

RÉVÉLER LE FONCIER AÉRIEN

Janvier 2022

UP
FAC
TOR



LA GENÈSE

UNE SURÉLÉVATION À PARIS



LE PROJET

+ 3 niveaux de logements
sur un immeuble de bureaux

128 m² SDP

Coût 602 245 euros HT

Durée 2005 - 2015

LE FONCIER AÉRIEN

UN POTENTIEL INEXPLOITÉ

L'opportunité de **valorisation immobilière et financière des droits à construire** pour financer la rénovation globale des bâtiments existants

COPROPRIÉTAIRES

Entretien du patrimoine immobilier
de plus en plus coûteux

PROPRIÉTAIRES UNIQUES

Raréfaction des opportunités
pour développer leurs activités

un contexte réglementaire toujours plus favorable à la densification et à la rénovation énergétique
... mais toujours plus complexe

LA SURÉLÉVATION

OUTIL DE LA RÉNOVATION

ACTEURS PUBLICS

C'est le développement immobilier de demain sans artificialiser les sols
en accélérant la mutation de l'existant

OPÉRATEURS IMMOBILIERS

C'est l'opportunité d'envisager des investissements vertueux
fondés sur le partage de la valeur

UPFACTOR

DEVELOPPEUR DU FONCIER AÉRIEN

UPFACTOR

Trouve les potentiels

Crée l'opportunité

Sécurise les leads

Accompagne les Propriétaires
vers la création de valeur

Vend des exclusivités
aux promoteurs

UPFACTOR

NOS PARTENAIRES

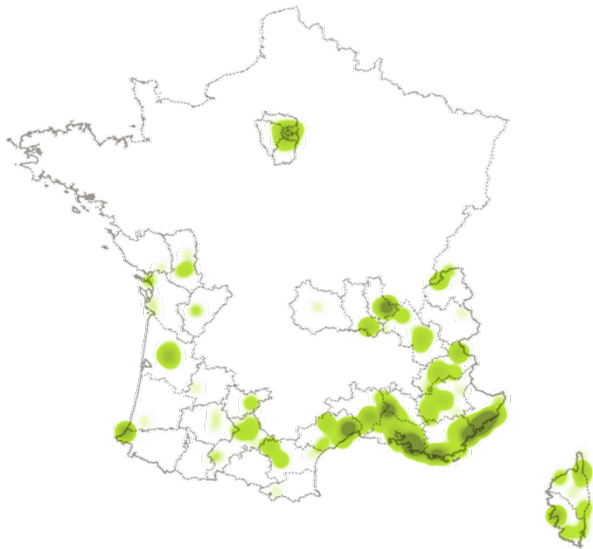
En octobre 2019, UpFactor® lève **2,5 M€** pour mettre **la surélévation des bâtiments au service de la rénovation énergétique.**



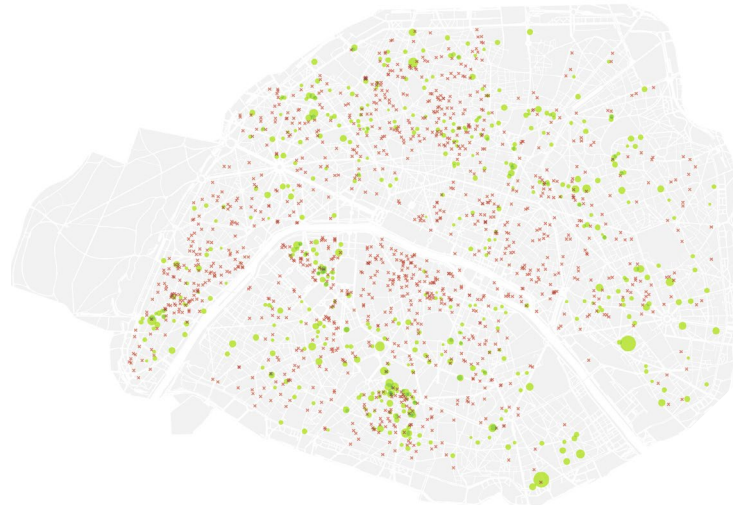
UPFACTOR GEOSERVICES[©]

