

SOGEPROM réinvente la ville

Filiale à 100 % de la Société Générale, Sogeprom, est depuis plus de 40 ans, un acteur majeur de la promotion immobilière sur l'ensemble de la France. Avec un volume d'affaires global de 915 M€ en 2016, Sogeprom se distingue par sa triple expertise : tertiaire, résidentiel et commerce. Un profil relativement rare.

Pierre Sorel, directeur général revient sur les innovations de l'entreprise et l'actualité des projets.

M² Dans le top 12 des acteurs de la promotion résidentielle publié par la Lettre M² en avril, Sogeprom a encore progressé. Comment évolue ce secteur dans votre activité ?

Pierre Sorel : Sogeprom a en effet, en 2016, nettement progressé avec 3 800 réservations et un chiffre d'affaires résidentiel de 778 M€, représentant près de 80 % de son activité globale. L'année a été particulièrement active. Le développement des ventes en bloc, 996 lots en 2016, a confirmé le retour des institutionnels sur le résidentiel. Axa s'est ainsi porté acquéreur d'une des deux tours de 130 logements que nous livrerons, en 2019, Porte de la Chapelle à Paris. Un tiers de notre production résidentielle concerne l'Ile-de-France, les deux autres se répartissent sur les régions au travers de nos dix filiales. Les profils d'acquéreurs sont à près de 50 % investisseur et à plus de 50 % propriétaire-occupant. Notre progression régulière s'explique aussi par la façon dont nous réinventons en permanence le métier. Sur cette trajectoire, afin de respecter nos exigences qualitatives, nous visons à l'horizon 2020, 4 500 logements/an.

M² Pouvez-vous revenir sur la démarche qui marque votre succès ?

P. Sorel : Au-delà des questionnements en matière de RSE, de nouvelles technologies, d'économie circulaire... Sogeprom a adopté un concept transversal dénommé « Énergies positives ». Il place l'usager au cœur du projet immobilier.



En résidentiel, l'un des enjeux majeurs est d'aller plus loin dans la capacité donnée à l'acquéreur d'être acteur de la conception, voire de l'évolution spatiale de son habitation. Nous accompagnons les clients par une alliance d'outils concrets, showroom, matériauthèque, conseils techniques et décoratifs... et d'outils virtuels largement documentés, offrant une vaste gamme de références. La co-conception, la proximité et l'innovation sont également au centre des préoccupations partagées avec les bailleurs sociaux qui représentent environ 25 % de nos ventes.

M² Concrètement...

P. Sorel : Le projet d'Ivry-Confluences avec l'aménageur Sadev illustre la dynamique de réinvention que nous avons engagée pour un habitat évolutif, mieux adapté aux modes vie. Il comptera 330 logements, dont 60 % en accession et 40 % en locatif social, plus de 500 m² de commerces et huit « Small office Home office ».

Les résidents bénéficieront d'espaces partagés ainsi que d'une gamme de services facilitant le quotidien et le lien entre voisins. Nos propositions pour « Inventons la Métropole du Grand Paris » participent du même esprit. Sogeprom est finaliste sur six dossiers à Issy-les-Moulineaux, Rungis, Thiais, Villeneuve-la-Garenne, Vitry-Les Ardoines et la Courneuve. Nous avons, par ailleurs, récemment lancé la commercialisation d'une réalisation de prestige sur l'Ile de la Jatte à Neuilly-sur-Seine. Les 135 appartements s'affichent au prix moyen de 12 000 €/m². A Clichy, dans le nouveau quartier du Bac d'Asnières, 300 logements dont 60 sociaux ont pris place dans un parc en bord de Seine.

M² Et l'innovation tertiaire ?

P. Sorel : Sogeprom a emménagé fin 2016 à La Défense dans un immeuble des années 80 entièrement restructuré, 15 000 m² sur 10 étages, désormais dénommé Ampère E+. Primonial en est l'investisseur. Nous avons repensé l'usage, l'organisation du travail en articulant espaces de bureaux, collaboratifs et de convivialité. L'aboutissement de cette aventure audacieuse s'est traduit par une avancée...



Porte de la Chapelle, Paris



Siège de Sogeprom, Ampère E+, La Défense

considérable dans la façon de travailler de nos équipes. Cet immeuble est un outil d'innovations où l'on vit bien. Tout invite au mouvement et à la rencontre, favorise l'implication, la créativité et l'efficacité. C'est aujourd'hui une vitrine de notre savoir-faire. Nous avons pris le risque d'y expérimenter des innovations de tous ordres et en avons suscitées en embarquant des start-ups dans notre réflexion. Ampère E+ est le premier immeuble français « Cradle to Cradle ». La place donnée à l'art et au design, l'agriculture urbaine en terrasse contribuent aussi à stimuler l'échange et l'ouverture.

