grandparis aménagement

DOSSIER DE PRESSE

Conclusions et résultats de l'Appel à Manifestation d'Intérêt de référencement des futurs partenaires opérateurs immobiliers de Grand Paris Aménagement pour oeuvrer à la construction d'une ville sobre, inclusive, productive et résiliente.

17 octobre 2022

⇨ **Retrouvez ce dossier de presse en ligne sur : www.grandparisamenagement.fr**

⇨ **Contact presse : Direction de la Communication**
Marie Gallas-Amblard : marie.gallas-amblard@grandparisamenagement.fr

SOMMAIRE

1. RAPPEL DES OBJECTIFS DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET DE REFERENCEMENT p3
2. BILAN QUANTITATIF DE REPONSES A L'AMI DE REFERENCEMENT p4
3. RAPPEL DU CALENDRIER p4
4. LES MODALITES DE CHOIX DE NOS PARTENAIRES p5
5. REFERENCEMENTS DES OPERATEURS IMMOBILIERS PAR CATEGORIES p6

- Mixité et Intensification des usages p7
- Ville productive p9
- Immobilier logistique et d'activité en ZAE p11
- Qualité d'usage des logements p12
- Qualité d'usage en tertiaire p16
- Santé et bien-être p18
- Performances environnementales p20
- Adaptation au climat de 2050 p22
- Nature, biodiversité, artificialisation p25
- Réemploi p27
- Mutabilité et évolution du bâti p29
- Matériaux et modes de construction p31
- Qualité de réalisation et Maîtrise des chantiers p34
- Commercialisation p37
- Pouvoir d'achat et nouveaux montages immobiliers p40
- Innovation p42
- Savoir-faire locaux p46
- Meilleures candidatures toutes catégories confondues p47

Grand Paris Aménagement s'engage dans une démarche stratégique

d'amélioration de l'impact de ses opérations

en renforçant significativement son référentiel de qualité

de production immobilière, d'usages, et environnementale à travers 4 critères clés :

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** ;

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.

Le tout avec l'enjeu d'une maîtrise du coût de construction permettant la reproductibilité et l'implémentation de projets démonstrateurs de réponses apportées à ces enjeux sur tous les territoires où intervient Grand Paris Aménagement.

1. Rappel des 3 principaux objectifs de l'appel à manifestation d'intérêt de référencement :

a. **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

b. **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.

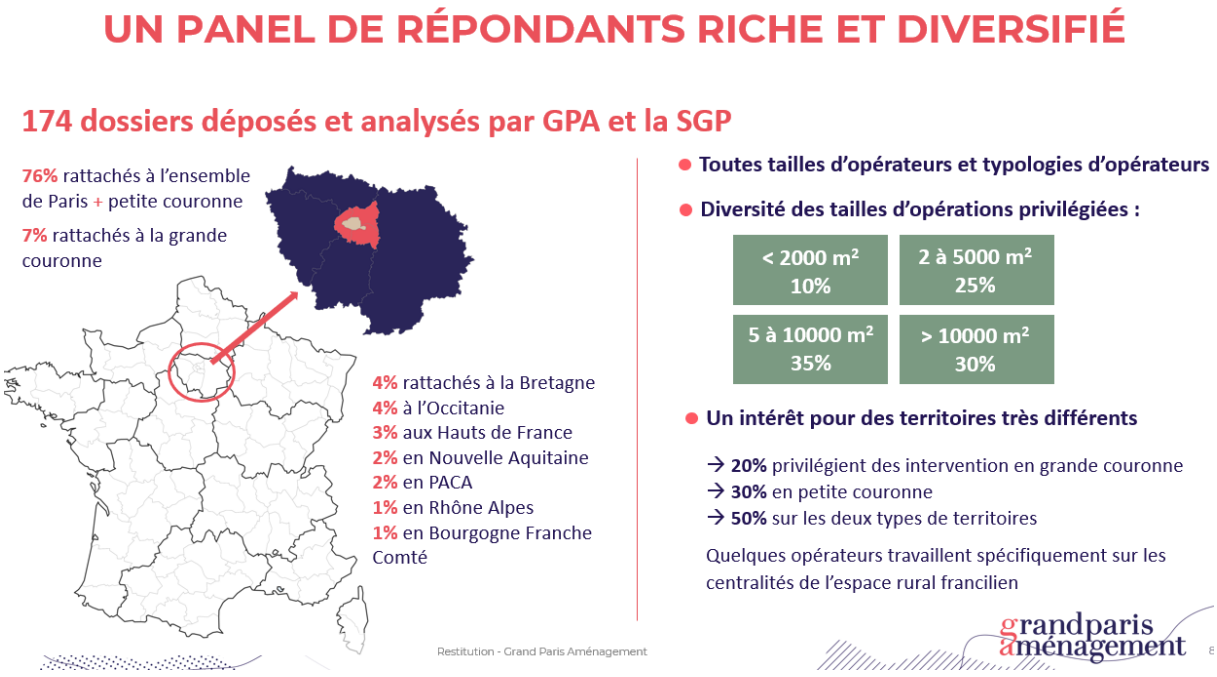
c. **Mieux connaître les pratiques des opérateurs immobiliers afin de construire un socle d'exigences de GPA, qui soit à la fois ambitieux et pragmatique.**

DATES CLES

- **OCTOBRE 2021-JANVIER 2022** : dépôts des candidatures et dossiers par les opérateurs immobiliers
- **JANVIER 2022 – OCTOBRE 2022** : analyse des 174 dossiers finalisés reçus
- **17 OCTOBRE 2022** : présentation des conclusions et référencements des opérateurs immobiliers par Grand Paris Aménagement. 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.
- **Les 6 ou 7 décembre 2022** : Présentation du socle d'exigences de Grand Paris Aménagement, au SIMI
- **A partir du 1er janvier 2023** : Prise en compte du socle d'exigences dans les projets de GPA

2. Bilan quantitatif de réponses à l'AMI de référencement

174 dossiers déposés et analysés par Grand Paris Aménagement et la Société du Grand Paris, avec des opérateurs de toutes tailles et typologies. 25 collaborateurs GPA et 6 de la SGP ont été mobilisés pour l'analyse des dossiers ; celle-ci a par ailleurs servi, parmi d'autres sources de référence du secteur, à l'élaboration du socle d'engagements et d'exigences que Grand Paris Aménagement présentera au SIMI, les 6 et 7 décembre prochains.



