

# AMI de Référencement

**Enseignements et Opérateurs référencés**

17 octobre 2022 – Maison de l'architecture



1.

**CONSTRUIRE AUJOURD'HUI**

grandparis  
aménagement

# Construire aujourd'hui : les défis vus par Grand Paris Aménagement

- 1 Foncier : une inversion durable des raretés
- 2 Solvabilité des acquéreurs : les arbres ne montent plus au ciel
- 3 Pouvoir d'achat, qualité de vie, environnement : des défis à aborder ensemble, de front, dans une urgence à changer d'échelle
- 4 Sans changement de paradigme, les coûts de construction ne vont pas diminuer, l'attractivité d'une main d'œuvre fiable est un défi

# Construire aujourd'hui : Alors, on fait comment ?

- 1 Confiance
- 2 Lisibilité des engagements  
=> Socle d'engagements et d'exigences rendu public au SIMI
- 3 Respect de la parole donnée
- 4 Accélération

# 2.

**RAPPEL DU CALENDRIER,  
DES OBJECTIFS ET DES AMBITIONS  
DE L'AMI DE REFERENCEMENT**

# RAPPEL DU CALENDRIER ET DES OBJECTIFS

JANVIER 2022



Candidatures

OCT 2022



Présentation des  
Résultats



Les opérateurs référencés dans le cadre de l'AMI seront progressivement sollicités à compter d'octobre 2022 dans le cadre des cessions de GPA qui seront initiées à partir de ce moment.

## POUR GPA, L'AMI POURSUIT 3 OBJECTIFS

1

Accompagner l'évolution de la politique de cessions de l'établissement reposant sur le triptyque :

- Cessions à charges foncières fixes
- Socle d'exigences ambitieux
- Diminution des délais d'élaboration et de mise en œuvre des projets

2

Mieux connaître les opérateurs immobiliers susceptibles de travailler dans le cadre d'opérations de GPA afin de les choisir d'abord en fonction de leurs convictions, savoir-faire et singularité, pour construire les réponses les mieux adaptées aux besoins de chaque projet urbain.

3

Mieux connaître les pratiques des opérateurs immobiliers afin de construire un socle d'exigences de GPA qui soit à la fois ambitieux et pragmatique.

# LES CRITERES DE NOTRE REFERENCIEL DE QUALITE, DE PRODUCTION IMMOBILIERE, D'USAGES ET ENVIRONNEMENTALE

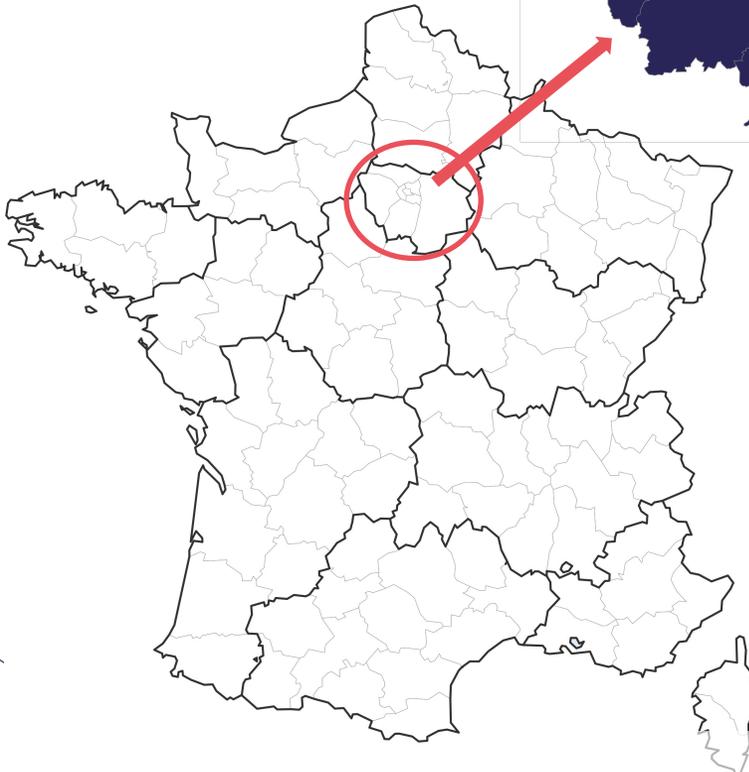
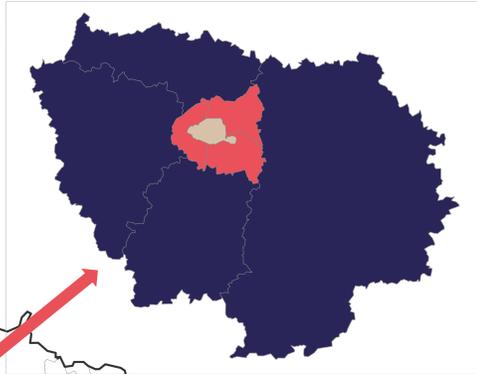
- 1** La capacité des opérateurs immobiliers à tenir compte du **référentiel relatif à la qualité d'usage des logements établi par François Leclercq et Laurent Girometti** à la demande de la Ministre du Logement dans le cadre de la démarche « Habiter la France de Demain » ;
- 2** La capacité à **anticiper les niveaux 2025, 2028 et 2031 de la réglementation énergétique 2020 (RE 2020), tout en s'adaptant au climat de 2050** ;
- 3** La capacité à **généraliser le recours aux procédés de construction hors site, et à l'utilisation des matériaux biosourcés, géo-sourcés et de réemploi** aux fins d'accélérer la structuration des filières industrielles correspondantes et de leur renforcement au sein du grand bassin parisien ;
- 4** La capacité à **intégrer, dès la conception, les dispositions permettant la mixité d'usage, ainsi que la mutabilité future des bâtiments** afin de permettre leur adaptabilité.

# UN PANEL DE RÉPONDANTS RICHE ET DIVERSIFIÉ

## 174 dossiers déposés et analysés par GPA et la SGP

**76%** rattachés à l'ensemble de Paris + petite couronne

**7%** rattachés à la grande couronne



**4%** rattachés à la Bretagne  
**4%** à l'Occitanie  
**3%** aux Hauts de France  
**2%** en Nouvelle Aquitaine  
**2%** en PACA  
**1%** en Rhône Alpes  
**1%** en Bourgogne Franche Comté

- Toutes tailles d'opérateurs et typologies d'opérateurs
- Diversité des tailles d'opérations privilégiées :

< 2000 m <sup>2</sup> 10%	2 à 5000 m <sup>2</sup> 25%
5 à 10000 m <sup>2</sup> 35%	> 10000 m <sup>2</sup> 30%

- Un intérêt pour des territoires très différents

- 20% privilégient des intervention en grande couronne
- 30% en petite couronne
- 50% sur les deux types de territoires

Quelques opérateurs travaillent spécifiquement sur les centralités de l'espace rural francilien



3.

**COMMENT NOUS ALLONS  
CHOISIR NOS PARTENAIRES**

grandparis  
aménagement

# MODALITES DE CHOIX DE NOS PARTENAIRES

**Logement  
locatif social**

Majoritairement en gré à gré, bailleurs choisis en lien avec le Maire  
Objectif GPA : >75% de Maîtrise d'ouvrage directe

**Investis-  
sement**

Majoritairement en gré à gré, ponctuellement sur consultation restreinte,  
exceptionnellement sur consultation ouverte

Choix parmi les  
opérateurs  
référencés ou pas

# MODALITES DE CHOIX DE NOS PARTENAIRES

## Promotion

### Première pré-sélection :

Liste de 10 à 15 promoteurs, choisis en fonction du secteur géographique, de la typologie et taille du projet, parmi les promoteurs référencés dans les catégories correspondant aux enjeux prioritaires du projet (analyse multicritères).

Choix exclusivement parmi les promoteurs référencés

### Seconde pré-sélection :

Avec le Maire, choix d'un nombre restreint (idéalement 3) d'opérateurs appelés à concourir

Possibilité d'ajout d'opérateurs par le Maire

### Choix final :

Après consultation restreinte des opérateurs présélectionnés

## Co-promotion

Après consultation restreinte (idem Promotion)

En gré à gré sur projets démonstrateurs innovants correspondant aux priorités GPA (Feuille de route d'innovation publiée au S1 2023)

Choix exclusivement parmi les promoteurs référencés

Systematique si promoteur imposé par la collectivité

# Mise à jour des promoteurs référencés

Pas de mise à jour prévue la première année.

Modalités de renouvellement périodique seront définies en 2024.

Les promoteurs choisis par GPA dans le cadre de l'AMI sont évalués sur la qualité de la relation partenariale et le respect des engagements pris. Leur classement, voir leur référencement prend en compte le résultat de cette évaluation

# Opérateurs référencés

# Les opérateurs référencés

1

6 axes regroupant 16 catégories correspondant aux grandes priorités et enjeux de GPA

- Diversité, mixité et intensification des usages, Ville productive
- Bien-être, confort, santé et qualité d'usage
- Performance environnementale et adaptation au changement climatique
- Nouvelles manières de concevoir, construire et rénover
- Modalités de commercialisation et pouvoir d'achat
- Innovation

# Les opérateurs référencés

2

Dans chaque catégorie les dossiers référencés sont classés entre :

- Meilleurs dossiers (notes comprises entre 91% et 100% de la meilleure note)
- Excellents dossiers (notes comprises entre 81% et 90% de la meilleure note)
- Très bons dossiers (notes comprises entre 70% et 80% de la meilleure note)

3 « coups de cœur » choisis dans chaque catégorie

3

Parmi les dossiers référencés :

- 75% n'ont jamais travaillé avec GPA

Parmi les « Coups de cœur » de chaque catégorie :

- 50% n'ont jamais travaillé avec GPA
- 25% sont des bailleurs sociaux (alors que les bailleurs représentent 12% des répondants)



# 1.

**DIVERSITE ET MIXITE D'USAGES,  
INTENSIFICATION DES USAGES  
INTEGRATION DES ACTIVITES  
PRODUCTIVES**

grandparis  
aménagement



1.

