





CLUB
IMMOBILIER
CÔTE D'AZUR





MATINALES DE L'IMMOBILIER



Construire la ville sur la ville

Opérations de réhabilitation et de surélévation



Contraintes et Opportunités

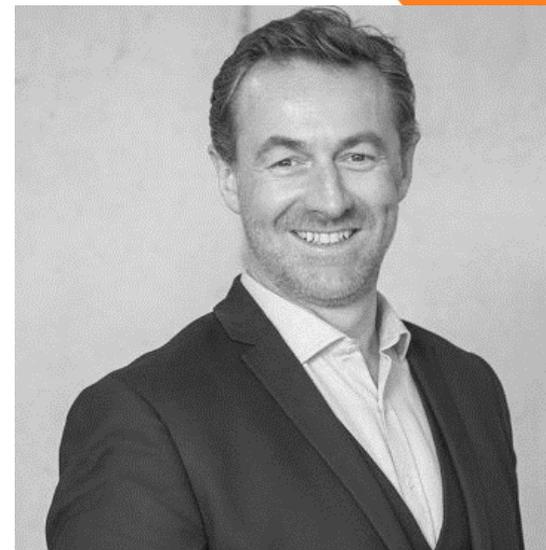
Intervenants



Caroline Bjorkman
Manager de projet
Cabinet d'architecture GRIESMAM



Benjamin Adnet
Architectes
Adnet Architecture



Robin CALOT
Business Developer chez
M Capital



Construire la ville sur la ville

Opérations de réhabilitation et de surélévation



Les spécificités architecturales, techniques, économiques des rénovations et surélévations.

État des lieux

L'étalement urbain qu'a connu la France durant la seconde moitié du XXème siècle à la lumière du développement durable actuel a incité les architectes ainsi que les politiques à réagir. Nous nous efforçons depuis les quinze dernières années à mettre en avant une démarche de densification afin de réduire l'artificialisation des sols et la destruction de ressources naturelles. La densification verticale répond en partie à ces nouvelles contraintes ainsi qu'aux nouveaux enjeux.

4

Besoins en logements

5

La législation

6

Notion de foncier Aérien

7

Réglementation locale

Besoins en logements

la densification répond à l'heure actuelle à une forte crise en logements. Le manque significatif de logements neufs et la difficulté d'accès au logement est un facteur qui favorise la densification urbaine, particulièrement dans les espaces denses.

Cette pénurie de logement, l'accroissement des demandes pour résider dans les centres urbains - où la mixité fonctionnelle est plus présente - et la croissance démographique, ont entraîné une pression foncière importante dans les villes les plus denses en France. Repoussant dès lors les classes moyennes en périphérie, et entraînant un phénomène de gentrification au sein des métropoles.



La densification des espaces urbains tente de répondre à la ville durable, post-carbone, et cela face à sa croissance et son étalement. La ville compacte contrairement à la ville diffuse, se construit autour d'une mixité fonctionnelle avec de l'habitat, de l'emploi, des activités, des équipements et des services.

Cette mixité fonctionnelle tend à réduire les déplacements, à réduire la dépendance à l'automobile et encourage l'utilisation des transports partagés. De plus, cette volonté de préservation de l'environnement est accompagnée de différents objectifs politiques tels que la préservation des espaces naturels et agricoles, la lutte contre l'étalement urbain ainsi que l'émiettement territorial.

Législation

Les différentes étapes législatives initiées par l'état pour favoriser la densification urbaine, Loi Solidarité Renouvellement Urbain, Loi Grenelle II, Ordonnance relative au développement de la construction de logement, Loi Alur.



Depuis la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) - qui vise à réduire considérablement les entraves à la densification –, jusqu'à la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) - qui elle, contraint à une analyse spécifique des espaces déjà urbanisés avant d'ouvrir toute nouvelle zone à l'urbanisation –, l'état Français s'est doté de nombreux outils législatifs. Ces outils ont permis aux territoires aussi divers soient-ils de prendre conscience des enjeux de la densification face à l'étalement urbain, leur permettant par la même occasion de se développer durablement, de préserver leurs ressources ainsi que de maîtriser le fléau de l'étalement urbain

La loi SRU (2000)

La loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) a introduit les notions «d'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestière, la protection des espaces naturels et des paysages d'autre part. Cela, en respectant les objectifs du développement durable » et « une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains, ruraux ainsi que la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile [...] » (article L121-1 du code de l'urbanisme). **La loi SRU, aborde la densité dans le cadre des principes généraux devant être mis en œuvre par les documents d'urbanisme en particulier dans le cadre du renouvellement urbain.**

La loi ALUR (2014)

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 Mars 2014, continue dans la lancée des précédents documents d'urbanisme évoqués ici, ayant pour objectif de faciliter et d'accroître l'effort de construction de logement tout en freinant l'artificialisation des sols et d'accroître son combat contre l'étalement urbain.

De manière plus précise nous pouvons relever plusieurs points importants mis en avant par cette loi : **elle vise à favoriser la construction de logements ainsi que l'accompagnement et le développement de l'habitat léger avec notamment la suppression du Coefficient d'Occupation des Sols (COS) ainsi que la suppression d'une taille minimum de parcelle pour construire.** Cela permettant de favoriser la densification en zone urbaine, là où sont les véritables besoins – mais aussi de favoriser par la même occasion la mixité sociale –. Un autre point notable est de favoriser à travers la mise à jour de tous les documents d'urbanisme – et donc la suppression du Plan d'Occupation des Sols au 1^{er} Janvier 2016 – **la prise en compte des enjeux de développement durable afin de lutter contre l'étalement urbain.** Avec la mise en place de documents d'urbanisme intercommunaux afin de mieux coordonner les échelles communales et intercommunales ainsi que pour répondre de manière plus efficace aux divers enjeux territoriaux.

Notion de foncier aérien

La densité bâtie est aujourd'hui le nouvel indicateur de référence pour mesurer l'emprise d'une construction sur un espace donné. Contrairement à l'ancien COS, la densité bâtie se rapporte au réel et non plus au réalisable, elle se calcule ainsi : $\text{Densité Bâtie} = (\text{emprise au sol du bâti} \times \text{hauteur moyenne}) / \text{surface de l'îlot}$. La densité bâtie offre une représentation réaliste de la densité perçue



La densité résidentielle permet de donner une mesure de l'occupation des sols par le logement : $(\text{densité résidentielle} = \text{nombre de logements} / \text{surface en hectares})$

Pour approfondir notre raisonnement et entrevoir les différentes densités, il est nécessaire de ne pas omettre la **densité humaine**, ($\text{densité humaine} = \text{Nombre d'habitants} / \text{surface en kilomètres}^2 \text{ ou en hectares}$) qui reste l'outil le plus communément utilisé, non seulement en urbanisme mais dans les autres champs professionnels

Réglementation locale

Par l'exemple des PLU des Nice et de Cannes



Garnier



NICE - Ouest
Promenade Des Anglais

Gare S.N.C.F.
Nice Ville

Espace Social Gambetta

SI PANCRACE

CRÉDIT AGRICOLE

CRÉDIT AGRICOLE

DIRECTION GÉNÉRALE DES
FINANCES PUBLIQUES

PLAN DE SITUATION

Département :
ALPES MARITIMES

Commune :
NICE

Section : LW
Feuille : 000 LW 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/500

Date d'édition : 23/07/2018
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC44

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le
centre des impôts foncier suivant :
Nice 1
Centre des Finances Publiques de N° Cadéi
22, rue Joseph Cadéi 06172
06172 NICE
tél. 04-92-09-46
cdfif.nice.1@impots.gouv.fr

us est délivré par :
cadastre.gouv.fr
istère de l'Action et des Comptes





Maitrise d'œuvre
 Agence Obada Architectes & Partners
 66 Boulevard Carnot, Villa Idalie
 06300 Nice France
 T : +33 4 93 50 87 70
 F : +33 9 72 16 52 83
 E : contact@obada.fr



Maitrise d'ouvrage
 Obada Studio Architectes dpg
 66 Boulevard Carnot, Villa Idalie
 06300 Nice France
 T : +33 68 10 146 10
 F : +33 9 72 16 52 83
 E : ags.obada@gmail.com

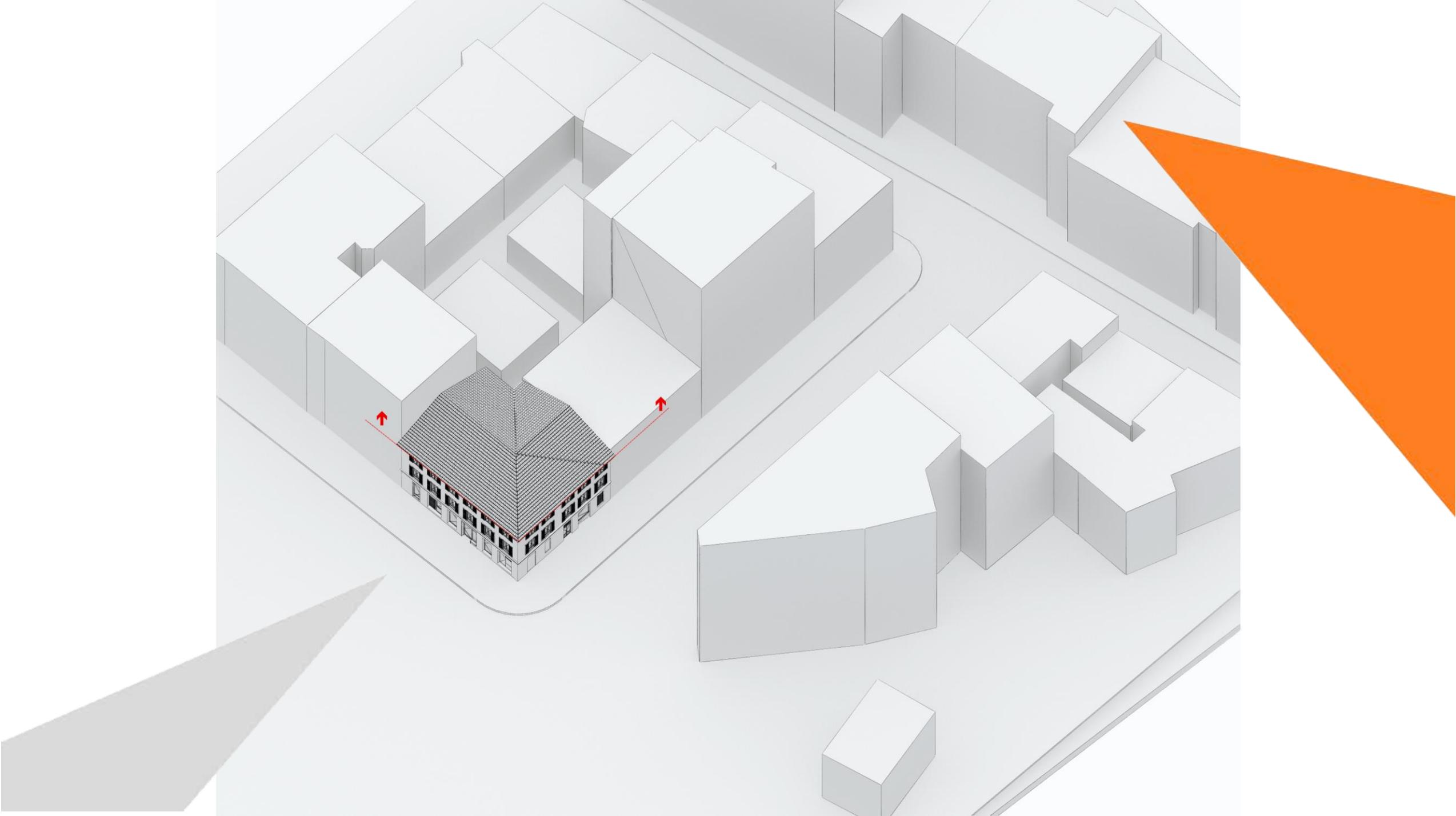
Maitrise d'ouvrage
 Mon Toit et Moi
 9 Rue Caffarelli
 06000 Nice - France
 T : 0472765602

