

Nanterre,
Le 22 janvier 2026

VINCI Immobilier a livré le campus de bureaux Maxwell au Ministère de l'Intérieur à Saint-Denis (93)

- 46 000 m² de bureaux neufs et réhabilités
- Un programme acquis en VEFA fin 2021 par la Direction de l'Immobilier de l'État
- Une opération de recyclage urbain au sein du projet Universeine



©Laurent Desmoulins

Un campus de bureaux au cœur du quartier Pleyel

VINCI Immobilier a livré au Ministère de l'Intérieur le campus de bureaux Maxwell situé à Saint-Denis. Implanté au sein de l'opération d'aménagement Universeine, dans le quartier Pleyel, ce programme développe environ 46 000 m² de bureaux. Il se compose de deux bâtiments neufs et de deux ouvrages patrimoniaux réhabilités : la Halle Maxwell et le Pavillon Copernic.

Ancienne centrale électrique construite en 1903, la Halle Maxwell a fait l'objet d'une restructuration complète, dans une logique de conservation et de valorisation du patrimoine industriel existant. L'ensemble immobilier s'élève sur sept niveaux et repose sur deux niveaux d'infrastructure.

Véritable démonstrateur de réversibilité à grande échelle, le site a accueilli à l'été 2024, pour les Jeux olympiques et paralympiques, des hébergements pour 5 800 athlètes ainsi que des espaces de services (fitness et relaxation, centre de services et d'information, salon de coiffure et de beauté). En janvier 2027, à l'issue des travaux d'aménagement réalisés par le Ministère de l'Intérieur, le campus accueillera 2 700 agents.

Une architecture au service de la durabilité

L'ensemble immobilier, conçu par l'agence Chaix & Morel et Associés, s'organise autour de la Halle Maxwell, qui constitue le cœur du site. Les bâtiments neufs, connectés par des liaisons paysagères, intègrent des patios, des jardins en pleine terre et des terrasses végétalisées, contribuant au confort d'usage et à la qualité des espaces de travail. Ils proposent plus de 30 000 m² de plateaux de bureaux modulables, adaptés aux besoins des services de l'État.

La Halle Maxwell et le Pavillon Copernic accueilleront les principaux services aux utilisateurs, notamment un restaurant d'entreprise, une salle de sport et un auditorium de 120 places.

Un projet qui s'inscrit dans la démarche environnementale de VINCI Immobilier visant le ZAN dès 2030

En cohérence avec la démarche environnementale de VINCI Immobilier et son objectif ZAN, le campus Maxwell privilégie le recyclage urbain et l'utilisation de matériaux à faible empreinte carbone, comme le béton ultra bas carbone EXEGY® et le bois. Lors de la phase dédiée aux Jeux, l'utilisation de matériaux de réemploi, comme des moquettes, carrelages et briques récupérées, a permis de réduire significativement l'empreinte écologique du chantier.

18 % de l'emprise foncière du campus sont maintenus en pleine terre, permettant de développer un projet paysager majoritairement végétalisé avec des espèces locales. 88 nouveaux arbres viennent enrichir le paysage du campus. Un corridor de biodiversité se déploie grâce à des façades végétalisées sur gabion en connexion avec la Seine, complété par de nombreux aménagements pour accueillir la faune (nichoirs, gîtes à chauves-souris, abris pour reptiles, etc.).

Universeine : une opération d'aménagement structurante

Ce programme de bureaux constitue l'une des composantes majeures du projet Universeine, développé par VINCI Immobilier en partenariat avec la SOLIDEO, la Ville de Saint-Denis et Plaine Commune. Réalisé sur une ancienne friche industrielle de 6,4 hectares, ce programme de 146 000 m², livré désormais dans

sa totalité, associe logements, bureaux, commerces et activités, dans une logique de mixité fonctionnelle et de durabilité urbaine.

FICHE TECHNIQUE :

- Promoteur : VINCI Immobilier
- Investisseur/exploitant : Ministère de l'Intérieur
- Architecte : Chaix & Morel et Associés
- Paysagiste : Taktyk
- Surfaces :
 - 46 000 m² dont 14 000 m² de bâtiments réhabilités (Halle Maxwell, Pavillon Copernic) et 400 m² de commerces
 - 3 750 m² de terrasses accessibles
 - 2 niveaux de parking
- Un corridor de biodiversité connectant l'ensemble des bâtiments
- Livraison : décembre 2025
- Certifications bâtiments neufs : BREEAM 2016 (niveau Excellent), RT2012 -30%, E+C- (niveau E1C2), Biodiversity®
- Certifications bâtiments réhabilités : HQE Bâtiment Durable 2016 (niveau Excellent) & HQE Bâtiment Durable 2016 Rénovation (niveau Performant pour les bâtiments réhabilités)

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



Contact média : Caroline Maurey – caroline.maurey@vinci-immobilier.com – Tél : 06 69 95 06 88