3. Quelles seront les modalités de choix de nos partenaires ?

Logement social locatif	Majoritairement en gré à gré, bailleurs choisis en lien avec le.la Maire. Objectif GPA >75% de Maîtrise d'ouvrage directe	Choix parmi les opérateurs référencés ou pas
Investissement	Majoritairement en gré à gré, ponctuellement sur consultation restreinte, exceptionnellement sur consultation ouverte.	Choix parmi les opérateurs référencés ou pas
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.la Maire, choix d'un nombre restreint (idéalement 3) d'opérateurs appelés à concourir	Possibilité d'ajout d'opérateurs par le.la Maire
	Choix final : Après consultation restreinte des opérateurs présélectionnés.	
Copromotion	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) Systématique si promoteur imposé par la collectivité.	Choix exclusivement parmi les promoteurs référencés

Mise à jour des promoteurs référencés :

Pas de mise à jour prévue la première année.

Les 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, voire leur référencement prend en compte le résultat de cette évaluation.

4. Référencements des opérateurs immobiliers par catégories

- 6 axes correspondant aux grandes priorités et enjeux de Grand Paris Aménagement.
    - 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

- 16 catégories thématiques

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

- 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 et 25% sont des bailleurs sociaux (alors que les bailleurs représentent 12% des répondants)

LES 16 CATEGORIES DE REFERENCEMENT

1. Mixité et Intensification des usages
2. Ville productive
3. Immobilier logistique et d'activité en ZAE
4. Qualité d'usage des logements
5. Qualité d'usage en tertiaire
6. Santé et bien-être
7. Performances environnementales
8. Adaptation au climat de 2050
9. Nature, biodiversité, artificialisation
10. Réemploi
11. Mutabilité et évolution du bâti
12. Matériaux et modes de construction
13. Qualité de réalisation et Maîtrise des chantiers
14. Commercialisation
15. Pouvoir d'achat et nouveaux montages immobiliers
16. Innovation

Mixité et Intensification des usages

LES ENSEIGNEMENTS

- **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, 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.
- **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. Parmi ceux-ci, trois 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 (voir ci-dessous).
- **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.

LES « COUPS DE CŒUR » MIXITE ET INTENSIFICATION DES USAGES

1 > PITCH IMMO : Pitch Immo est un acteur de référence depuis 30 ans et depuis 2016 une marque du groupe Altaréa. Sa candidature se démarque par le niveau de maîtrise tant programmatique que technique de la question de la mixité d'usage ainsi que de celle de l'intensification des usages. Assise sur plusieurs réalisations ambitieuses, elle pointe avec beaucoup de finesse les conditions de réussite ainsi que les limites de telles opérations. L'organisation par ailleurs de Pitch Immo, qui s'appuie sur le groupe Altarea, lui permet de disposer de compétences spécialisées relatives à chaque type de programme.

2 > REDMAN : Créé en 2007, Redman, seul promoteur français labelisé BCorp, s'est bâti une solide réputation au travers d'une approche « sur mesure » résolument fondée sur les usages, qui se traduit par des projets dont la réalisation s'avère toujours conforme à l'ambition (forte) initiale. Ce n'est donc pas une véritable surprise que de le retrouver parmi les « coups de cœur » de cette catégorie qui ne résume pas à elle seule les savoir-faire d'un groupe dont 50% des projets sont conduits en réhabilitation et qui a également pris à bras le corps le virage du bas carbone.

3 > SEQUENS : Bailleur social créé en 2019 par la fusion de 6 filiales d'Action Logement, Sequens démontre par sa candidature une réelle préoccupation de l'urbanité suscitée par ses projets. Cette approche l'amène à assumer, dans une approche patrimoniale, une diversité programmatique réelle et très articulée avec son métier principal, tout en capitalisant sur son positionnement de long terme pour travailler une urbanité qui passe également par le lien social.

REFERENCEMENTS : MIXITE ET INTENSIFICATION DES USAGES

Mixité d'usage

3	Meilleures candidatures - coups de cœur
	PITCH IMMO
	REDMAN
	SEQENS

Mixité d'usage

6	Meilleures candidatures
	GROUPE BATISSEURS D'AVENIR / BATI-PARIS PROMOTION
	OGIC
	Open Partners
	PHILIA
	REALITES SA
	SOGEPROM

Mixité d'usage

14	Excellentes candidatures
	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 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

VILLE PRODUCTIVE

LES ENSEIGNEMENTS

- **Sans surprise, seule une minorité de candidats disposent 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, …)
- **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.
- **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'acquérir au-dessus du coût de revient des locaux engendrant eux-mêmes des surcoûts sur les autres éléments de programme.

LES « COUPS DE CŒUR » VILLE PRODUCTIVE

1 > RATP HABITAT : Là où beaucoup d'acteurs essayent d'introduire des locaux productifs au sein d'opérations résidentielles, l'histoire même de RATP Habitat l'a amenée à faire le chemin inverse : rapprocher les salariés de l'entreprise de leur lieu de travail et, dans plusieurs cas emblématiques de son savoir-faire, construire du logement au-dessus même de ses sites industriels. Il en résulte bien évidemment une expertise très pointue, tant technique que programmatique et juridique qui se lit retrouve pleinement dans sa candidature.

2 > QUARTUS : Revendiquant une recherche systématique de la mixité des usages à l'échelle de ses opérations, Quartus (dont le nom vient de la contraction de Quartiers et Usages) développe progressivement une expertise de l'imbrication programmatique, notamment de locaux d'activité, d'agriculture urbaine ou plus généralement de fonctions productives au sein d'opérations à dominantes résidentielles. Sa candidature laisse fortement transparaître ses savoir-faire dans ce domaine qui investissent dans le détail les aspects de la cohabitation entre programmes que ce soit au niveau du traitement des flux pensé jusque dans le détail de la signalétique choisie, ou dans la maintenabilité des réseaux propres à chaque fonction.

3 > SOGARIS : Opérateur logistique majeur d'Île de France, SOGARIS a développé ces dernières années un savoir-faire pointu autour de la construction de programmes multifonctionnels tirant parti des contraintes lourdes de projets développés sur des fonciers compacts et complexes pour en faire des atouts dans un contexte de raréfaction du foncier. Si ses projets n'intègrent pas le volet résidentiel, sa candidature illustre un très haut niveau d'expertise du développement multi-étagé et imbriqué de fonctions logistiques, tertiaires et productives, composante urbaine indispensable dans une perspective de sobriété foncière.

