

DÉVELOPPER LA SURÉLEVATION POUR FINANCER LA RÉNOVATION GLOBALE DES BÂTIMENTS

UP
FAC
TOR



LE FONCIER AÉRIEN

UNE RESSOURCE VERTUEUSE

Un contexte réglementaire toujours plus favorable à la densification et à la rénovation énergétique

ZERO
ARTIFICIALISATION
NETTE

RENOVATION
ÉNERGÉTIQUE

CRÉATION DE
LOGEMENTS

Des réalisations en phase avec les enjeux environnementaux
(bas carbone, valorisation de l'existant, économie circulaire)

UPFACTOR

FACILITATEUR DE SURÉLÉVATION



**EXPERTISE
ARCHITECTURALE**



**EXPERTISE
TECHNIQUE**



**TECHNOLOGIE
DIGITALE**



**EXPERTISE
JURIDIQUE**



**EXPERTISE
FINANCIÈRE**

UpFactor© est une entreprise qui vise à automatiser et industrialiser le processus de surélévation via une suite d'outils logiciels pour détecter et faciliter, grâce à la *smart data*, l'identification à grande échelle du potentiel immobilier et du foncier aérien en particulier.

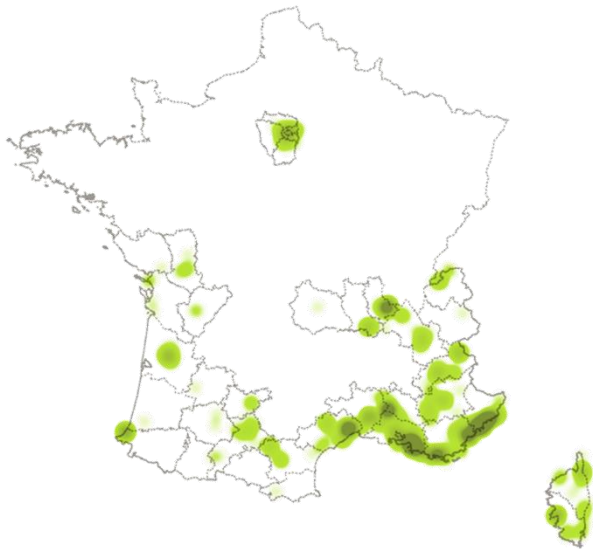
NOTRE OBJECTIF ?

- Développer des territoires inexploités pour créer de nouveaux m²
- Aider les propriétaires et copropriétaires à mesurer le potentiel de leur patrimoine aérien
- Favoriser la rénovation globale du bâti existant

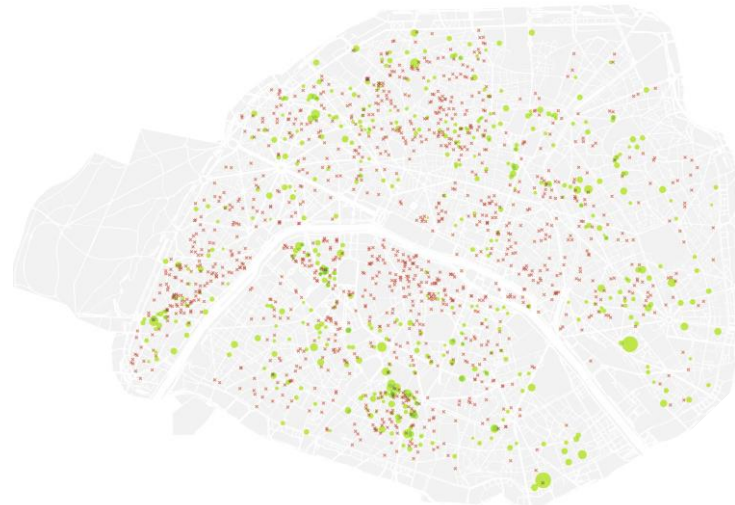
UPFACTOR GEOSERVICES[©]