## MIXITE ET INTENSIFICATION DES USAGES

# Mixité et intensification des usages : les enseignements

1

La question de la mixité des usages est **traitée de manière très hétérogène** par les différents candidats. Si un quart d'entre eux manifestent une très bonne maîtrise du sujet, assise sur des réalisations concrètes et ambitieuses – la plupart du temps en réponse à la commande des collectivités ou aménageurs – les trois quarts n'expriment que des intentions ou n'abordent la mixité qu'au travers de la question des commerces de pied d'immeuble. De façon générale, on notera que les **réponses des investisseurs sont plus précises** sur cette question

2

Les **candidatures les plus solides dressent un panorama complet et lucide des principaux obstacles et limites** pour atteindre une mixité d'usages qui puisse perdurer dans le temps. Hormis la nécessité de penser la mixité dès l'origine du projet, trois obstacles reviennent avec prégnance : la gestion des **nuisances inter-programmatiques** tant au sein de l'immeuble que dans l'espace public, la mise en place de **cadres juridiques** adéquats pour gérer dans le temps la coexistence des fonctions, les **freins réglementaires** à la mutualisation.

3

**Très peu d'acteurs disposent enfin d'une réelle expérience s'agissant de l'intensification des usages** (i.e. utilisation d'un même espace ou de mêmes équipements pour des usages différents en fonction de l'heure, du jour de la semaine ou de la période de l'année). Les exemples les plus concrets concernent la **mutualisation du stationnement** (lorsqu'elle n'est pas rendue impossible par une mauvaise écriture des prescriptions des documents d'urbanisme) et celle de la **production énergétique** qui se heurte toutefois à de nombreux freins ou complexités réglementaires.

# Mixité et intensification des usages : Les candidats référencés (1/2)

Meilleures  
candidatures

**5%**

Excellentes  
candidatures

**8%**

Très bonnes  
candidatures

**15%**

Mixité d'usage	<b>3 Meilleures candidatures - coups de cœur</b> PITCH IMMO REDMAN SEQENS
Mixité d'usage	<b>6 Meilleures candidatures</b> GROUPE BATISSEURS D'AVENIR / BATI- PARIS PROMOTION OGIC Open Partners PHILIA REALITES SA SOGEPROM

Mixité d'usage	<b>14 Excellentes candidatures</b> CDC HABITAT DEMATHIEU BARD IMMOBILIER ESSOR DEVELOPPEMENT Groupe LP Promotion INTERCONSTRUCTION Nacarat PRIAMS QUARTUS RATP HABITAT REI Habitat Saint-Agne Immobilier spie batignolles immobilier UNITI VINCI Immobilier
----------------	---

# Mixité et intensification des usages : Les candidats référencés (2/2)

Mixité d'usage

## 27 Très bonnes candidatures

ADIM PARIS ILE-DE-FRANCE HABITAT
ALTANA Promotion
Apertura (groupe Brémond)
AXA Real Estate Investment Management France
AXE IMMOBILIER DEVELOPPEMENT
BATIGERE EN ILE-DE-FRANCE, SA D'HLM
BNP Paris Immobilier Résidentiel
COGEDIM
CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER PROMOTION
EDELIS
EMERIGE
ELGEA
GA Smart Building
GROUPE LAUNAY
GROUPE SOFIM

Mixité d'usage

## 27 Très bonnes candidatures

ICADE PROMOTION
ID&AL groupe
LAMOTTE CONSTRUCTEUR
Logial-Coop
Marignan
P2i
PROMOGIM
SOCIETE DE PARTICIPATION D'INVESTISSEMENT ET DE CONSTRUCTION SOPIC
SOGARIS
STONEHEDGE
SULLY IMMOBILIER ILE DE FRANCE
Woodeum SAS



2.

## VERS DES QUARTIERS URBAINS PRODUCTIFS

# Ville productive : les enseignements

1

Sans surprise, seule une **minorité de candidats dispose d'une expérience / expertise** relative à l'intégration d'activités productives (artisanat générateur de nuisances, petite industrie, agriculture urbaine intensive, équipements publics soumis à processus industriels,...)

2

Les candidatures émanant des opérateurs ayant une réelle expertise mettent toutes en avant **l'enjeu de la gestion et de la séparation des flux** tant au niveau de l'immeuble que du quartier. S'agissant de projets « sur mesure » très structurés autour du process industriel de l'utilisateur final, ils insistent sur le fait que ces projets exigent un niveau de **dialogue partenarial élevé** entre la collectivité ou son aménageur, les utilisateurs industriels et l'opérateur immobilier.

3

Les principaux obstacles / enjeux qui se dégagent portent sur la **capacité à gérer les nuisances** (acoustiques, en particulier liées à la transmission solidienne, les vibrations, mais aussi dans un certain nombre de cas olfactives), à organiser **l'indépendance et l'accessibilité des réseaux** propres à chaque élément de programme pour en **assurer la maintenabilité**, et l'élaboration d'un **cadre juridique adapté**. La question des **péréquations financières** au sein du programme ou hors du programme sont également soulevées, les activités productives ne présentant souvent pas un modèle économique permettant d'acquiescer au-dessus du coût de revient des locaux engendrant eux-mêmes des surcoûts sur les autres éléments de programme.

# Ville productive : Les candidats référencés (1/2)

Meilleures  
candidatures

**5%**

Excellentes  
candidatures

**16%**

Ville productive	<b>3 Meilleures candidatures - coups de cœur</b>	
	RATP HABITAT	Coup de cœur
	QUARTUS	Coup de cœur
	SOGARIS	Coup de cœur

Ville productive	<b>6 Meilleures candidatures</b>	
	GA Smart Building	Meilleure candidature
	REALITES SA	Meilleure candidature
	REDMAN	Meilleure candidature
	REI Habitat	Meilleure candidature
	Seeri	Meilleure candidature
	SOGEPROM	Meilleure candidature

# Ville productive : Les candidats référencés (2/2)

Ville productive

## 28 Excellentes candidatures

Apertura (groupe Brémond)
Apollonia
BNP Paris Immobilier Résidentiel
COFFIM
EDELIS
Eiffage Immobilier
EMERIGE
Equilis France Services
ESSOR DEVELOPPEMENT
GROUPE BATISSEURS D'AVENIR / BATI-PARIS PROMOTION
GROUPE PICHET représenté par FINANCIERE PICHET
GROUPE SOFIM
LAMOTTE CONSTRUCTEUR

Ville productive

## 28 Excellentes candidatures

Legendre Immobilier
Les Nouveaux Constructeurs
Livinx
Marignan
Nacarat
OGIC
Open Partners
PITCH IMMO
PRIAMS
REGIE IMMOBILIERE DE LA VILLE DE PARIS (RIVP)
SEFRI CIME ACTIVITES ET SERVICES
spie batignolles immobilier
VINCI Immobilier
WO2
Woodeum SAS



3.

## IMMOBILIER LOGISTIQUE ET D'ACTIVITE EN ZAE

# Immobilier logistique et d'activité en ZAE : les enseignements

1

Au-delà des acteurs traditionnels de l'immobilier logistique et d'activité, un nombre significatif d'acteurs intervenant dans d'autres classes d'actifs investissent désormais ce domaine, attirés par les **taux de capitalisation historiquement très bas** dans le domaine de la logistique ou de l'immobilier d'activité spécialisé.

2

Les questionnements relatifs à la qualité d'usage que l'on retrouve dans d'autres classes d'actifs restent tout aussi pertinents pour l'immobilier d'activité. Pour y répondre sont surtout mis en avant la **qualité paysagère** des sites, l'accès à la **lumière naturelle** et l'**offre de service** existant à proximité.

3

La densification de l'immobilier logistique et d'activité, et notamment le passage à des **immeubles multi-étagés** apparaît comme une tendance naissante, mais étayée par des réalisations concrètes de plusieurs acteurs.

# Immobilier logistique et d'activité en ZAE : Les candidats référencés (1/2)

Meilleures candidatures

**17%**

Excellentes candidatures

**32%**

Très bonnes candidatures

**15%**

Locaux d'activité en ZAE	<b>8 Meilleures candidatures</b>
	<b>QUARTUS</b>
	<b>BNP Paris Immobilier Résidentiel</b>
	<b>ESSOR DEVELOPPEMENT</b>
	<b>REGIE IMMOBILIERE DE LA VILLE DE PARIS (RIVP)</b>
	<b>BARJANE SAS</b>
	<b>REALITES SA</b>
	<b>P2i</b>
	<b>BART</b>

Locaux d'activité en ZAE	<b>15 Excellentes candidatures</b>
	<b>ADIM PARIS ILE-DE-FRANCE HABITAT</b>
	<b>AIRE NOUVELLE</b>
	<b>ALSEI ENTREPRISE</b>
	<b>ATLAND Résidentiel</b>
	<b>AXA Real Estate Investment Management France</b>
	<b>CIBEX</b>
	<b>DUVAL DEVELOPPEMENT</b>
	<b>HINES FRANCE</b>
	<b>ICADE PROMOTION</b>
	<b>KAUFMAN &amp; BROAD SA</b>
	<b>L'IMMOBILIERE D'ILE DE FRANCE</b>
	<b>Prim'Arte</b>
	<b>SOGARIS</b>
	<b>Spirit Entreprises</b>
<b>STONEHEDGE</b>	

# Immobilier logistique et d'activité en ZAE : Les candidats référencés (2/2)

Locaux d'activité en ZAE	<b>7 Très bonnes candidatures</b>
	Goodman France
	GROUPE PANHARD
	GSE
	Linkcity Ile-de-France
	Logistics Capital Partners (LCP Services France SAS)
	NEXITY IMMOBILIER D'ENTREPRISE
	SOGELYM DIXENCE HOLDING



2.

**BIEN-ÊTRE, CONFORT, SANTE ET  
QUALITE D'USAGE**

grandparis  
aménagement



1.