REFERENCEMENTS : VILLE PRODUCTIVE

Ville productive

3	Meilleures candidatures - coups de cœur	
	RATP HABITAT	**Coup de cœur**
	QUARTUS	**Coup de cœur**
	SOGARIS	**Coup de cœur**

Ville productive

6	Meilleures candidatures	
	GA Smart Building	Meilleure candidature
	REALITES SA	Meilleure candidature
	REDMAN	Meilleure candidature
	REI Habitat	Meilleure candidature
	Seeri	Meilleure candidature
	SOGEPROM	Meilleure candidature

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

IMMOBILIER LOGISTIQUE ET D'ACTIVITE EN ZAE

LES ENSEIGNEMENTS

- 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.

- 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.

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

REFERENCEMENTS : IMMOBILIER LOGISTIQUE ET D'ACTIVITE EN ZAE

Locaux d'activité en ZAE

8	Meilleures candidatures
	QUARTUS
	BNP Paris Immobilier Résidentiel
	ESSOR DEVELOPPEMENT
	REGIE IMMOBILIERE DE LA VILLE DE PARIS (RIVP)
	BARJANE SAS
	REALITES SA
	P2i
	BART

Locaux d'activité en ZAE

15	Excellentes candidatures
	ADIM PARIS ILE-DE-FRANCE HABITAT
	AIRE NOUVELLE
	ALSEI ENTREPRISE
	ATLAND Résidentiel
	AXA Real Estate Investment Management France
	CIBEX
	DUVAL DEVELOPPEMENT
	HINES FRANCE
	ICADE PROMOTION
	KAUFMAN & BROAD SA
	L'IMMOBILIERE D'ILE DE FRANCE
	Prim'Arte
	SOGARIS
	Spirit Entreprises
	STONEHEDGE

Locaux d'activité en ZAE

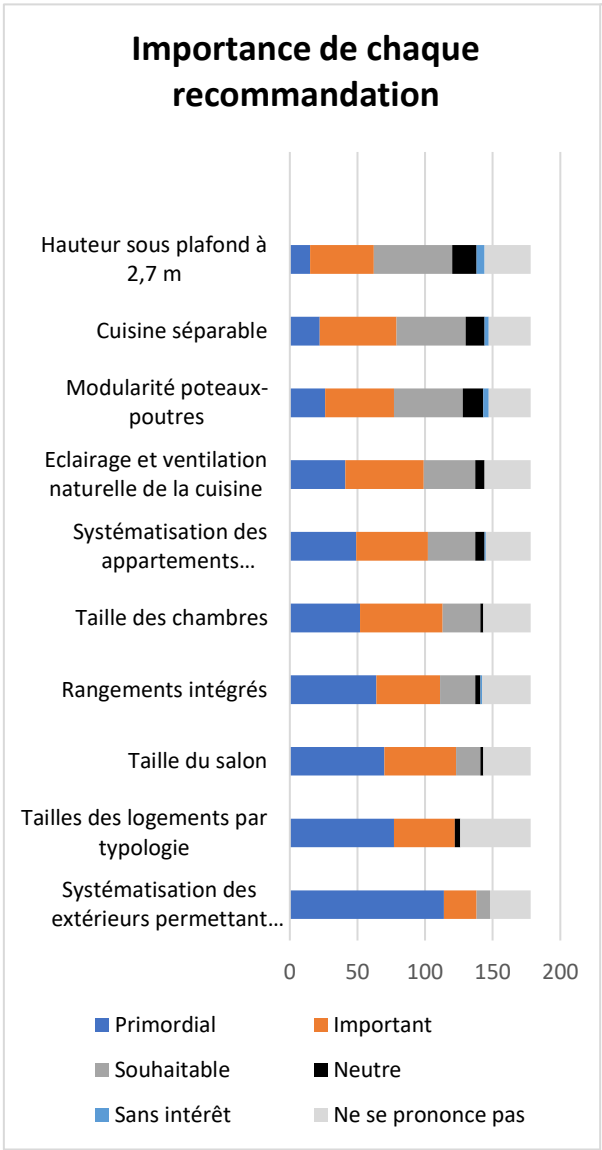
7	Très bonnes candidatures
	Goodman France
	GROUPE PANHARD
	GSE
	Linkcity Ile-de-France
	Logistics Capital Partners (LCP Services France SAS)
	NEXITY IMMOBILIER D'ENTREPRISE
	SOGELYM DIXENCE HOLDING

