

SO- GEN ERE

re**S**tructuriser
val**O**riser

confi**G**urer
Evoluer
in**N**over

régénér**E**r
Réhabiliter
dév**E**lopper



SOGEPROM

GRUPE SOCIETE GENERALE

Re stru ctu ration

Restructuration

n.f. Nom féminin

{Larousse}

Opération consistant à réorganiser ou réaménager un ensemble devenu inadapté.

{Wikipédia}

Réaménagement d'un espace, d'un quartier ou d'un bâtiment.

{SOGEPROM}

**Création de nouveaux lieux de vie
qui valorisent le patrimoine bâti
et répondent aux enjeux de décarbonation.**



— SOGEPROM, PARTENAIRE DE VOS PROJETS DE RESTRUCTURATION



A l'heure de la généralisation du télétravail, de l'augmentation sensible de la vacance dans le parc tertiaire, du ZAN, ou encore de la RE, et de l'obsolescence accélérée de certains actifs immobiliers par rapport aux nouveaux usages et enjeux environnementaux, la

réhabilitation d'actifs obsolètes s'impose comme une nouvelle manière de faire notre métier de promoteur et est amenée à prendre de plus en plus d'importance.

Chez SOGEPROM, nous pratiquons la restructuration durable depuis plus de 50 ans. Avec nos partenaires — architectes, bureaux d'études, collectivités et bien sûr propriétaires —, nous développons des programmes dictés par un subtil équilibre entre la préservation de l'existant et la reconstruction. Nourrie de cette intelligence collective, notre offre **SO-GENERE** repose sur un savoir-faire reconnu et des références emblématiques.

Dans cette brochure, vous allez comprendre comment nous redonnons du sens et de l'usage au patrimoine bâti. Comment nos équipes font de chaque défi technique une réalisation dont nous sommes fiers. Comment nous conjugons construction et décarbonation. Vous apprécierez notre sensibilité architecturale, notre capacité à concilier contraintes et inventivité, et notre volonté de toujours intégrer nos projets dans la ville.

Aujourd'hui, les promoteurs immobiliers sont les chefs d'orchestre d'une partition de plus en plus complexe. Une partition de plus en plus passionnante aussi. Nous nous réjouissons de l'écrire avec vous.

Béatrice Lièvre-Théry

Directrice générale SOGEPROM



“ Réhabiliter, c'est aller dans le sens de l'histoire. C'est inscrire ce qui a vécu dans un récit urbain qui s'adapte aux nouveaux usages et reste à l'écoute de leur évolution. Dans un contexte de pénurie des ressources, de conscience écologique, décarboner la construction est un devoir sociétal. En pensant le bâtiment comme un gisement de matière dont on peut tirer le meilleur, la restructuration permet de diminuer significativement notre impact sur la planète. Elle permet notamment de tirer parti de l'énergie grise déployée lors de la construction et la mettre au profit du futur projet. Tout bâtiment possède des qualités, aussi obsolète soit-il, voire un réel potentiel. À nous de le révéler.

Aujourd'hui, la créativité de l'architecte s'exprime dans l'intelligence de ses transformations. C'est plus compliqué, mais aussi plus intéressant.

”

Céline Bouvier,

architecte associée chez LBBA-Architecture

Le point de vue de l'architecte

POURQUOI RESTRUCTURER ?

- Repositionnement sur le marché
- Adaptation aux nouvelles normes et aux nouveaux usages
- Contribution à une ville plus durable et responsable
- Impact carbone moindre (-30 % d'émissions de CO2)
- Réemploi de matériaux et économie circulaire
- Chantier à moindre nuisances pour les riverains
- Projet porteur de sens et d'histoire et créateur de valeur.

L'enjeu des prochaines décennies ? Des bâtiments pérennes, flexibles et réversibles, prêts à s'adapter à un environnement changeant. Et bien sûr, économes en carbone et en ressources, tant en construction qu'en phase d'exploitation.

“ La vraie intelligence en restructuration réside dans l'économie de matériaux et l'intervention au plus juste. Cela implique de bousculer les idées reçues et revoir la définition même du métier de bâtisseur.

”

Céline Bouvier,

architecte associée chez LBBA-Architecture



COMMENT RESTRUCTURER ?