M² Quels sont vos prochains développements importants en matière de bureaux et de commerces ?

P. Sorel : Une restructuration lourde de 12 000 m², 83 avenue de la Grande Armée à Paris, est en cours dans le cadre d'un CPI pour le compte d'In Vivo et Sogecap. A Saint-Ouen, le permis de construire d'un campus de 25 000 m² de bureaux sera déposé en septembre.

A Lille, nous livrerons le Wap à l'été 2017, un immeuble de 3 000 m² entièrement en bois.

L'immobilier commercial, capital dans l'animation des villes, exige une sensibilité spécifique. Sogeprom Commerces et Services développe des formats de 3 à 10 000 m², prioritairement en centre-ville. Elle réalise des opérations en solo comme le centre commercial de Bourges et nous accompagne dans les programmes mixtes.

M² Justement, parlons de vos projets mixtes ?

P. Sorel : Le profil multi métiers de Sogeprom facilite l'approche de la pluralité et la recherche de solutions globales. Un projet emblématique émergera en 2019 à l'entrée de Clichy « Faubourg 17 » : 130 logements de catégories différentes, 1 500 m² de commerces en rez-de-chaussée, 2 234 m² de bureaux, une crèche...

Nous travaillons également à Poissy sur une requalification urbaine ambitieuse dans le Quartier Rouget de l'Isle aménagé par Citallios. Après une phase de dépollution, sont prévus sur ce site en 2019, 255 logements en accession, 60 sociaux pour France Habitat et une résidence pour jeunes actifs de 147 chambres.

A Lyon, dans le 8^{ème} arrondissement, nous avons engagé la reconversion de friches industrielles en 635 logements, 1 800 m² de bureaux, 2 500 m² d'activités, des commerces de proximité, une crèche, un groupe scolaire...

A Montpellier, dans le quartier Saint-Roch, nous lançons la construction d'une tour de 50 m. Elle abritera 120 logements, 3 000 m² de bureaux et 1 600 m² de commerces. A Nice Arenas, nous sommes dans l'attente du permis d'un programme de 15 000 m² de bureaux, 5 000 m² de résidence étudiante, 9 000 m² de commerces, 61 logements dont 13 sociaux et un hôtel de 180 chambres.

M² Pouvez-vous revenir sur les projets hôteliers ou de résidences gérées ?

P. Sorel : A Nanterre, nous avons été sélectionnés par l'Epadesa dans le cadre d'un groupement mené par Sogeprom/Adim, pour une tour de 200 m soit 65 000 m² à dominante hôtelière. Le groupe Intercontinental y exploitera 700 chambres sous différentes enseignes. Des bureaux, un centre d'affaires, des espaces de co-working et de fab-lab, des commerces et restaurants y trouveront également place à l'horizon 2022.



83 avenue de la Grande Armée, Paris



Clichy, Faubourg 17

Nous allons, par ailleurs, développer des auberges de jeunesse à Bordeaux, Lille et Paris. Au Havre, les anciens locaux de la Banque de France vont être restructurés en résidence gérée.

M² La nouvelle dynamique d'innovation est-elle partagée par l'ensemble du groupe Sogeprom ?

P. Sorel : Le mouvement insufflé par notre nouveau siège et la démarche transversale « E+ énergies positives » fondent la nouvelle Sogeprom. Le projet d'entreprise axé sur le client, l'innovation pragmatique et la synergie de nos métiers renforce l'expertise locale de nos filiales et gagne rapidement l'ensemble de notre production, en réinventant le métier de la promotion. ■

Filiales de Sogeprom

Ile-de-France : **Sogeprom Ile-de-France**
 Bordeaux, Aquitaine : **Aq'prim**
 Orléans, Tours Centre : **Sogeprom Centre Val de Loire**
 Toulouse : **Sogeprom Sud-Ouest**
 Montpellier : **Pragma**
 Lille, Nord Pas-de-Calais : **Projectim**
 Lyon, Rhône : **Noaho**
 Nice, Côte d'Azur : **Rivaprim**
 Caen, Rouen Normandie : **Investir Immobilier Normandie**
 Marseille, Var : **Sogeprom Sud Realisations**
 Grenoble : **Sogeprom Alpes**
 Commerces : **Sogeprom Commerces et Services, Urbi & Orbi**
 Commercialisation : **Primaxia**



GRUPE SOCIETE GENERALE

Ampère E+

34/40 rue Henri Regnault - CS 30086
 92068 Paris La Défense

Tél. : 01 46 35 60 00 - www.sogeprom.fr