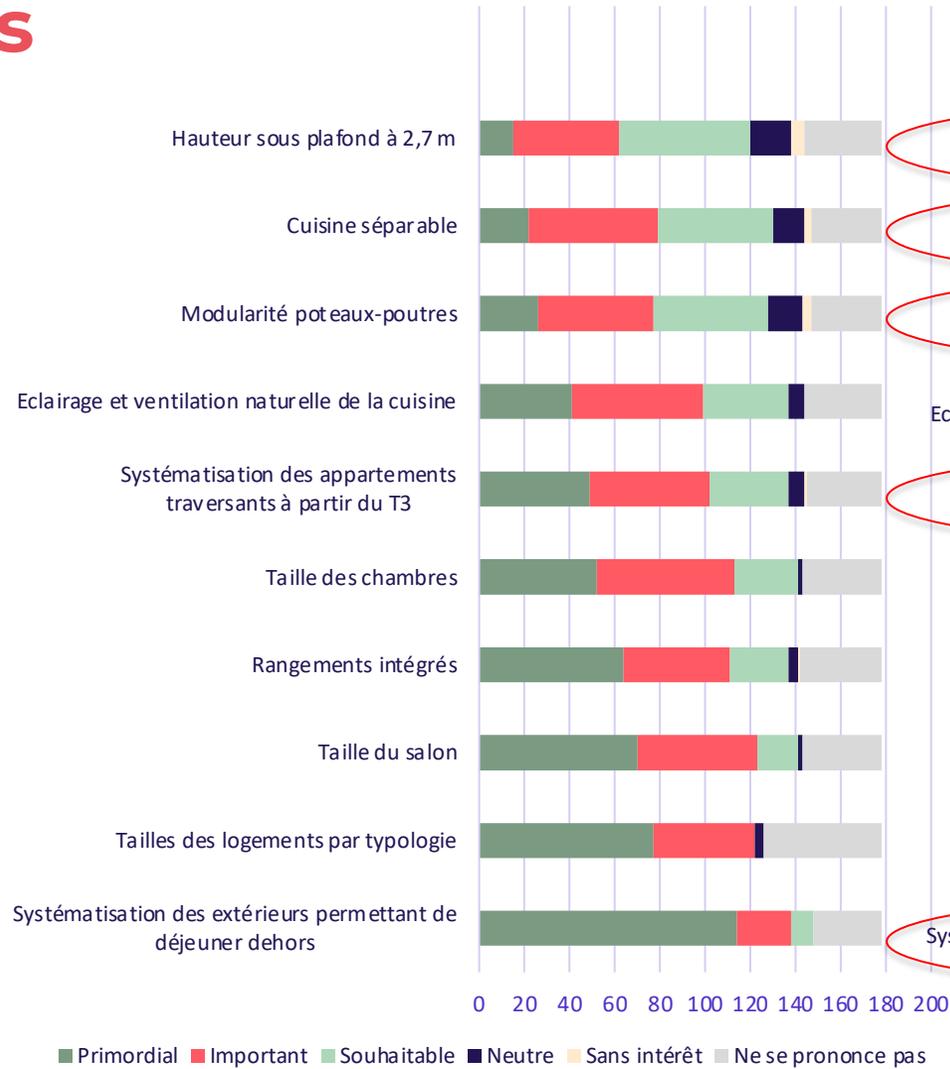
# QUALITE D'USAGE DES LOGEMENTS

# AMI : les enseignements

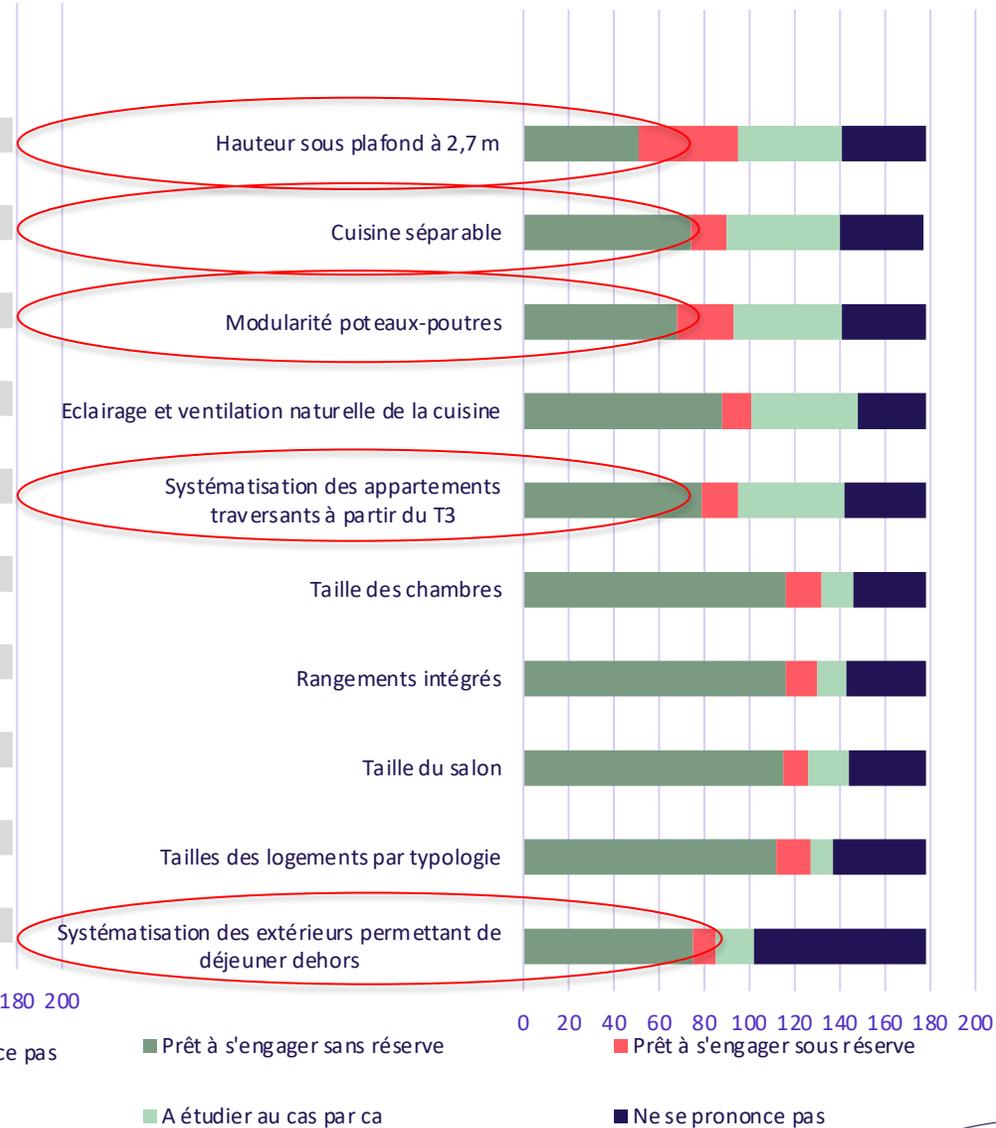
**Rappel** : Rapport de Laurent Girometti et François Leclercq dans le cadre de la démarche « Habiter la France de Demain » : 10 recommandations précises portant sur la taille, l'accès à des extérieurs, la ventilation naturelle, l'intégration de rangements, le potentiel d'évolutivité et la hauteur sous plafond.

**Constat** : 5 recommandations majeures (extérieurs, hauteur sous plafond, modularité, systématisation des appartements traversants, capacité à séparer la cuisine de la pièce à vivre) correspondent à des engagements que les candidats sont prêts à prendre pour « seulement » 50 à 80 candidats.

Importance de chaque recommandation



Capacité à s'engager sur leur mise en oeuvre



# Qualité d'usage logement : Les candidats référencés (1/2)

Meilleures  
candidatures

**9%**

Excellentes  
candidatures

**12%**

Très bonnes  
candidatures

**21%**

Qualité d'usage  
logement

## 3 Meilleures candidatures - coups de cœur

Construction Verrecchia	Coup de cœur
DEMATHIEU BARD IMMOBILIER	Coup de cœur
Woodeum SAS	Coup de cœur

Qualité d'usage  
logement

## 12 Meilleures candidatures

BATIGERE EN ILE-DE-FRANCE, SA D'HLM	Meilleure candidature
CDC HABITAT	Meilleure candidature
DREAM – Développement assistance maitrise d'ouvrage	Meilleure candidature
EXPANSIEL PROMOTION	Meilleure candidature
GROUPE PICHET représenté par FINANCIERE PICHET	Meilleure candidature
Legendre Immobilier	Meilleure candidature
MAITRISE ET DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT	Meilleure candidature
PARIS-OUEST PROMOTION	Meilleure candidature
PIERRE ETOILE SAS	Meilleure candidature
REGIE IMMOBILIERE DE LA VILLE DE PARIS (RIVP)	Meilleure candidature
REI Habitat	Meilleure candidature
Saint-Agne Immobilier	Meilleure candidature

## 21 Excellentes candidatures

Apollonia	Excellente candidature
BART	Excellente candidature
BNP Paris Immobilier Résidentiel	Excellente candidature
CARRERE DIRECTION REGIONALE ILE DE FRANCE	Excellente candidature
EDELIS	Excellente candidature
ELGEA	Excellente candidature
Equilis France Services	Excellente candidature
FRANCO SUISSE BATIMENT	Excellente candidature
GROUPE LAUNAY	Excellente candidature
INTERCONSTRUCTION	Excellente candidature
Les Nouveaux Constructeurs	Excellente candidature
Nacarat	Excellente candidature
NEXITY DOMAINES	Excellente candidature
NEXITY IR PROGRAMME GRAND PARIS	Excellente candidature
NEXITY PARIS VAL DE SEINE	Excellente candidature
Paris Habitat - OPH	Excellente candidature
QUARTUS	Excellente candidature
Scop&sens	Excellente candidature
spie batignolles immobilier	Excellente candidature
SPIRIT PROMOTION	Excellente candidature
UNITI	Excellente candidature

Qualité d'usage  
logement

# Qualité d'usage logement : Les candidats référencés (2/2)

Qualité d'usage logement

36 Très bonnes candidatures	
1001 Vies Habitat	Très bonne candidature
3F	Très bonne candidature
ADIM PARIS ILE-DE-FRANCE HABITAT	Très bonne candidature
AIRE NOUVELLE	Très bonne candidature
Antin Résidences	Très bonne candidature
Apertura (groupe Brémond)	Très bonne candidature
AQUIPIERRE	Très bonne candidature
ATLAND Résidentiel	Très bonne candidature
CARE PROMOTION	Très bonne candidature
COFFIM	Très bonne candidature
ERISMA	Très bonne candidature
EUROPEAN HOMES	Très bonne candidature
GA Smart Building	Très bonne candidature
GREEN ECO-PROMOTION	Très bonne candidature
GREYSTAR France SAS	Très bonne candidature
Groupe Financière du Dome	Très bonne candidature
Groupe LP Promotion	Très bonne candidature
HINES FRANCE	Très bonne candidature

Qualité d'usage logement

36 Très bonnes candidatures	
ID&AL groupe	Très bonne candidature
IMMOBEL FRANCE	Très bonne candidature
in'li	Très bonne candidature
Marignan	Très bonne candidature
P2i	Très bonne candidature
PHILIA	Très bonne candidature
POLYCITÉS	Très bonne candidature
PRIAMS	Très bonne candidature
RATP HABITAT	Très bonne candidature
REALITES SA	Très bonne candidature
Seeri	Très bonne candidature
SEFRI CIME ACTIVITES ET SERVICES	Très bonne candidature
SEQENS	Très bonne candidature
SIGNATURE PROMOTION	Très bonne candidature
SOPIC	Très bonne candidature
SOGEPROM	Très bonne candidature
VALOPHIS HABITAT, Office Public de l'Habitat du Val de Marne	Très bonne candidature
VINCI Immobilier	Très bonne candidature



2.