LA SURÉLÉVATION INDUSTRIALISÉE

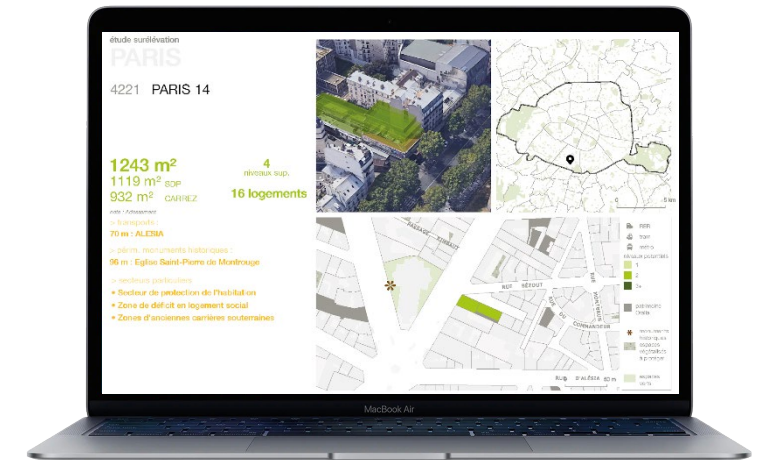
DÉTECTION DES OPPORTUNITÉS



SÉLECTION DES POTENTIELS



MESURE DE LA SURFACE CONSTRUCTIBLE



NOTRE LOGICIEL : UPFACTOR GEOSERVICES®

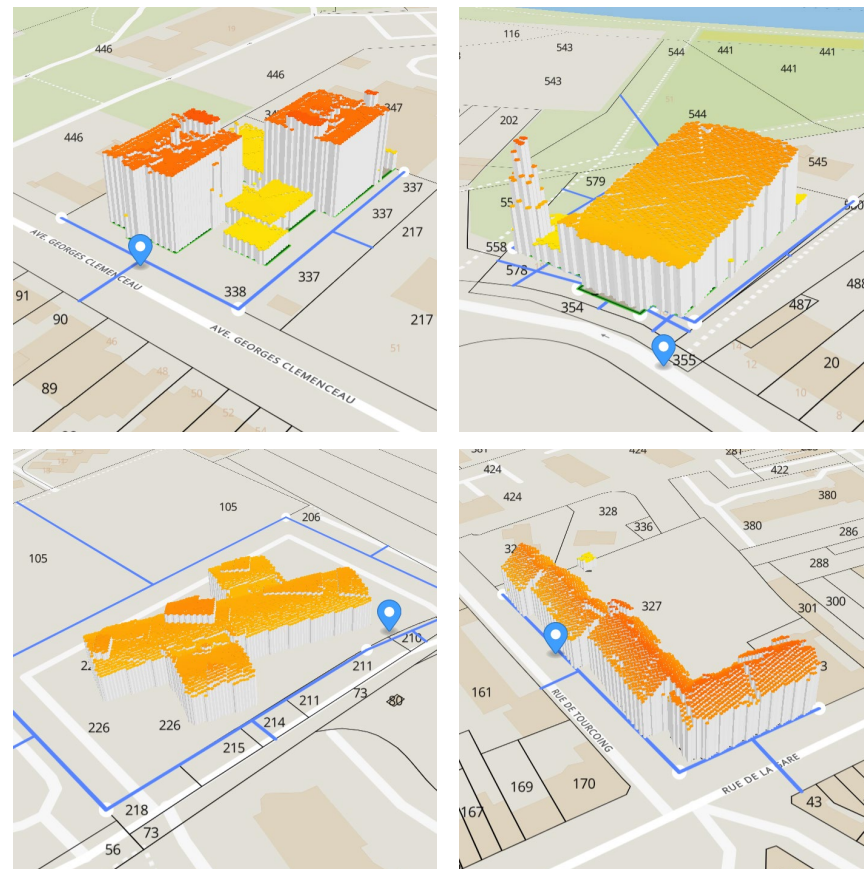
LA SURÉLÉVATION À GRANDE ÉCHELLE

Le Système d'Information Géographique **UPFACTOR GEOSERVICES®** permet d'assembler :

- les emprises bâties
- les emprises cadastrales
- le réseau de voirie
- le découpage administratif
- le relief du sol

auxquels sont adjointes les **données de hauteur du territoire, LIDAR ou photogrammétrie**, traitées en interne par UPFACTOR afin d'obtenir dans l'espace la description la plus fine des bâtiments étudiés.

Un géoréférencier est couplé à notre outil, permettant la **géolocalisation immédiate des listes d'adresses** de nos clients.