LA SURÉLÉVATION À GRANDE ECHELLE

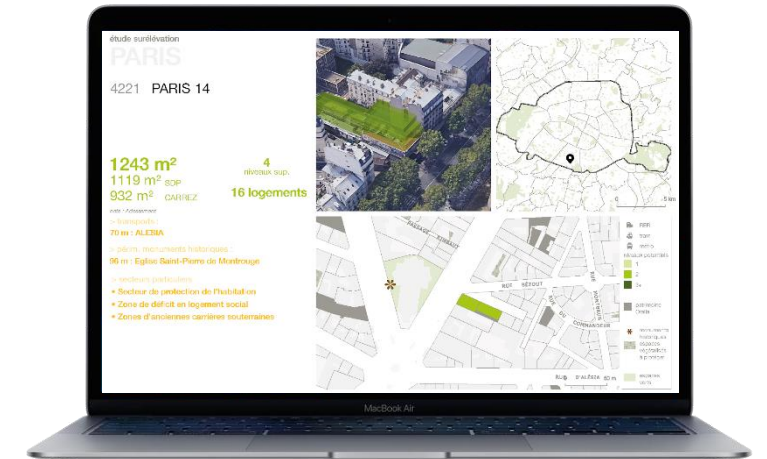
DÉTECTION DES OPPORTUNITÉS



SÉLECTION DES POTENTIELS



MESURE DE LA SURFACE CONSTRUCTIBLE



UPFACTOR GEOSERVICES®

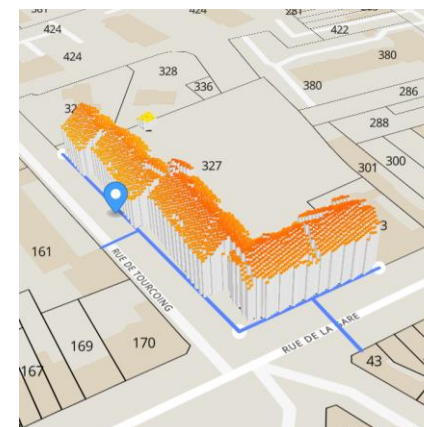
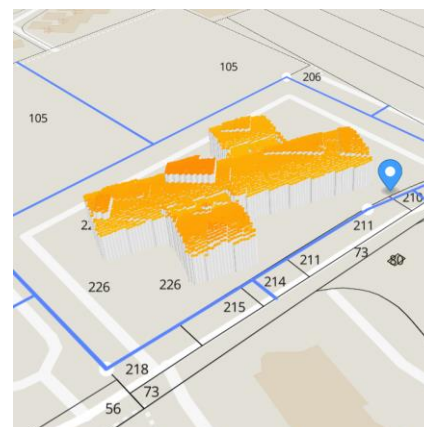
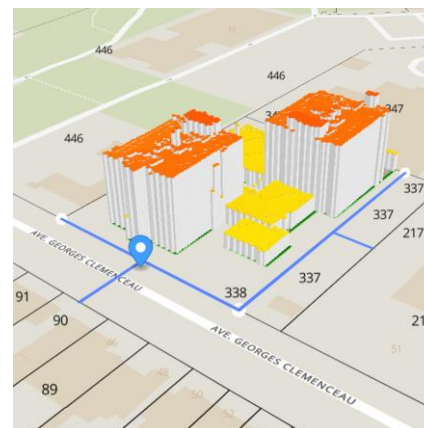
PROPTech AU SERVICE DE LA SURÉLÉVATION

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

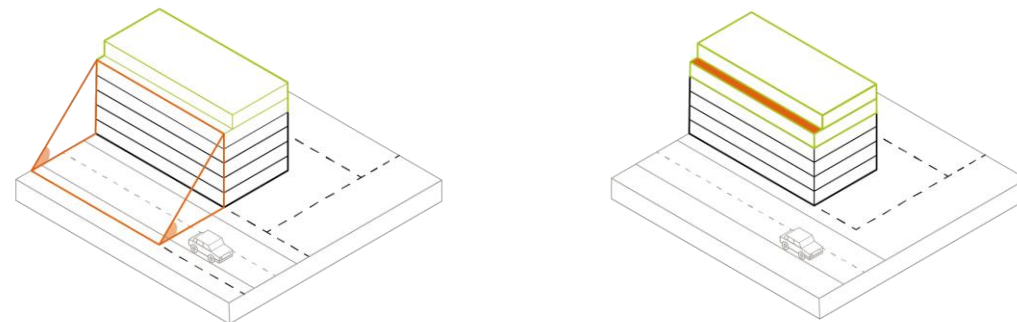
UPFACTOR GEOSERVICES®

PROPTech AU SERVICE DE LA SURÉLÉVATION

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)