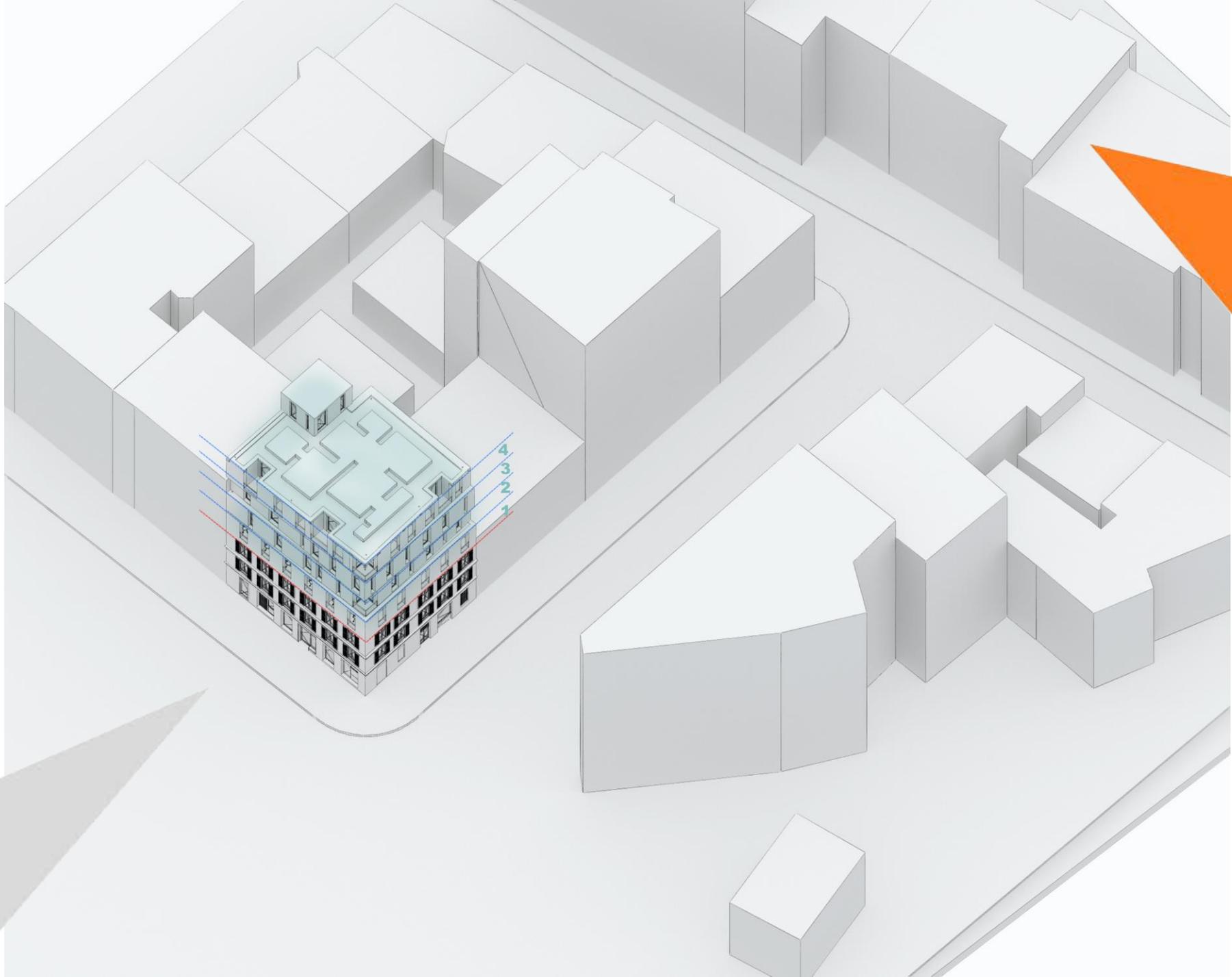
Projet de Surrélévation d'immeuble

Photos de l'état des lieux

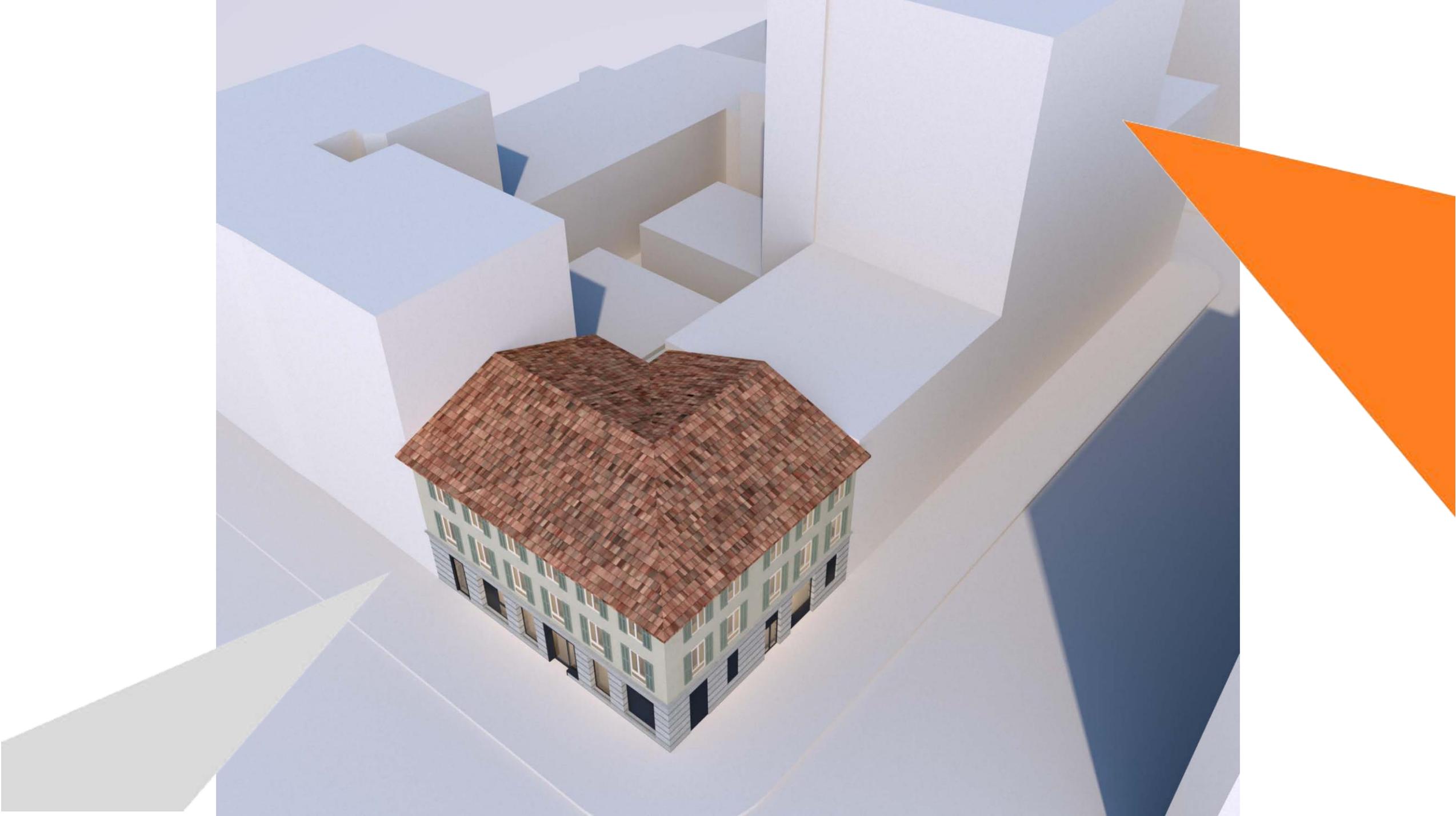
49, Boulevard Joseph Garner, 06000, Nice
 Parcelle n°197

Date :	31/07/2018	AGA-1808
Phase :	ESO	

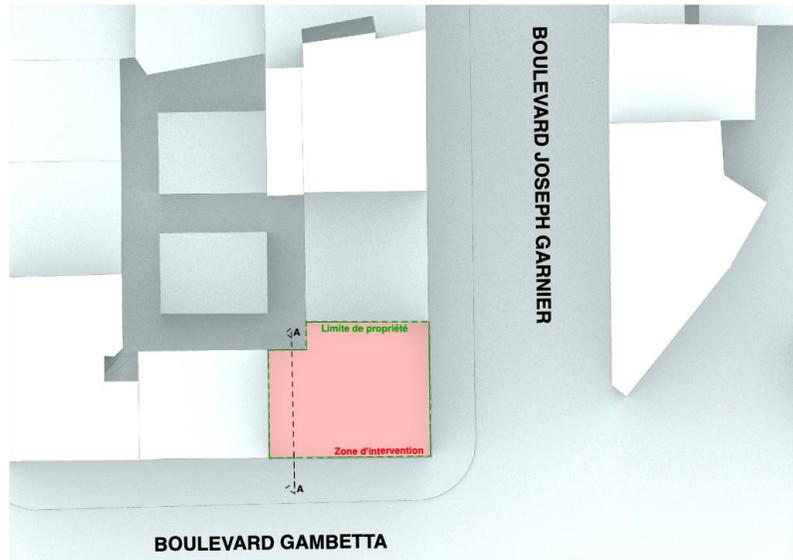




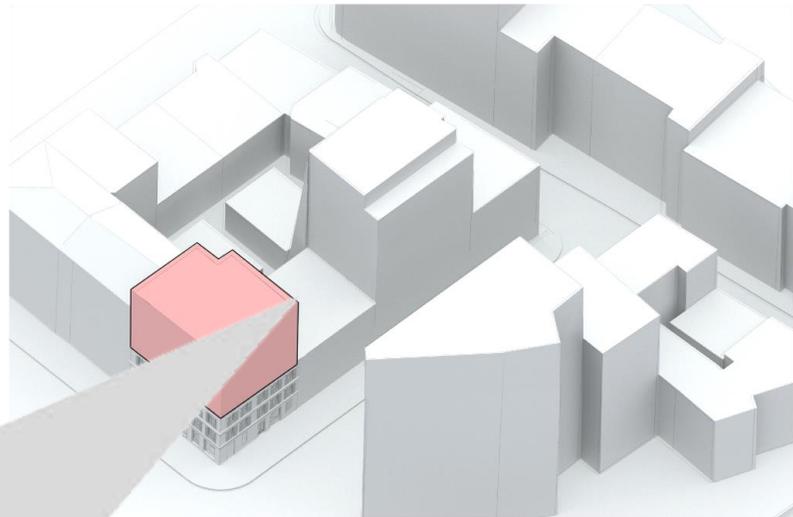




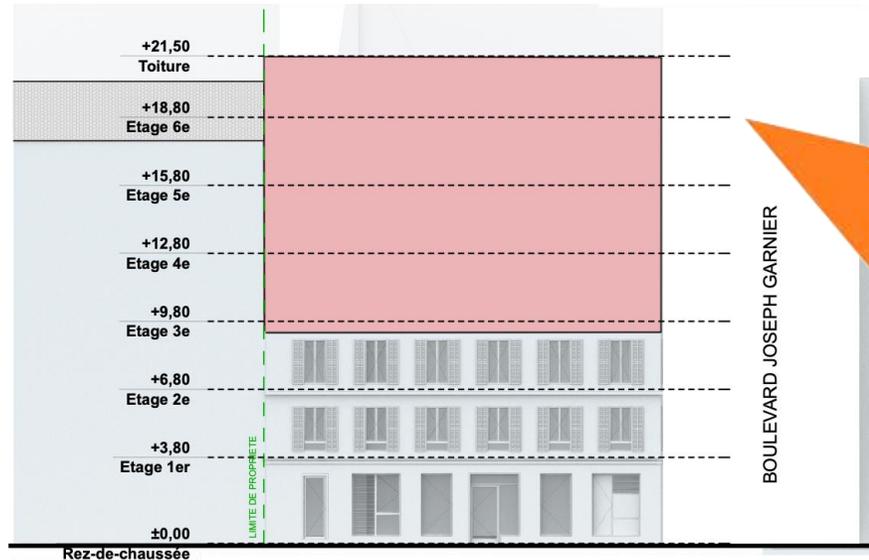




PLAN MASSE 1:500

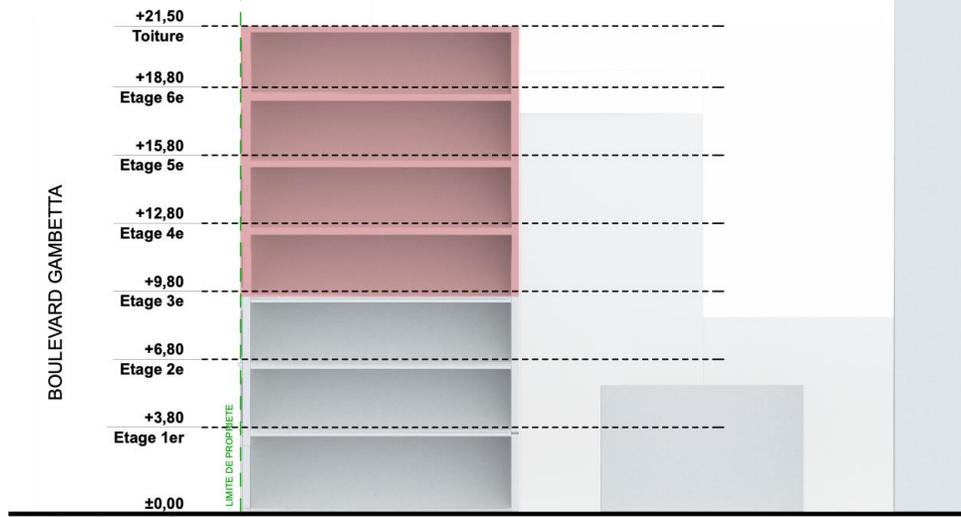


ANIMOMETRIE



Rez-de-chaussée

FACADE BD GAMBETTA 1:200



Rez-de-chaussée

COUPE A-A 1:200

Maitrise d'oeuvre
 Agence Giesmar Architectes & Partners
 66 Boulevard Carnot, Villa Idalie
 06300 Nice France
 T : +33 4 93 50 87 70
 F : +33 9 72 16 52 83
 E : contact@ga.fr



Maitrise d'oeuvre
 Obada Studio Architectes dplg
 66 Boulevard Carnot, Villa Idalie
 06300 Nice France
 T : +33 6 81 01 46 10
 F : +33 9 72 16 52 83
 E : ags.obada@gmail.com



Maitrise d'ouvrage
 Mon Toit et Moi
 9 Rue Callierelli
 06000 Nice - France
 T : 0472765602

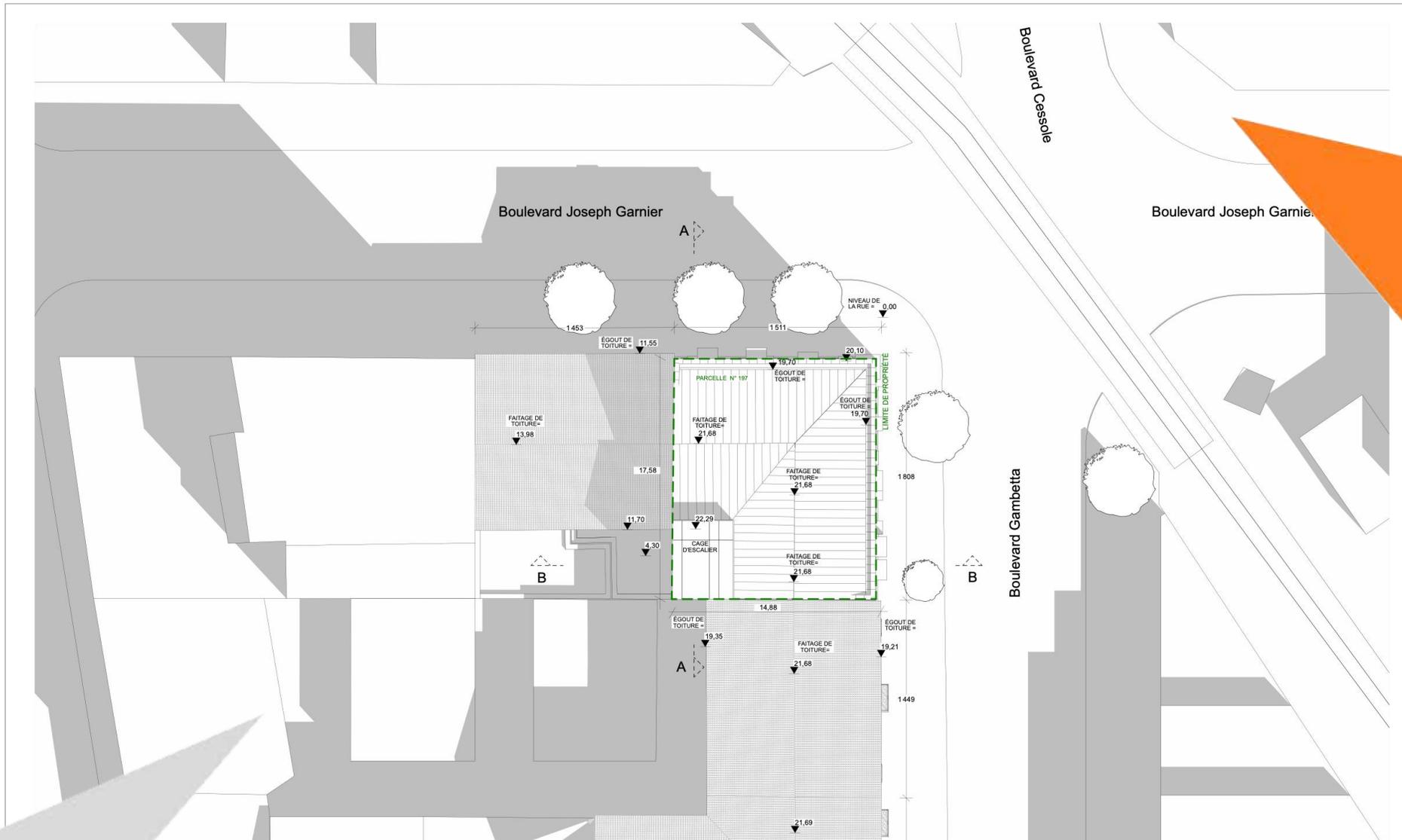
Projet de Surélévation d'immeuble

CU2

49, Boulevard Joseph Garnier
 06000 Nice
 Parcelle n°197

Date :	31/07/2018
Phase :	ESQ

Volume:03\proj\work\proj16-PRDA-GA-1608-Nov-49-Joseph Garnier\ESQ_PHE_APR2017 - PRE2 7.1 - Plans PREA-GA-1608-2-A-1-20180731-PHE.dwg



