaires en matière de développement durable, adapté aux spécificités climatiques et territoriales de la région Occitanie.



Ce projet s'inscrit également dans la démarche « The Better Way » mise en place par VINCI Immobilier pour rendre l'immobilier de bureaux plus sobre, plus vertueux et plus stimulant. Une démarche qui fixe un cadre stratégique qui structure l'ensemble des projets tertiaires du promoteur autour d'engagements concrets en matière d'environnement, d'usage et de durabilité. Dans le cadre de cette démarche, tous les bâtiments visent une triple certification environnementale (internationale, nationale et locale) et l'éligibilité au label RSE. C'est précisément ce que l'on retrouve sur le programme Weko.

20/06/2024 : POSE DE LA PREMIÈRE BOTTE DE PAILLE



De gauche à droite :
Cédric Tel Boïma (Altemed), **Thierry Iacazio** (Vinci Immobilier), **Olivier Navelet** (Zakarian Navelet architectes),
François Leclercq (Leclercq et associés), **Maryse Faye** (Ville de Montpellier)

LABELLISATIONS ET RÉCOMPENSES POUR UN PROGRAMME D'EXCEPTION (SUITE)

« Weko » c'est aussi deux pyramides.

Tout d'abord la Pyramide d'Argent de l'Économie circulaire lors du concours régional de la FPI Occitanie Méditerranée, parrainée par Socotec et remise en octobre 2025. Ce prix régional a servi de tremplin vers la scène nationale et, ainsi, « Weko » a ensuite été sacré lauréat national dans la même catégorie lors de la cérémonie nationale des Pyramides d'Or 2025, organisée le 17 décembre dernier au siège de la SMABTP à Paris.



Le projet a devancé deux finalistes de poids : « les Ateliers du Parc » de Bouygues Immobilier à Villeurbanne, et « Green Park » d'Eiffage Immobilier à Petit-Quevilly.

Alain Reynes est directeur du Développement chez Socotec Construction et Immobilier et a participé au jury national en tant que représentant du partenaire du prix. « *Le jury a récompensé Weko pour son intégration exemplaire de l'économie circulaire et des matériaux biosourcés : façades isolées à la paille de riz de Camargue, enduit en terre recyclée issus de circuits courts, terrasses habitées et rooftop végétalisé. Ce projet remplissait toutes les cases requises pour l'obtention de ce prix : label Breem Very Good, BDO, une qualité de l'air intérieure optimisée, l'emploi de matériaux bio sourcés, la réduction de l'empreinte carbone du bâtiment tout au long de son cycle de vie, la gestion des déchets avec la mise en place de cinq flux de tris à la source. Tous les programmes candidats visaient ces objectifs, mais « Weko » était incontestablement le plus performant.* »

« Weko » illustre parfaitement la manière dont le tertiaire peut réinventer ses standards en alliant innovation technique, performance environnementale et qualité d'usage. Weko comme Work Ecologique ou travailler au Naturel !



INTERVIEW

« VINCI IMMOBILIER », PLURIDISCIPLINARITÉ ET ADAPTATION AU MARCHÉ

Par son ADN de promoteur ensemblier, expert de la construction et du marché immobilier en Occitanie, et plus largement en Méditerranée, VINCI Immobilier se positionne comme un acteur majeur et référent parmi les promoteurs immobiliers de Montpellier, intervenant à la fois dans l'immobilier résidentiel et l'immobilier d'entreprise.

Rencontre avec Thierry Iacazio, directeur régional adjoint et directeur territorial Languedoc de VINCI Immobilier.



Thierry Iacazio
Directeur régional adjoint
et Directeur territorial de VINCI Immobilier

Pouvez-vous nous présenter « VINCI Immobilier » en Occitanie Méditerranée ?

VINCI Immobilier a été créé en 2005 en France et la filiale Languedoc environ dix ans plus tard. Notre agence de Montpellier dispose d'un volant d'affaires multiple avec l'immobilier résidentiel classique, les résidences gérées et de l'immobilier d'entreprise. Le tout avec des opérations menées à différentes échelles comme notre opération emblématique « Higher Roch » en co-promotion avec Sogeprom-Pragma ou l'opération de coliving « Bikube », réalisée en co-promotion avec Brownfields ou d'autres opérations vendues en secteur diffus comme « Absolu », et « Naturae » à Montpellier (co-promotion SM promotion), « le Domaine de la Licorne » à Castries, etc.

Nous avons actuellement en cours, trois chantiers de résidences seniors Ovelia : « Les Jardins d'Odette » à Nîmes, « La Villa Constance » à Narbonne et « Les Jardins de Castille » à Mauguio. Nous sommes également très investis dans l'immobilier d'entreprise avec pour exemples « Weko » mais aussi « Cube » à Mauguio ou « Roch Office » à Montpellier.