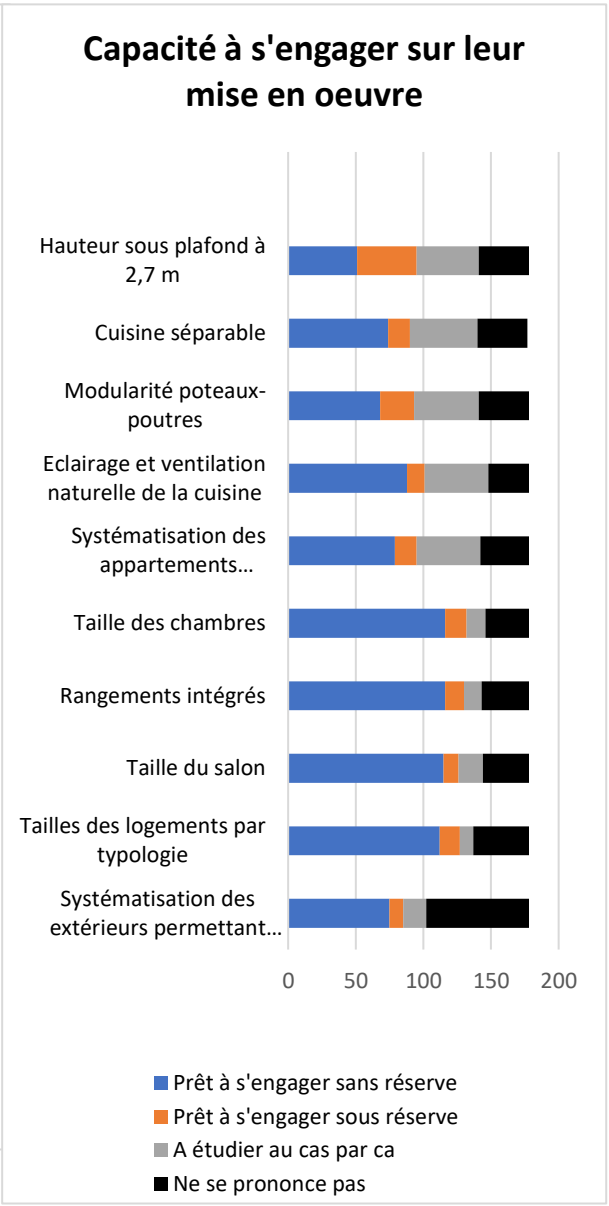
Qualité d'usage des logements

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.**





LES « COUPS DE CŒUR » QUALITE D'USAGE DES LOGEMENTS

1 > Demathieu Bard Immobilier : Créé en 2012, filiale du groupe de construction éponyme, Demathieu Bard Immobilier met en exergue une approche globale de la qualité d'usage, intégrant les dimensions d'espace, de luminosité, d'accès aux espaces extérieurs, de fonctionnalité et d'accès à la nature pour un confort d'été naturel. Déployant sa solution Evoluvie® pour la modularité et évolutivité des logements, il adopte également une approche de coût global de conception afin de maîtriser les charges de toute nature de l'immeuble projeté.

2 > Construction Verrecchia : Promoteur familial depuis plus de 30 ans, engagé résolument pour la mise en œuvre de la pierre de taille extraite en Île de France, Construction Verrecchia se distingue par l'attention portée à l'habitant et à la qualité d'usage. Illustration concrète, le promoteur mettait déjà en œuvre 9 recommandations sur 10 du rapport Girometti-Leclercq avant sa publication.

3 > Woodeum SAS : Créé en 2014 et pionnier de la promotion immobilière en construction bois, Woodeum développe des projets ambitieux en termes de qualité d'usage, mettant l'accent sur la luminosité naturelle, les surfaces extérieures privatives représentant 20% de la surface bâtie, la générosité des volumes et le confort acoustique. Ses opérations tirent également pleinement parti de la modularité dûe à l'usage du CLT, et sur les qualités thermiques et sanitaires rendues possibles par l'usage du bois.

REFERENCEMENTS : QUALITE D'USAGE DES LOGEMENTS 1/2

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 coeur**

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

Qualité d'usage logement

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

REFERENCEMENTS : QUALITE D'USAGE DES LOGEMENTS 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

Qualité d'usage en tertiaire

LES ENSEIGNEMENTS

- **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.
- **La plupart des candidats pointent le double enjeu d'une conception interne du bâtiment 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.
- **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.

LES « COUPS DE CŒUR » QUALITE D'USAGE EN TERTIAIRE

1 > BNP Real Estate : BNP Real Estate, promoteur immobilier international intervenant depuis 50 ans dans la quasi-totalité des classes d'actif, s'est largement saisi au travers de son laboratoire de recherche interne de la question de la qualité d'usage des bâtiments tertiaires. Au-delà des solutions technologiques et des objectifs de performance environnementale de ses projets, le promoteur met l'accent sur la recherche simultanée d'une meilleure ouverture des immeubles sur leur quartier, et d'une meilleure capacité d'appropriation par les salariés et entreprises de leurs espaces de travail.

2 > Bricqueville : Créé en 2011, la candidature de Bricqueville se démarque par son approche très structurée et complète des éléments contribuant à la qualité d'usage des bâtiments tertiaires qu'il produit, mais aussi par son positionnement original et pionnier sur les territoires sur lesquels il intervient. Capable de se positionner en portage temporaire des actifs qu'il développe, il conduit, dans le dialogue, des projets favorisant un ancrage local fort et pérenne et une ouverture sur des quartiers parfois en devenir.

3 > SEFRI CIME Activités et services : Promoteur depuis 1953, SEFRI CIME est un acteur de référence régulièrement reconnu pour la qualité de ses projets tant résidentiels que tertiaires et à taille humaine. Dans le domaine tertiaire, il intervient principalement pour le compte d'investisseurs de long terme pour qui il développe des projets ambitieux, ouverts sur leur territoire, et développant une qualité d'usage centrée sur les salariés. Convaincu de l'importance d'anticiper l'avenir des bâtiments tertiaires qu'il produit, il intègre leur mutation future comme un élément clef de leur conception.

REFERENCEMENTS : QUALITE D'USAGE EN TERTIAIRE

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 tertiaire

13	Très bonnes candidatures
	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

Santé et bien-être

LES ENSEIGNEMENTS

- **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.

- **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).

- **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, …).**

LES « COUPS DE CŒUR » SANTE ET BIEN-ETRE

1 > Groupe ARCADE/VYV (Arcade/VYV, Antin résidences, Foyers de Seine et Marne, Croix Rouge Habitat, Logial coop, Logipostel) : Le logement santé constitue depuis longtemps une priorité et un axe de différentiation reconnu du groupe. Il est intégré dans toutes ses dimensions depuis la conception jusqu'aux services apportés aux habitants et se traduit notamment au travers de la création d'un label dédié.

2 > SA d'HLM le Foyer Rémois : Le bailleur social met en œuvre une stratégie très complète et intégrée reposant sur le guide de recommandations de l'OMS. Elle repose sur 5 piliers qui sont : la nature en ville, la qualité de l'air intérieur, le confort d'été, le confort lumineux et le confort acoustique.

3 > ETPO immobilier : Le promoteur – constructeur a fait de la santé une de ses priorités en matière d'innovation qu'il expérimente notamment au travers de la mise en œuvre de la démarche ECRAINS – Santé. Parmi d'autres éléments, elle intègre par exemple le choix des matériaux elle intègre notamment les enjeux de porosité à l'air des façades et de contrôle naturel de l'hygrométrie.

REFERENCEMENTS : SANTE ET BIEN-ETRE

Santé	**3 Meilleures candidatures - coups de cœur**
	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	**1 Meilleures candidatures**
	3F

Santé	**11 Excellentes candidatures**
	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	**3 Très bonnes candidatures**
	Apollonia
	Léon Grosse Immobilier
	PROMOGIM

Performances environnementales

LES ENSEIGNEMENTS

- **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, …).

- **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.

- **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.