69286000CC0252

5014 m² Potentiel

2 Niveaux supplémentaires

Bâtiment 1	834 m ²	2 niv. supp.
Bâtiment 2	832 m ²	2 niv. supp.
Bâtiment 3	829 m ²	2 niv. supp.
Bâtiment 4	826 m ²	2 niv. supp.
Bâtiment 5	Pas de diagnostic	Pas de diagnostic
Bâtiment 6	566 m ²	2 niv. supp.
Bâtiment 7	565 m ²	2 niv. supp.
Bâtiment 8	562 m ²	2 niv. supp.

UPFACTOR GEOSERVICES

- Études
- Analyse
 - Hauteur moyenne des voisins
 - Potentiel
 - Grille de hauteurs
 - Emprise bâti
 - Largeur de voie
 - Mur
- Bandes de constructibilité
- Transports
- Cadastre
 - Parcelles
- Règles
 - Filets
 - Zonage
- Admin
 - Découpage communal
- Relief

UPFACTOR GEOSERVICES®

PROPTech AU SERVICE DE LA SURÉLÉVATION

GEOSERVICES Rechercher une adresse ANALYSER

Sélectionner une étude
CHLM

	addressQuery	addressFound
<input type="checkbox"/>	1 96 Avenue Debourg 69007 Lyon	96 Avenue Debourg 69007 Lyon
<input type="checkbox"/>	2 27 BIS RUE J.LOUVEL TESSIER Paris	27b Rue Jacques Louvel-Tessier 75010 Paris
<input type="checkbox"/>	3 7 Rue Courtois 93500 Pantin	7 Rue Courtois 93500 Pantin
<input type="checkbox"/>	4 19 Rue Henry Bordeaux 74000 Annecy	19 Rue Henry Bordeaux 74000 Annecy
<input type="checkbox"/>	5 112 Rue Marius Berliet 69008 Lyon	112 Rue Marius Berliet 69008 Lyon
<input type="checkbox"/>	6 188 Grande Rue 69600 OULLINS	188 Grande Rue 69600 Oullins
<input type="checkbox"/>	7 76 Rue des Meuniers 92220 Bagneux	76 Rue des Meuniers 92220 Bagneux
<input type="checkbox"/>	8 41bis Avenue Henri Barbusse 92220 Bagneux	41bis Avenue Henri Barbusse 92220 Bagneux
<input type="checkbox"/>	9 3 Rue Chausson 69200 Vénissieux	3 Rue Chausson 69200 Vénissieux
<input type="checkbox"/>	10 25 rue du Docteur Heulin Paris	25 Rue du Docteur Heulin 75017 Paris
<input type="checkbox"/>	11 8 Avenue Foch 69006 Lyon	8 Avenue Maréchal Foch 69006 Lyon
<input type="checkbox"/>	12 6 Rue du Port 92110 Clichy	6 Rue du Port 92110 Clichy
<input type="checkbox"/>	13 21 Rue du Docteur Gallet 74000 Annecy	21 Rue du Docteur Gallet 74000 Annecy
<input type="checkbox"/>	14 10 ALLEE LEON GAMBETTA Clichy	10 Allées Léon Gambetta 92110 Clichy
<input type="checkbox"/>	15 84 Rue Chevreul 69007 Lyon	84 Rue Chevreul 69007 Lyon
<input type="checkbox"/>	16 125 Avenue Jean Lolive 93500 Pantin	125 Avenue Jean Lolive 93500 Pantin
<input type="checkbox"/>	17 300 Cours Emile Zola 69100 Villeurbanne	300 Cours Emile Zola 69100 Villeurbanne
<input type="checkbox"/>	18 8 Rue Béchevelin 69007 Lyon	8 Rue Béchevelin 69007 Lyon
<input type="checkbox"/>	19 1 Rue Jean Ottavi 69100 Villeurbanne	1 Rue Jean Ottavi 69100 Villeurbanne
<input type="checkbox"/>	20 73 Route du Périmètre 74000 Annecy	73 Route du Périmètre (Annecy) 74000 Annecy
<input type="checkbox"/>	21 217 Avenue Félix Faure 69003 Lyon	217 Avenue Félix Faure 69003 Lyon
<input type="checkbox"/>	22 2 Rue Vaucanson 93500 Pantin	2 Rue Vaucanson 93500 Pantin
<input type="checkbox"/>	23 22 Avenue Jacques Duclos 69200 Vénissieux	22 Avenue Jacques Duclos 69200 Vénissieux
<input type="checkbox"/>	24 4 Rue Jules Vallès 75011 Paris	4 Rue Jules Vallès 75011 Paris