Maitrise d'oeuvre
 Agence Griesmar Architectes
 68 Boulevard Carnot, Villa Idalie
 06300 Nice France
 T : +33 4 93 50 87 70
 F : +33 9 72 16 52 83
 E : contact@ga.fr



Maitrise d'oeuvre
 Obada Studio Architectes dplg
 68 Boulevard Carnot, Villa Idalie
 06300 Nice France
 T : +33 6 81 01 46 10
 F : +33 9 72 16 52 83
 E : ags.obada@gmail.com



Maitrise d'oeuvre
 Mon Toit et Moi
 9 Rue Callianelli
 06000 Nice - France
 T : 0472765602

Projet de Surélévation en logements d'un immeuble

49, Boulevard Joseph Garnier 06100
 Nice
 Parcelle n°197

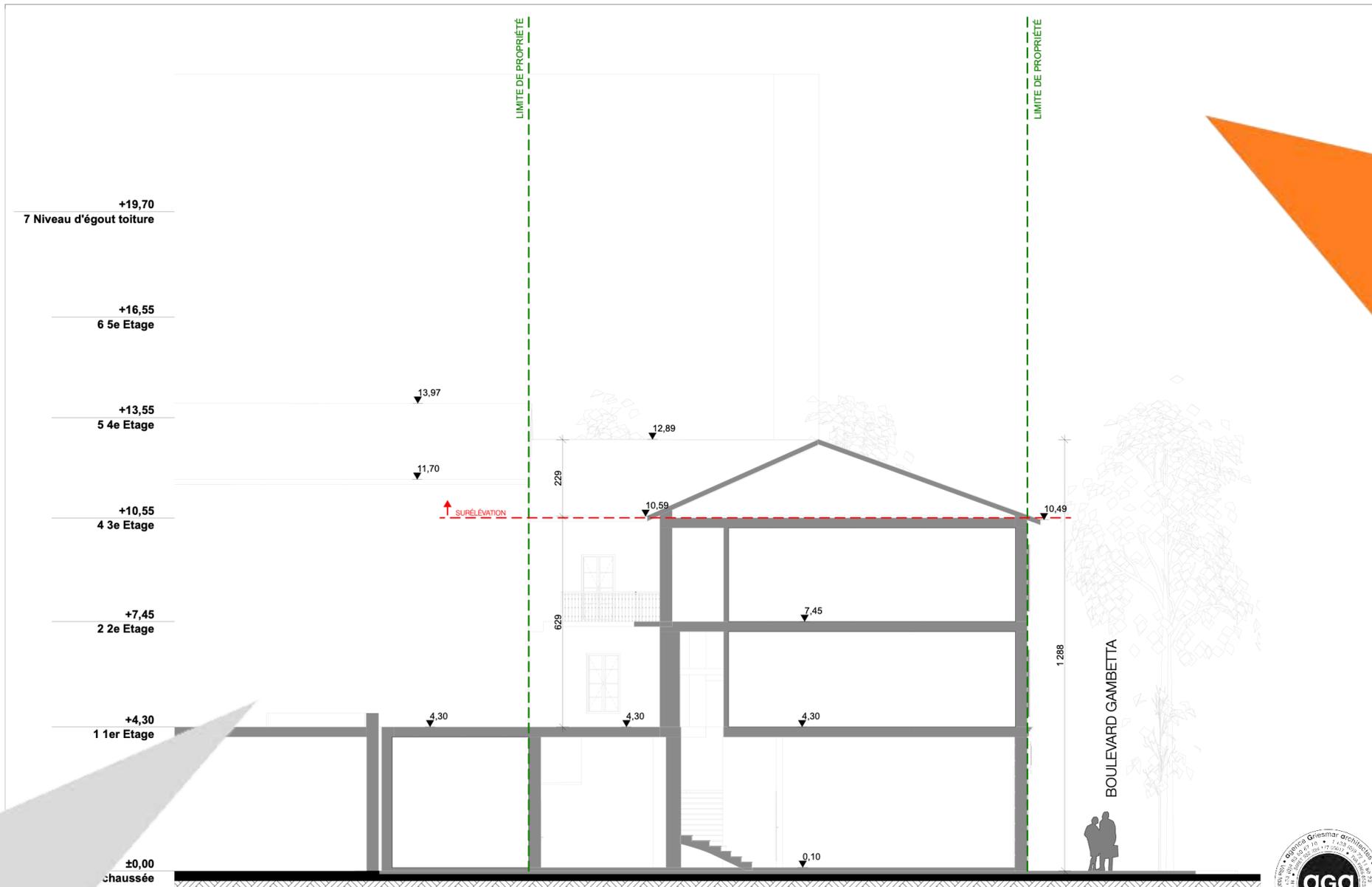
PC2.2
 PLAN MASSE PROJET

Echelle : 1:250
 Date : 28/02/2020
 Phase : PC

Indice
A



\\sma\proj\ga\GA-1608-Nice-49 Joseph Garnier\CS-APP - PC - DT13.8 - Plan-PC - DT13.8.1 - PC Dossiers\PC2 JA-GA-1608-3.8-1-20200208-Joseph Garnier PC 2.jph



Maîtrise d'œuvre
 Agence Griesmar Architectes
 66 Boulevard Carnot, Villa Idalie
 06300 Nice France
 T : +33 4 93 50 87 70
 F : +33 9 72 16 52 83
 E : contact@ga.fr



Maîtrise d'œuvre
 Obada Studio Architectes dplg
 66 Boulevard Carnot, Villa Idalie
 06300 Nice France
 T : +33 9 81 01 46 10
 F : +33 9 72 16 52 83
 E : aga.obada@gmail.com

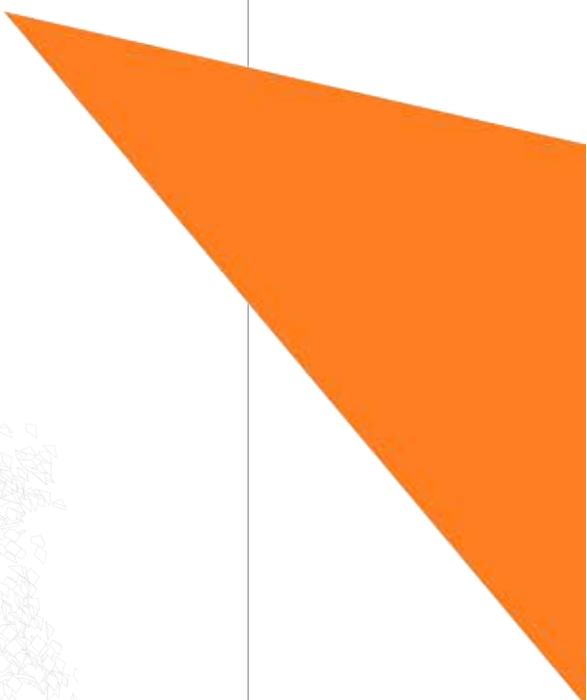
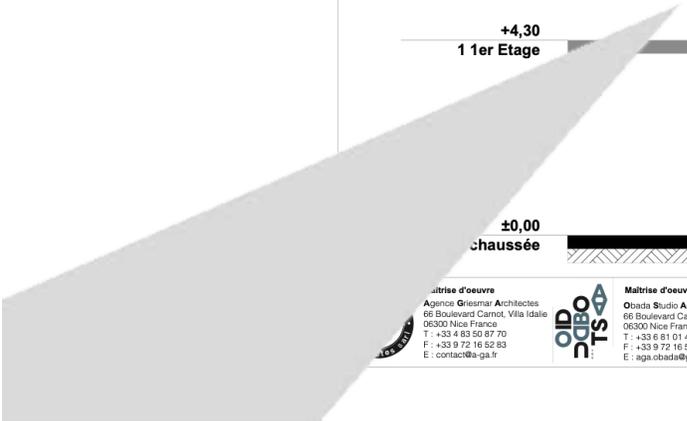


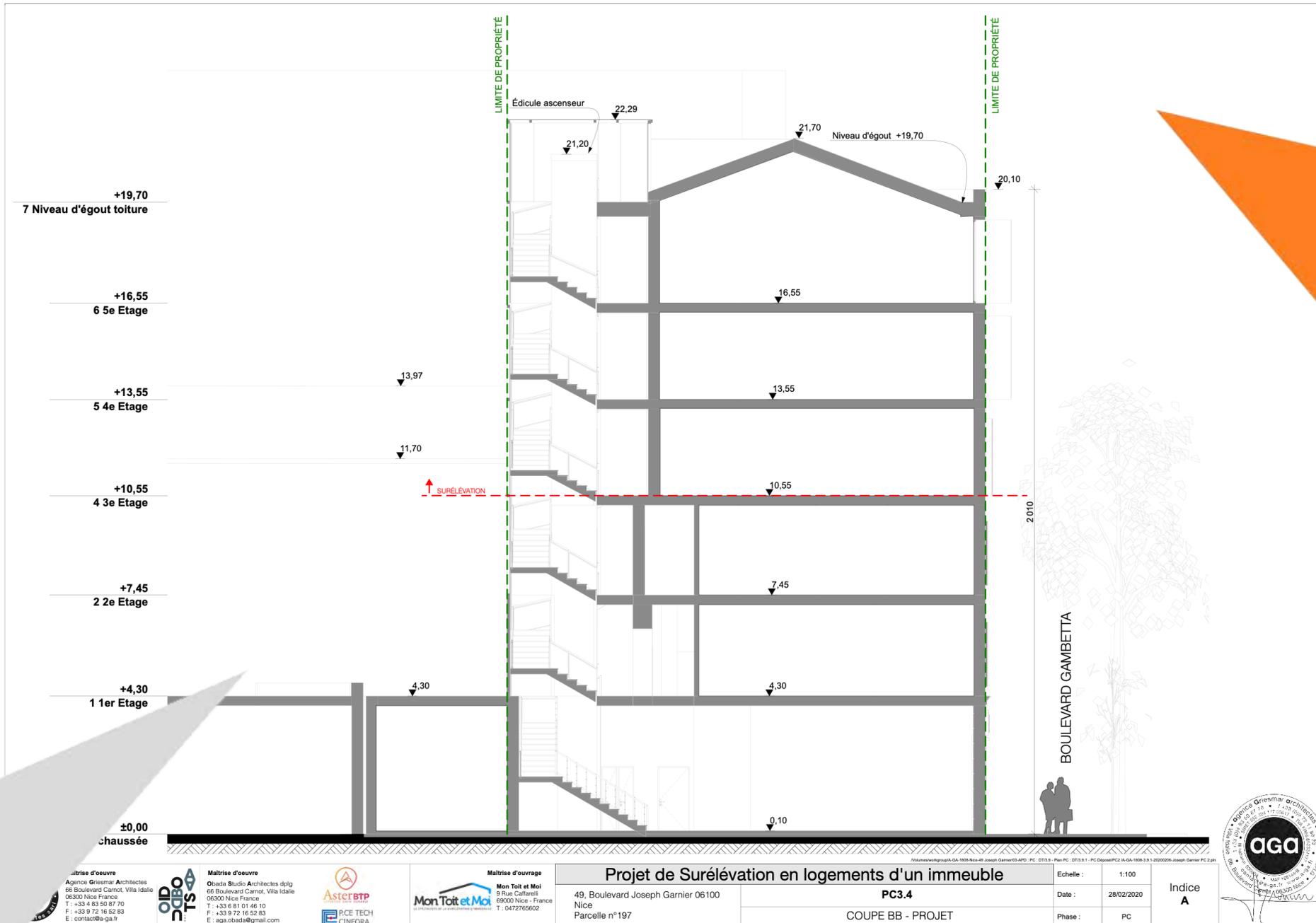
Maîtrise d'ouvrage
 Mon Toit et Moi
 9 Rue Gallieni
 93000 Nice - France
 T : 0472765602

Projet de Surélévation en logements d'un immeuble
 PC3.3
 49, Boulevard Joseph Garnier 06100
 Nice
 Parcelle n°197

Echelle : 1:100
 Date : 28/02/2020
 Phase : PC

Indice
A





Maîtrise d'œuvre
 Agence Griesmar Architectes
 66 Boulevard Carnot, Villa Idalie
 06300 Nice France
 T : +33 4 93 50 87 70
 F : +33 9 72 16 52 83
 E : contact@ga.fr



Maîtrise d'œuvre
 Obada Studio Architectes dplg
 66 Boulevard Carnot, Villa Idalie
 06300 Nice France
 T : +33 9 81 01 46 10
 F : +33 9 72 16 52 83
 E : ags.obada@gmail.com



Maîtrise d'ouvrage
 Mon Toit et Moi
 9 Rue Gallieni
 93000 Nice - France
 T : 0472765602

Projet de Surélévation en logements d'un immeuble

49, Boulevard Joseph Garnier 06100
 Nice
 Parcelle n°197

PC3.4

COUPE BB - PROJET

Echelle : 1:100
 Date : 28/02/2020
 Phase : PC

Indice
A





Maîtrise d'œuvre
 Agence Griesmar Architectes
 66 Boulevard Carnot, Villa Idalie
 06300 Nice France
 T : +33 4 93 50 87 70
 F : +33 9 72 16 52 83
 E : contact@ga.fr



Maîtrise d'œuvre
 Obada Studio Architectes dplg
 66 Boulevard Carnot, Villa Idalie
 06300 Nice France
 T : +33 6 81 01 46 10
 F : +33 9 72 16 52 83
 E : ags.obada@gmail.com



Maîtrise d'ouvrage
 Mon Toit et Moi
 9 Rue Callienil
 06000 Nice - France
 T : 0472765602

Projet de Surélévation en logements d'un immeuble
 49, Boulevard Joseph Garnier 06100
 Nice
 Parcelle n°197

PC5.1
 ÉLÉVATION BOULEVARD JOSEPH GARNIER - EXISTANT

Echelle : 1:100
 Date : 28/02/2020
 Phase : PC

Indice
 A





Maitrise d'œuvre
 Agence Griesmar Architectes
 66 Boulevard Carnot, Villa Idalie
 06300 Nice France
 T : +33 4 93 50 87 70
 F : +33 9 72 16 52 83
 E : contact@ga.fr



Maitrise d'œuvre
 Obada Studio Architectes dplg
 66 Boulevard Carnot, Villa Idalie
 06300 Nice France
 T : +33 6 81 01 46 10
 F : +33 9 72 16 52 83
 E : ags.obada@gmail.com



Maitrise d'ouvrage
 Mon Toit et Moi
 9 Rue Gallieni
 06000 Nice - France
 T : 04 72 76 60 02

Projet de Surélévation en logements d'un immeuble
 49, Boulevard Joseph Garnier 06100
 Nice
 Parcelle n°197