L'offre
SOGEPROM

En réhabilitation, il n'y a pas de solution toute faite. Chaque bâtiment impose son approche et sa logique. Expert en restructuration depuis 1972, Sogeprom aide les propriétaires et gestionnaires d'actifs immobiliers à déterminer et mettre en œuvre les meilleures solutions de redéveloppement.

L'offre **SO-GENERE**, une méthode étape par étape

ÉTAPE 1. DIAGNOSTIC

- Audit juridique et administratif
- Audit technique : identification des principales pathologies du bâti à traiter et des qualités intrinsèques de l'actif à valoriser

ÉTAPE 2. POSITIONNEMENT

- Etudes de marché et opportunités de redéveloppement
- Bilans comparatifs sur plusieurs scénarios et sélection du meilleur scénario

ÉTAPE 3. IDENTIFICATION DE LA CRÉATION DE VALEUR

- Constitution d'une équipe projet (architecte, maîtrise d'œuvre technique)
- Faisabilité/esquisse architecturale et fixation des objectifs programmatiques
 - Programme (surfaces, hauteurs, descriptif sommaire)
 - Objectifs carbone et RSE ⁽¹⁾
 - Calendrier
- Validation du projet avec la collectivité
- Sollicitation d'éventuels partenaires locataires/exploitants/investisseurs
- Consolidation financière et fixation des objectifs de valorisation
 - CPI ⁽²⁾/VEFA ⁽³⁾ ou acquisition de l'actif
 - BEFA ⁽⁴⁾ avec les éventuels partenaires locataires/exploitants

ÉTAPE 4. DÉFINITION DU PROJET

- Lancement des études de conception technique afin de confirmer les objectifs programmatiques et financiers du projet
- Préparation du dossier de permis de construire
- Signature d'un CPI ou d'une VEFA, sur la base du dossier de conception et du permis de construire
- Signature d'un BEFA en cas d'accord avec un ou plusieurs locataires/exploitants
- Ingénierie financière : participation aux frais de développement et co-investissement possible à vos côtés

ÉTAPES 5. DÉPÔT DES AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES ET EXÉCUTION DU PROJET

- Exécution du CPI ou de la VEFA en cas de rachat de l'actif
- Livraison et mise à disposition au locataire/exploitant éventuel

Les + **SO-GENERE**

AUDIT technique et audit commercial de votre actif pour une création de valeur maîtrisée

CADRAGE et **SUIVI** du projet, avec une méthode structurée.

ACCOMPAGNEMENT à chaque étape de votre projet, notamment auprès des administrations

ÉQUIPE dédiée et partenaires experts : architectes, bureaux d'études, fiscalistes, brokers, etc.

PARTENAIRE solide, SOGEPROM est la filiale d'un groupe bancaire qui couvre l'ensemble de la chaîne de valeur immobilière

Le diagnostic est l'ADN de la restructuration.

Pour bien transformer un bâtiment, il faut d'abord bien le connaître.

C'est la première pierre de l'offre **SO-GENERE.**

(1) Responsabilité Sociétale des Entreprises.

(2) Contrat de Promotion Immobilière.

(3) Vente en l'État Futur d'Achèvement.

(4) Bail en l'État Futur d'Achèvement.

— SOGEPROM, PLUS DE 50 ANS D'EXPERTISE EN RESTRUCTURATION

Chez SOGEPROM, nous faisons dialoguer le moderne et l'ancien. Nos créations composent avec ce qu'il y a de plus délicat : l'équilibre entre la préservation d'un patrimoine et l'intégration des dernières avancées technologiques. Conçu sur mesure, chaque projet est une grande aventure qui conjugue la bonne idée, le bon geste et le bon matériau.