# QUALITE D'USAGE TERTIAIRE

# Qualité d'usage en tertiaire : les enseignements

1

Les candidatures reçues convergent très largement sur **l'enjeu d'appropriation et de désirabilité d'espaces tertiaires** dont l'usage, à l'heure du télétravail et des tensions sur le marché du travail, ne relève plus des mêmes évidences et nécessités qu'avant.

2

La plus part des candidats pointent le double enjeu d'une **conception interne** du bâtiment -et de ses services- **centrée sur le salarié et l'identité de chaque entreprise**, et d'une **ouverture du bâtiment sur son quartier**. Ce faisant, ils reconnaissent explicitement ou implicitement que l'attractivité d'une entreprise tient de plus en plus du dynamisme et des services des quartiers au sein desquels elle s'enracine, tendance déjà très présente avant 2020, mais encore renforcée depuis la COVID.

3

**L'évolutivité du bâtiment**, que ce soit pour **s'adapter à des modes d'organisation et cultures d'entreprises** multiples et changeantes, ou pour préserver la **capacité des immeubles à changer de destination** apparaît très présente dans l'ensemble des candidats référencés. Ce souci témoigne d'un secteur, qui se cherche et n'a pas encore pleinement dégagé de convictions pérennes tant sur les modes d'organisation du travail que sur les sites propices au tertiaire.

# Qualité d'usage en tertiaire : Les candidats référencés (1/2)

Meilleures  
candidatures

**5%**

Excellentes  
candidatures

**8%**

Très bonnes  
candidatures

**15%**

Qualité d'usage  
tertiaire

## 3 Meilleures candidatures - coups de cœur

**BNP Paris Real Estate**

**BRICQUEVILLE**

**SEFRI CIME ACTIVITES ET SERVICES**

## 1 Meilleures candidatures

**REI Habitat**

Qualité d'usage  
tertiaire

## 23 Excellentes candidatures

**AXA Real Estate Investment Management**

**France**

**Bouygues Immobilier**

**CIBEX**

**COGEDIM**

**CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER**

**PROMOTION**

Qualité d'usage  
tertiaire

## 23 Excellentes candidatures

**EMERIGE**

**ESSOR DEVELOPPEMENT**

**GA Smart Building**

**GAIA PROMOTION**

**GR Groupe**

**GROUPE BATISSEURS D'AVENIR / BATI-  
PARIS PROMOTION**

**Groupe LP Promotion**

**GROUPE PICHET**

**INTERCONSTRUCTION**

**LAMOTTE CONSTRUCTEUR**

**Marignan**

**NEXITY IMMOBILIER D'ENTREPRISE**

**P2i**

**QUARTUS**

**SOPIC**

**SOGEPROM**

**VINCI Immobilier**

**Woodeum SAS**

# Qualité d'usage en tertiaire : Les candidats référencés (2/2)

Qualité d'usage tertiaire	<b>13 Très bonnes candidatures</b>
	ADIM PARIS ILE-DE-FRANCE HABITAT
	AIRE NOUVELLE
	BART
	DUVAL DEVELOPPEMENT
	Equilis France Services
	ERISMA
	GROUPE SOFIM
	HIBANA
	ICADE PROMOTION
	Legendre Immobilier
	Nacarat
	PRIAMS
Spie batignolles immobilier	



3.

# SANTE ET BIEN-ÊTRE

# Santé et bien-être : les enseignements

1

De façon générale la question de l'impact des projets immobiliers sur le bien-être et la santé de leurs habitants ou utilisateurs est **très peu présente** dans les réponses des candidats. Seuls **6% des candidats** expriment qu'il s'agit pour eux d'un sujet à fort enjeu

2

Ce constat est corrélé à une **faible appropriation des référentiels ou certifications** existant en matière de **qualité de l'air** (7% des candidats disent utiliser de façon récurrente le label IntAIRieur) ou de **santé dans le logement** (seuls 5% utilisent de façon récurrente des labels Santé – sans qu'un label particulier ne s'impose)

3

Les **professionnels de l'immobilier tertiaire se sont mieux appropriés ce domaine** où les référentiels ou certifications sont plus établis et mieux maîtrisés (Well, Osmoz,...)

# Santé et bien-être : Les meilleures réponses

Meilleures  
candidatures

**2%**

Excellentes  
candidatures

**6%**

Très bonnes  
candidatures

**2%**

Santé	<b>3 Meilleures candidatures - coups de cœur</b>
	Groupe Arcade-Vyv (Antin Résidences, Arcade-Vyv Promotion, Croix Rouge Habitat, Foyers de Seine et Marne, Logial-Coop, Logipostel SCIC d'HLM)
	ETPO IMMOBILIER
	SA d'HLM Le Foyer Rémois
Santé	<b>1 Meilleures candidatures</b>
	3F

Santé	<b>11 Excellentes candidatures</b>
	ATLAND Résidentiel
	CARE PROMOTION
	COOPIMMO
	GREEN ECO-PROMOTION
	Nacarat
	NEXITY DOMAINES
	NEXITY IR PROGRAMME GRAND PARIS
	NEXITY PARIS VAL DE SEINE
	SEFRI CIME ACTIVITES ET SERVICES
	WO2
Woodeum SAS	
Santé	<b>3 Très bonnes candidatures</b>
	Apollonia
	Léon Grosse Immobilier
	PROMOGIM



3.

**PERFORMANCE  
ENVIRONNEMENTALE ET  
ADAPTATION AU CHANGEMENT  
CLIMATIQUE**

grandparis  
aménagement



# 1. PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES

# Performances environnementales : les enseignements

1

De **nombreuses réponses très génériques** (stratégie environnementale), beaucoup **moins de réponses avec des engagements chiffrés** et encore **moins avec des propositions concrètes** (cadre organisationnel,...)

Les bailleurs sociaux semblent globalement avoir davantage anticipé les enjeux de la RE 2020 (ingénierie interne, expérimentation E+/C-, stratégie patrimoniale, ...)

2

Les principales solutions mises en avant concernent :

- Un renforcement de **la conception technique des bâtiments** (réduction du poids carbone et économique des lots techniques)
- L'optimisation du **stationnement** (réduction du poids carbone en supprimant les niveaux de parking en infrastructures)
- Un choix de **sources d'énergie vertueuses** (PAC, raccordement au chauffage urbain)
- Une **conception bioclimatique** sous réserve d'un plan masse la permettant

3

L'estimation du **surcoût nécessaire pour atteindre les niveaux 2025, 2028 ou 2031 de la RE2020** montre une **très grande disparité** d'approches et de maîtrise du sujet. Les réponses techniquement les plus étayées font état de surcoûts faibles (de +0% à +5%), tandis que d'autres réponses évoquent un surcoût initial important destiné à s'amenuiser dans le temps, et d'autres enfin des surcoûts inabsorbables.

# Performances environnementales : les candidats référencés

Meilleures  
candidatures

2%

Excellentes  
candidatures

6%

Très bonnes  
candidatures

14%

Performance  
environnementale

## 3 Meilleures candidatures - coups de cœur

ELGEA	Coup de cœur
GREEN ECO-PROMOTION	Coup de cœur
KANEAH	Coup de cœur

Performance  
environnementale

## 10 Excellentes candidatures

1001 Vies Habitat	Excellente candidature
CDC HABITAT	Excellente candidature
EMERIGE	Excellente candidature
GA Smart Building	Excellente candidature
KAUFMAN & BROAD SA	Excellente candidature
LAMOTTE CONSTRUCTEUR	Excellente candidature
Linkcity Ile-de-France	Excellente candidature
LOGIREP pour le Groupe Polylogis	Excellente candidature
Paris Habitat - OPH	Excellente candidature
REALITES SA	Excellente candidature

Performance  
environnementale

## 24 Très bonnes candidatures

3F	Très bonne candidature
ADIM PARIS ILE-DE-FRANCE HABITAT	Très bonne candidature
Apollonia	Très bonne candidature
AQUIPIERRE	Très bonne candidature
ATLAND Résidentiel	Très bonne candidature
BATIGERE EN ILE-DE-FRANCE, SA D'HLM	Très bonne candidature
CONTINENTAL FONCIER	Très bonne candidature
DAVRIL PROMOTION	Très bonne candidature
E&L PROMOTION	Très bonne candidature
EXPANSIEL PROMOTION	Très bonne candidature
Groupe LP Promotion	Très bonne candidature
ICADE PROMOTION	Très bonne candidature
in'li	Très bonne candidature
INTERCONSTRUCTION	Très bonne candidature
Nacarat	Très bonne candidature
PRIAMS	Très bonne candidature
QUARTUS	Très bonne candidature
RATP HABITAT	Très bonne candidature
REGIE IMMOBILIERE DE LA VILLE DE PARIS (RIVP)	Très bonne candidature
Seeri	Très bonne candidature
SOGEPROM	Très bonne candidature
VALOPHIS HABITAT, Office Public de l'Habitat du Val de Marne	Très bonne candidature
VINCI Immobilier	Très bonne candidature
Woodeum SAS	Très bonne candidature



2.