Exemples de visualisations 3D dans GEOSERVICES de quelques bâtiments de la Métropole Européenne de Lille

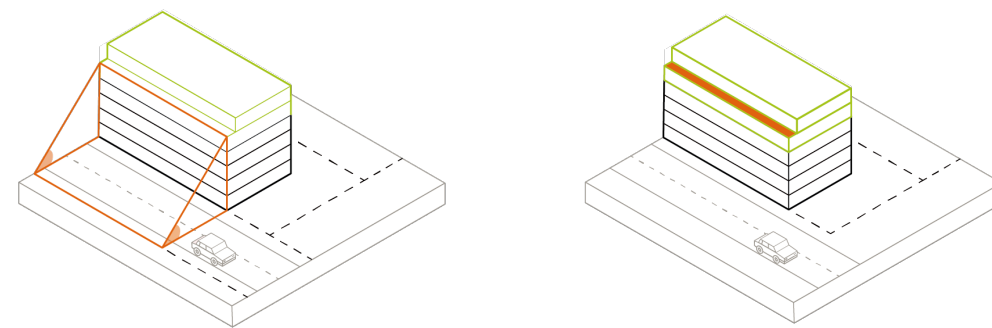
NOTRE LOGICIEL : UPFACTOR GEOSERVICES®

LA SURÉLÉVATION À GRANDE ÉCHELLE

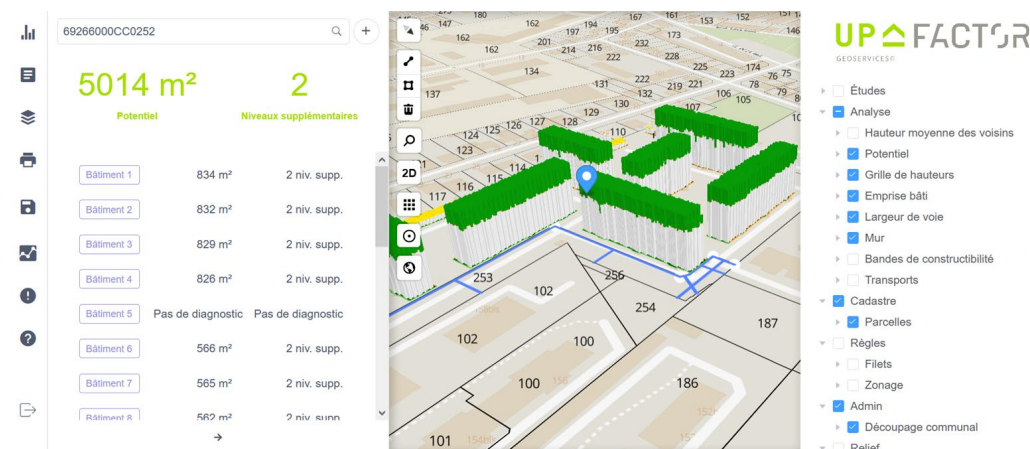
Notre SIG regroupe aussi **l'ensemble des jeux de données réglementaires des PLU** des communes étudiées (plans de zonage, plans des hauteurs, secteurs particuliers, bâtiments protégés, etc.)

Les règles des PLU encadrant la surélévation (hauteurs et surfaces maximales, implantations et retraits) sont rationalisées puis intégrées dans notre logiciel pour **une estimation du potentiel de surélévation de chaque bâtiment en un clic**, visualisable dans une interface web.

L'outil GEOSERVICES® détermine également **la faisabilité des surélévations** selon la morphologie des bâtiments ainsi que leur emplacement (périmètre des monuments historiques, proximité aux transports, etc.)



Exemple d'une règle exprimant une hauteur de façade maximale définie par la voie et un retrait de couronnement de distance fixe (UPFACTOR)