Nos domaines d'intervention

- Résidentiel (propriété, social, résidence étudiants, résidence senior, coliving)
- Tertiaire (clé en main, à la découpe avec multilocataires)
- Hôtels, écoles...
- Projets mixtes

Nos atouts

- Une expertise en patrimoine historique
- Filiale du groupe bancaire Société Générale
- Une implantation nationale, un acteur local
- Des engagements RSE ambitieux

L'art de marquer l'histoire

Savez-vous qui a transféré le mythique Olympia dans un îlot haussmannien de 100 000 m² entièrement réhabilités ? **SOGEPROM.** Qui a agrandi le célèbre Palais des Congrès de Paris de 40 000 m². Encore **SOGEPROM.** Qui a bâti le siège de la Croix-Rouge situé Paris 14^e, sur 12 000 m² de l'ancien hôpital Broussais, et réhabilité les 50 000 m² de bureaux et commerces du Centre d'affaires du Trocadéro ? Toujours **SOGEPROM.** Chez nous, innover dans le respect du passé est décidément une longue histoire. Et le résultat d'un solide savoir-faire.



“ La restructuration des actifs permet de limiter de manière significative l'impact carbone de la construction sur l'environnement. Chez SOGEPROM, cet engagement relève de notre responsabilité collective depuis plus d'un demi-siècle.

”

Béatrice Lièvre-Théry

Directrice générale SOGEPROM



SOGEPROM, promoteur responsable

Tous nos programmes immobiliers répondent aux plus hauts standards en matière d'environnement et de qualité de vie. Cet engagement est formalisé dans le Pacte 3 B.

BAS CARBONE

- Respect des seuils 2025 de la RE2020 (depuis le 01/01/2023) et objectif DPE A
- Matériaux biosourcés et/ou de réemploi dans tous les programmes
- 5 projets labellisés Biosourcé® (niveau 1) et 5 projets accompagnés par le Booster du Réemploi® chaque année

OBJECTIFS D'ICI 2030

- 40 % d'émission GES/m² habitable (résidentiel)
- 20 % d'émission GES/m² de surface de plancher (bureaux)

BIODIVERSITÉ

- Récupération d'eau de pluie pour l'arrosage
- Étude écologique en cas d'espaces verts
- Respect de la charte Chantier Vert SOGEPROM
- Certification Effinature® ou label Biodiversity® dès 500 m² d'espaces verts

BIEN-VIVRE

- Partenaire de la charte "Un immeuble, une œuvre"

MOBILITÉ ET ACCESSIBILITÉ

- 100 % de places de parking pré-équipées pour l'installation de bornes de recharge électrique
- Locaux vélo et kits de réparation

TERTIAIRE

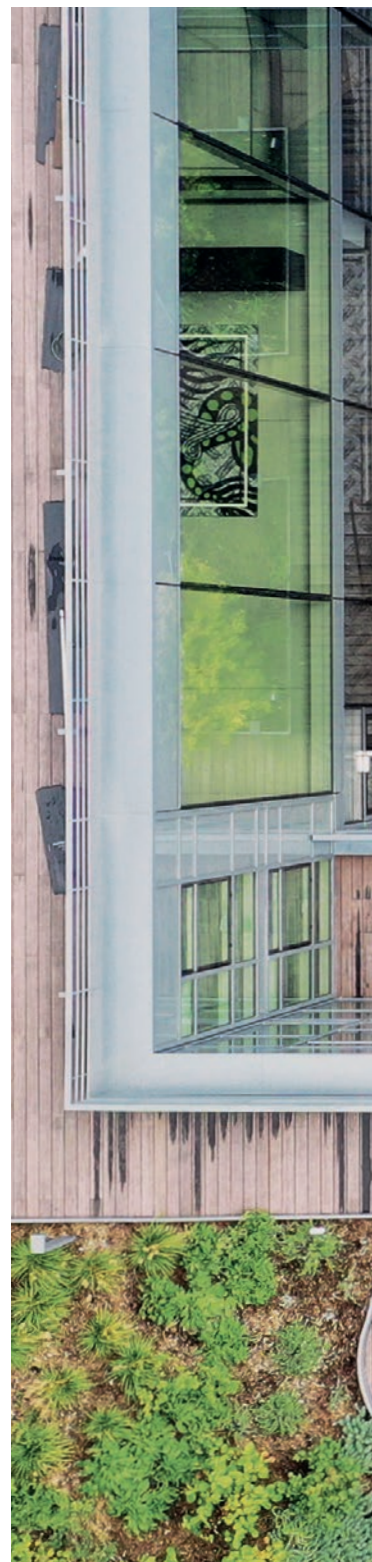
- Certification de type WELL ou OSMOZ

RÉSIDENTIEL

- Haut niveau de qualité de l'air
- Peintures A+ et recyclés ou biosourcés
- Fenêtres oscillo-battantes dans les chambres et pièces humides