## ADAPTATION AU CLIMAT DE 2050

# Adaptation au climat de 2050 : les enseignements

1

De façon paradoxale, la question de l'adaptation des immeubles de logement construits aujourd'hui au changement climatique (sans climatisation ou rafraîchissement d'air) est **mieux appréhendée dans les candidatures que celle de la performance environnementale**. Pour autant, les **acteurs qui attestent d'expériences livrées et évaluées dans ce domaine sont peu nombreux**.

2

Les solutions mises en avant par la quasi-totalité des dossiers référencés portent prioritairement sur :

- La mise en œuvre d'une **architecture bioclimatique** intégrant, notamment, le jeu sur les masques et des logements traversants
- La création **d'îlots de fraîcheur**
- Le **brassage d'air**

En contraste, peu de candidatures abordent :

- La question de la **respiration des occultations ou des façades**
- Le choix des **couleurs**
- L'inertie des matériaux afin de permettre le **déphasage thermique**
- La mise en œuvre de **solutions passives innovantes (puits canadiens, géocooling,...)**

3

A contrario, les stratégies décrites pour ce qui concerne les **immeubles tertiaires reposent encore massivement sur des solutions actives de climatisation ou rafraîchissement**, en première analyse peu compatibles avec un objectif zéro carbone net 2050

# Adaptation au climat de 2050 : les candidats référencés

Meilleures  
candidatures

**3%**

Excellentes  
candidatures

**17%**

Très bonnes  
candidatures

**14%**

Adaptation climat  
2050

## 3 Meilleures candidatures - coups de cœur

**BATIGERE EN ILE-DE-FRANCE, SA D'HLM**

**DAVRIL PROMOTION**

**EMERIGE**

Adaptation  
climat 2050

## 2 Meilleures candidatures

**KAUFMAN & BROAD SA**

**Linkcity Ile-de-France**

Adaptation climat 2050

## 31 Excellentes candidatures

AXE IMMOBILIER DEVELOPPEMENT

CONTINENTAL FONCIER

ELGEA

GA Smart Building

GREEN ECO-PROMOTION

GROUPE LAUNAY

Groupe LP Promotion

GSE

ICADE PROMOTION

Adaptation climat 2050

## 31 Excellentes candidatures

ID&AL groupe

in'li

INTERCONSTRUCTION

LAMOTTE CONSTRUCTEUR

Léon Grosse Immobilier

LOGIPOSTEL SCIC d'HLM

LOGIREP pour le Groupe Polylogis

MAITRISE ET DÉVELOPPEMENT DE

Nacarat

OGIC

Paris Habitat - OPH

REALITES SA

REGIE IMMOBILIERE DE LA VILLE DE PARIS

SA d'HLM Le Foyer Rémois

SAS KANEAH

Seeri

SEFRI CIME ACTIVITES ET SERVICES

SOGELYM DIXENCE HOLDING

SOGEPROM

VALOPHIS HABITAT

VINCI Immobilier

Woodeum SAS

# Adaptation au climat de 2050 : les candidats référencés

Adaptation climat 2050

## 24 Très bonnes candidatures

ALSEI ENTREPRISE
Antin Résidences
ARCADE VYV Promotion
COOPIMMO
DEMATHIEU BARD IMMOBILIER
E&L PROMOTION
Eiffage Immobilier
ESSOR DEVELOPPEMENT
EXPANSIEL PROMOTION
Goodman France
Groupe Giboire - OCDL
GROUPE PICHET représenté par FINANCIERE PICHET

Adaptation climat 2050

## 24 Très bonnes candidatures

Legendre Immobilier
Logial-Coop
NEXITY DOMAINES
NEXITY IMMOBILIER D'ENTREPRISE
NEXITY IR PROGRAMME GRAND PARIS
NEXITY PARIS VAL DE SEINE
RATP HABITAT
REDMAN
REI Habitat
Saint-Agne Immobilier
SIGNATURE PROMOTION
SOPIC



3.

# NATURE ET BIODIVERSITE

# Nature, Biodiversité et Artificialisation : les enseignements

1

L'analyse des candidatures reçues montre que les questions de prise en compte de la nature et de la biodiversité ou de gestion de l'artificialisation et imperméabilisation des sols sont des **thématiques mal ou très mal maîtrisées** par la très grande majorité des candidats. Il en résulte **qu'à peine 16% des candidats sont référencés** sur cette thématique ce qui en fait, après la Santé, la deuxième thématique la moins bien appréhendée par les répondants.

2

Si la **mobilisation d'un paysagiste** est fréquemment évoquée pour aborder ces questions, celle d'un **écologue l'est beaucoup plus rarement**, ou alors exclusivement sur des sites présentant des enjeux préalables spécifiques (habitats d'espèces protégées impactés ou à préserver). Il en résulte une approche du vivant reposant principalement sur **l'agrément**, de façon plus rare sur **le confort d'été**, mais peu sur la **biodiversité** elle-même.

3

Le **budget consacré au volet nature et biodiversité est assez rarement renseigné** (1 dossier sur 4). Lorsqu'il l'est, il fait apparaître une grande disparité des pratiques selon les opérateurs en termes d'honoraires des paysagistes et écologues, et, bien sûr, de coût travaux. Un petit nombre d'opérateurs met davantage en avant des coûts de plantation ou de développement d'espaces naturels hors de leurs opérations qui, en première analyse, pourraient être mieux investis sur la végétalisation des projets eux-mêmes, faisant craindre une stratégie (consciente ou inconsciente) de « greenwashing ».

# Nature, Biodiversité et Artificialisation : les référencés

Meilleures  
candidatures

2%

Excellentes  
candidatures

7%

Très bonnes  
candidatures

7%

Nature et biodiversité	<b>3 Meilleures candidatures - coups de cœur</b>
	<b>Groupe Giboire - OCDL</b>
	<b>INTERCONSTRUCTION</b>
	<b>GROUPE PICHET</b>
Nature et biodiversité	<b>1 Meilleures candidatures</b>
	<b>Scop&amp;sens</b>

Nature et biodiversité	<b>13 Excellentes candidatures</b>
	ADIM PARIS ILE-DE-FRANCE HABITAT
	AXE IMMOBILIER DEVELOPPEMENT
	GA Smart Building
	GROUPE BATISSEURS D'AVENIR / BATI-PARIS PROMOTION
	GROUPE LAUNAY
	Groupe LP Promotion
	GROUPE SOFIM
	ICADE PROMOTION
	PIERRE ETOILE SAS
	PROMOGIM
	REALITES SA
	Saint-Agne Immobilier
VINCI Immobilier	

# Nature, Biodiversité et Artificialisation : les référencés

Nature et biodiversité

## 9 Très bonnes candidatures

Capelli

GREYSTAR France SAS

KAUFMAN & BROAD SA

Nacarat

PIERREVAL INGENIERIE

POLYCITÉS

QUANIM

SA d'HLM Le Foyer Rémois

SOGEPROM

UNITI



4.

**NOUVELLES MANIÈRES DE  
CONCEVOIR, CONSTRUIRE ET  
REHABILITER**

grandparis  
aménagement



# 1. REEMPLOI

# Réemploi : les enseignements

1

Les opérateurs se différencient fortement sur le sujet du réemploi. La question de la **récupération des bétons issus de la démolition est bien maîtrisée par tous**, tandis que les autres questions font l'objet d'une appropriation hétérogène. Les acteurs ayant des expériences avérées de **stratégies de réemploi à spectre large demeurent rares**, même si beaucoup d'acteurs disent vouloir fortement développer leur expertise dans ce domaine.

2

La quasi-totalité des acteurs s'étant saisis du sujet s'appuient soit sur des **AMO dédiés**, soit ont intégré le **Booster du réemploi**, soit, enfin, ont noué des **partenariats avec des structures spécialisées dans une ou plusieurs filières**. Les acteurs qui ont expérimenté des stratégies ambitieuses en matière de réemploi pointent tous **l'absence de surcoûts liés à l'utilisation de matériaux de réemploi**, encore plus lorsque les matériaux sont réemployés in situ, mais des **surcoûts d'études** liés à la nécessité d'élaborer des méthodologies spécifiques de dépose ou mise en œuvre de certains matériaux ou produits.

3

Les principaux freins mis en avant concernent d'une part la frilosité relative de certains **bureaux de contrôle et assureurs**. Tous les acteurs s'étant saisis du sujet soulignent toutefois que, sous réserve de bien choisir leurs bureaux de contrôle, ces difficultés n'étaient pas rédhibitoires. L'autre frein concerne le **stockage** et, plus généralement, l'existence de **plateformes permettant de gérer les flux de matériaux et produits en cas de réemploi ex situ**. Les démarches de certains territoires telle la démarche de métabolisme urbain de Saint Denis sont mises en avant comme des réponses réelles. Plusieurs candidats invitent au demeurant GPA à examiner la possibilité de mettre lui-même en place une telle plateforme.

# Réemploi : les référencés

Meilleures  
candidatures

**7%**

Excellentes  
candidatures

**11%**

Très bonnes  
candidatures

**9%**

Réemploi	<b>3 Meilleures candidatures - coups de cœur</b>
	<b>COFFIM</b>
	<b>Eiffage Immobilier</b>
	<b>Paris Habitat - OPH</b>
Réemploi	<b>9 Meilleures candidatures</b>
	EXPANSIEL PROMOTION
	Foyers de Seine et Marne (FSM)
	NEXITY DOMAINES
	NEXITY IMMOBILIER D'ENTREPRISE
	NEXITY IR PROGRAMME GRAND PARIS
	NEXITY PARIS VAL DE SEINE
	PITCH IMMO
	QUARTUS
	REI Habitat

Réemploi	<b>20 Excellentes candidatures</b>
	Apertura (groupe Brémond)
	AXA Real Estate Investment Management France
	AXE IMMOBILIER DEVELOPPEMENT
	BNP Paris Immobilier Résidentiel
	COGEDIM
	EMERIGE
	GR Groupe
	GROUPE BATISSEURS D'AVENIR / BATI-PARIS PROMOTION
	GSE
Linkcity Ile-de-France	

# Réemploi : les référencés

Réemploi

## 20 Excellentes candidatures

LOGIREP pour le Groupe Polylogis
MAITRISE ET DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT
Marignan
OGIC
REALITES SA
REGIE IMMOBILIERE DE LA VILLE DE PARIS (RIVP)
SOGEPROM
VALOPHIS HABITAT, Office Public de l'Habitat du Val de Marne
VINCI Immobilier
YUMAN IMMOBILIER

Réemploi

## 15 Très bonnes candidatures

Antin Résidences
GROUPE LAUNAY
GROUPE PICHET
ID&AL groupe
IMMOBEL FRANCE
INTERCONSTRUCTION
KAUFMAN & BROAD SA
Nacarat
Open Partners
PROMOGIM
RATP HABITAT
SA d'HLM Le Foyer Rémois
SAS-3B
SOGELYM DIXENCE HOLDING
WO2



2.

