

Aix-Les-Bains, le 13 juin 2025

**VINCI Immobilier, en co-promotion avec NACARAT,
inaugure la résidence services seniors OVELIA
« Le Pavillon Victoria » à Aix-Les-Bains (73)**



Stéphane Reymond, Directeur général adjoint de VINCI Immobilier, Julien Neltner, Directeur territorial Alpes de VINCI Immobilier, Ludovic Montaudon, Président de Nacarat, Eric Lapierre, Directeur général d'Ovelia, Valentin BIESSY, asset manager de La Française et Philippe Linage, Président de Sollar - Groupe 1001 Vies Habitat ont inauguré la résidence seniors OVELIA Le Pavillon Victoria à Aix-les-Bains, en présence de Renaud Beretti, maire d'Aix-les-Bains et Président de Grand Lac -Communauté d'agglomération.

Redonner vie à un patrimoine emblématique

Située en plein centre-ville historique d'Aix-les-Bains, la résidence seniors Ovelia *Le Pavillon Victoria* propose 105 logements du studio au 3 pièces, dont 25 % sont dédiés au logement social. Ces derniers ont fait l'objet d'un démembrement de propriété dont la nue-propriété a été cédée à un investisseur institutionnel et l'usufruit locatif social au bailleur Sollar - Groupe 1001 Vies Habitat.

Conçue par le cabinet So Architectes, l'opération combine la réhabilitation de l'ancien hôtel *Le Bristol* dont les façades sont classées monuments historiques et la construction d'un second bâtiment intégrant des logements ainsi que 630 m² d'espaces de services. Témoignage du passé prestigieux de la ville, Le Bristol

a connu de multiples vies : opéra-comique, grand salon des Arts, et hôpital militaire pendant les deux guerres mondiales.

Menée en concertation avec les Architectes des Bâtiments de France (ABF), cette opération ambitieuse respecte pleinement le patrimoine architectural local. Le bâtiment historique, organisé autour d'une cour fermée, est restauré dans son volume d'origine, avec une attention particulière portée au respect du style architectural. Dans la cour, une surélévation de terrain de 25 à 40 cm a permis de végétaliser l'espace.

Un cadre de vie pensé pour le bien-vieillir

Idéalement située au cœur de l'un des quartiers les plus prisés du centre-ville, la résidence seniors Ovelia bénéficie d'un emplacement privilégié, à proximité immédiate des commerces, des thermes, du Casino et de l'Hôtel de Ville. Le maintien des commerces en rez-de-chaussée contribue à l'animation et à la vitalité du quartier, offrant ainsi un cadre de vie dynamique et convivial aux résidents.

Les appartements, du studio au 3 pièces, disposent de terrasses ou de balcons, et sont proposés à la location à des seniors autonomes. La résidence offre de nombreux espaces communs propices à la convivialité et au bien-être : piscine intérieure chauffée, espace de remise en forme, restaurant avec salle à manger privative, salon de coiffure et d'esthétique.

Pour simplifier le quotidien des résidents, une large gamme de services est proposée : entretien du domicile, animations, sorties culturelles, dispositif d'appel d'urgence, accueil 7j/7, présence 24h/24, petits travaux de bricolage...

Une renaissance à la fois patrimoniale et sociale pour Aix-les-Bains, qui renforce l'attractivité de la ville et améliore durablement le cadre de vie de tous ses habitants.

Dans le cadre de la charte "1 immeuble, 1 œuvre", l'artiste Éric de Dormael signe "Tubulur", une suspension géométrique en laiton imaginée spécialement pour le projet. Cette création s'inspire des éléments d'ornementation et des motifs structurés caractéristiques des halls d'entrée de l'époque, apportant une dimension artistique et patrimoniale.