Nos ré fé ren ces

40 Laffitte • Paris 9e	P.10
Audessa et Vertuo • Lyon 3e	P.11
Scènes de vie • Le Havre	P.12
Synésens • Lille - Quartier Jean-Baptiste Lebas	P.13
83 GA • Paris 16e	P.14
Watt • Courbevoie - La Défense	P.15





L'APPORT

de SO-GENERE

4 600 m² SDP

Bureaux, business center, salle de fitness

Escalier remarquable

Accès extérieurs : rooftop et terrasses

Espaces verts et murs végétalisés

23 places de stationnement dont 50% électriques

Autrefois, ses immeubles du XIX^e siècle et des années 30 composaient un ensemble hétéroclite. Avec la restructuration du 40 Laffitte, l'unité est de mise pour un projet résolument contemporain qui valorise le patrimoine architectural historique du quartier central des affaires de Paris.

LABELS ET CERTIFICATIONS ENVIRONNEMENTALES

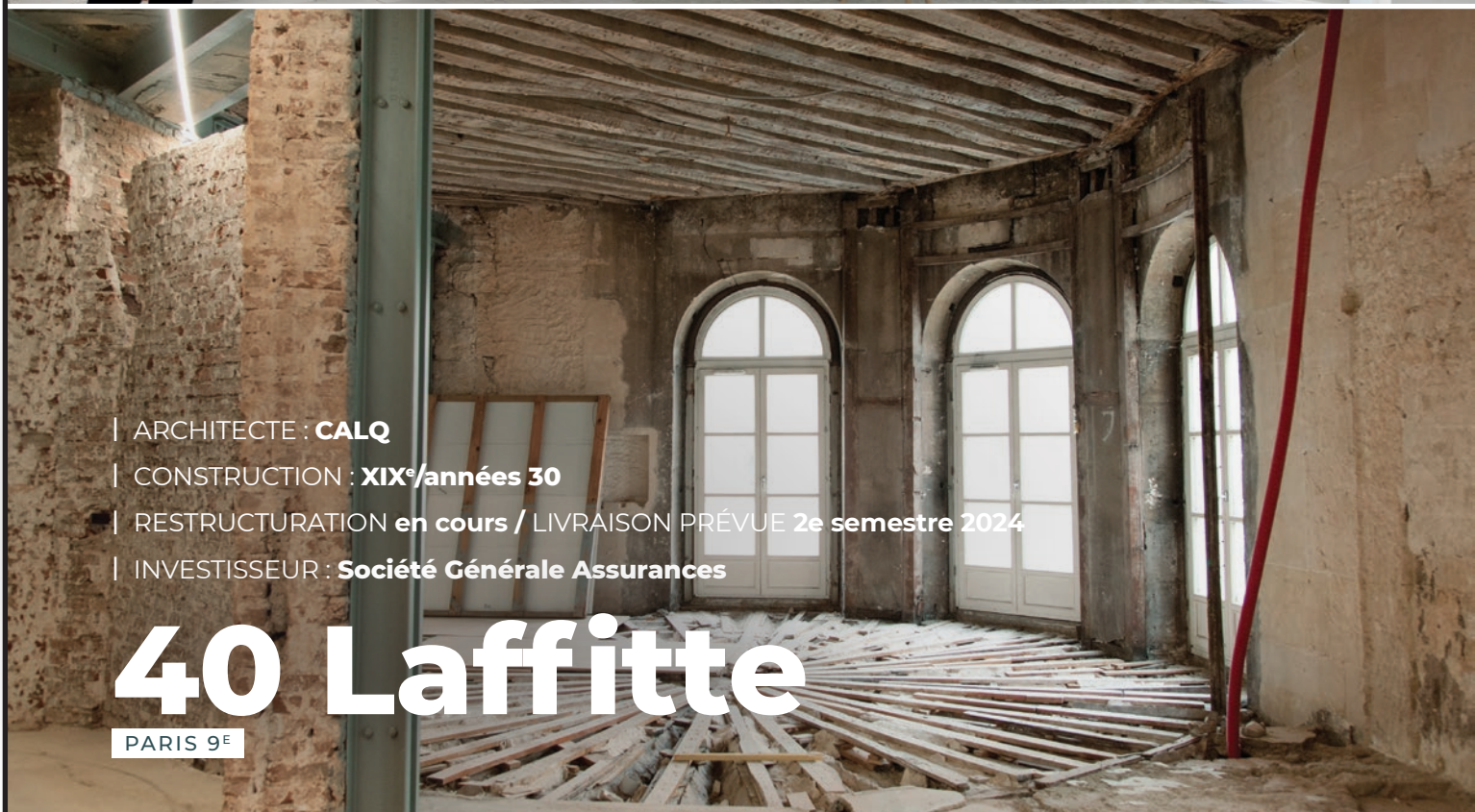
HQE
Développement
Durable, niveau
Excellent