## MUTABILITE ET EVOLUTION DU BATI

# Mutabilité et évolution du bâti : les enseignements

1

De façon générale, tous les acteurs se posent la question de **l'évolutivité des logements**. S'agissant de **mutabilité avec changement d'usage**, la plupart des répondants limitent leur réponse à la mutabilité des **socles et des stationnements**. On notera qu'un faible nombre de répondant considère, a contrario, que l'objectif de mutabilité ne doit pas être poursuivi, chaque bâtiment ayant vocation à répondre au seul usage pour lequel il a été conçu.

2

Les répondants sont nombreux à **maîtriser le volet technique de la mutabilité future du bâti** (poteau poutre, réservations, cloisons légères, hauteurs sous plafond, prise en compte de la réglementation la plus contraignante,...). A contrario, rares sont ceux qui maîtrisent ou même évoquent les **contraintes liées au régime de propriété, aux contraintes de gestion, aux questions financières,...**

3

**L'évaluation du « surcoût » de construction** lié à la prise en compte de la mutabilité future est révélatrice du degré de maîtrise du sujet par les répondants : élevée pour ceux n'ayant pas d'expérience réelle (jusqu'à +8% évoqués) modérée voir nulle pour les acteurs l'ayant mise en œuvre. Ce surcoût anticipé constitue le **principal frein** au développement d'une « mutabilité embarquée ». Un seul acteur évoque le **surplus de valeur financière lié à la capacité de l'actif immobilier à changer son usage**.

# Mutabilité et évolution du bâti : les référencés

Meilleures  
candidatures

4%

Excellentes  
candidatures

9%

Très bonnes  
candidatures

9%

Mutabilité, évolutivité  
du bâti

## 3 Meilleures candidatures - coups de cœur

ELITHIS IMMOBILIER

OGIC

UNITI

Mutabilité, évolutivité du bâti

## 4 Meilleures candidatures

NEXITY DOMAINES

NEXITY IMMOBILIER D'ENTREPRISE

NEXITY IR PROGRAMME GRAND PARIS

NEXITY PARIS VAL DE SEINE

## 15 Excellentes candidatures

ADIM PARIS ILE-DE-FRANCE HABITAT

BNP Paris Immobilier Résidentiel

CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER

PROMOTION

GA Smart Building

GROUPE LAUNAY

Groupe LP Promotion

ICADE PROMOTION

KAUFMAN & BROAD SA

Linkcity Ile-de-France

PARIS-UEST PROMOTION

POLYCITÉS

QUARTUS

REALITES SA

Seeri

SOGEPROM

Mutabilité, évolutivité du bâti

# Mutabilité et évolution du bâti : les référencés

Mutabilité, évolutivité du bâti

## 15 Très bonnes candidatures

AXE IMMOBILIER DEVELOPPEMENT

BART

CARRERE DIRECTION REGIONALE ILE DE FRANCE

CDC HABITAT

DUVAL DEVELOPPEMENT

GR Groupe

GSE

INTERCONSTRUCTION

Livinx

Nacarat

RATP HABITAT

REI Habitat

Résidétape - l'intérêt général au service du projet urbain

SULLY IMMOBILIER ILE DE FRANCE

URBENSE



3.

# MATERIAUX ET MODES DE CONSTRUCTION

# Nouveaux matériaux et modes de construction : les enseignements

1

De manière générale, plutôt une grande prudence vis-à-vis des modes constructifs alternatifs au 100% béton coulé en place. Les promoteurs testent, expérimentent, capitalisent, certains poussent plus loin que d'autres la préfabrication, le hors site, le bois structurel, mais **pas d'engouement fort à tourner la page du béton coulé**. Il en résulte une **position plutôt attentiste**, tandis que la plupart précise des surcoûts induits par les modes constructifs alternatifs au béton coulé en place dans le contexte d'une absence de massification. **Seuls quelques acteurs se sont engagés réellement** dans l'obtention d'ATEX, le soutien aux filières (biosourcé, préfabrication, etc), voir, l'investissement direct dans des filières (création filières, rachat fournisseur, entreprises ou usines...)

2

Les candidats qui évoquent les **économies générées** par les modes de construction alternatifs sont rares, mais proviennent des acteurs ayant le plus d'expérience dans le domaine. Ils évoquent dans ce cas **3 sources d'économies** venant contrebalancer des coûts de matériaux encore élevés : la réduction de la **durée du chantier**, les économies réalisées sur les **reprises**, et les économies sur les **second œuvre et les équipements** résultant d'une qualité de réalisation et de l'enveloppe renforcées. La **maîtrise du BIM** est mise en avant comme condition de réussite

3

La **préfabrication / construction hors site** (quel que soit le matériau) est **évoquée par beaucoup d'acteurs** et fait l'objet d'un premier niveau de retour d'expérience chez la plupart des répondants qui mettent en avant une **conception plus longue, mais des chantiers mieux maîtrisés et plus rapides**.

La mobilisation **d'autres ressources que le béton** est hétérogène. Un nombre significatif de répondants disposent d'une expérience avérée sur la **construction bois** (mais très peu sont prêts à s'engager sur l'usage du bois français transformé en France), ou la **Pierre** (toutefois davantage utilisée en parement, qu'en pierre porteuse ou semi-porteuse). Les **filières émergentes (terre crue, chanvre, paille,...)** font l'objet de premières expérimentations par de rares acteurs.

# Nouveaux matériaux et modes de construction : les référencés

Meilleures  
candidatures

**5%**

Excellentes  
candidatures

**14%**

Très bonnes  
candidatures

**4%**

Matériaux et modes de construction	<b>3 Meilleures candidatures - coups de cœur</b>
	<p><b>3F</b></p> <p><b>Bouygues Immobilier</b></p> <p><b>Groupe NEXITY (NEXITY DOMAINES, NEXITY IMMOBILIER D'ENTREPRISE, NEXITY IR PROGRAMME GRAND PARIS, NEXITY PARIS VAL DE SEINE, SEERI)</b></p>
Matériaux et modes de construction	<b>5 Meilleures candidatures</b>
	BNP Paris Immobilier Résidentiel
	CDC HABITAT
	GA Smart Building
	REI Habitat
	SA d'HLM Le Foyer Rémois

Matériaux et modes de construction	<b>24 Excellentes candidatures</b>
	Apollonia
	BART
	BATIGERE EN ILE-DE-FRANCE, SA D'HLM
	COFFIM
	COGEDIM
	E&L PROMOTION
	Eiffage Immobilier
	GREEN ECO-PROMOTION
	GROUPE BATISSEURS D'AVENIR / BATI-PARIS PROMOTION
	Groupe LP Promotion
	GSE
	ICADE PROMOTION

# Nouveaux matériaux et modes de construction : les référencés

Matériaux et modes de construction

## 24 Excellentes candidatures

INTERCONSTRUCTION
Linkcity Ile-de-France
Nacarat
OGIC
Paris Habitat - OPH
PITCH IMMO
REALITES SA
REGIE IMMOBILIERE DE LA VILLE DE PARIS (RIVP)
VINCI Immobilier
WO2
Woodeum SAS

Matériaux et modes de construction

## 7 Très bonnes candidatures

AXE IMMOBILIER DEVELOPPEMENT
DEMATHIEU BARD IMMOBILIER
ELITHIS IMMOBILIER
GROUPE PICHET
Prologis Management Services EURL
Saint-Agne Immobilier
SOGEPROM



4.

## QUALITE DE REALISATION ET MAITRISE DES CHANTIERS

# QUELLE PLACE DONNÉE AUX ARCHITECTES CONCEPTEURS ?

- **Recours à la mission complète confiée à l'architecte (hors OPC) :**

**11%**

systematique

**7%**

souvent

**28%**

Présentent  
quelques  
exemples

**40%**

ne présentent  
qu'un seul  
exemple

**7%**

ne l'ont jamais  
fait

**7%**

ne souhaitent pas y recourir du fait  
de l'internalisation du suivi  
d'exécution (équipes de suivi de  
chantier pointues internalisées)

- **Rémunération des différentes missions de l'architecte**

→ Missions de conception confiées à l'architecte (% coût travaux HT, hors BET, OPC, contrôle et SPS) : 1,65% à 4,5% (soit un rapport de presque 1 à 3 !)

→ Missions d'exécution : 1% à 4%

→ En comparaison, missions de commercialisation (ramenées en % coût travaux HT) : 4% à 10%

- **Rémunération et missions des BETs et AMOs**

→ 0,65% à 6%

→ Grande hétérogénéité des missions

→ Le BIM grand absent des missions usuellement confiées sauf chez des opérateurs ayant une forte culture de l'industrialisation du processus de construction

- **Un budget global alloué à la conception supérieur de 20 à 30% chez les investisseurs de long terme (bailleurs sociaux, foncières, investisseurs institutionnels)**

# Qualité de réalisation et Maîtrise des chantiers : les enseignements

1

Comme vu précédemment, très **peu de candidats considèrent que les missions confiées à l'architecte (mission complète en particulier) ont une influence positive sur la qualité des constructions**. Cette perception vient à la fois d'une volonté de maîtriser les coûts – au risque de « déshabiller » le projet de l'architecte et surtout sa cohérence – mais aussi de la très grande dégradation de la formation initiale des architectes sur le volet chantier.

2

Les politiques des opérateurs en matière de **réserves à la livraison sont très variables**. Si la plupart d'entre elles revendiquent un **objectif de zéro réserve** à la livraison, il ressort de l'analyse de grandes disparités quant aux moyens mis en œuvre pour les atteindre. Les stratégies les plus convaincantes reposent sur la **mise en place de ressources humaines et techniques dédiées** permettant sinon le zéro réserve à la livraison, au moins leur levée dans un délai très bref.