UPFACTOR GEOSERVICES®

PROPTech AU SERVICE DE LA SURÉLÉVATION

84 Rue Chevreul
69007 Lyon

Hauteur niveau: 3 m

1199 m² Potentiel

5 Total niveaux supplémentaires

69387000BD0040	—
10 Identifiant	69387000BD0040
Surface	898 m ²
Surface bâtie	841 m ² - 94 %

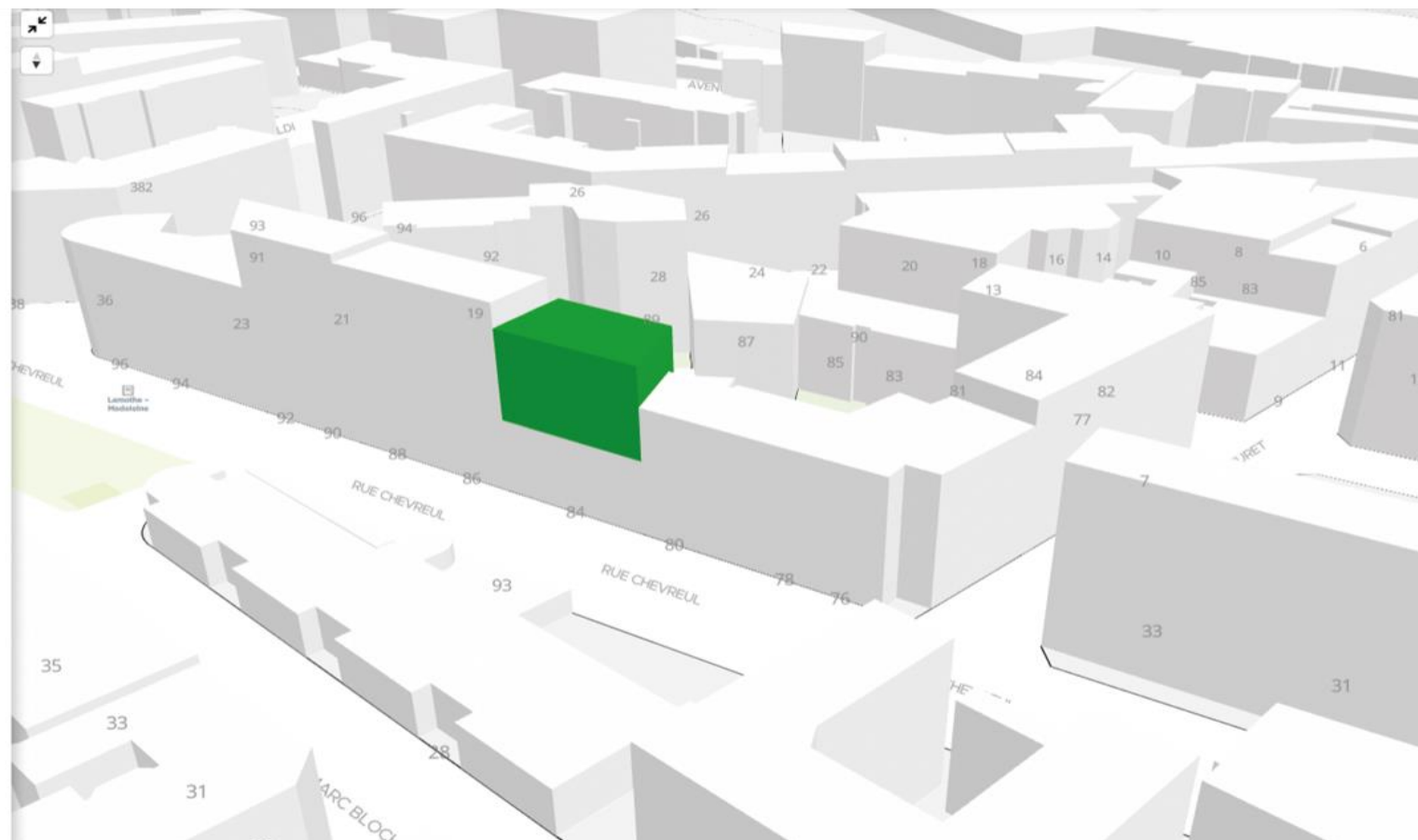
Bâtiment 64931367	0m ²	⊞	∨
Bâtiment 64928306	1199m ²	⊞	∧