PC5.2
 ÉLÉVATION BOULEVARD JOSEPH GARNIER - PROJET

Echelle : 1:100
 Date : 28/02/2020
 Phase : PC

Indice
 A







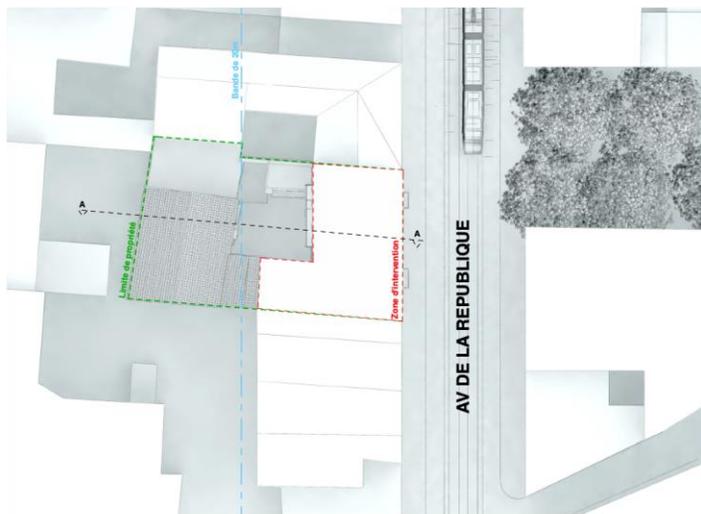
2

PLAZA
REISSON

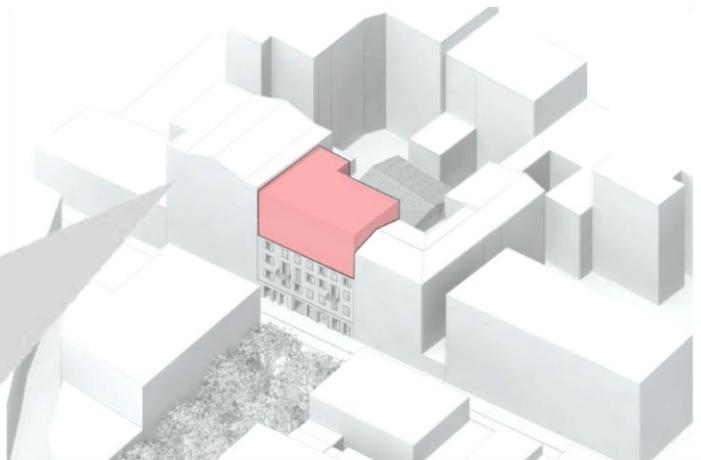


Epicerie fine
SAVEURS CA

Source: *Source: Miroir*



PLAN MASSE 1:500



AXONOMETRIE



FACADE SUR AVENUE 1:200



COUPE A-A 1:200



PROJET DE SURÉLEVATION EN LOGEMENT D'UN IMMEUBLE - 36 Avenue de la République

SE	TYPE	NUMERO PLAN	Ind.
C E	P L		A

ÉCHELLE DU DESSIN : 1:100 DATE : 16/06/2021

ÉLÉVATION

AVENUE DE LA RÉPUBLIQUE - EXISTANT

DATE	INDICE	MODIFICATIONS

<p>Maîtrise d'œuvre Agence Grémar Architectes 66 Boulevard Carnot, Villa Idalie 06300 Nice France T : +33 4 83 50 87 70 E : contact@ga.fr</p>	<p>Maîtrise d'œuvre Obada Studio Architectes d'og 66 Boulevard Carnot, Villa Idalie 06300 Nice France T : +33 6 81 01 46 10 E : aga.obada@gmail.com</p>	<p>BE structure ASTER BTP 29 Bis Avenue des Palmiers, 06100 Nice T : +33 4 93 80 64 97 E : g.maurel@asterbt.com</p>	<p>BE structure bois Gaujardtechnologie scop Immeuble Le SIRIUS 355 rue Pierre Seghers 84000 Avignon T : +33 4 90 86 16 96 E : contact@be-gaujard.com</p>	<p>BE structure fluide / elec CIVIC'ORA Résidence SKY VALLEY 81 avenue Simone Veil 06200 Nice T : +33 4 97 02 24 30 E : contact@cinfora.fr</p>	<p>Maîtrise d'ouvrage Mon Toit et Moi 9 Rue Caffarelli 06000 Nice - France T : 0472765602</p>
---	---	---	--	---	--



PROJET DE SURÉLEVATION EN LOGEMENT D'UN IMMEUBLE - 36 Avenue de la République

TYPE	NUMERO PLAN	Ind.
C E P L		A

ÉLÉVATION

AVENUE DE LA RÉPUBLIQUE - PROJET

ÉCHELLE DU DESSIN : 1:100

DATE : 16/06/2021

Maîtrise d'œuvre
 Agence Griesmar Architectes
 65 Boulevard Carnot, Villa Idalie
 06300 Nice France
 T : +33 4 83 50 87 70
 E : contact@ga-ga.fr

Maîtrise d'œuvre
 Obada Studio Architectes dptg
 66 Boulevard Carnot, Villa Idalie
 06300 Nice France
 T : +33 6 81 01 46 10
 E : aga.obada@gmail.com

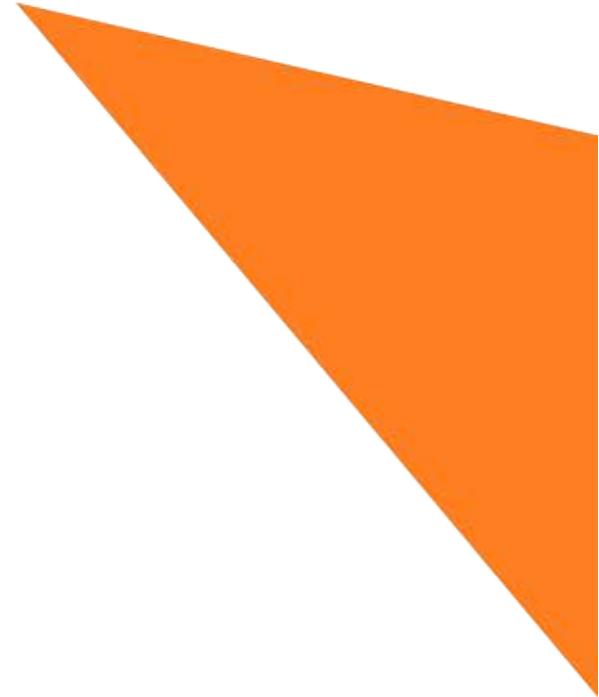
BE structure
 ASTER BTP
 29 Bis Avenue des Palmiers,
 06100 Nice
 T : +33 4 93 80 64 97
 E : g.maurel@asterbtp.com

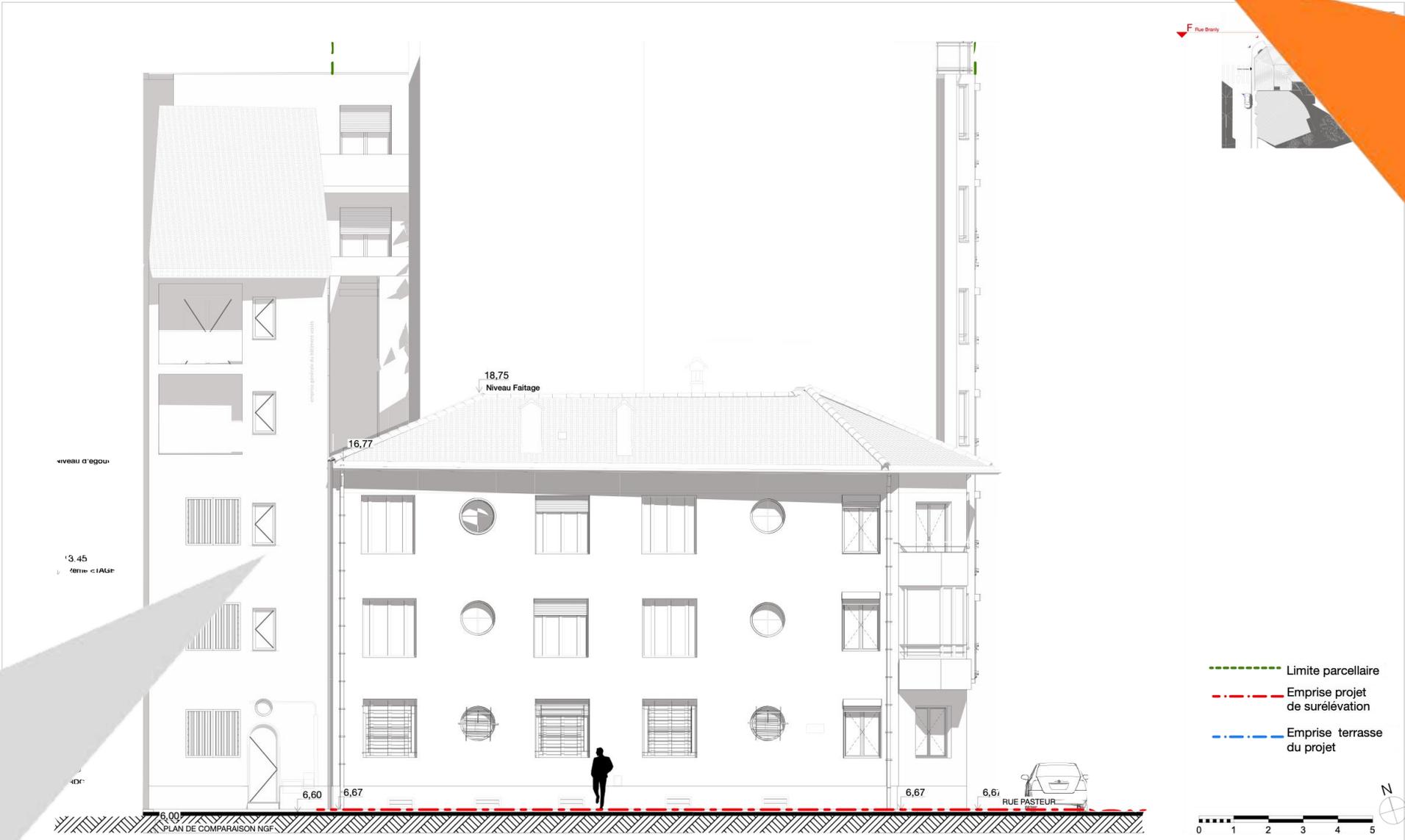
BE structure bois
 Gaujardtechnologie scop
 immeuble Le SIRIUS
 355 rue Pierre Seghers
 84000 Avignon
 T : +33 4 91 86 16 96
 E : contact@bet-gaujard.com

BE structure fluide / elec
 CINFORA
 Résidence SKY VALLEY
 81 avenue Simone Veil
 06200 Nice
 T : +33 4 97 02 24 30
 E : contact@cinfora.fr

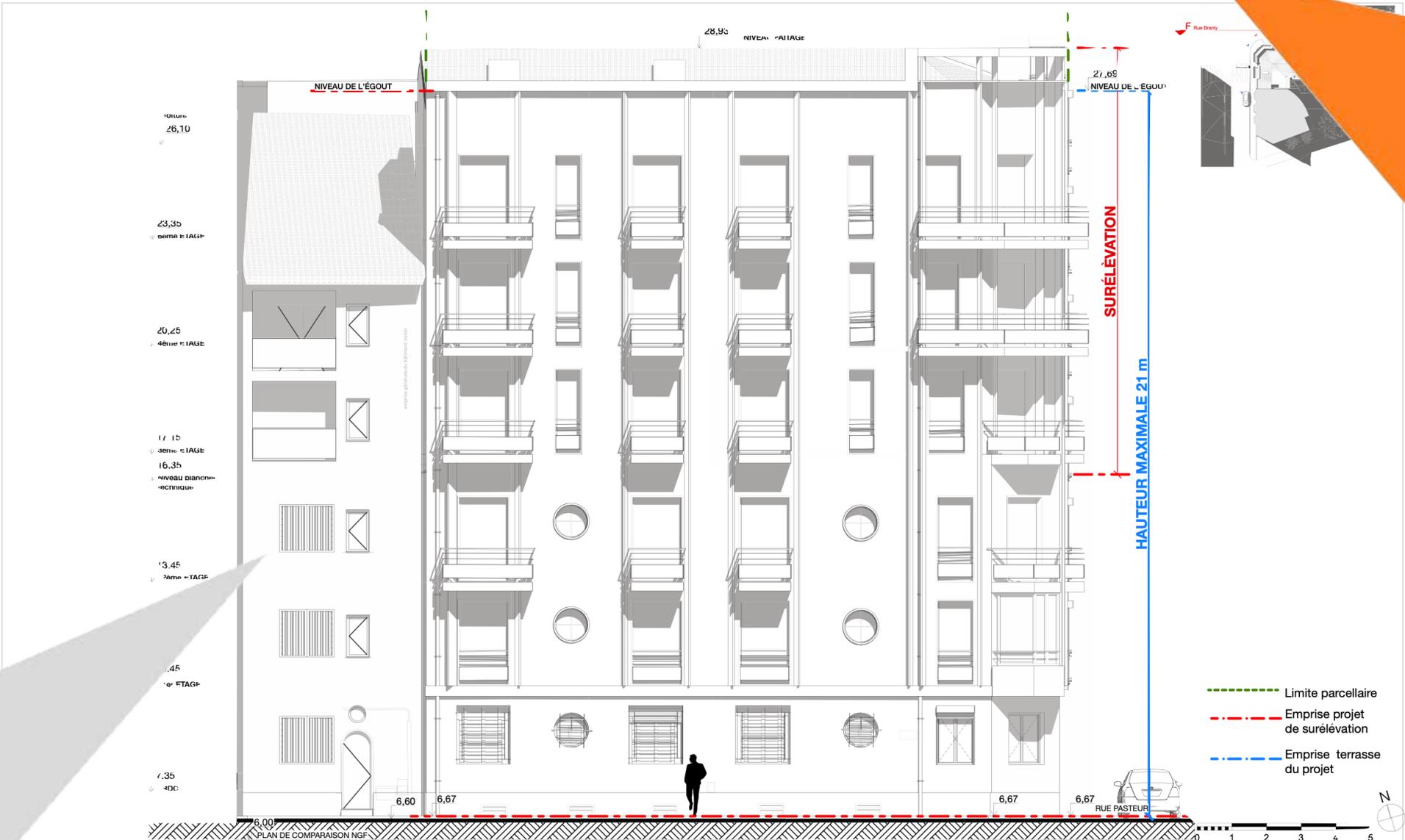
Maîtrise d'ouvrage
 Mon Toit et Moi
 9 Rue Caffarelli
 69000 Nice - France
 T : 047276502