QUARTIER DE LA GARE STRASBOURG

Zone **UAB2** du PLU de l'Eurométropole de STRASBOURG

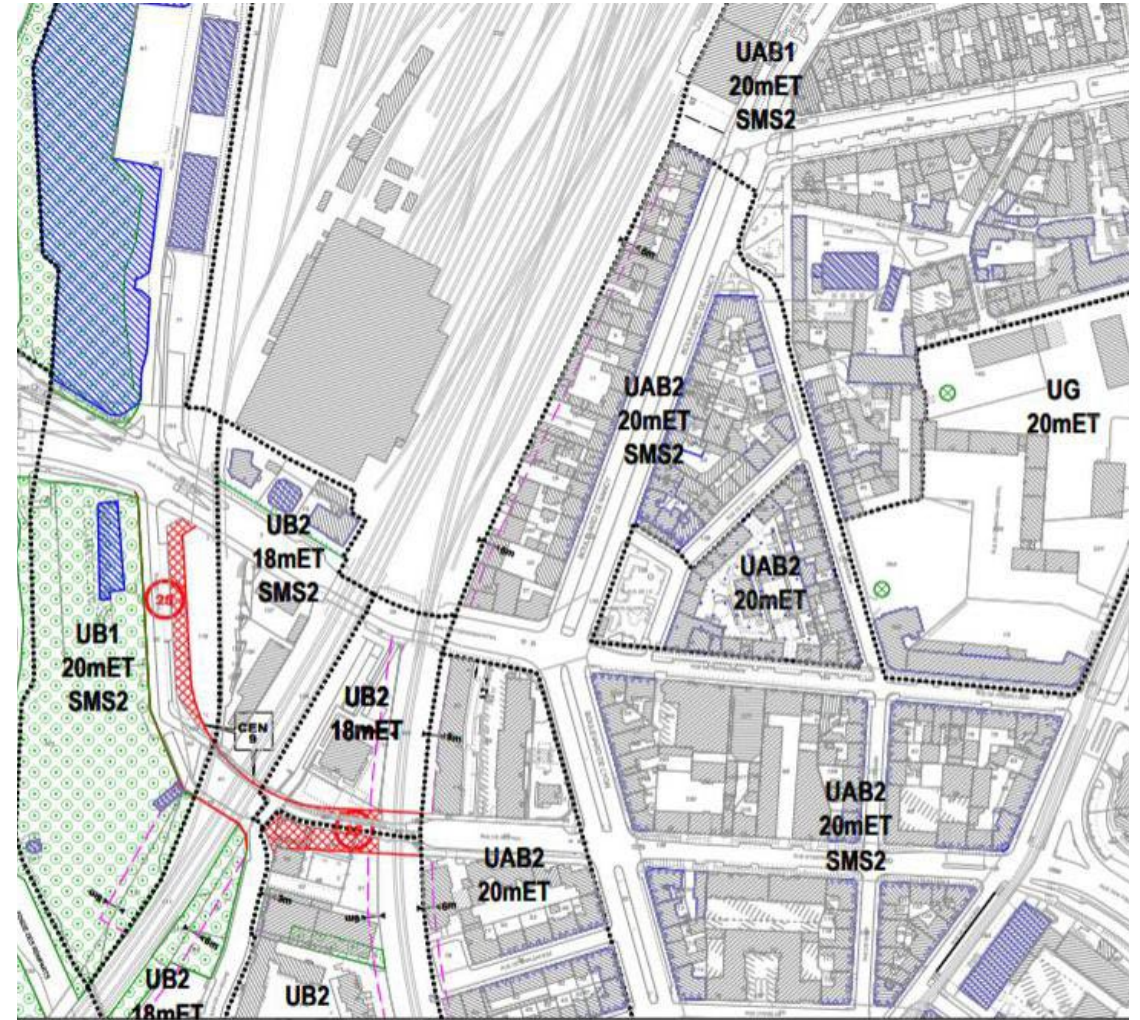
SYNTHESE PLU STRASBOURG - ZONE UB2b

Hauteur maximale des constructions :
Implantation des constructions par rapport
aux limites séparatives

- Les façades sur rue doivent être édifiées en ordre continu jusqu'aux limites séparatives latérales.
- En cas retrait des limites séparatives
Prospect $L = H / 2$
- Hauteur maximale **28 m (Hors tout)**
- Hauteur de façade maximale **20 m (Égout du toit)**
- Couronnement **8 m**
- Angle **52 °**

Implantation des constructions
les unes par rapport aux autres sur un même terrain

- Prospect $L = H / 2$
- Distance au mois égale à 3 mètres Baies secondaires



QUARTIER DE LA GARE STRASBOURG

DU PLU...À LA VISUALISATION DU POTENTIEL



PARTENARIAT EUROMETROPOLE STRASBOURG

PROGRAMME DE RECHERCHE

- △ **Intérêt** : prendre connaissance des possibilités offertes par la réglementation urbanistique
- △ **Analyse** du PLU et des règles d'urbanisme
- △ **Collecte des données** disponibles pour alimenter la base de données préalable au scan global
- △ **Identification** des immeubles pouvant être surélevés et ceux ne pouvant pas être surélevés