LES « COUPS DE CŒUR » PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES

1 > ELGEA : Promoteur indépendant créé en 2009 et opérant principalement en Grande couronne, l'entreprise a notamment été pionnière en 2014 sur le créneau de la maison BEPOS. La candidature d'ELGEA manifeste une maîtrise fine des enjeux clef de la performance environnementale et assume les choix organisationnels qui en découlent. Surtout l'approche d'ELGEA articule parfaitement la question de la performance et celle de la qualité de vie et d'usage pour les habitants.

2 > Green-Eco Promotion : L'entreprise essonnienne créée il y a 10 ans s'est, dès son origine, fixée de fortes ambitions en matière environnementale, tout en visant une grande maîtrise des charges pour les habitants. Sa candidature démontre une grande maîtrise de la question des performances environnementales, qui l'a amenée à des choix techniques et organisationnels assumés et lui permet dès aujourd'hui d'atteindre des performances en avance de 9 ans sur la réglementation RE 2020 dans une réelle maîtrise des coûts.

3 > KANEAH : Jeune promoteur engagé dans la filière bio-sourcé, KANEAH s'est distingué dès ses premières réalisations par un haut niveau d'ambition environnementale sur des marchés imposant une maîtrise des coûts de construction exigeant, elle-même, une très grande maîtrise technique.

REFERENCEMENTS : PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES

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

Adaptation au climat de 2050

LES ENSEIGNEMENTS

- **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.

- **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'ilots 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, …)

- **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.

LES « COUPS DE CŒUR » ADAPTATION AU CLIMAT DE 2050

1 > BATIGERE : Végétalisation, occultations, couleurs, orientations, ventilation naturelle, choix des matériaux : la candidature de Batigère manifeste la maîtrise et mise en œuvre d'une stratégie d'ensemble solide afin de permettre une adaptation de ses réalisations, en construction neuve comme en réhabilitation, au climat de 2050. Au-delà même de cet objectif, sa stratégie permet d'ores et déjà sur ses projets récents de réduire voire neutraliser les charges de ses locataires, confirmant ainsi son caractère doublement vertueux.

2 > DAVRIL PROMOTION : Le promoteur filiale d'ALSEI développe une stratégie d'adaptation au climat de 2050 reposant sur les expériences concluantes d'une autre filiale du groupe à la Réunion. DAVRIL PROMOTION tire pleinement parti de démarches innovantes probantes telle que la sur-porosité des façades, mais surtout de la maîtrise d'une stratégie globale ayant déjà permis la réalisation d'immeubles sans climatisation en climat tropical.

3 > EMERIGE : Premier promoteur parisien, pionnier de la transformation de bureaux en logements, la candidature d'Emerige se distingue notamment dans son approche globale de l'adaptation de ses immeubles au climat de 2050. Mobilisant une palette riche de moyens passifs pour garantir le confort d'été, à commencer par la mise en œuvre d'une architecture bioclimatique, EMERIGE se distingue également par la mobilisation de solutions actives frugales intégrées à une stratégie de gestion d'ensemble de l'énergie.

REFERENCEMENTS : ADAPTATION AU CLIMAT DE 2050 1/2

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

REFERENCEMENTS : ADAPTATION AU CLIMAT DE 2050 2/2

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

Nature, biodiversité, artificialisation

LES ENSEIGNEMENTS

- **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.

- **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.

- **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 ».

LES « COUPS DE CŒUR » NATURE, BIODIVERSITE, ARTIFICIALISATION

1 > GROUPE GIBOIRE - OCDL : Engagé depuis plusieurs années dans un partenariat avec la LPO, le Groupe Giboire manifeste dans sa candidature l'importance donnée à la place de la nature et à la biodiversité dans ses réalisations. Il se donne les moyens de tenir son objectif de renforcement net de la biodiversité au travers de divers moyens dont un suivi de l'évolution de la biodiversité après livraison de l'immeuble. Son approche globale de cette question le rend également très complet dans son approche de l'imperméabilisation des sols.

2 > INTERCONSTRUCTION : Associant pleinement la lutte contre les conséquences du réchauffement climatique et la destruction des écosystèmes, les enjeux de santé et bien-être et le développement de valeurs d'usage propres à la nature, Interconstruction a pleinement intégré à ses processus d'élaboration de ses projets la multiplicité des facteurs à prendre en compte dans le cadre de réponses situées. L'entreprise a également mis en place des indicateurs à la fois de biodiversité et d'imperméabilisation qui lui permettent de démontrer sur un volume important de projets un impact net positif dans ces deux domaines.

3 > GROUPE PICHET : Partant d'une analyse du site sous l'angle de l'écologie urbaine, le Groupe Pichet a internalisé des moyens significatifs pour assumer, en tant que maître d'ouvrage, une approche globale de l'impact – recherché comme positif – de ses opérations sur leur environnement. Prenant en compte les enjeux de trames écologiques, comme de confort, son approche intègre pleinement le cycle de l'eau et les enjeux d'imperméabilisation qu'il suit au niveau de la globalité de son portefeuille d'opérations au travers d'indicateurs dédiés.

REFERENCEMENTS : NATURE, BIODIVERSITE, ARTIFICIALISATION

Nature et biodiversité

3	Meilleures candidatures - coups de cœur
	Groupe Giboire - OCDL
	INTERCONSTRUCTION
	GROUPE PICHET

Nature et biodiversité

1	Meilleures candidatures
	Scop&sens

Nature et biodiversité

13	Excellentes candidatures
	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 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

REEMPLOI

LES ENSEIGNEMENTS

- **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.
- **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.
- **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.

LES « COUPS DE CŒUR » REEMPLOI

1 > COFFIM : Promoteur familial ayant plus de 30 ans d'expérience, notamment à Paris et dans le croissant Ouest de l'Île de France, COFFIM porte une stratégie d'économie circulaire reposant sur une approche globale reposant sur une maximisation du réemploi in situ, sur le sourcing de débouchés de réemploi ex situ, et, plus généralement, une optimisation de l'emploi sur place des déchets de chantier. Reposant sur des partenaires et réseaux d'acteurs solides, la mise en œuvre effective de sa stratégie lui a permis de constater un impact économique net nul sur ses projets.