DATE	INDICE	MODIFICATIONS

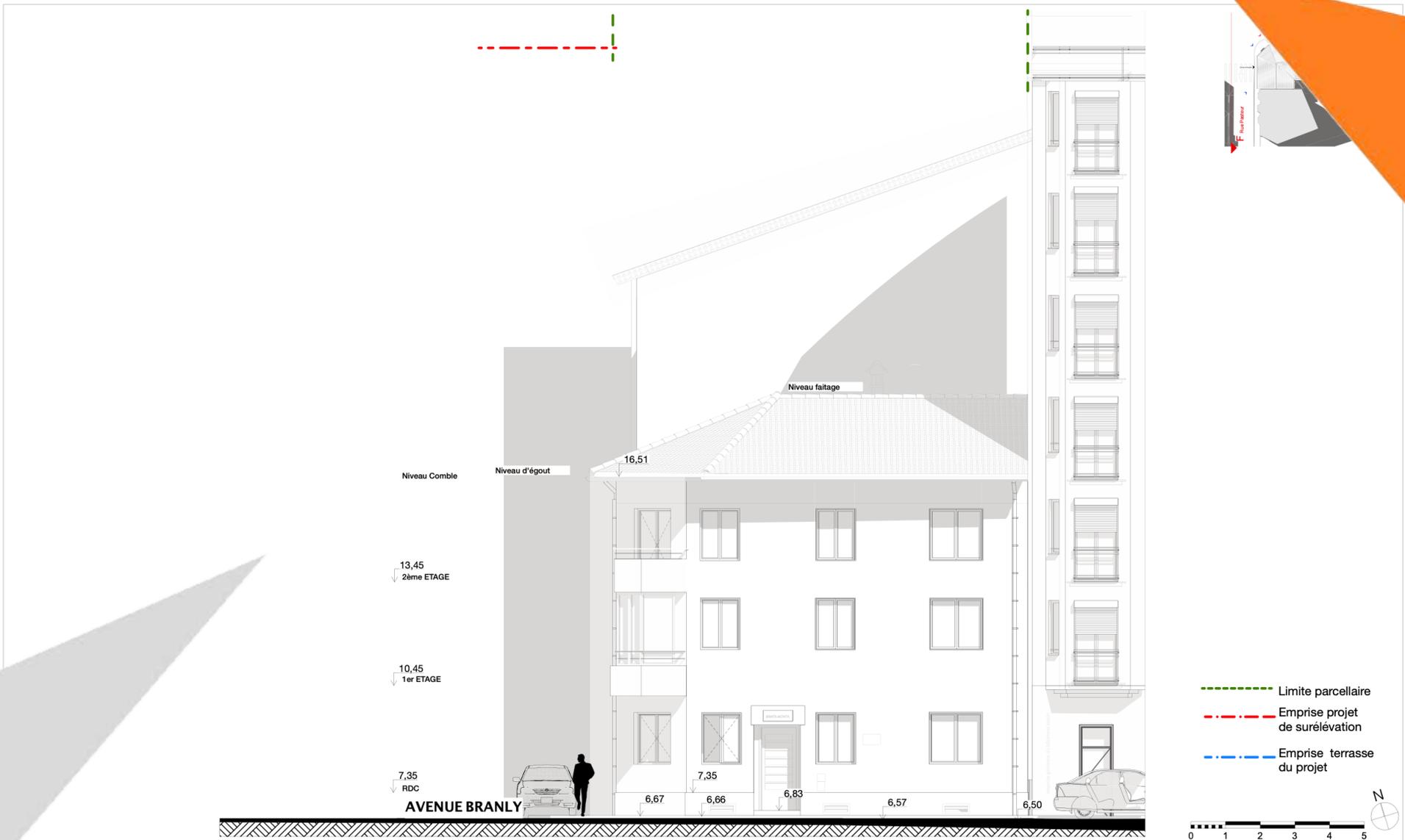




PROJET DE SURÉLEVATION D'UN IMMEUBLE À 19 RUE PASTEUR CANNES



PROJET DE SURÉLEVATION D'UN IMMEUBLE À 19 RUE PASTEUR CANNES



Niveau Comble

Niveau d'égout

Niveau faitage

13,45
2ème ETAGE

10,45
1er ETAGE

7,35
RDC

AVENUE BRANLY

16,51

7,35

6,83

6,67

6,66

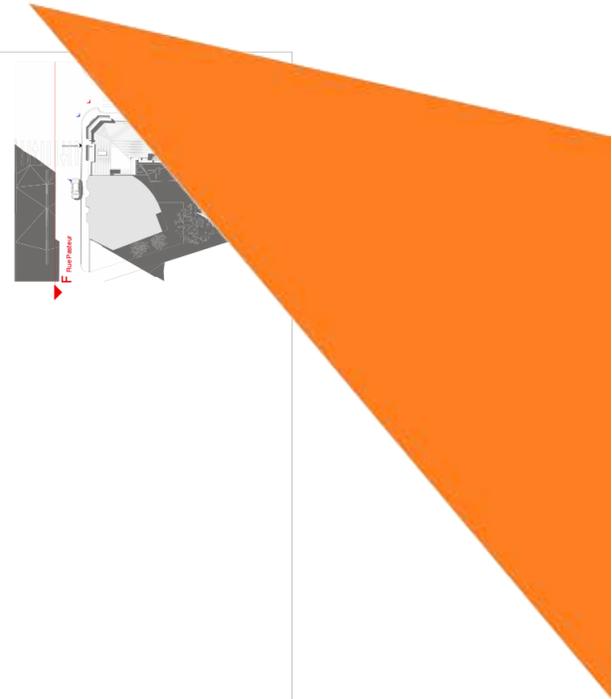
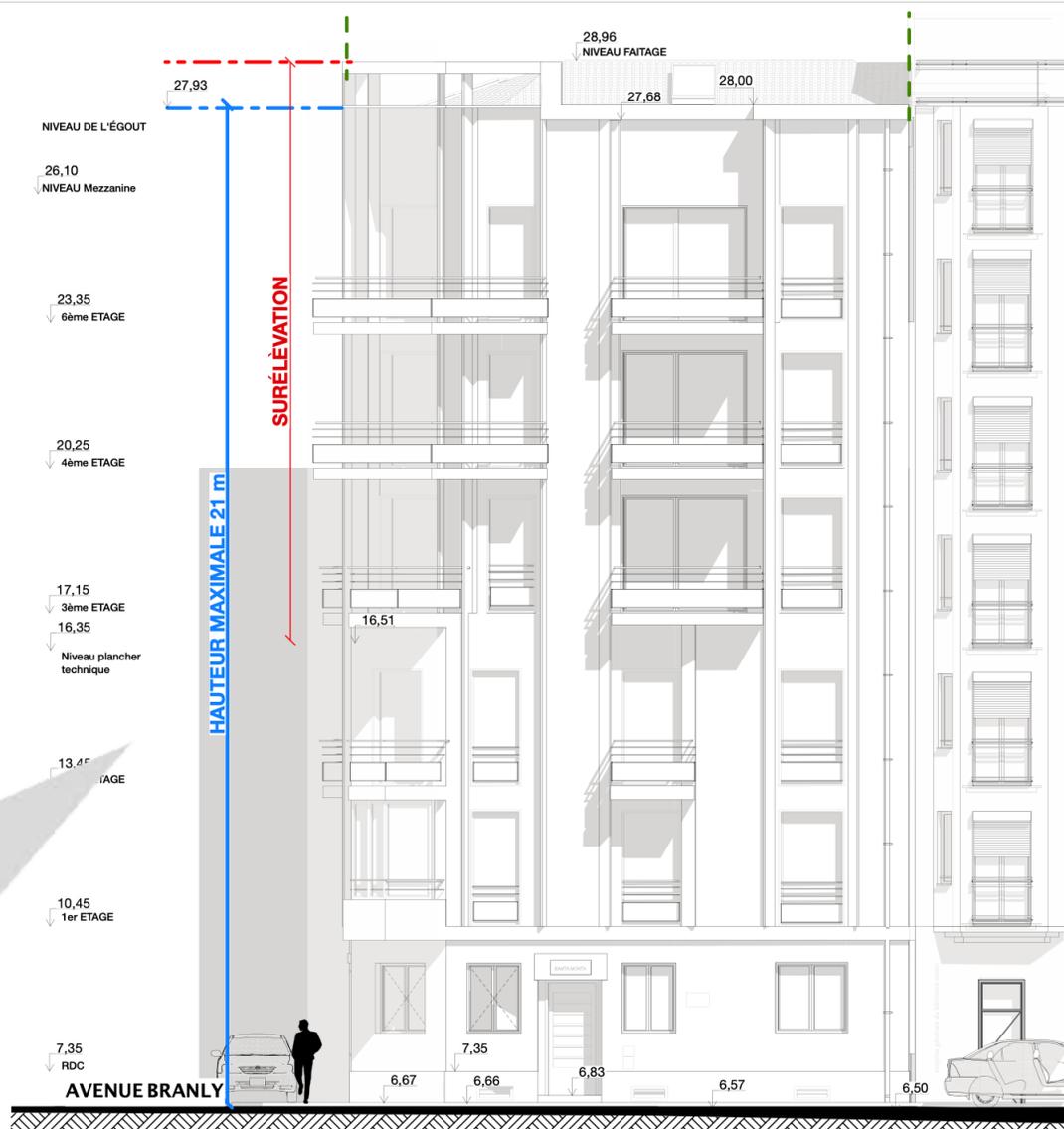
6,57

6,50

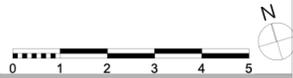
- Limite parcellaire
- - - Emprise projet de surélévation
- - - Emprise terrasse du projet



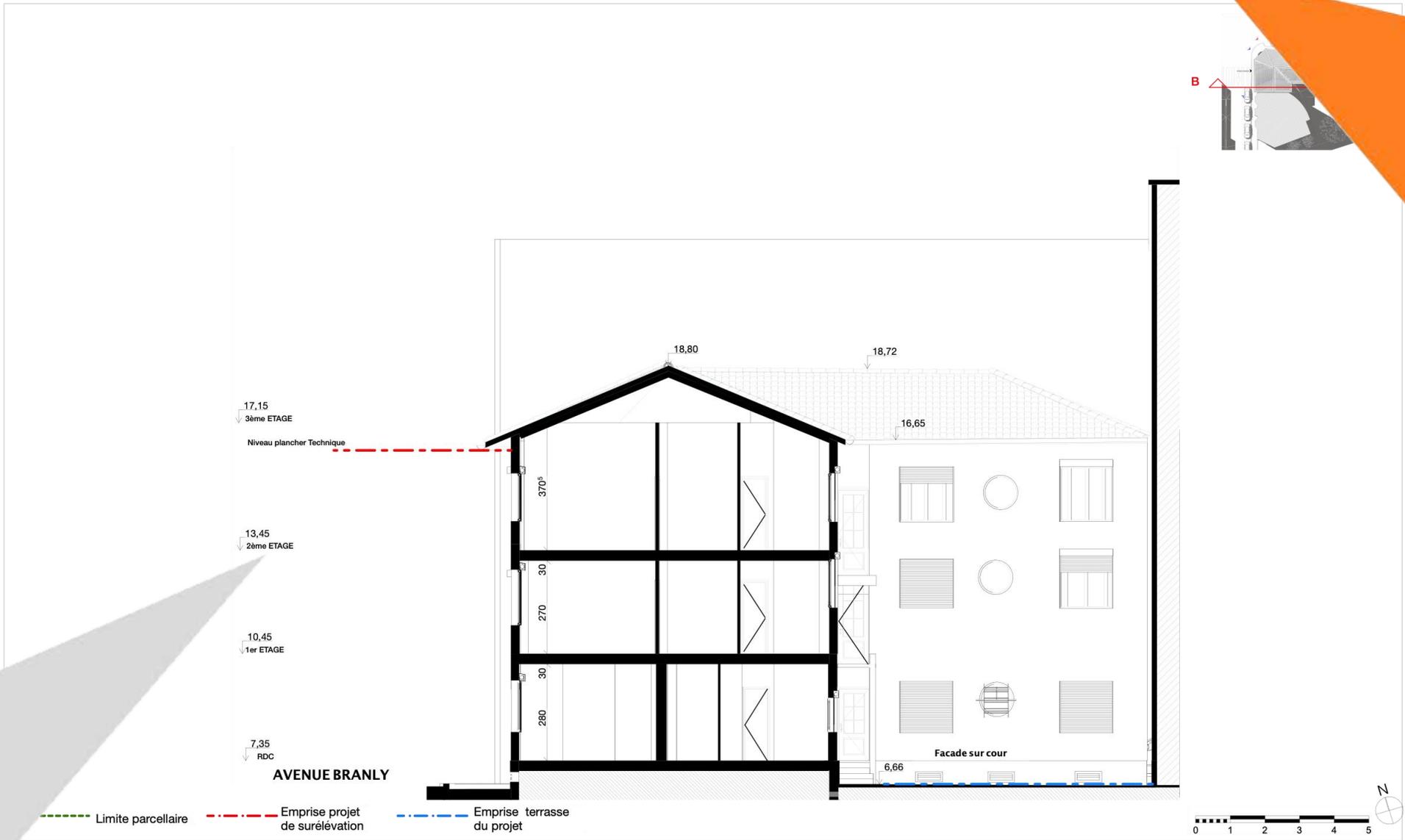
PROJET DE SURÉLEVATION D'UN IMMEUBLE À 19 RUE PASTEUR CANNES



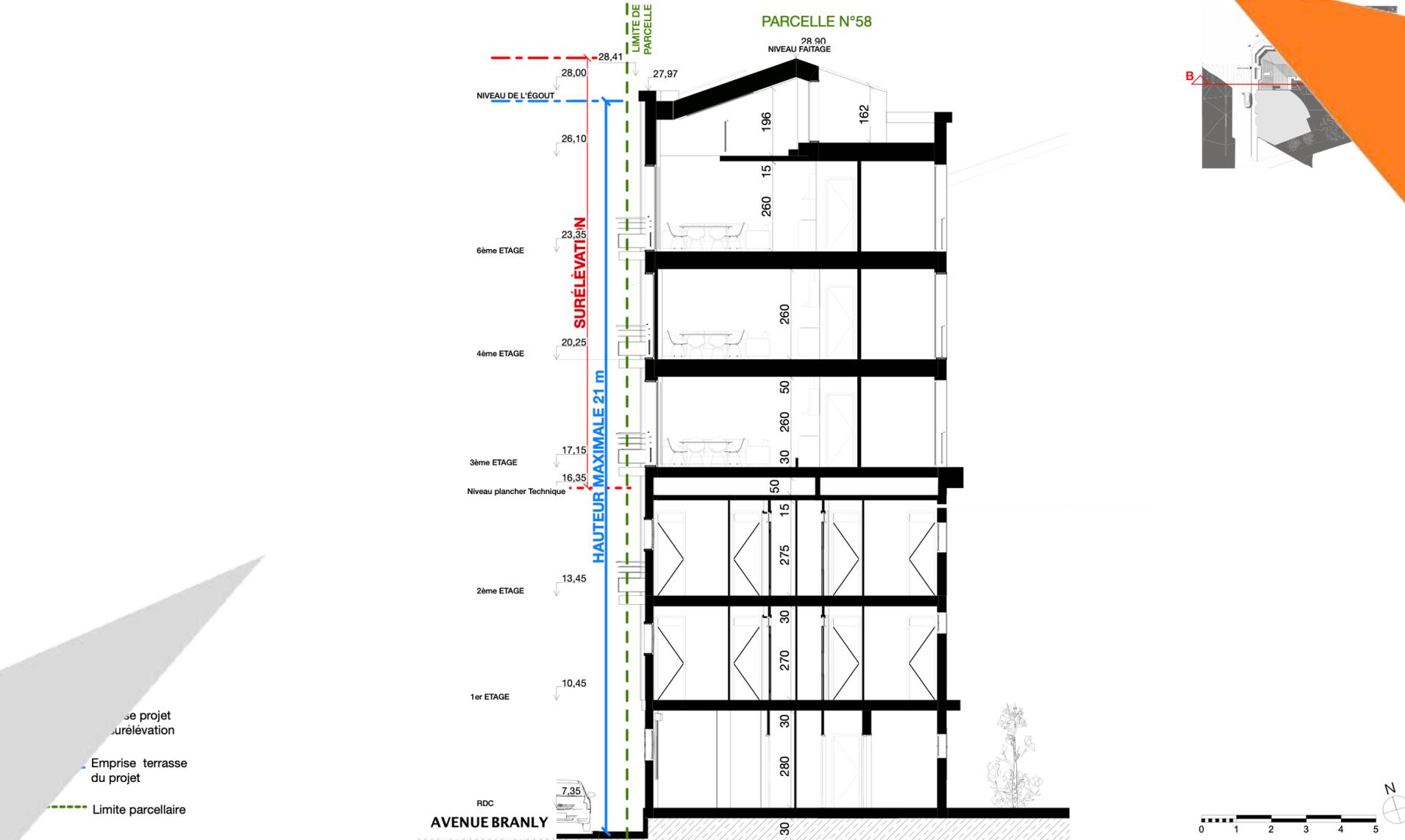
- - - - - Limite parcellaire
- . - . - Emprise projet de surélévation
- - - - - Emprise terrasse du projet