BREEAM,
niveau
Excellent

BBC
effinergie

WiredScore,
niveau
Silver

OsmoZ



| ARCHITECTE : **CALQ**

| CONSTRUCTION : **XIX^e/années 30**

| RESTRUCTURATION en cours / LIVRAISON PRÉVUE 2^e semestre 2024

| INVESTISSEUR : **Société Générale Assurances**

40 Laffitte

PARIS 9^E

ARCHITECTE : **Hérault & Arnod** |
CONSTRUCTION : **1978** |
RESTRUCTURATION **en cours** / LIVRAISON PRÉVUE **en 2025** |
CO-PROMOTEUR : **Icade Promotion** |

Audessa et Vertuo

LYON 3^E

LABELS ET CERTIFICATIONS ENVIRONNEMENTALES

HQE
Développement
Durable, niveau
Excellent

BBCA Neuf
et Rénovation,
niveau
Performant

BEPOS
effinergie 2017
et Rénovation

WiredScore,
niveau
Silver

OsmoZ

L'APPORT de SO-GENERE

15 000 m² de bureaux avec socle commercial
2 500 m² de logements

Accès extérieurs : jardin, terrasse et rooftop avec panorama

Espaces végétalisés et aménagés, dont un jardin en pleine terre

Espaces de vie en commun intérieurs et extérieurs

Parking pour véhicules électriques en sous-sol, espaces vélos et vestiaires

Idéalement situé en plein quartier d'affaires de Lyon Part-Dieu, Audessa assume une architecture audacieuse, presque ludique. Et une mixité exemplaire. Écoresponsable jusqu'aux détails, le projet préfigure un nouvel art de vivre, réinvente les codes de l'immobilier de bureau et ouvre le programme sur la ville.

L'APPORT

de SO-GENERE

Boutique-hôtel 4* (86 chambres)

61 logements

Commerces, services de proximité

Accès extérieurs : rez-de-jardin, terrasses, loggias et rooftop avec panorama

Espaces arborés et aménagés

Façade vitrée pour une luminosité maximale

Au terme d'un appel à projets lancé par la Ville pour « Réinventer le Havre », le projet polyvalent Scène de vie donne un nouveau souffle à l'ancienne école de commerce EM Normandie. Un projet unique dans la reconstruction du centre-ville, respectueux de l'architecture d'Auguste Perret.



| ARCHITECTE : **Baumschlager Eberle Architekten**

| CONSTRUCTION : **1957**

| OPÉRATION **en cours** / LIVRAISON PRÉVUE **1er trimestre 2025**

| CO-PROMOTEURS : **SHD**

Scènes de vie

LE HAVRE



ARCHITECTE : **Saison-Menu & Associés - BDAP** |

CONSTRUCTION : **1890** |

RESTRUCTURATION **achevée en novembre 2023** |

CO-PROMOTEURS : **Loger Habitat / Oria Promotion** |

Synésens

LILLE – QUARTIER JEAN-BAPTISTE LEBAS

BEE+ niveau
RT2012-20%

BBC
effinergie

LABELS ET CERTIFICATIONS ENVIRONNEMENTALES

L'APPORT de SO-GENERE

650 m² de halle gourmande

175 logements, dont 13 en béguinage

300 m² de bureaux individuels

Monument historique

Cours intérieures paysagères

Services : microcrèche, cabinet médical, pharmacie...