2 > EIFFAGE IMMOBILIER : Acteur de référence sur le marché français et européen, EIFFAGE IMMOBILIER s'appuye sur la filiale Eiffage Démolition qui a mis au point des méthodologies de déconstruction sélective en partenariat avec les filières de réemploi et valorisation. Le promoteur a développé des méthodologies précises pour les opérations sur lesquelles il intervient. Ses premières opérations intégrant le réemploi à des niveaux significatif soulignent l'absence de surcoûts autres que liés aux études nécessaires pour permettre l'assurabilité des procédés constructifs utilisés. A noter également que la groupe EIFFAGE a investi dans une entreprise dédiée au réemploi de containers maritimes sous forme de projets immobiliers.

3 > PARIS HABITAT OPH : L'office parisien, qui intervient également en dehors de la capitale, a développé et accéléré sa stratégie de réemploi autour de son projet démonstrateur de la Caserne de Reuilly. Engagé dans le programme européen CHARM (Circular Housing Asset Renovation Management), PARIS HABITAT développe désormais une plateforme de réemploi destinée à permettre de maximiser le réemploi de façon prioritaire à l'intérieur de son parc de logements.

REFERENCEMENTS : REEMPLOI

Réemploi

3 Meilleures candidatures - coups de cœur
COFFIM
Eiffage Immobilier
Paris Habitat - OPH

Réemploi

9 Meilleures candidatures
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

20 Excellentes candidatures
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

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

Mutabilité et évolution du bâti

LES ENSEIGNEMENTS

- **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.
- **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 règlementation 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, …
- **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 voire 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.

LES « COUPS DE CŒUR » MUTABILITE ET EVOLUTION DU BATI

1 > ELITHIS IMMOBILIER : Bureau d'études devenu promoteur immobilier pour intégrer à ses projets le meilleur de son expertise technique, ELITHIS IMMOBILIER adopte un positionnement atypique matérialisé par ses derniers projets à Strasbourg (immeuble zéro charges, produisant plus d'énergie que sa consommation réelle) ou à Bordeaux où le promoteur développe un immeuble sans affectation. Sa candidature se démarque ainsi par sa maîtrise in vivo de l'ensemble du champ de contraintes : techniques, fiscales ou encore liées au montage juridique.

2 > OGIC : Originellement issu d'une culture de la réhabilitation lourde, OGIC a intégré à sa politique de RSE dès 2018 l'objectif de réaliser au moins un immeuble mutable par agence et par an. Sa candidature illustre tant sa maîtrise technique et juridique de la mutabilité avec et sans changement d'usage, de même que sa créativité empreinte de pragmatisme comme l'illustre son concept de « Pièce baladeuse ». OGIC est ainsi l'un des rares candidats à disposer d'opérations démontrant son savoir-faire pour des opérations nativement prévues pour permettre le changement d'usage.

3 > UNITI : Créé en 2012, UNITI qui est devenu promoteur exploitant de résidences service sénior à prix abordable avec le rachat d'AQUARELLA en 2018, systématise l'intégration de la problématique de la mutabilité dans sa conception de résidences services sénior. UNITI conçoit en effet ses résidences service sénior de façon à permettre leur transformation en logements familiaux en cas d'évolution des besoins. Sa candidature manifeste la maîtrise technique et juridique qui découle de cette stratégie.

REFERENCEMENTS : MUTABILITE ET EVOLUTION DU BATI

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

Mutabilité, évolutivité du bâti

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-OUEST PROMOTION
	POLYCITÉS
	QUARTUS
	REALITES SA
	Seeri
	SOGEPROM

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

Nouveaux matériaux et modes de construction

LES ENSEIGNEMENTS

- **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), voire l'investissement direct dans des filières (création filières, rachat fournisseur, entreprises ou usines...).

- **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 le 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.

- **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.

LES « COUPS DE CŒUR » NOUVEAUX MATERIAUX ET MODES DE CONSTRUCTION

1 > 3F : Les démarches engagées par 3F, acteur de référence du logement social et intermédiaire, filiale d'Action Logement, en faveur du développement de nouveaux modes de construire et de l'usage de nouveaux matériaux, s'inscrivent dans une stratégie globale « 3F Climat » qui les rend d'autant plus pertinents. 3F engage ainsi d'importants moyens de recherche et étude tant dans l'usage de matériaux décarbonés que dans le développement de la construction hors site. Parmi de nombreuses actions structurantes, le développement d'un partenariat avec l'ENSA Versailles et son laboratoire LéaV illustre son souci d'une approche globale des impacts de l'évolution des modes de construire ainsi engagée.

2 > Bouygues Immobilier : Filiale de promotion immobilière du groupe Bouygues, BOUYGUES IMMOBILIER s'engage depuis quelques années dans des stratégies de mise en œuvre de matériaux biosourcés pleinement ancrées et contribuant au développement des filières locales notamment en Normandie, en Auvergne Rhône Alpes comme en Île de France. Le promoteur a engagé d'importants moyens de recherche et développement pour intégrer complètement les questions de pérennité du bâti à ses choix de conception qui s'ouvrent également désormais sur la construction hors site, systématisée dans sa gamme de produits en co-living.

3 > Groupe Nexity : Désigné premier promoteur bas carbone dans le cadre du label BBCA sur les 4 dernières années, il n'est pas étonnant de retrouver les entreprises du groupe Nexity parmi les coups de cœur en matière de maîtrise de nouveaux matériaux et modes constructifs. Reposant sur sa présence sur tous les métiers de la chaîne de valeur de l'immobilier, et notamment son activité de syndic, elles revendiquent l'apport de cette expérience pour la conception de leurs bâtiments. Les entreprises du groupe s'engagent désormais dans une accélération de la mise en œuvre de ces nouveaux matériaux dans les productions du groupe.

REFERENCEMENTS : NOUVEAUX MATERIAUX ET MODES DE CONSTRUCTION

Matériaux et modes de construction

3	Meilleures candidatures - coups de cœur
	3F
	Bouygues Immobilier
	Groupe NEXITY (NEXITY DOMAINES, NEXITY IMMOBILIER D'ENTREPRISE, NEXITY IR PROGRAMME GRAND PARIS, NEXITY PARIS VAL DE SEINE, SEERI)

Matériaux et modes de construction

5	Meilleures candidatures
	BNP Paris Immobilier Résidentiel
	CDC HABITAT
	GA Smart Building
	REI Habitat
	SA d'HLM Le Foyer Rémois

Matériaux et modes de construction

24	Excellentes candidatures
	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

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

Qualité de réalisation et maîtrise des chantiers

QUELLE PLACE DONNÉE AUX ARCHITECTES CONCEPTEURS ?