PROJET DE SURÉLEVATION D'UN IMMEUBLE À 19 RUE PASTEUR CANNES



PROJET DE SURÉLÉVATION D'UN IMMEUBLE À 19 RUE PASTEUR CANNES



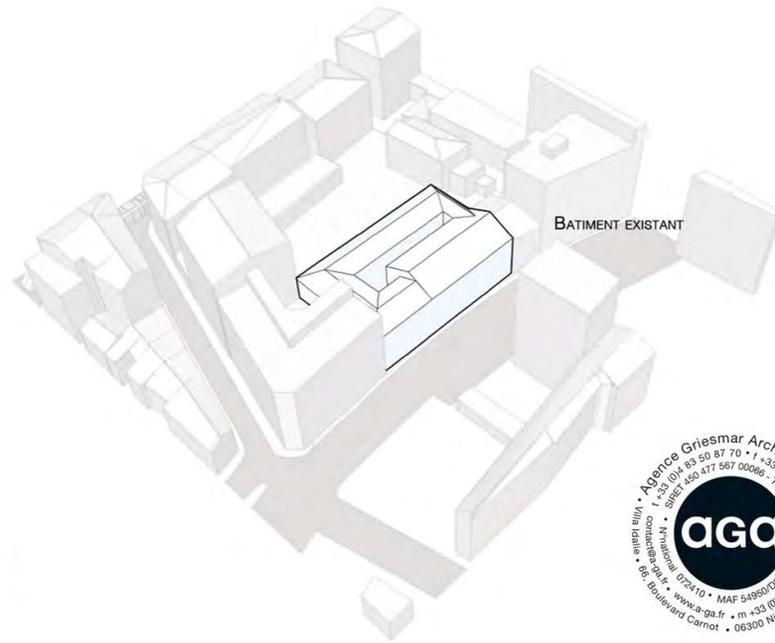
PROJET DE SURÉLEVATION D'UN IMMEUBLE À 19 RUE PASTEUR CANNES



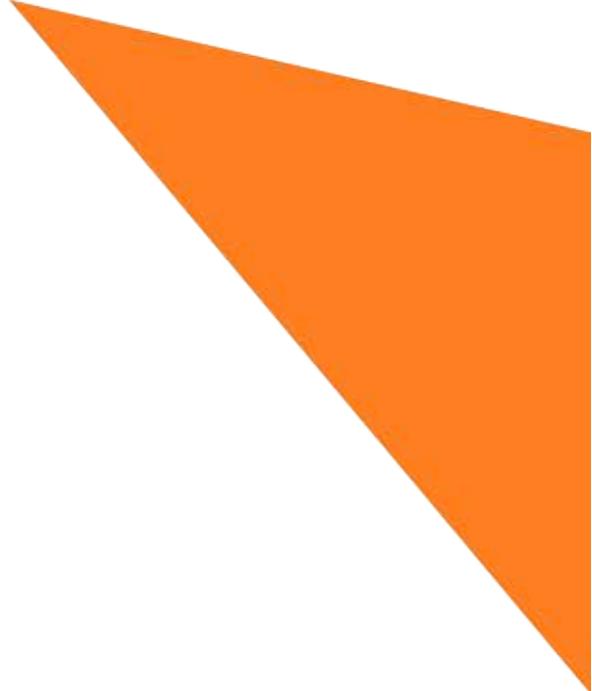
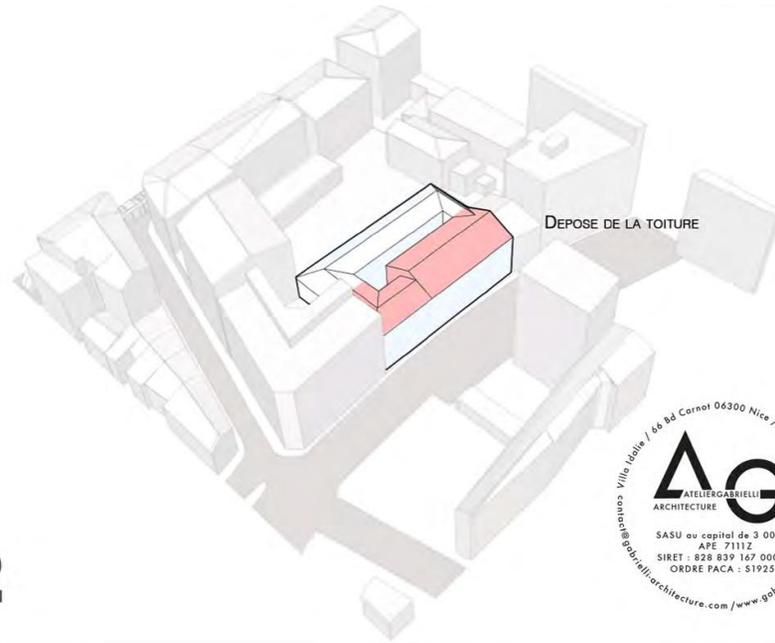


Saint Lambert

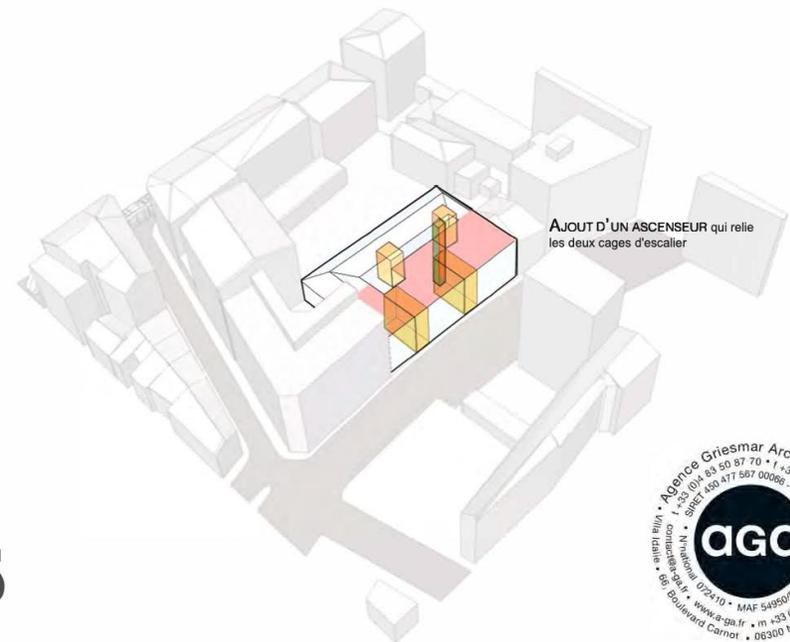
1



2



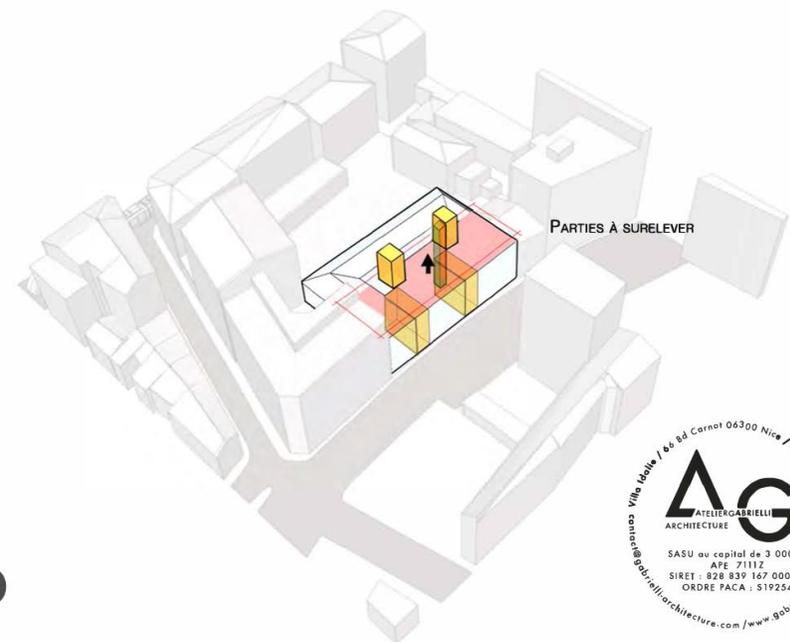
5



AJOUT D'UN ASCENSEUR qui relie les deux cages d'escalier

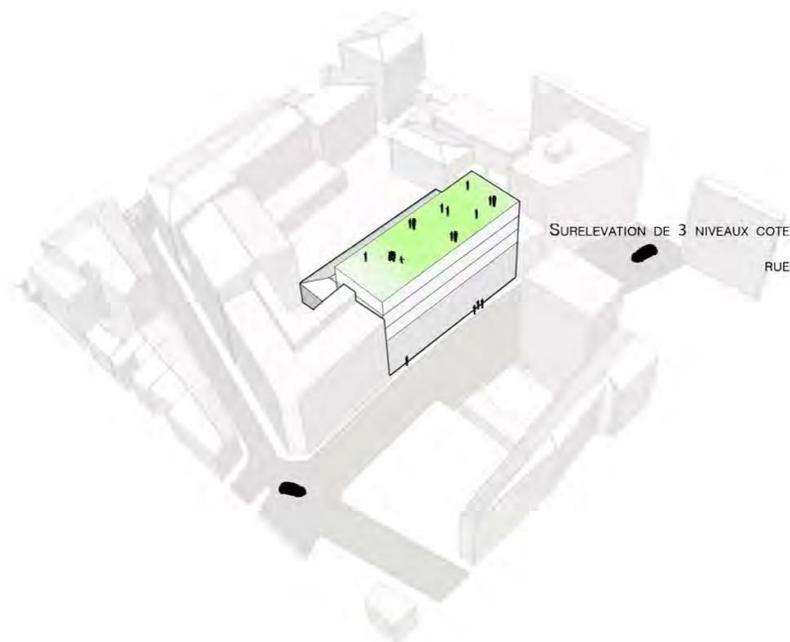


6



PARTIES À SURELEVER

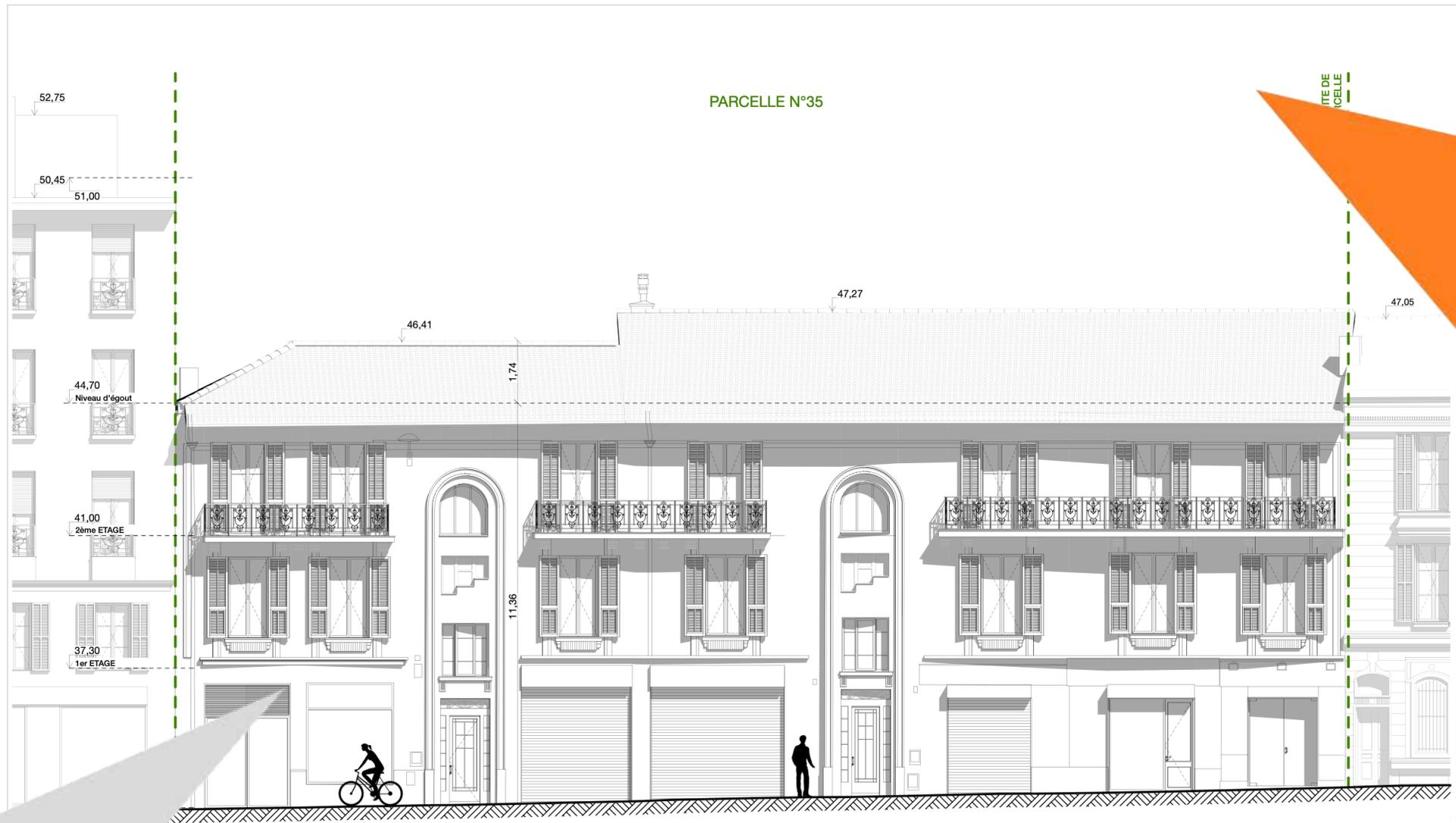




EMPRISE	EXISTANT (EMPRISE)	SURELEVATION (EMPRISE)	ESTIMATION SURFACE HABITATION (Mode de calcul : Emprise -30%)	ESTIMATION SURFACE HABITATION TOTALE DE LA SURELEVATION
RDC	520		364	
1er	520		364	
2e	520		364	
3e		339	238	
4e		339	238	
5e		339	238	714