Pour de rares opérateurs, le **BIM et la préfabrication** sont perçus comme des moyens d'améliorer la qualité de réalisation et la diminution des reprises et réserves.

3

La **maîtrise du chantier et des nuisances** qu'il génère sur son environnement sont abordés de manière hétérogène. Il ressort des réponses qu'**encore trop de maîtres d'ouvrage considèrent que cela relève de la seule problématique de l'entreprise de construction** et du missionnement d'un CSPS. A contrario, quelques candidats investissent largement dans ce domaine avec des **pilotes de chantier** dédiés à chaque opération, une **instrumentation** des chantiers afin de prévenir les nuisances, notamment sonores, et la mise en place d'un **dialogue avec les riverains** centré sur la phase chantier.

# Qualité de réalisation et Maîtrise des chantiers : les référencés

Meilleures  
candidatures

**3%**

Excellentes  
candidatures

**10%**

Maîtrise des chantiers	<b>3 Meilleures candidatures - coups de cœur</b> <b>COGEDIM</b> <b>E&amp;L PROMOTION</b> <b>AXE IMMOBILIER DEVELOPPEMENT</b>
Maîtrise des chantiers	<b>3 Meilleures candidatures</b> Bouygues Immobilier In'li CDC HABITAT

Maîtrise des chantiers	<b>17 Excellentes candidatures</b> 1001 Vies Habitat 3F BNP Paris Immobilier Résidentiel Eiffage Immobilier GROUPE PICHET ICADE PROMOTION KAUFMAN & BROAD SA L'IMMOBILIERE D'ILE DE FRANCE Linkcity Ile-de-France NEXITY IR PROGRAMME GRAND PARIS POLYCITÉS QUARTUS SA d'HLM Le Foyer Rémois Seeri SOGEPROM spie batignolles immobilier URBENSE
------------------------	--



5.

**MODALITES DE  
COMMERCIALISATION ET  
POUVOIR D'ACHAT**



1.

# COMMERCIALISATION

# Commercialisation : les enseignements

1

Les réponses reçues montrent une grande disparités de stratégies en matière de commercialisation des opérations de logement allant de l'internalisation intégrale de la commercialisation à son externalisation complète.

La maîtrise du taux de ventes en défiscalisation illustre cette même disparité entre des promoteurs dont la stratégie repose quasi exclusivement sur la vente à propriétaires occupants, qui maîtrisent sur toutes leurs opérations cette clientèle, et des promoteurs incapables de garantir des taux de défiscalisation bas de façon systématique.

2

La mise en regard des budgets consacrés à la commercialisation pouvant aller jusqu'à 11% du chiffre d'affaires TTC de l'opération pour les candidats s'appuyant massivement sur des réseaux de conseillers de gestion de patrimoine (opérations massivement en défiscalisation), et des budgets consacrés à la conception atteignant péniblement les 8,5% du coût hors taxes de la construction (donc moins de 4,5% ramenés au chiffre d'affaires TTC) interpellent fortement sur les priorités de certains opérateurs.

3

La plupart des candidats sont prêts à conclure des promesses de vente sans condition de pré-commercialisation, particulièrement en secteur aménagé.

# Commercialisation : les référencés

Meilleures  
candidatures

**4%**

Excellentes  
candidatures

**14%**

Très bonnes  
candidatures

**14%**

Commercialisation	<b>3 Meilleures candidatures - coups de cœur</b>
	<b>ATLAND Résidentiel</b>
	<b>CIBEX</b>
	<b>FRANCO SUISSE BATIMENT</b>
Commercialisation	<b>4 Meilleures candidatures</b>
	Construction Verrecchia
	E&L PROMOTION
	PROMOGIM
	Woodeum SAS

# Commercialisation : les référencés

Commercialisation	<b>24 Excellentes candidatures</b>
	AMETIS SAS
	Apollonia
	ARCADE VYV Promotion
	Bouygues Immobilier
	COOPIMMO
	CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER PROMOTION
	EXPANSIEL PROMOTION
	Foyers de Seine et Marne (FSM)
	Groupe Financière du Dome
	GROUPE LAUNAY
	Groupe LP Promotion
	HIBANA

Commercialisation	<b>24 Excellentes candidatures</b>
	in'li
	INTERCONSTRUCTION
	Nacarat
	NEXITY IR PROGRAMME GRAND PARIS
	NEXITY PARIS VAL DE SEINE
	PARIS-ouest PROMOTION
	QUARTUS
	Seeri
	SOPIC
	SPIRIT PROMOTION
	VINCI Immobilier
	YUMAN IMMOBILIER

# Commercialisation : les référencés

Commercialisation	<b>26 Très bonnes candidatures</b>
	Antin Résidences
	CARE PROMOTION
	COFFIM
	COGEDIM
	DEMATHIEU BARD IMMOBILIER
	DG Group
	EMERIGE
	GROUPE BATISSEURS D'AVENIR / BATI-PARIS PROMOTION
	GROUPE GAMBETA
	ICADE PROMOTION
	INCITY GROUP
	Linkcity Ile-de-France
	LOGIPOSTEL SCIC d'HLM

Commercialisation	<b>26 Très bonnes candidatures</b>
	NOVAXIA
	PHILIA
	PITCH IMMO
	PRIAMS
	QUANIM
	REI Habitat
	SA d'HLM Le Foyer Rémois
	Saint-Agne Immobilier
	Scop&sens
	SEFRI CIME ACTIVITES ET SERVICES
	SOGEPROM
	SULLY IMMOBILIER ILE DE FRANCE
	TAGERIM
URBENSE	



2.

NOUVEAUX MONTAGES IMMOBILIERS  
PRESERVANT LE POUVOIR D'ACHAT

grandparis  
aménagement

# Pouvoir d'achat et nouveaux montages immobiliers : les enseignements

1

Même si la question de la maîtrise des coûts de construction apparaît en filigrane dans les stratégies de la plupart des candidats, seuls 13% des candidats mettent en avant leurs expérimentations de nouveaux montages en vue de l'accession à la propriété et 8% des candidats non bailleurs leurs démarches de maîtrise des charges de copropriété (la quasi-totalité des bailleurs sociaux intègrent cette préoccupation dans leur réponse)

2

Au-delà du Bail réel solidaire (BRS) qui poursuit son trop lent développement en Île de France, d'autres montages innovants reposant sur le démembrement juridique ou temporel sont envisagés par plusieurs candidats sans donner à ce stade lieu à expérimentation. L'outil de la Vente en état d'inachèvement introduit par la loi ELAN est cité par plusieurs candidats comme une piste permettant de diminuer les coûts, d'augmenter le réemploi et d'éviter le gaspillage. Un seul candidat déclare toutefois l'avoir expérimenté jusqu'ici.

3

Seuls 2 candidats promoteurs mettent en avant des démarches de suivi post-livraison des charges de copropriété et un seul promoteur logement (intervenant en lien étroit avec un investisseur) évoque un engagement sur le niveau de charges supporté par le futur habitant. A contrario, les opérateurs intervenant dans le secteur tertiaire, habitués au « bail vert », laissent apparaître une meilleure expérience dans la maîtrise des charges locatives des futurs utilisateurs.

# Pouvoir d'achat et nouveaux montages immobiliers

## Les meilleures réponses

Meilleures  
candidatures

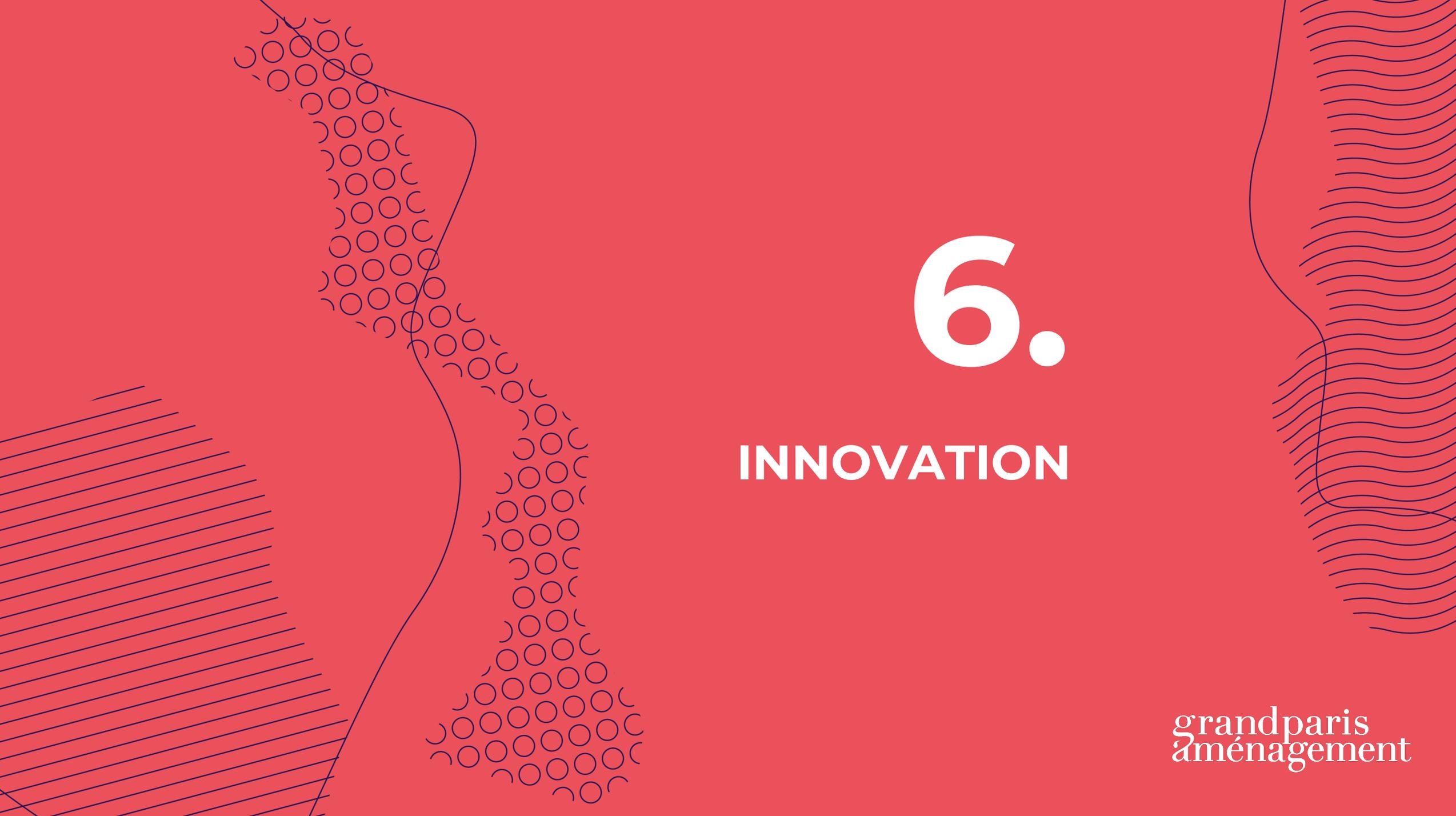
**2%**

Excellentes  
candidatures

**7%**

Nouveaux montages et pouvoir d'achat	<b>4 Meilleures candidatures - coups de cœur</b>
	<b>ESSOR DEVELOPPEMENT</b>
	<b>EXPANSIEL PROMOTION</b>
	<b>In'li</b>
	<b>Linkcity Ile-de-France</b>