Modélisation 3D

Existant

Hauteur d9	14.53 m	
Hauteur moyenne	12.34 m	Hauteur vraisemblable
Hauteur d1	10.69 m	
Ecart-type	1.33 m	
Hauteur BD TOPO	12.90 m	
Emprise	273 m ²	

Potentiel



UPFACTOR ENTREPRISE À IMPACT

METTRE LA SURÉLEVATION DES BÂTIMENTS
AU SERVICE DE LA RÉNOVATION
ÉNERGÉTIQUE.

Nos administrateurs indépendants :



Jean-Michel ROYO



Henry Buzy-Cazaux

UPFACTOR, UNE PARTICIPATION DE :



UNE OFFRE INEDITE
POUR LES ACTEURS IMMOBILIERS

**UP
FAC
TOR**



NOS CLIENTS

OPPORTUNITÉ DE CONSTRUIRE SANS FONCIER

Exploiter les toitures des bâtiments existants pour favoriser la transition et la rénovation énergétique tout en requalifiant les patrimoines construits.

MÉTROPOLES &
COLLECTIVITÉS
LOCALES

BAILLEURS
SOCIAUX

COPROPRIÉTÉS
& PROMOTEURS

ILS NOUS FONT **CONFIANCE**

NOS CLIENTS METROPOLES



NOS CLIENTS BAILLEURS SOCIAUX



NOS CLIENTS PRIVÉS



METROPOLES

STRATÉGIE PATRIMONIALE & PLU

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

Intérêt : prendre connaissance des possibilités offertes par la réglementation urbanistique



EXEMPLE DE VISUALISATION 3D DES NIVEAUX POTENTIELS OBTENUS

NEUDORF GRAVIERE



PARTENARIAT EUROMETROPOLE STRASBOURG PREMIERS RÉSULTATS

16 500 bâtiments potentiellement surélévables

parmi les 65 000 retenus pour le calcul

▼ soit **25%** des bâtiments retenus

▼ **10,8%** de l'ensemble des emprises bâties de l'EMS

▼ avec **40%** des bâtiments publics en dessous de la hauteur moyenne des constructions voisines (à étudier au cas par cas)



