

REPÈRES

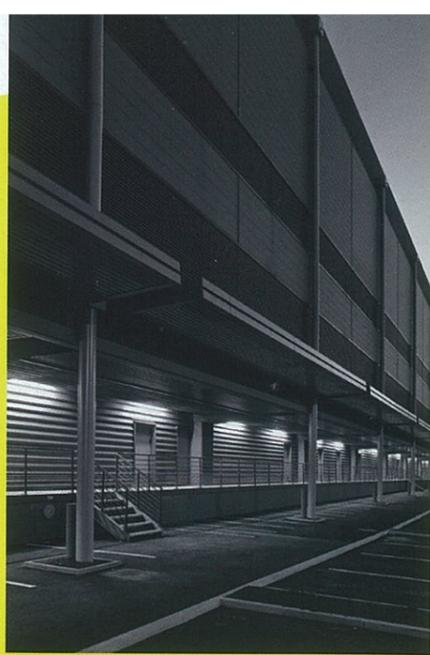
Activité : développement immobilier  
 Spécialités : tous secteurs du bâtiment en neuf et en réhabilitation,  
 y compris opérations multiproduits et aménagement  
 Effectifs : 121 collaborateurs (108 cadres et 13 Etam)  
 Chiffre d'affaires 2013 : 365 M€

SON MODÈLE est unique et se différencie de la logique économique des promoteurs. Sa raison d'être est de servir les filiales et Unités Opérationnelles (UO) de Bouygues Bâtiment Ile-de-France en générant 15 à 20 % de leurs commandes et en leur assurant une marge significative. En dix ans, Sodéarif a ainsi généré 17 % du volume de travaux de Bouygues Bâtiment Ile-de-France. Elle détient actuellement un portefeuille d'affaires maîtrisées de 1,2 milliard d'euros, soit environ trois années de commandes. En 2012, sa contribution au carnet de commandes des UO a atteint 377 M€ de travaux.

Les équipes de Sodéarif agissent en totale synergie avec celles des UO et des filiales. Celles-ci apportent leurs compétences techniques tandis que Sodéarif apporte les compétences produits, administratives et juridiques indispensables au montage des opérations. Ses spécialistes maîtrisent

tous les types de contrats requis, de droit public ou privé : CPI (contrat de promotion immobilière), Vefa (vente en l'état futur d'achèvement), BEA (bail emphytéotique administratif), PPP (partenariat public-privé), contrat de concession... Son équipe de développement foncier est aussi un atout majeur dans le contexte de pénurie foncière actuelle. Elle lui permet d'être un créateur d'immobilier proactif qui génère des opérations dans ses deux grands secteurs d'intervention : le logement, les opérations multiproduits et l'aménagement d'une part, l'immobilier d'entreprise, de commerces et d'activités d'autre part. Sodéarif propose en outre à ses clients investisseurs, bailleurs et promoteurs, des solutions toujours innovantes, performantes et à la pointe du développement durable.

**De l'habitat aux data centers**  
 Sodéarif joue un rôle important sur le marché francilien du logement, où elle réalise d'une



© JÉRÔME EPAILLARD

Les projets high tech

Data center Equinix – Pantin (93)

Sodéarif s'est développée dans le secteur très particulier des data centers, ces centres de traitement numérique et de stockage des données Internet. Elle a développé dans ce but un partenariat avec la filiale Brézillon (construction) et avec Bouygues Énergies & Services pour traiter en conception réalisation ce data center, qu'elle a vendu en Vefa (vente en l'état futur d'achèvement) à Equinix, le numéro un mondial des bases de données informatiques, pour un montant de 75 M€. Sodéarif avait trouvé le site et anticipé les démarches administratives pour proposer à Equinix ce projet d'équipement avec une date très rapide de mise à disposition des salles d'hébergement informatique, afin d'accélérer leur commercialisation. Il s'agissait de reconverter un centre de tri postal, ce qui impliquait une réhabilitation lourde. Le groupement Brézillon/Bouygues Énergies & Services a dû opérer les travaux tous corps d'état en dix-sept mois, hors intempéries (pour un montant global de 55 M€ dont 23 M€ pour Brézillon).

La première tranche, livrée fin juillet 2012, comprend 15 salles informatiques privatisables ou mutualisables sur 4 000 m<sup>2</sup>. Deux extensions de 25 M€ TCE chacune sont prévues pour porter à 10 000 m<sup>2</sup> la capacité informatique du centre.