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

11%	7%	28%	40%	7%	7%
systématique	souvent	Présentent quelques exemples	ne présentent qu'un seul exemple	ne l'ont jamais fait	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)**

LES ENSEIGNEMENTS

- **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.

- **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.

- **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 « COUPS DE CŒUR » QUALITE DE REALISATION ET MAITRISE DES CHANTIERS

1 > COGEDIM : Positionné plus particulièrement sur le logement haut de gamme, filiale du groupe ALTAREA, le promoteur a développé une stratégie très structurée pour veiller tant à la qualité de ses réalisations qu'à la maîtrise de ses chantiers. S'agissant des chantiers, par exemple, outre une « Charte chantiers faibles nuisances » systématisée dès les marchés de conception, le promoteur a mis en place 4 niveaux de contrôle, internes et externalisés, du respect de ses prescriptions.

2 > E&L Promotion : Créée en 2016 par deux architectes, E&L Promotion développe des projets de très haute qualité en pierre massive structurelle au prix du marché. Assumant pleinement son positionnement singulier en France (mais courant en Allemagne ou en Suisse) de « Promoteur Architecte », E&L Promotion développe ses projets exclusivement en mission complète. L'alignement total des intérêts du promoteur et de l'architecte, et un grand investissement dans la relation et le suivi des entreprises sont mis en avant comme gages de qualité de ses réalisations.

3 > AXE Immobilier développement : Initialement spécialisé dans le redéveloppement d'immeubles complexes, l'entreprise a gardé la culture technique pointue et exigeante de ses origines. Ayant fait le choix de développer des compétences de maîtrise d'œuvre d'exécution internalisées très fortes, AXE Immobilier est très impliqué dans tous les choix techniques depuis la conception jusqu'à la mise en œuvre. Son mode opératoire en phase chantier apporte également de grandes garanties dans la limitation des nuisances et dans le pilotage de la qualité de réalisation.

REFERENCEMENTS : QUALITE DE REALISATION ET MAITRISE DES CHANTIERS

Maîtrise des chantiers

3	Meilleures candidatures - coups de cœur
	COGEDIM
	E&L PROMOTION
	AXE IMMOBILIER DEVELOPPEMENT

Maîtrise des chantiers

3	Meilleures candidatures
	Bouygues Immobilier
	In'li
	CDC HABITAT

Maîtrise des chantiers

17	Excellentes candidatures
	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

COMMERCIALISATION

LES ENSEIGNEMENTS

- **Les réponses reçues montrent une grande disparité 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.

- **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.

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

LES « COUPS DE CŒUR » COMMERCIALISATION

1 > ATLAND Résidentiel : ATLAND est un opérateur global, propriété de ses fondateurs, positionné sur l'ensemble de la chaîne de valeur de l'immobilier. En résidentiel, positionné sur une cible principale d'acquéreurs en résidence principale, les références mises en avant par le promoteur attestent d'une réelle maîtrise de ses canaux de commercialisation, essentiellement internalisés, qui lui permettent de limiter les ventes en défiscalisation à 20% en moyenne sans dépasser les 30%.

2 > CIBEX : Promoteur familial, d'abord spécialisé en immobilier d'entreprise, CIBEX est engagé depuis 2010 dans le développement d'opérations de logement. Convaincu de l'importance de bien connaître ses clients, le promoteur assume de vouloir maîtriser en interne le processus de commercialisation pour développer les bons produits adaptés à chacun de ses marchés. CIBEX met notamment en avant l'articulation de son service de commercialisation interne avec les acteurs locaux que peuvent être les notaires ou agences immobilières bien implantées. Sa stratégie permet de limiter le taux de ventes en défiscalisation entre 10% et 30% selon les opérations.

3 > Franco Suisse Bâtiment : Entreprise familiale dont l'usage de la pierre porteuse issue du bassin parisien est l'une des marques de fabrique, Franco Suisse Bâtiment assume une stratégie de commercialisation exigeante intégralement internalisée. Assumant la mobilisation de fonds propres qu'impose un démarrage de la commercialisation seulement après démolition, les collaborateurs du promoteur s'inscrivent dans un accompagnement très personnalisé des acquéreurs. Très enraciné sur ses marchés, Franco Suisse Bâtiment revendique un faible taux de vente en défiscalisation ainsi qu'une clientèle principalement locale.

REFERENCEMENTS : COMMERCIALISATION 1/2

Commercialisation

3	Meilleures candidatures - coups de cœur
	ATLAND Résidentiel
	CIBEX
	FRANCO SUISSE BATIMENT

Commercialisation

4	Meilleures candidatures
	Construction Verrecchia
	E&L PROMOTION
	PROMOGIM
	Woodeum SAS

Commercialisation

24	Excellentes candidatures
	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

24	Excellentes candidatures
	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

REFERENCEMENTS : COMMERCIALISATION 2/2

Commercialisation

26	Très bonnes candidatures
	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

26	Très bonnes candidatures
	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

POUVOIR D'ACHAT ET NOUVEAUX MONTAGES IMMOBILIERS

LES ENSEIGNEMENTS

- **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).

- **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.

- **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.

LES « COUPS DE CŒUR » POUVOIR D'ACHAT ET NOUVEAUX MONTAGES IMMOBILIERS

1 > Expansiel promotion : Filiale de Valophis, bailleur social historique du Val de Marne, premier opérateur d'île de France à mettre en œuvre une opération en Bail réel solidaire, Expansiel continue à approfondir et expérimenter les montages ou associations de montages innovants permettant de faciliter l'accès à la propriété ou quasi-propriété immobilière.

2 > In'li : Acteur historique du logement intermédiaire, la filiale d'Action Logement continue d'innover pour permettre le développement de produits locatifs adaptés à une diversité de situations urbaines et de besoins. Il expérimente en particulier le logement temporaire au sein d'immeubles en attente de démolition ou de réhabilitation, ainsi que différentes formes d'accession ou quasi-accession à la propriété.

3 > Linkcity : Engagé depuis 2012 au sein de l'Action Tank Entreprise et Pauvreté, Linkcity a notamment expérimenté la production de « Logement solidaire » dans le cadre d'une démarche participative impliquant habitants et entreprises qui a permis une production « sur mesure » à un prix de revient réduit de 20%, et des charges d'entretien réduites.