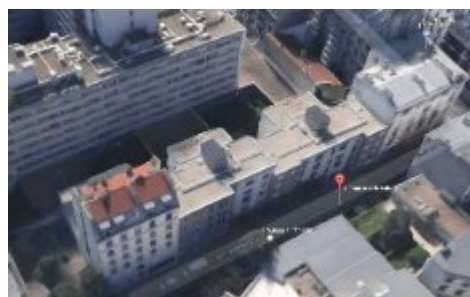
BAILLEURS SOCIAUX

SCAN DE PATRIMOINE



The screenshot shows the UP FACTOR software interface. At the top, there are logos for UP FACTOR and cdc habitat. Below the logos, there are several filters and a table of results. The table has columns for 'Adresse', 'Longueur (m)', 'Hauteur de l'immeuble (m)', 'Hauteur Max (m)', 'Date (m)', and 'Nb. Etages potentiels'. The first row shows '28' in the 'Adresse' column. To the right of the table is a map of Paris with several yellow and green markers indicating the locations of the heritage sites.

Adresse	Longueur (m)	Hauteur de l'immeuble (m)	Hauteur Max (m)	Date (m)	Nb. Etages potentiels
28	-	-	-	-	-



Localisation **PARIS**

Étude des possibilités de surélévation du patrimoine d'**EFIDIS**.

Sur **186** sites étudiés,
28 sont favorables à
la surélévation.

JANVIER 2022

BAILLEURS SOCIAUX SCAN DE PATRIMOINE

Potentiel de 184 logements, 11 486m² sur 6 opérations



100 rue de Lagny 75020 PARIS
Surface créée : env. 1 127 m²
20 logements



4-6 Impasse de la Baleine 75011 PARIS
Surface créée : env. 1 167 m²
13 logements



90bis boulevard Ney 75018 PARIS
Surface créée : env. 2 762m²
46 logements



59 avenue Émile Zola 75015 PARIS
Surface créée : env. 1 745 m²
28 logements



10-14 rue Duranti 75011 PARIS Surface créée : env. 3 965 m² — 63 logements



35-39 rue du Télégraphe 75020 PARIS Surface créée : env. 720 m² — 14 logements



BAILLEURS SOCIAUX

SCAN DE PATRIMOINE



nantes
métropole
HABITAT

Un patrimoine de
1061 bâtiments

- **98** faisabilités architecturales
- **37%** des bâtiments étudiés surélevables
- **5** projets en cours de réalisation
- **Jusqu'à 1/3 des objectifs** annuels de création de logement de NMH réalisés par surélévation

FONCIÈRES OPTIMISATION & VALORISATION PATRIMONIALE



Maître d'ouvrage **COVEA**

AMO **UPFACTOR**

Maître d'œuvre **UPFACTOR architecture**

Projet Création de 4 logements neufs
en duplex

SP 352 m²

Bénéfices pour la foncière

- Usufruit locatif
sur surface équivalente au R+1
- Réfection des parties communes
- Rénovation ascenseurs
- Valorisation Immobilière

GAIN 4 M€ TTC val. immo.
INVEST 2,2 M€ TTC

MARCHÉ DE LA COPROPRIÉTÉ

NOS CLIENTS

700 000 copropriétés en France
dont 30% en région parisienne

-> Marché cible de **300 000 copropriétés**
en zone tendue dans les métropoles françaises

-> Avec un **besoin urgent de financement**
de la rénovation énergétique

LES PROMOTEURS
environ 600 en France

17 promoteurs clients actuels



Edouard
Denis

Projets
Paris & Lyon



ALTEV
innovate & invest

Projets Paris



ALPINE
LODGES

Projets Montagne

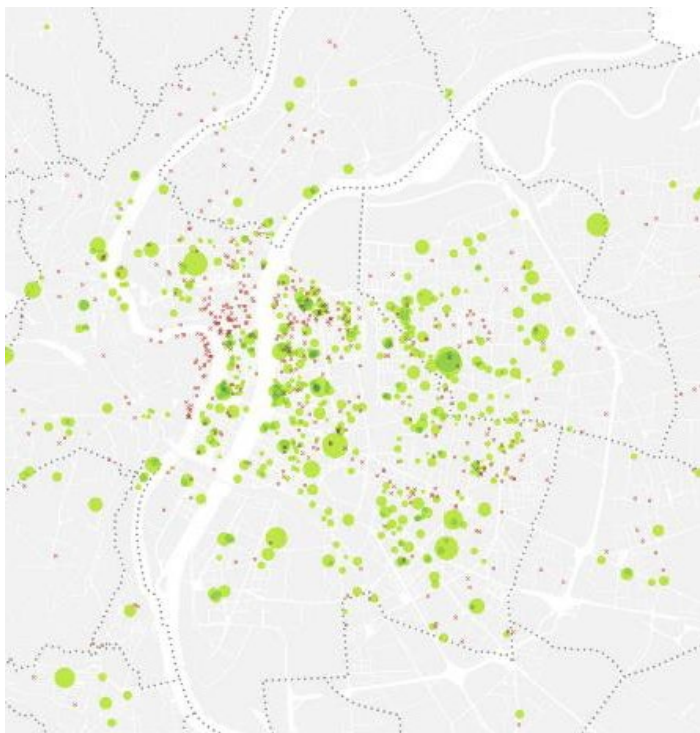
equinox
promoteur immobilier responsable