« Ce projet s'inscrit dans la stratégie environnementale de VINCI Immobilier visant 50 % de notre activité sur le recyclage urbain d'ici 2030. La rénovation a permis de retrouver l'aspect originel du bâtiment, notamment au niveau des fenêtres, en concertation avec les Architectes des Bâtiments de France. C'est une opération exceptionnelle, tant par son montage inédit que par sa localisation et la qualité architecturale du bâtiment à réhabiliter. Nous sommes ravis de cette transaction avec La Française, qui s'inscrit dans le cadre de notre partenariat », indique **Stéphane Reymond**, directeur général adjoint de VINCI Immobilier.

« Nous sommes fiers de pouvoir réhabiliter ce bâtiment remarquable tout en affirmant un fort parti-pris architectural. Ce projet illustre parfaitement notre volonté d'investir au cœur des villes, en mobilisant nos savoir-faire en matière de résidences gérées, de régénération d'actifs existants et d'innovation programmatique », ajoute **Ludovic Montaudon**, Président de Nacarat.

« Ce projet de développement, signé par VINCI Immobilier en co-promotion avec Nacarat et exploité par OVELIA, reflète pleinement notre stratégie d'investissement, qui vise à limiter l'artificialisation des sols. Dans un marché des résidences services seniors de plus en plus compétitif, le partenariat récemment noué avec VINCI Immobilier, fondé sur une relation de confiance, ainsi que le professionnalisme de nos équipes d'investissement, nous conforte dans notre capacité à acquérir des actifs de grande qualité au bénéfice de notre client institutionnel », conclut **Philippe Depoux**, Président de La Française Real Estate Managers.

« En tant que bailleur social, notre engagement au sein du Pavillon Victoria illustre parfaitement notre volonté de développer des solutions innovantes pour répondre aux besoins spécifiques. Ce montage atypique, fondé sur le démembrement locatif social de propriété, nous permet de porter l'usufruit et ainsi de garantir l'accès à un logement de qualité, accessible et adapté à un public sénior. Notre présence dans cette résidence contribue à maintenir la mixité sociale et à favoriser le bien-vieillir dans un cadre alliant patrimoine historique et modernité. Nous sommes fiers de participer à ce projet exemplaire, qui s'inscrit dans une dynamique durable de revitalisation urbaine et sociale, en lien étroit avec nos partenaires institutionnels et les collectivités locales », **Philippe Linage**, Président du Directoire de Sollar - Groupe 1001 Vies Habitat.

FICHE TECHNIQUE DU PROGRAMME :

- Promoteurs : VINCI Immobilier et Nacarat
- Investisseur : La Française Real Estate Managers (agissant pour le compte d'un client institutionnel)
- Exploitant : Ovelia
- Architecte : SO Architectes
- Surface de plancher : 5 818 m² (dont 630 m² d'espaces de services)
- Programme :
 - 105 logements du T1 au T3, dont 26 logements sociaux
 - Espaces partagés : piscine intérieure, espace de remise en forme, restaurant, salon de coiffure et d'esthétique
- Montage innovant : démembrement de propriété (nue-propriété cédée à investisseur institutionnel / usufruit locatif social acquis par Sollar - Groupe 1001 Vies Habitat.)
- Certifications : NF Habitat – RT 2012
- Livraison : septembre 2023
- Adresse : 2 avenue Victoria

Lien vers le reportage photos : <https://public.joomeo.com/albums/684bd6bec1a2f>

À propos de VINCI Immobilier

Filiale du groupe VINCI, VINCI Immobilier est un ensemble de l'immobilier exerçant trois activités complémentaires : la promotion, l'exploitation de résidences gérées (séniors OVELIA, étudiants STUDENT FACTORY et coliving BIKUBE) et les services immobiliers. Présent sur tout le territoire national, VINCI Immobilier est un acteur majeur de la promotion en immobilier résidentiel et en immobilier d'entreprise qui s'adresse aux particuliers et aux institutionnels. Grâce à son offre multi-produits et son expertise dans la réalisation de grands projets complexes, VINCI Immobilier accompagne également les collectivités locales dans leurs opérations d'aménagement et participe au développement, à la conception et à la transformation des zones urbaines. En tant que promoteur ensemble, partenaire, créatif et citoyen, VINCI Immobilier s'engage à atteindre le ZAN avant 2030 et à réaliser 50 % de son chiffre d'affaires en 2030 en recyclage urbain. Fin connaisseur des singularités territoriales et des nouvelles attentes de ses parties prenantes, VINCI Immobilier réinvente son approche pour dessiner une ville plus inclusive, plus attractive et plus responsable.