188 places de parking en sous-sol

La beauté du projet Synésens justifie le défi technique : transformer l'ancien collège de jeunes filles Jean Macé datant du XIXe siècle en lieu de vie au service de toutes les générations.

L'APPORT

de SO-GENERE

10 000 m² de bureaux haut de gamme

Toit-terrasse avec espace de réception

Espaces verts : terrasses et patio végétalisés, serre et potager en rooftop, ruches en terrasses

Façades extérieures et intérieures vitrées pour une luminosité maximale

Auditorium de 180 places et cafétéria

246 places de parking en sous-sol dont 15 places équipées de bornes électriques pour véhicules rechargeables

Panneaux photovoltaïques

Au cœur d'un quartier d'affaires prestigieux de la capitale, 83 GA est le fruit d'une restructuration d'envergure. Le bâtiment illustre à merveille le potentiel des immeubles construits dans les années 70.

LABELS ET CERTIFICATIONS ENVIRONNEMENTALES

HQE
Développement
Durable, niveau
Excellent

BREEAM,
niveau
Très bon

BBC
effinergie



| ARCHITECTE : **ORY Architecture**
| CONSTRUCTION : **1975**
| RESTRUCTURATION **achevée en 2019**
| INVESTISSEURS : **Société Générale Assurances et InVivo**

83 GA
PARIS 16^E

ARCHITECTE : Ateliers 2/3/4

CONSTRUCTION : 1985

RÉSTRUCTURATION achevée en 2022

INVESTISSEUR : La Française

Watt

COURBEVOIE - LA DÉFENSE

LABELS ET CERTIFICATIONS ENVIRONNEMENTALES

HQE
Développement
Durable, niveau
Excellent

BREEAM,
niveau
Excellent

WELL Core &
Shell, niveau
Gold

WiredScore,
niveau
Gold

BBC
effinergie

BiodiverCity

L'APPORT de SO-GENERE

12 000 m² de bureaux d'exception

Accès extérieur optimal : rez-de-jardin, terrasses, loges et rooftop avec panorama

Espaces végétalisés et aménagés

Façade vitrée à isolation thermique renforcée, pour une luminosité et un confort maximal

Plateaux flexibles à cloisons amovibles

132 places de parking en sous-sol avec bornes électriques pour véhicules rechargeables, espaces vélos et vestiaires

Liaison directe avec le boulevard circulaire

Espaces de vie chics et soignés reprenant les codes de l'hôtellerie

Matériaux nobles (granit, bois, verre, métal, tissu) et couleurs naturelles pour une ambiance chaleureuse

La rénovation et l'extension ont permis de repositionner l'immeuble sur un segment prime haut de gamme en le transformant en un produit tertiaire d'exception.

SO- GEN ERE



SOGEPROM

GRUPE SOCIETE GENERALE

Illustrations non contractuelles dues à la libre interprétation de l'artiste. 40
Laffitte - Architecte/Perspective - CALQ - Photo : Sogeprom. Audessa et Vertuo -
Architecte/Hérault & Arnold - Perspectiviste : Exfolio - Photo : Eiffage. Scènes de vie
- Architecte : Baumschlager Eberle Architekten - Perspectiviste : Bloomimages et
Drawbotics - Photo : Sogeprom. Synésens - Architecte : Saison-Menu & Associés
- BDAP - Perspectiviste : Artefactory - Photo : Sogeprom. 83 GA - Architecte : ORY
Architecture - Photo : Sogeprom. Watt - Architecte/Perspectiviste : Ateliers 2/3/4 -
Photo : Vladimir Partalo. Crédits photo : © Adobe Stock, © SOGEPROM, SOGEPROM,
SA au capital de 54 450 000 € - SIREN 722 065 257 RCS NANTERRE. Siège social : 30-40
rue Henri Regnault, Immeuble Ampère +, 92400 Courbevoie. 11/2023. Rédaction
: NOTA BENE Communication, Sogeprom. Création graphique : Ikejima & Coeur