Projets Lyon

SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ

PATRIMOINE EN GESTION



Métropole de Lyon

1265 adresses
dont 892 à Lyon

430 bâtiments
>200m² de potentiel

23% du bâti

Île-de-France

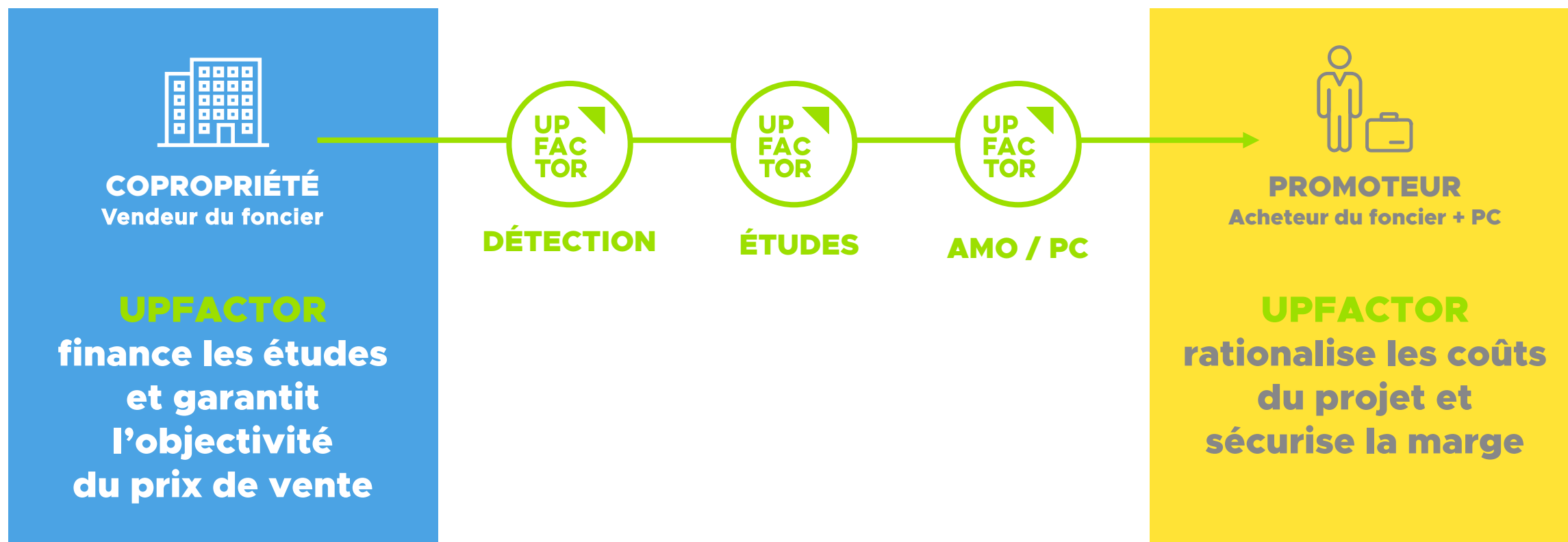
2543 adresses
dont 2161 à Paris

314 bâtiments
>200m² de potentiel

12% du bâti

UNE SOLUTION UNIQUE ET INÉDITE POUR CONVAINCRE LES COPROPRIÉTÉS

Un positionnement tiers de confiance dans la chaîne de valeur



COPROPRIÉTÉ **SURÉLEVATION &** **RÉNOVATION GLOBALE**



AMO UpFactor

MOA Concept UpFactor architecture

Création de 12 logements

SDP 854 m²

Bénéfice pour la copropriété

- Remplacement des menuiseries
- ITE et Ventilation Hygro B
- Réfection des parties communes
- Rénovation énergétique -35%