Et dans le domaine économique : ESSOR Développement : Considérant que la question du pouvoir d'achat immobilier concernait également les entreprises, ESSOR développement a développé un dispositif d'accession progressive à la propriété professionnelle adapté aux besoins immobiliers des chefs d'entreprises en croissance.

REFERENCEMENTS : POUVOIR D'ACHAT ET NOUVEAUX MONTAGES IMMOBILIERS

Nouveaux montages et pouvoir d'achat

4	Meilleures candidatures - coups de cœur
	ESSOR DEVELOPPEMENT
	EXPANSIEL PROMOTION
	In'li
	Linkcity Ile-de-France

Nouveaux montages et pouvoir d'achat

12	Excellentes candidatures
	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

INNOVATION

LES ENSEIGNEMENTS

- **Une part des candidatures fait état de propositions concrètes accompagnées de retours d'expériences mais une part importante présente des objectifs avec une opérationnalité à trouver.**
  Nombreuses stratégies thématiques, quelques stratégies organisationnelles, rares stratégies complètes (les répondants les mieux notés).
  Peu de solutions réellement innovantes, parfois de la confusion entre réponse aux évolutions réglementaires et innovation, tandis que la plupart des propositions sont dans la continuité de la R&D mise en œuvre par les promoteurs sur les dernières années.

- **Principaux thèmes mis en avant :**

  - **Modes constructifs : Matériaux bas carbone (32%), Construction hors site (25%), Réemploi (18%)**
  - **Performance environnementale (18%) et Biodiversité & végétalisation (21%)**
  - **Nouveaux montages immobiliers (13%)**
  - **Evolutivité et modularité des logements (15%), réversibilité (10%), usages et services (12%)**
  - **De manière beaucoup plus ponctuelle : prise en compte de l'impact du logement sur la santé et le vieillissement**

LES « COUPS DE CŒUR » INNOVATION

1 > ADIM PARIS ILE DE FRANCE HABITAT : Promoteur constructeur, engagé dans l'accompagnement de ses clients depuis la recherche foncière jusqu'à la mise en exploitation de ses bâtiments, ADIM se démarque par une stratégie d'innovation très lisible, ambitieuse tout en étant enracinée dans des savoir-faire forts, et une organisation cohérente. Concentrée sur les thématiques prioritaires de la réversibilité des bâtiments, de la construction hors site, et de le développement d'une organisation de projet, intégrant la période post livraison, et permettant l'atteinte d'une performance globale réelle et non théorique.

2 > AXA REIM France : Premier gestionnaire d'actifs immobiliers européen, AXA REIM est, depuis 2001, un acteur majeur de l'immobilier présent sur l'ensemble des classes d'actif. Professionnel de la gestion du risque, AXA REIM France est aussi un acteur innovant comme le prouve sa candidature très complète. Déployée autour de 4 thématiques (digital, qualité d'usage, adaptation au climat de 2050, modes constructifs innovants), sa taille lui permet d'aller très loin dans le développement de stratégies intégrées comme l'illustre son positionnement sur la structuration de l'amont de la filière bois construction mobilisant notamment son activité de gestion d'actifs forestiers.

3 > GREEN CITY IMMOBILIER : Promoteur occitan créé en 2011, Green City Immobilier s'est positionné très tôt sur des objectifs ambitieux de performances environnementales. Mobilisant des ressources et une organisation dédiée, le promoteur met en œuvre des champs de travail diversifiés touchant notamment aux matériaux, modes de construction, énergie, et innovation sociale, avec des objectifs ambitieux, mais atteignables, et des approches pragmatiques tout en restant exigeantes.

REFERENCEMENTS : INNOVATION 1/2

Innovation

3	Meilleures candidatures - coups de cœur
	ADIM PARIS ILE-DE-FRANCE HABITAT
	AXA Real Estate Investment Management France
	GREENCITY IMMOBILER

Innovation

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

22	Excellentes candidatures
	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

REFERENCEMENTS : INNOVATION 2/2

Innovation

22	Excellentes candidatures
	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

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

SAVOIR-FAIRE LOCAUX

LES ENSEIGNEMENTS

- **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.

- **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 €/m² SHAB hors parking.

- **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.**

LES « COUPS DE CŒUR » ACTEURS LOCAUX

1 > Scop & Sens : Promoteur impliqué dans le mouvement de l'économie sociale et solidaire, Scop&sens s'engage dans « la construction d'une Ville innovante en harmonie avec la Nature et les Hommes ». Il s'engage de manière très crédible dans 6 axes majeurs cohérents allant de la gouvernance du projet à la redistribution équitable des profits financiers en passant par la préservation du capital naturel et le travail sur l'impact positif du bâti.

2 > Continental Foncier : Acteur engagé avec discrétion, mais constance dans la construction bois depuis 13 ans, Continental Foncier revendique une expertise dans le travail collaboratif avec élus et habitants permettant une pleine appropriation de projets maîtrisés et durables.

3 > PROJIM : Soucieux de conduire des projets contextualisés, PROJIM, qui intervient en particulier en Seine et Marne, se distingue notamment par la création du « Label Bleu » label couvrant les dimensions écologiques et solidaires de ses projets, opéré par l'APAVE, et son investissement dans la revitalisation de centres-villes au travers de la création d'une société d'amélioration du patrimoine urbain.

LES MEILLEURES CANDIDATURES
TOUTES CATEGORIES CONFONDUES

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 métie de promoteur de petits programmes résidentiels dans le diffus, à celui d développeur territorial. Intégrant de très nombreuses compétences pointues, ain 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 MEILLEURES CANDIDATURES
TOUTES CATEGORIES CONFONDUES

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.

grandparis aménagement

grandparis aménagement
ÉTABLISSEMENT PUBLIC D'AMÉNAGEMENT
ORLY RUNGIS SEINE AMONT

SPLA IN
Grand Paris Sud Aménagement
Société publique locale d'aménagement d'intérêt national

⇨ **Retrouvez ce dossier de presse en ligne sur : www.grandparisamenagement.fr**

⇨ **Contact presse : Direction de la Communication**

Marie Gallas-Amblard : marie.gallas-amblard@grandparisamenagement.fr