www.vinci-immobilier.com



A propos de La Française

Le groupe La Française propose une offre de gestions de conviction spécialisées alliant objectifs de performance et de durabilité sur toutes vos classes d'actifs. Notre architecture multi spécialistes permet à nos gérants de se concentrer pleinement sur ce qui les passionne chacun dans sa spécialité.

Notre actionnaire, le Crédit Mutuel Alliance Fédérale, groupe mutualiste, première banque à mission, inspire notre sincérité dans l'investissement responsable qui crée une relation de confiance autour de la gestion durable. Nos équipes ont développé un savoir-faire de pointe sur les nombreuses facettes de l'ESG qui se diffuse dans toutes nos activités et analyses.

Notre approche partenariale de la relation client allée à la créativité de nos équipes toujours à votre écoute permet la conception de solutions et services innovants adaptés à votre situation et à vos horizons de placement.

Le groupe La Française est le pôle d'expertise de gestion d'actifs de Crédit Mutuel Alliance Fédérale. Avec 157 milliards d'euros d'actifs sous gestion (31 décembre 2024), nous sommes un acteur majeur de la gestion d'actifs en France et en Europe. Avec plus de 1 000 collaborateurs mobilisés, nous sommes présents dans 10 pays, aux côtés de nos clients et proches des marchés dans lesquels nous investissons. Nos expertises spécialisées couvrent les actifs cotés et non cotés y compris l'immobilier.
Plus d'informations sur la-francaise.com

A propos de Nacarat

Nacarat, bien plus qu'un promoteur

Depuis sa création, Nacarat s'engage plus loin que son métier de promoteur immobilier... Par son implantation nationale via ses 8 directions régionales, Nacarat ambitionne de transformer positivement les territoires à travers des projets immobiliers plus esthétiques, plus éthiques, créateurs de valeurs d'usage, économiques et écologiques. Conscient des urgences environnementales et sociales, Nacarat intervient comme un interlocuteur privilégié aux côtés des habitants, des usagers et des élus. En détectant les potentialités d'un site pour lui donner de la valeur ajoutée, durablement, Nacarat co-construit des solutions aux problématiques urbaines et sociales d'aujourd'hui, en s'appuyant sur un écosystème innovant, pour un immobilier juste et durable. Nacarat est une filiale de Tisserin, groupe immobilier coopératif fondé en 1908 et entreprise à mission depuis 2022.

A propos de Sollar

Le Groupe 1001 Vies Habitat est depuis 1957, l'un des principaux acteurs de l'immobilier social en France. Avec près de 92 000 logements gérés et plus de 216 000 personnes logées, nous intervenons dans les zones les plus tendues sur le territoire français : Île-de-France, Auvergne-Rhône-Alpes, Provence-Alpes-Côte d'Azur et Nouvelle-Aquitaine. Sollar est la filiale du Groupe 1001 Vies Habitat pour la région Auvergne Rhône-Alpes. Cette région est, avec l'Île-de-France, celle où la demande en logement social est la plus forte. L'offre restant insuffisante, Sollar travaille depuis plus de 40 ans avec les collectivités territoriales et mobilise ses ressources pour produire de nouveaux logements en anticipant l'évolution des modes de vie. La filiale est implantée à travers le territoire pour gérer en toute proximité une offre adaptée aux besoins des demandeurs et des décideurs.

CONTACT

Caroline Maurey – 06 69 95 06 88 – caroline.maurey@vinci-immobilier.com