LE PARC SOCIAL LYONNAIS

3F Immobilière Rhône-Alpes
Groupe ActionLogement

VILLE DE LYON | Centre Communal d'Action Sociale

ER HABITAT EN RÉGION SUD-EST

FONDATION ARALIS
LOGEMENT ACCOMPAGNE

SACVL
LA VILLE ÉQUILBRÉE

Alliade Habitat
Groupe ActionLogement

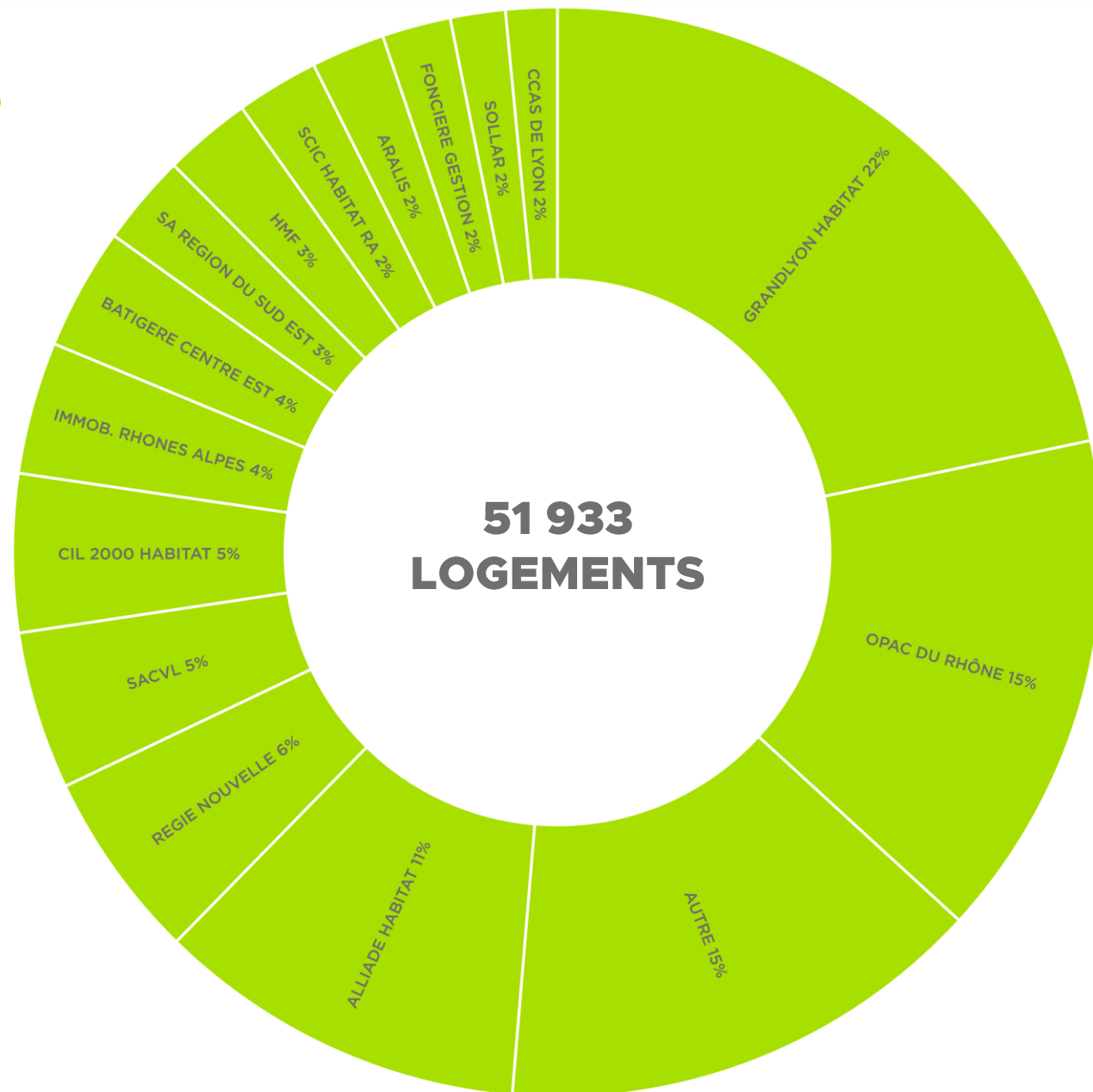
Espacil
Groupe ActionLogement

100vies habitat Sollar

B BATIGERE RHÔNE-ALPES

OPAC
DURHÔNE

GRANDLYON
HABITAT



DIAGNOSTIC SURELEVATION GRAND LYON

GRAND LYON
la métropole



2200 immeubles

de logement social étudiés sur la ville de Lyon

13% des immeubles favorables à la surélévation

jusqu'à **250000 m² à créer**
en surélévation sur le parc social de la ville de Lyon

soit près de **3000 logements**



BAILLEURS SOCIAUX SCAN & FAISABILITÉS

Alliade Habitat 

Groupe ActionLogement

étude surélévation / densification

3077
RUE DE CUIRE
LYON 4E
30 RUE ROSSET ; 52 & 54 RUE DE CUIRE

820 m²
738 m² SDP (90%)
615 m² CARREZ (75%)

2 niveaux sup.
10 logements (60m²/lgt)

note :
Règle d'implantation par rapport aux limites latérales alternative : pas d'ouverture de baies sur les murs latéraux surélevés

• 5 places de stationnement à créer (logement social, 0,5 place/lgt)

• à - de 500 m des transports (Hénon : 190 m)

• périmètre des monuments historiques (206 m)



étude surélévation / densification

446
MÉTRAL
VILLEURBANNE
5 & 7 IMPASSE MÉTRAL (10 & 12 RUE MARIA CASARÉS)

2190 m²
1971 m² SDP (90%)
1643 m² CARREZ (75%)