Rénovation financée à 100 %

- 583 K€ TTC en travaux
- 46 K€ en numéraire

COPROPRIÉTÉ **SURÉLEVATION &** **RÉNOVATION GLOBALE**



AMO **UPFACTOR**
MOA Concept **UPFACTOR architecture**

Création de 71 lits
en résidence de tourisme
SDP 1 481 m² Carrez

Bénéfices pour la copropriété

- Rénovation globale BBC Rénov.
- 112KW/m² (Gain 62%)
- Réfection des parties communes

Rénovation financée à 100 %

- 3,05 M€ TTC en travaux
- 100 K€ en numéraire



**UP
FAC
TOR**

**ENSEMBLE,
PRENONS DE LA HAUTEUR
LA CONSTRUCTION HORS-SITE**

LA CONSTRUCTION HORS-SITE ET LA SURÉLÉVATION



L'EXEMPLE DE BARCELONE

Maître d'ouvrage
LA CASA POR EL TEJADO

Création de 4 logements

Bénéfice pour la copropriété

- Rénovation globale
- Réfection des parties communes

Chantier Hors-Site

- 12 semaines de construction en atelier
- 2 jours de pose
- 6 semaines de finition sur site

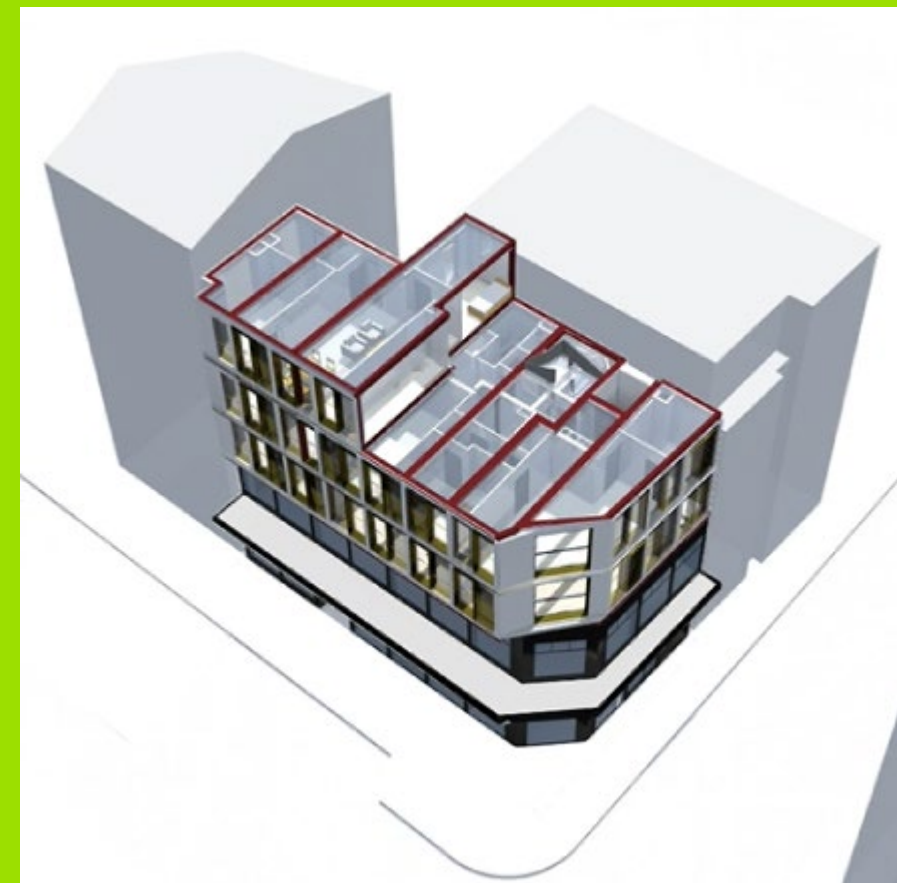
LA CONSTRUCTION HORS-SITE ET LA SURÉLÉVATION