Nouveaux montages et pouvoir d'achat	<b>12 Excellentes candidatures</b>
	AQUIPIERRE
	AXA Real Estate
	Bouygues Immobilier
	COOPIMMO
	Legendre Immobilier
	INTERCONSTRUCTION
	LOGIPOSTEL SCIC d'HLM
	P2i
	PIERRE ETOILE SAS
	Résidétape
	NEXITY (Nexity Domaine, Nexity IR programme Grand Paris, Nexity Paris Val de Seine, SEERI)
	SPIRIT PROMOTION



6.

INNOVATION

grandparis  
aménagement



# Innovation : les référencés

Meilleures  
candidatures

**11%**

Excellentes  
candidatures

**12%**

Très bonnes  
candidatures

**15%**

Innovation

## 3 Meilleures candidatures - coups de cœur

**ADIM PARIS ILE-DE-FRANCE HABITAT**

**AXA Real Estate Investment Management  
France**

**GREENCITY IMMOBILIER**

## 17 Meilleures candidatures

3F

ATLAND Résidentiel

CDC HABITAT

DUVAL DEVELOPPEMENT

Eiffage Immobilier

ETPO IMMOBILIER

GA Smart Building

GREEN ECO-PROMOTION

GROUPE BATISSEURS D'AVENIR / BATI-  
PARIS PROMOTION

GROUPE LAUNAY

GROUPE PICHET

PROMOGIM

QUARTUS

RATP HABITAT

REALITES SA

Seeri

spie batignolles immobilier

Innovation

# Innovation : les référencés

Innovation	<b>22 Excellentes candidatures</b>
	1001 Vies Habitat
	AXE IMMOBILIER DEVELOPPEMENT
	BARJANE SAS
	BNP Paris Immobilier Résidentiel
	Bouygues Immobilier
	COOPIMMO
	CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER PROMOTION
	EDELIS
	ELITHIS IMMOBILIER
	EMERIGE
	Equilis France Services
	ESSOR DEVELOPPEMENT

Innovation	<b>22 Excellentes candidatures</b>
	EUROPEAN HOMES
	GR Groupe
	GREYSTAR France SAS
	GROUPE PANHARD
	Nacarat
	POLYCITÉS
	REI Habitat
	STONEHEDGE
	UNITI
	VALOPHIS HABITAT, Office Public de l'Habitat du Val de Marne

# Innovation : les référencés

Innovation

## 26 Très bonnes candidatures

AIRE NOUVELLE

Apertura (groupe Brémond)

Apollonia

BART

BRICQUEVILLE

CONTINENTAL FONCIER

EXPANSIEL PROMOTION

Groupe LP Promotion

ICADE PROMOTION

ID&AL groupe

Legendre Immobilier

Les Nouveaux Constructeurs

Linkcity Ile-de-France

Innovation

## 26 Très bonnes candidatures

MAITRISE ET DÉVELOPPEMENT DE  
L'HABITAT

Marignan

NEXITY DOMAINES

NEXITY IR PROGRAMME GRAND PARIS

NEXITY PARIS VAL DE SEINE

Paris Habitat - OPH

PHILIA

Saint-Agne Immobilier

SEFRI CIME ACTIVITES ET SERVICES

SOGEPROM

SULLY IMMOBILIER ILE DE FRANCE

VINCI Immobilier

Woodeum SAS



5.

**MEILLEURES CANDIDATURES  
TOUTES CATEGORIES  
CONFONDUES**

grandparis  
aménagement



1.

# SAVOIR-FAIRE LOCAUX

# Acteurs locaux : les enseignements

1

Interrogés sur les priorités géographiques de leurs interventions, 71% des candidats expriment des priorités géographiques d'intervention marquées. Au total 17% des candidats priorisent les départements de grande couronne pour leurs interventions avec un nombre légèrement plus élevé d'acteurs priorisant des interventions en Yvelines ou Val d'Oise qu'en Essonne ou Seine et Marne. En comparaison, 14% priorisent le Val de Marne, 16% la Seine Saint Denis et 24% les Hauts de Seine.

2

Seuls 23% des candidats déclarent être prêts à intervenir sur des opérations dont le chiffre d'affaires est inférieur ou égal à 10 M€ (soit des opérations de l'ordre de 20 à 40 logements selon les marchés). Ils sont à peine 10% (principalement des bailleurs sociaux ou des opérateurs de locaux d'activité) à être prêts à intervenir sur des opérations dont le chiffre d'affaires est inférieur à 5 M€. 23% des candidats assument ne jamais vouloir ou savoir intervenir sur des marchés où le prix du logement est inférieur à 3200 €/m<sup>2</sup> SHAB hors parking.

3

Les candidats priorisant des interventions dans les départements de grande couronne se répartissent de façon à peu près égale entre des opérateurs intervenant principalement dans ces départements, des bailleurs sociaux dont le patrimoine y est implanté, des opérateurs de logement issus d'autres régions et des opérateurs spécialisés dans l'immobilier d'activité.



2.

LES 6 MEILLEURES CANDIDATURES TOUTES  
CATEGORIES ET SECTEURS CONFONDUS

# Les 6 meilleures réponses toutes catégories confondues : les enseignements

6

**CDC Habitat** : Porteur d'une mission d'utilité sociale au sein de la Banque des Territoires, CDC Habitat est à la fois gestionnaire de logements, de l'urgence au social à l'intermédiaire et l'abordable et acteur clé de la production de logements en métropole et en Outre-mer. Sa candidature, très complète et équilibrée dans le domaine du logement, est révélatrice d'une maîtrise de la plupart des enjeux attachés à l'immobilier résidentiel et à la fabrique de la Ville.



5

**REI Habitat** : Issu d'une aventure entrepreneuriale audacieuse, REI Habitat s'est fondé sur une conviction : celle que le bois a un rôle à jouer dans l'atteinte de la neutralité carbone. Fortement engagé dans la mise au point des techniques constructives associées au bois, résolument attaché à l'utilisation du bois français transformé en France, l'entreprise, dont AXA REIM est désormais actionnaire, développe surtout une vision ambitieuse d'un immobilier de qualité et engagé, comme l'illustre leur référencement dans des 10 sur 16 catégories retenues par GPA.



4

**Interconstruction** : Promoteur à taille humaine plus que soixantenaire, Interconstruction est réputé pour son respect des engagements qu'il prend, ainsi que la qualité et la valeur d'usage des opérations qu'il conduit. Engagé dans l'évolution des pratiques de l'immobilier, tant en termes de programmation que de modes constructifs, ou encore de renforcement de la biodiversité, il est référencé sur 10 des 16 catégories de l'AMI.



# Les 6 meilleures réponses toutes catégories confondues : les enseignements

3

**GA SMART BUILDING** : Pionnier et leader de la construction hors site depuis des décennies, GA est un acteur atypique du paysage de la promotion immobilière française. A la fois promoteur et constructeur, il est innovant jusque dans son modèle organisationnel avec 60% des collaborateurs actionnaires de l'entreprise. Longtemps spécialisé dans les produits immobiliers tramés (immobilier d'entreprise, résidences étudiantes,...), il a récemment lancé sa marque d'immobilier résidentiel familial, ROOJ. Il présente une candidature à la fois complète et précise, étayée par de nombreuses réalisations, l'amenant à être référencé dans 10 des 16 catégories correspondant aux priorités de GPA.



2

**Réalité SA** : Créé en 2003, le groupe Réalité est passé en moins de 20 ans du métier de promoteur de petits programmes résidentiels dans le diffus, à celui de développeur territorial. Intégrant de très nombreuses compétences pointues, ainsi que des filiales dédiées à l'opération de plusieurs classes d'actifs, le groupe se démarque par sa créativité et sa capacité à susciter des synergies vertueuses entre ses différents savoir-faire au profit des territoires au sein desquels il implante ses projets. Le groupe présente une candidature très riche, étayée et argumentée, l'amenant à être référencé dans 10 des 16 catégories de l'AMI.



# Les 6 meilleures réponses toutes catégories confondues : les enseignements

1



## SOGEPROM

**SOGEPROM** : Filiale de promotion immobilière du groupe Société générale, SOGEPROM est actif depuis plus de 50 ans sur le marché immobilier français dans un positionnement à la fois national, mais aussi très local, reposant à la fois sur des directions et des partenariats locaux forts.

Bénéficiant de la solidité d'un des premiers groupes de services financiers européen, la candidature de SOGEPROM révèle une maîtrise très complète de l'ensemble des enjeux portés par Grand Paris Aménagement, au travers d'un dossier précis, sans aucune impasse, démontrant une grande maîtrise de l'ensemble des compétences nécessaires à la fabrique de la ville de demain.

Démontrant une exigence de qualité et des réponses ambitieuses aux enjeux environnementaux et sociétaux de notre époque, SOGEPROM est référencé dans 13 des 16 catégories retenues dans le cadre de l'AMI.