Nous réalisons des opérations mixtes, simples ou complexes, avec à chaque fois une exigence architecturale et de qualité d'usage. Notre territoire d'intervention s'étend à ce jour de Nîmes à Narbonne et nous avons des opérations en cours en secteur de Nîmes, dans l'agglomération de Béziers et à La Grande Motte. Nous savons nous adapter !

Notre feuille de route est de produire entre 250 et 300 logements ou équivalent bureaux par an. Un objectif largement dépassé en 2025 grâce justement à notre pluridisciplinarité et à notre adaptation aux conditions du marché (100 ventes en bloc en 2025 et 2026).

Comment voyez-vous l'avenir de « VINCI Immobilier » en Occitanie Méditerranée ?

L'avenir immédiat pour notre agence et ses 15 salariés, c'est le déménagement de nos bureaux dans l'immeuble « Weko ». Un changement très intéressant pour l'équipe. Le début d'un nouveau cycle dans un cadre de flexoffice avec un open space et des espaces de convivialité.

Nous allons continuer à travailler sur l'ensemble de l'Occitanie-Méditerranée (à l'exception de Perpignan géré par Toulouse), toujours dans une stratégie multiproduits et multicanaux.

Nous allons poursuivre notre développement en immobilier d'entreprise à Montpellier et quelques communes périphériques. Enfin nous souhaitons poursuivre la réalisation d'opérations emblématiques et iconiques (comme « Higher Roch », « Bikube » ou « Weko ») qui nous permettent la reconnaissance de nos pairs et celle en interne de nos Directions.

Quels sont, selon vous, les arguments pour acheter chez « VINCI Immobilier » ?

Les arguments principaux tiennent dans le choix des emplacements de nos opérations, le souci et le respect du client avec la tenue de nos engagements, de la qualité architecturale et de conception et réalisation de nos projets, notre professionnalisme, et enfin toutes les références de nos réalisations passées qui parlent pour nous !



PROJETS EN COURS

« VINCI IMMOBILIER », C'EST AUSSI

LE JARDIN D'ODETTE

« Le Jardin d'Odette » le long de l'avenue Kennedy à Nîmes est une résidence senior « Ovelia » qui se compose de trois bâtiments totalisant 102 logements du T1 au T3.

Environ 750 m² de parties communes en RDC sont dédiés à la vie de la résidence avec un accueil, un restaurant, une salle polyvalente, une piscine intérieure, un salon de coiffure, une salle de fitness, un restaurant et une salle polyvalente bénéficient d'une magnifique terrasse.



- ▶ Architecte : Quailmonde Architecture – Marc Galligani (Montpellier)
- ▶ Livraison : Juin 2026



- ▶ Architectes : Lebunetel (Montpellier)
- ▶ Livraison : fin 2026

CARRÉ SAPHIR

Situé en hyper centre-ville de La Grande Motte, « Carré Saphir » est composé de 50 logements, du T1 au T4 duplex répartis en 27 logements en accession libre, 8 logements en accession Sociale sous forme de Bail Réel Solidaire (BRS) et 15 logements locatifs sociaux locatifs sociaux vendus à FDI Habitat.

Cette résidence à l'architecture résolument contemporaine, a été conçue dans le respect absolu des codes architecturaux et couleurs imposés par l'identité originelle de la Ville de La Grande Motte. Ce site, précédemment occupé par une résidence vacances ATC (Association Touristique pour les Cheminots) vieillissante est ainsi transformé en un ensemble immobilier résidentiel d'hyper centre-ville.

PROJETS EN COURS

« VINCI IMMOBILIER », C'EST AUSSI

INTENSITÉ

Implanté sur la ZAC « Eurêka » à Montpellier, « Intens'ité » est un projet immobilier complexe et ambitieux réalisé par trois Maitres d'Ouvrages : Redman, VINCI Immobilier et Arcade VYV.

Organisé autour d'un superbe cœur d'îlot de plus de 2000 m², qui s'ouvre sur l'extérieur, « Intens'ité » répond aux enjeux de proximité et de vie de quartier. Ce projet se compose de logements locatifs libres intermédiaires et de logements pour jeunes actifs acquis par CDCH. L'opération comprend également des logements locatifs sociaux et en accession sociale réalisés en maîtrise d'ouvrage directe par ARCADE VYV. La deuxième tranche prévoit des bureaux à faible impact carbone, flexibles, nouvelle génération, le tout sur un socle de commerces et services actifs pour animer le quartier.



- ▶ Architectes : Chartier-Dalix (Paris), Maxime Rouaud – MA Arch (Montpellier) et Archigroup (Montpellier)
- ▶ Livraison : fin 2026 – 1T 2027



FÉDÉRATION
PROMOTEURS
IMMOBILIERS

RETROUVEZ-NOUS SUR
[HTTPS://FPIFRANCE.FR/REGIONS/FPI-OCCITANIE-MEDITERRANEE](https://fpi-france.fr/regions/fpi-occitanie-mediterranee)

SUIVEZ-NOUS SUR