Surélévation 10 logements

CONCOURS 75015 PARIS

28 modules hors-site équipés
Pose 2x 3 Jours



UNE DÉMARCHE SOUTENUE PAR LE GOUVERNEMENT

Projet R&SID

Rénovation & Surélévation InDustrialisées par la construction
hors-site

en partenariat avec



Octobre 2020

**Lauréat du Programme
d'Investissement d'Avenir**
sélectionné pour l'Appel à Projets SEVTD

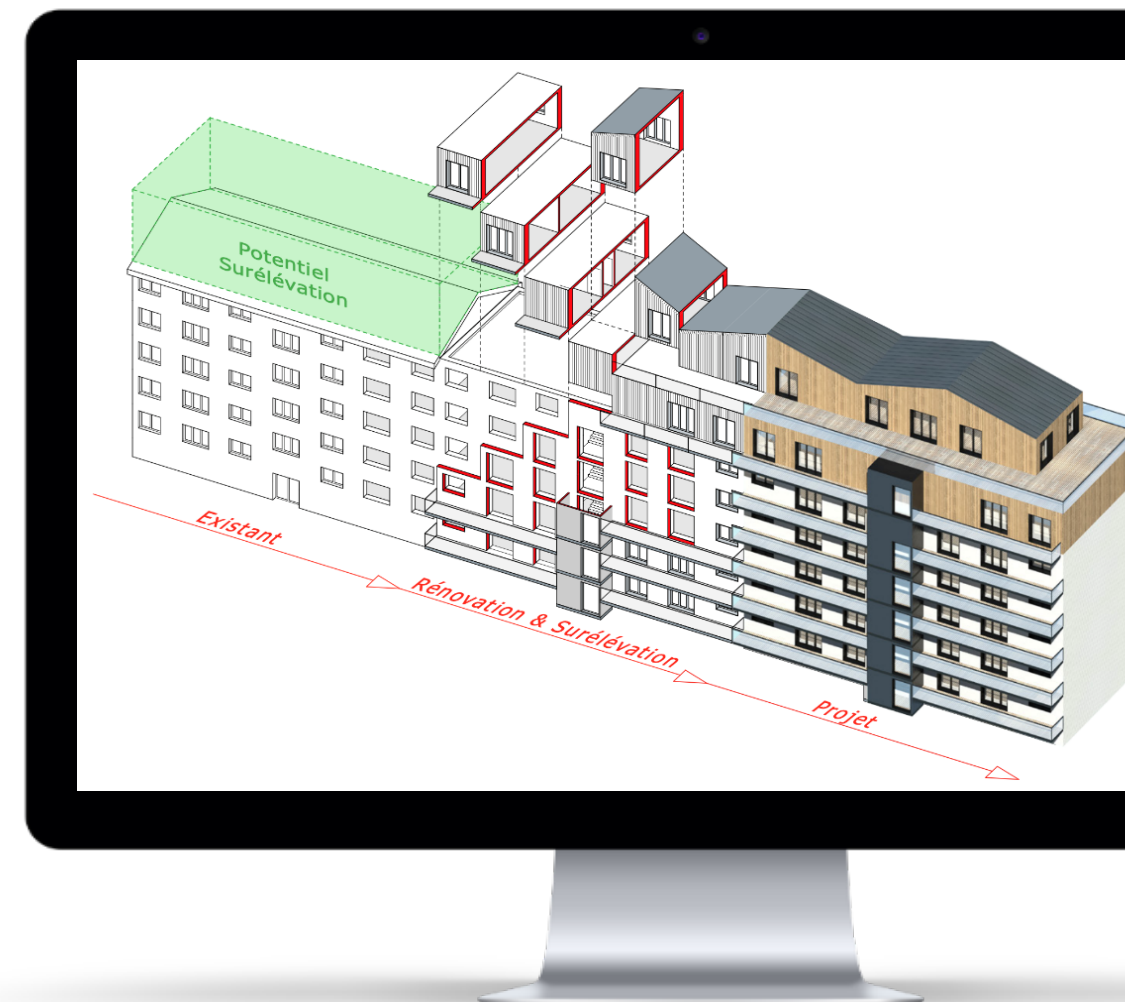


LE GRAND PLAN
D'INVESTISSEMENT

ADEME



Agence de l'Environnement
et de la Maîtrise de l'Energie



ILS NOUS FONT **CONFIANCE**

NOS CLIENTS PRIVÉS

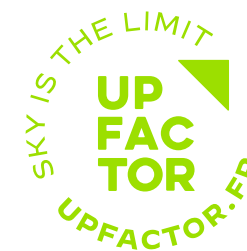


NOS CLIENTS HLM



NOS PARTENAIRES





CONTACT

7 AV. DE LA RÉPUBLIQUE 75011 PARIS

+ 33 (0)1 48 42 28 92

CONTACT@UPFACTOR.FR