© AGENCE VALERIO GADAN

Les opérations classiques de Vefa sociale

Rue Odessa – Bobigny (93)

Réputée pour ses grandes opérations de développement immobilier, Sodéarif est aussi et d'abord un spécialiste reconnu des opérations immobilières de taille petite ou moyenne. L'opération de Bobigny-Odessa en est un exemple typique : une cinquantaine de logements sociaux aux normes les plus récentes, vendus en l'état futur d'achèvement (Vefa), pour un montant de 8 M€ HT. Ses multiples opérations urbaines « courantes » de logements sociaux ont fait de Sodéarif un partenaire parfaitement au fait et à l'écoute des attentes des bailleurs sociaux et des collectivités locales. Un état d'esprit, dédié à la satisfaction de tous, que partagent pleinement les équipes de Bouygues Bâtiment Ile-de-France – Habitat Social, en charge des travaux.

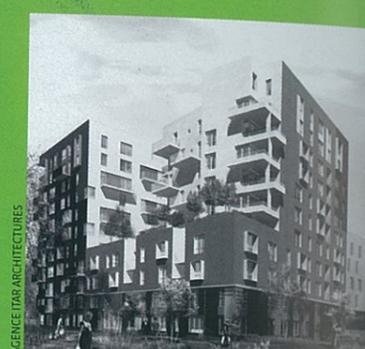


© PAOLO MESTRE

Une vitrine du développement durable

Australia – Montigny-le-Bretonneux (78)

600 collaborateurs de Bouygues Énergies & Services ont pu rejoindre à partir de janvier 2011 leur tout nouveau siège de Montigny-le-Bretonneux, Australia, que Bouygues Bâtiment Ile-de-France – Construction Privée a livré après vingt-trois mois de travaux tous corps d'état à Sodéarif et au fonds d'investissement Erestone. La conception de cet immeuble de 11 813 m<sup>2</sup> a été menée, en association avec Elan et Exprim pour l'ingénierie énergétique, dans la perspective ambitieuse d'une consommation d'énergie inférieure à 45 kWh/m<sup>2</sup> : forme en H pour diffuser au maximum la lumière naturelle sur les plateaux, optimisation de l'enveloppe extérieure (isolation par l'extérieur, ouvertures des façades réduites à 40 %, doubles vitrages) ; résille métallique externe de protection solaire ; adoption de procédés particulièrement performants : ventilation double flux avec récupération de chaleur, chaudière bois/biomasse, climatisation à l'aide de panneaux solaires thermiques et d'une machine à absorption (transformation d'eau chaude en eau glacée), surventilation nocturne en été pour rafraîchir le bâtiment... Compte tenu de la production d'électricité de 300 m<sup>2</sup> de panneaux photovoltaïques, la consommation de l'immeuble ne dépassera finalement pas 35 kWh/m<sup>2</sup>, soit deux fois moins que le seuil nécessaire pour obtenir son label BBC. Australia est aujourd'hui une vitrine emblématique de la démarche du Groupe en matière de construction et de développement durables.



© AGENCE ITR ARCHITECTURES

Création d'un écoquartier

ZAC des Docks – Îlot D3 – Saint-Ouen (93)

Sodéarif participe à l'aménagement d'un nouveau quartier sur la ZAC des Docks, à Saint-Ouen. Cet écoquartier va naître de la requalification de friches industrielles et s'étendra sur plus du quart de la superficie de la ville. Le programme prévoit le développement de 825 000 m<sup>2</sup> neufs en moins de vingt ans, autour d'un parc de 12 ha en bordure de Seine. Sodéarif et Bouygues immobilier se sont associés pour développer l'îlot D3 du secteur Bateliers Nord. Sodéarif y réalise 142 logements sociaux pour Paris Habitat et des commerces pour un chiffre d'affaire de 26,3 M€ HT. Sodéarif y réalise un parc de stationnement enterré de 436 places, vendu à Séquano Aménagement et réalisé en co-maîtrise d'ouvrage avec Bouygues Immobilier et les autres opérateurs du secteur Bateliers Nord. Les travaux de l'îlot D3 ont été confiés par Sodéarif et Bouygues Immobilier à Bouygues Bâtiment Ile-de-France – Habitat Résidentiel pour un montant de 43 M€ HT comprenant les logements privés et sociaux, les commerces et le parking.