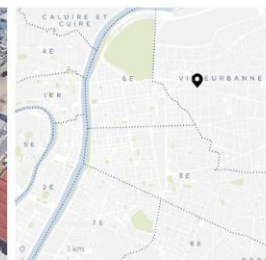
2 à 4 niveaux sup.
27 logements (60m²/lgt)

• 13 places de stationnement à créer (logement social, 0,5 place/lgt)

• à - de 500 m des transports (République Villeurbanne : 286 m)

• périmètre des monuments historiques

Gervais-Bussière



Alliade Habitat
Groupe ActionLogement

Test sur 12 sites prioritaires

Besoin en travaux et attractivité

Potentiel brut de 12 690 m²

166 logements potentiels

> 3 études réglementaires

5 imp. Métral 69100 VILLEURBANNE

Rue Feuillat 69003 Lyon

35-47, av. St Exupéry 69100 VILLEURBANNE

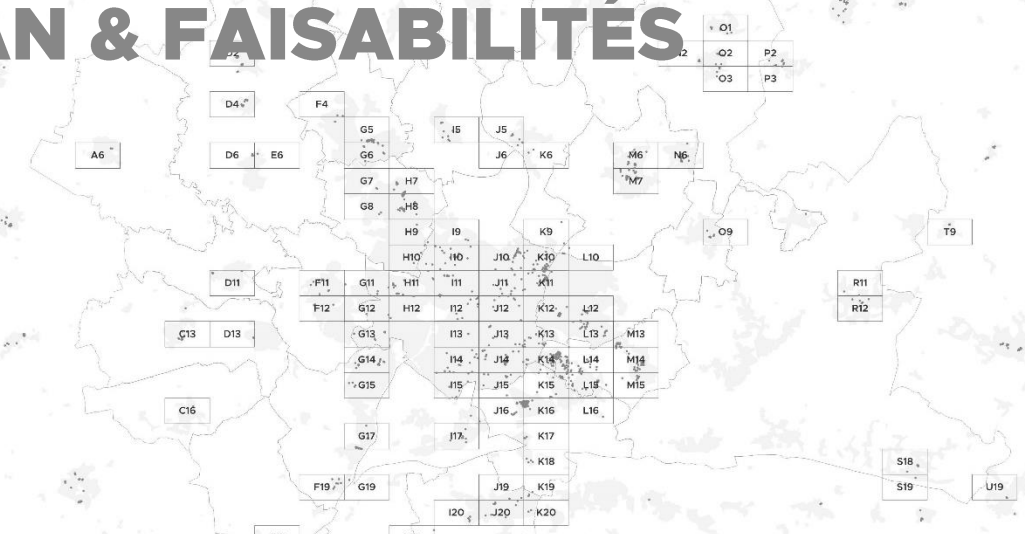
+67 logements

> 1 étude approfondie

Rue Feuillat 69003 Lyon

+ 20 logements

BAILLEURS SOCIAUX SCAN & FAISABILITÉS



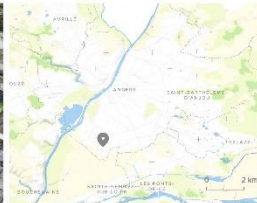
ÉTUDE SURÉLEVATION ET DENSIFICATION

PARCELLE(S) : 11, 16, 22, 23, 30, 31, 35, 40 RUE NICOLAS C. CHOT
 37 200 20 36 41 48 49 50 51 52 - N°AN : 2023-001
 (N°AN 2023 203) Vente provisoire au PSP