Agence Oriesmar Architectes • Architecte D.P./G. • 06 83 06 30 00
 1 - 33 004 83 50 87 70 • 1 - 33 (0) 92 71 11 00 23 • 06 83 06 30 00
 SIRET : 839 477 567 0008 • TVA INTR : 150477567 • 06 83 06 30 00
 Membre de l'Ordre des Architectes de France • 072410 • MAF 54950/021 • 03 43 98 36 36
 www.a-ga.fr • m +33 (0) 33 36 36 36 • 06 83 06 30 00
 66 Boulevard Carnot • 06300 Nice • France • contact@agabrieli-architecture.com

AG
 ATELIER GABRIELI
 ARCHITECTURE
 SASU au capital de 3 000 €
 APE 7111Z
 SIRET : 828 839 167 000 16
 ORDRE FACA : S19254



PARCELLE N°35

LIGNE DE PARCELLE

PROJET DE SURÉLEVATION D'UN IMMEUBLE À SAINT-LAMBERT

NUMERO PLAN PC 5	EMETTEUR ARCHITECTE	Ind. A
DATE DU DESSIN :	DATE : 13/08/2020	
ARCHITECTES Agence Grismar Architectes 66 Boulevard Carnot 06300 Nice France T : +33 4 93 50 87 70 E : contact@ga-ga.fr	ATELIER GABRIELLI 11 Rue du Docteur Richelmi 06300 Nice France T : +33 4 93 07 37 53 E : contact@gabrielli-architecture.com	

MAITRISE D'OUVRAGE Mon Toit et Moi LE SERVICE PUBLIC DE LA CONSTRUCTION DES IMMEUBLES	MON TOIT ET MOI 9 Rue Caffarelli 06000 Nice France T : +33 4 72 76 56 02
--	--

DATE	INDICE	MODIFICATIONS

PLAN DE FAÇADE EXISTANT
FAÇADE AVENUE SAINT LAMBERT

Hauteur autorisée à l'égout 21,50m



PROJET DE SURÉLÉVATION D'UN IMMEUBLE À SAINT-LAMBERT

NUMERO PLAN PC 5	EMETTEUR ARCHITECTE	Ind. A	PLAN DE FAÇADE PROJET		DATE	INDICE	MODIFICATIONS
DATE DU DESSIN : 1:100	DATE : 13/08/2020		FAÇADE AVENUE SAINT LAMBERT				
ARCHITECTES Agence Griesmau Architectes 66 Boulevard Carnot 06300 Nice France T : +33 4 93 59 87 70 E : contact@ga-ga.fr	ATELIER GABRIELLI 11 Rue du Docteur Richelmi 06300 Nice France T : +33 4 93 07 37 53 E : contact@gabrielli-architecture.com	MAITRISE D'OUVRAGE Mon Toit et Moi 9 Rue Caffarelli 06000 Nice France T : +33 4 72 76 56 02					



① VUE DEPUIS L'AVENUE SAINT LAMBERT



② VUE DEPUIS L'AVENUE SAINT LAMBERT

PROJET DE SURÉLÉVATION D'UN IMMEUBLE À SAINT-LAMBERT

				PHOTOGRAPHIES		DATE	INDICE	MODIFICATIONS
	NUMERO PLAN PC 7	EMETTEUR ARCHITECTE	Ind. A	ENVIRONNEMENT PROCHE				
DATE: 13/08/2020								
<p>ARCHITECTES Agence Giesma Architects 66 Boulevard Carnot 06300 Nice France T : +33 4 93 59 87 70 E : contact@ga-ga.fr</p> <p>AG ARCHITECTES</p> <p>ATELIER GABRIELLI 11 Rue du Docteur Richelmi 06300 Nice France T : +33 4 93 07 37 53 E : contact@gabrielli-architecture.com</p>				<p>MAITRISE D'OUVRAGE Mon Toit et Moi LE PRODUCTEUR DE LA PROPREPRIÉTÉ HABITABLE</p> <p>MON TOIT ET MOI 9 Rue Caffarelli 06000 Nice France T : +33 4 72 76 56 02</p>				









**Avez-vous
une *question* ?**

Construire la ville sur la ville

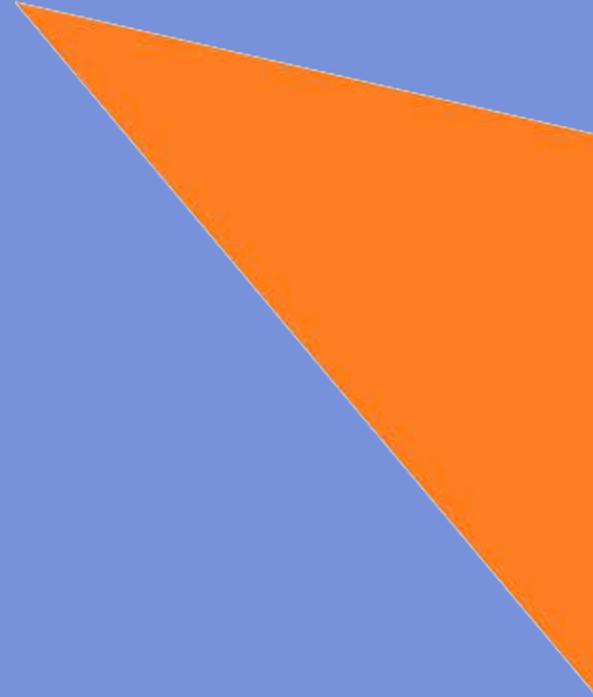
Opérations de réhabilitation et de surélévation

L'approche juridique d'une opération de réhabilitation : La V.I.R. ou l'A.S.L.

Incidences commerciales et fiscales des 2 montages juridiques

01

M Capital Real Estate.





M.

M Capital Real Estate : Nos métiers en immobilier résidentiel.

M Capital Real Estate est le département dédié au secteur de l'immobilier de la société M Capital Partners (création 2002), qui gère **530 M€ d'actifs pour le compte de grands investisseurs institutionnels et plus de 23 000 investisseurs privés et publics.**

L'équipe cumule une expérience unique dans l'immobilier avec 2000 opérations de **construction, réhabilitation ou commercialisation d'immobilier résidentiel.**

M Capital Real Estate offre aux opérateurs immobiliers **des solutions de financement sur-mesure et un accompagnement inédit.**

90 opérations financées

11% de rendement annuel moyen cible*

86 M€ investis

2500 logements financés

18 opérations remboursées avec succès*

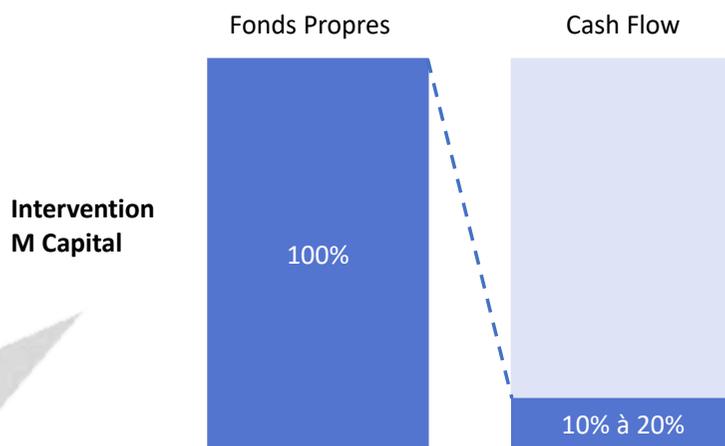
0 défaut*



M.

Financement des Fonds Propres de vos opérations.

Financez jusqu'à 100% de vos Fonds Propres.



**Intervention
M Capital**

80% à 90% du cash flow conservé par le promoteur pour un apport de 100% des Fonds Propres par M Capital

Offre de financement M Capital.

Du financement des opérations jusqu'à une co-intervention dans la réalisation des opérations

M Capital REIM		M Capital Project Management
Financement des opérations	Financement corporate	Co-promotion immobilière Co-marchand de biens
Financement des Fonds Propres	Financement corporate classique	Sourcing de fonciers ou d'actifs
Refinancement des Fonds Propres	Financement d'une opération majoré de 25% de corporate	Rachat de permis de construire
Accord cadre	Accord cadre	Structuration juridique et financière de l'opération
		Recherche de partenaires bancaires

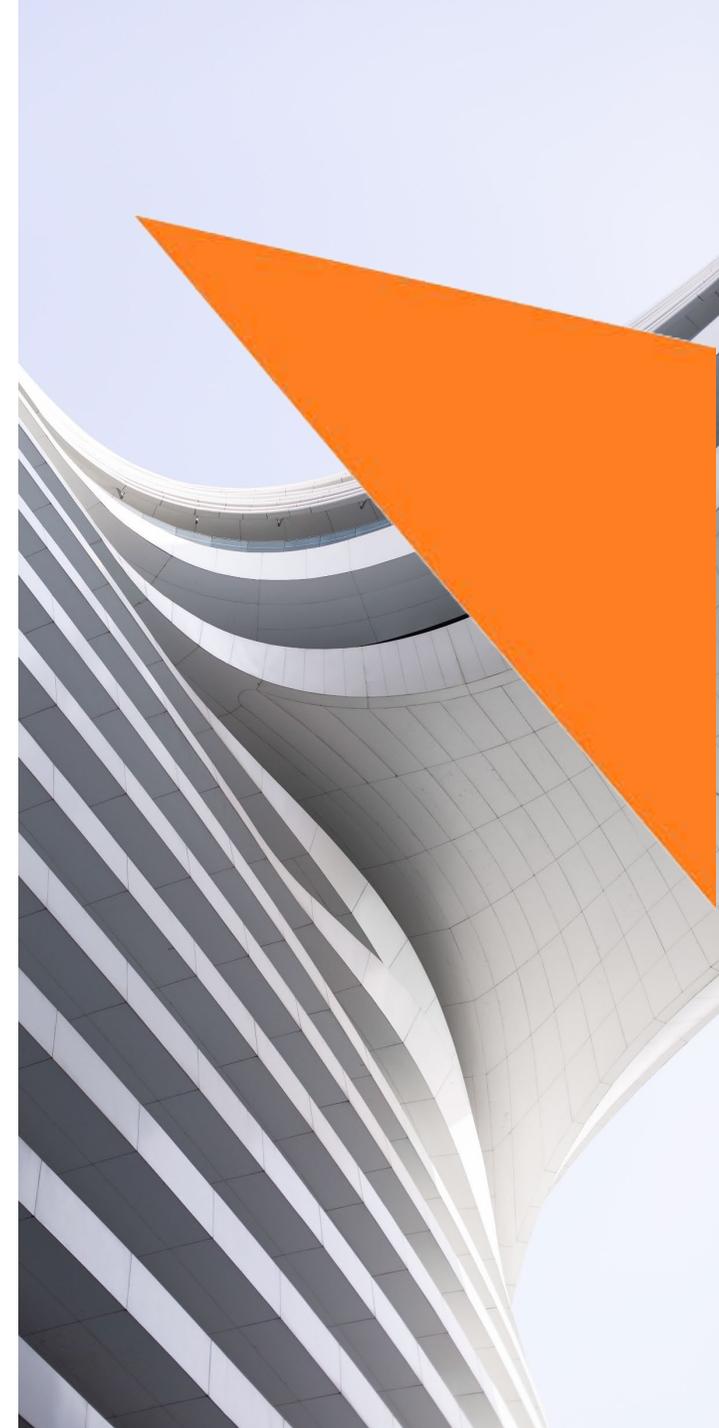
02

Éléments de contexte

M.

Quelques **chiffres** significatifs de **l'immobilier neuf**.

- Au premier semestre, 70.402 logements neufs ont été vendus, soit une hausse de 21,6% sur un an, mais une baisse de 12% par rapport au premier semestre 2019.
- Une offre commerciale à 80 000 logements neufs = niveau de 2012
- 35 000 logements collectifs sont en projet : 20 000 de moins qu'à la même date en 2019
- 15 % de PC délivrés en moins en T1 2021 vs T1 2020
- 24% de PC délivrés en moins sur les 12 derniers mois (vs sur les 12 mois précédents)



M.

Un **contexte compliqué** à appréhender.

- Élections municipales
- Changement d'équipes
- Charte de construction des différentes Métropoles
- Crise Covid
- Nouveaux usages
- Prix du foncier (il a triplé entre 2000 et 2018)



M.

L'opportunité de réaliser des **opérations de marchand de biens.**

1) Différentes versions : La réhabilitation, la transformation ou la restructuration :

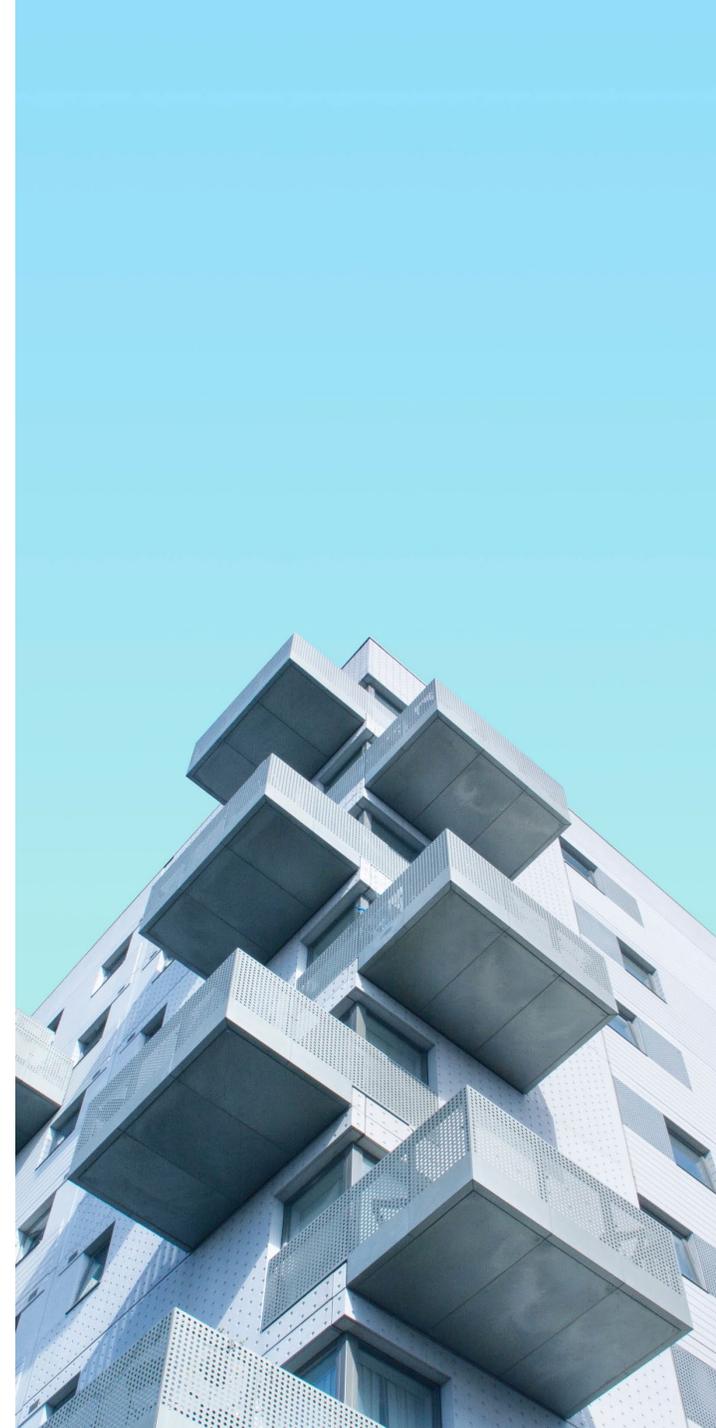
- Remise à neuf ou pas d'un actif
- Démembrement d'un immeuble en logements/bureaux
- Changement de destination
- Commercialisation en bloc ou à la découpe
- Vente en blanc (sans locataire) ou occupé afin de permettre sa valorisation.
- Division parcellaire
- Avec travaux réalisés ou pas...

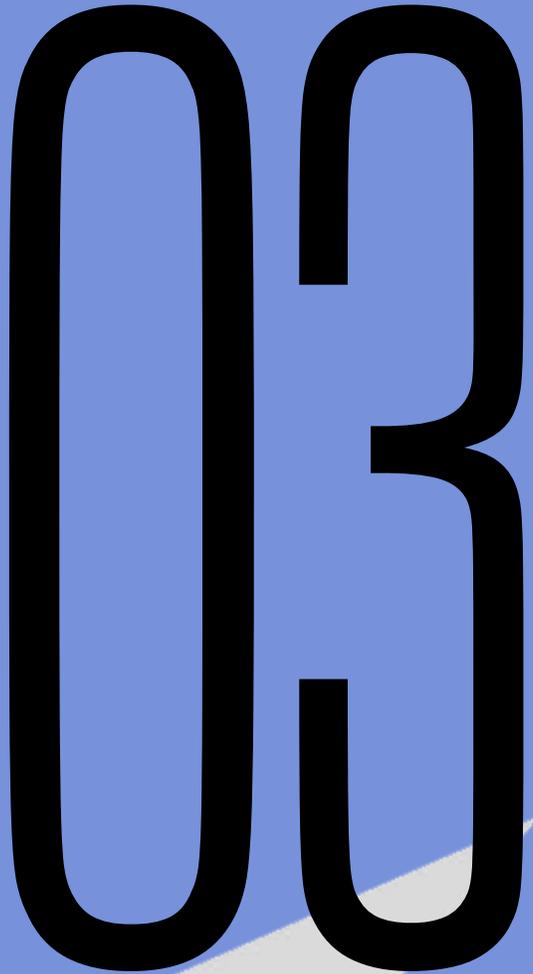
2) Des dispositifs variés et attractifs pour les acquéreurs :

- Monuments Historiques (déplafonnement en 2021 et exonération des droits de succession)
- Malraux
- Déficit foncier
- Pinel optimisé au déficit foncier
- Denormandie

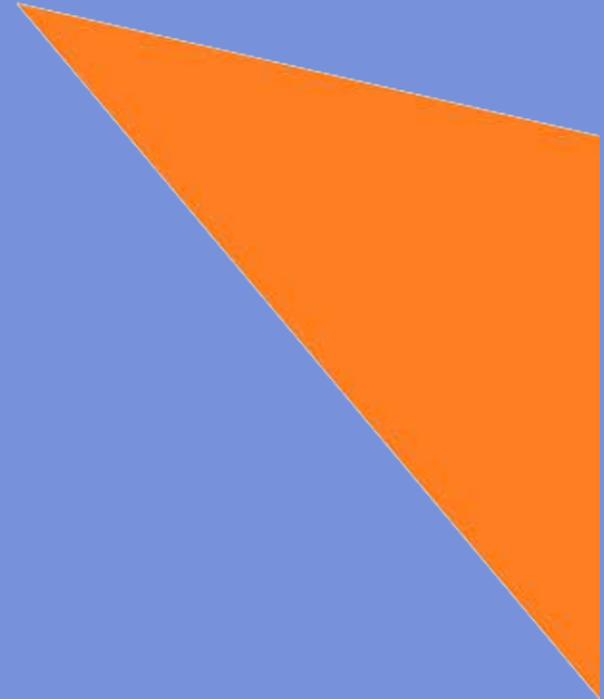
3) Des aides:

- Anah
- CEE



A large, bold, black number '03' is positioned on the left side of the slide. The '0' is a simple oval shape, and the '3' has a classic, slightly curved top. The number is set against a light blue background with a white diagonal shadow effect extending from the bottom left.

Parole d'Experts



Z A N

Suppression du Pinel en zones B2 et C...

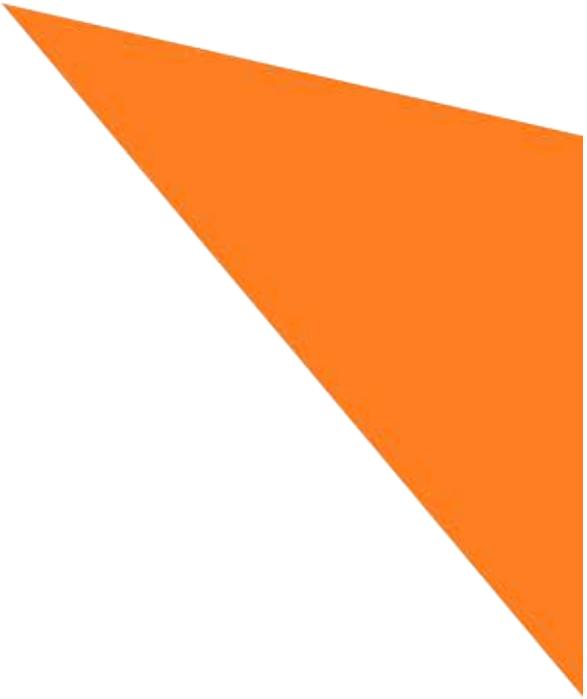
...création du Denormandie

Suppression des maisons individuelles...

...sauf en restauration

Diminution du taux de la réduction d'impôt...

...sauf pour le Denormandie



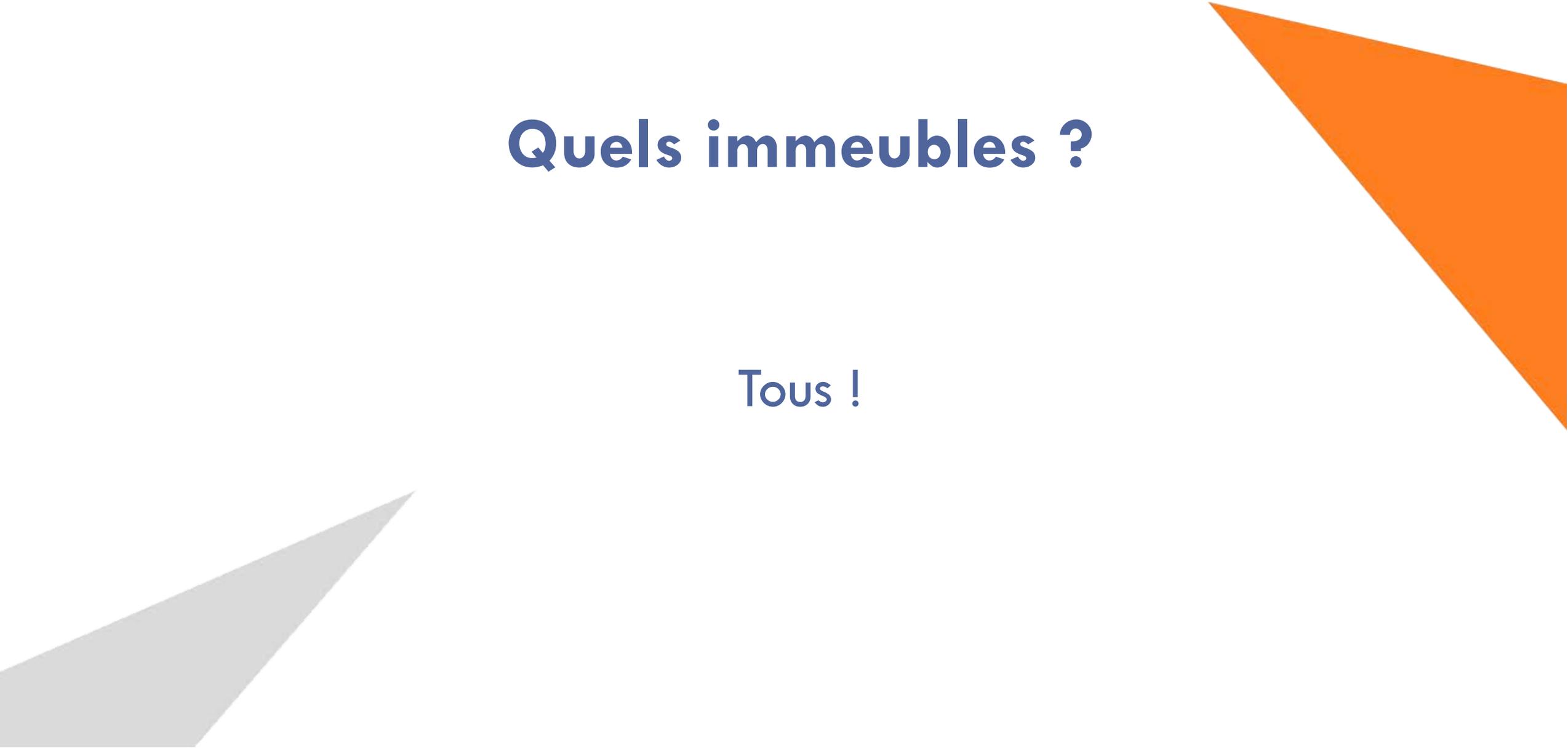
L'avenir est à l'ancien ?

Quels intérêts ?

- Un accélérateur de commercialisation
- Un améliorateur de marge
- Un économiseur de fonds propres
- Une concurrence moindre

Quels immeubles ?

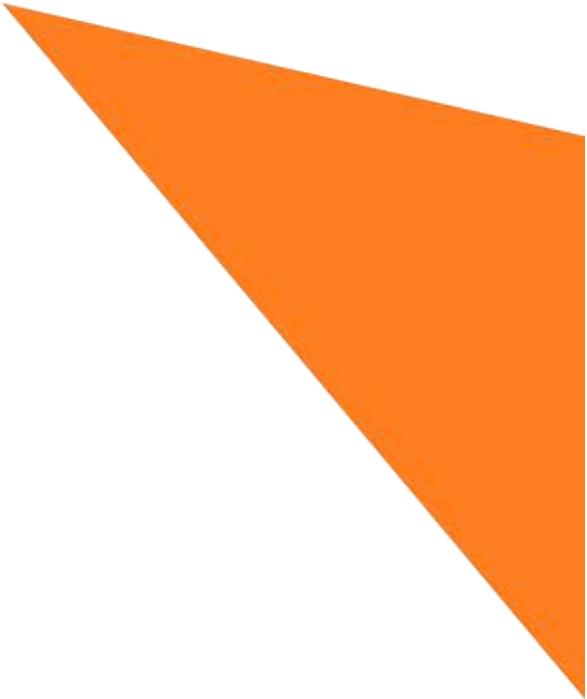
Tous !



Quels montages ?

- ASL via CPI

- VIR

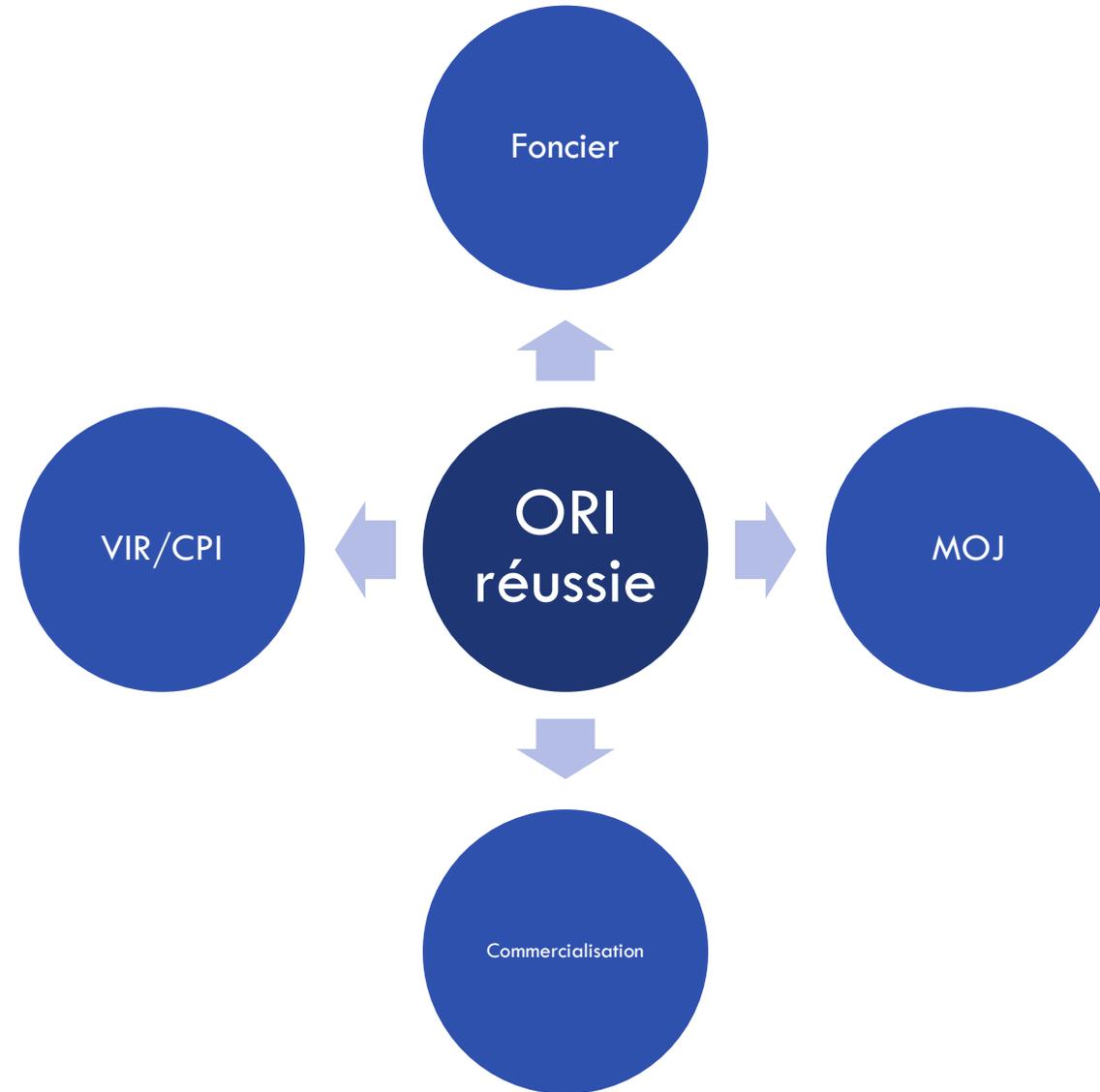


3 étapes

- L'immeuble
 - Le montage juridique, administratif et financier
 - La commercialisation
- 
- 

La MOJ

- Assistance à 360°
 - Garantie fiscale
 - Coût forfaitisé
- ⇒ Sécurité !





**Avez-vous
une *question* ?**

MERCI

DE VOTRE VENUE!