8405 m² 140 logements sociaux
 7364 m² cop 2015
 5303 m² rés. 1959

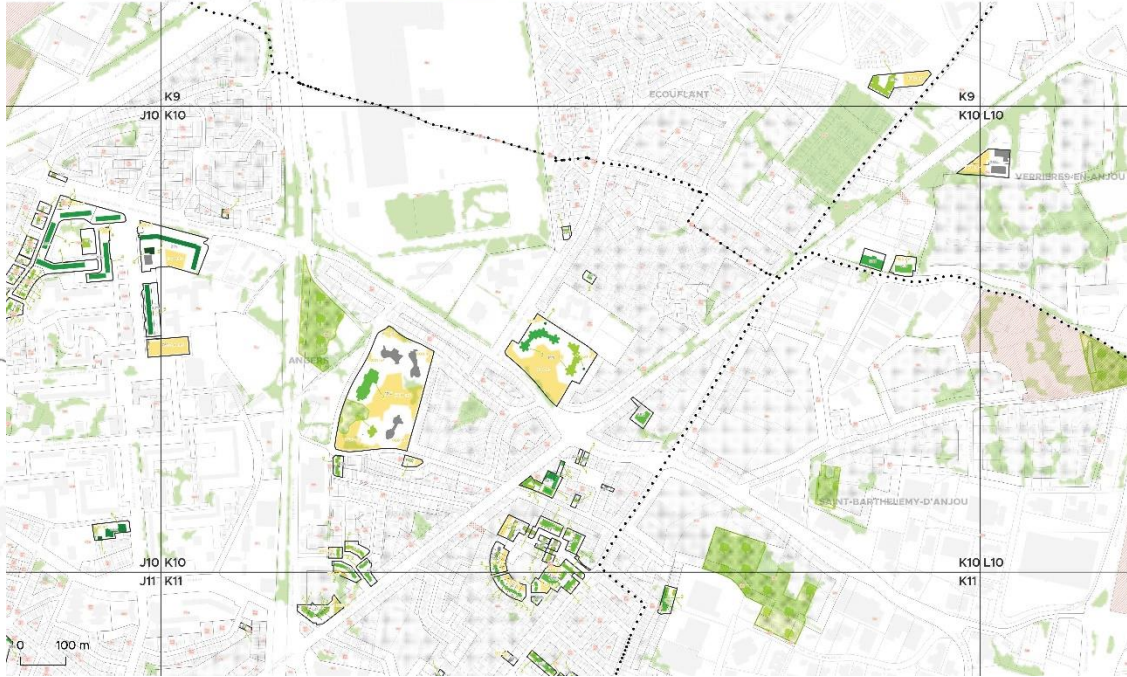
SURÉLEVATION 2 à 4 niveaux
 1 file - 1 cour. et 3 file - 1 cour.

- prix du m² (pédale) : 2540 €
- transports : Jean XXIII (219 m)
- construction : 1969
- emprise au sol : 18817 m² (36% du terrain)
- toitures : combles
- hauteur(s) : 15, 17, 5, 19 m
- hauteur max. autorisée : 30 m
- zone UD
- 0,5 place / lgt (logement social)



K10 MISSION DE CADRAGE
 ANGERS
 ECOULANT
 SAINT-BARTHELEMY-D'ANJOU
 VERRIERES-EN-ANJOU

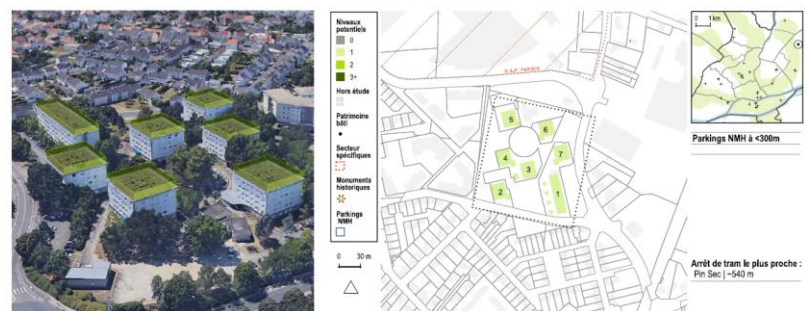
- 200m² Surface au sol orientement placée à la densification (emprise comprise sur solde + 200m² de solde en cop)
- Hauteur ou façade maximale autorisée sur la zone
- Hauteur maximale au faîtage autorisée sur la zone
- Bande de constructibilité secondaire
- Espaces végétalisés (IGN)
- Zones non constructibles (AN)
- Nombre de niveaux potentiels en surélévation (après la démolition des faïsses existantes et des travaux de réhabilitation)
- Coefficient d'implantation au sol (% de surface bâtie) de l'unité foncière
- Emprises bâties PCOPI 10A
- Unités foncières PODELIHA
- Intercadrement de constructibilité
- Emplacements réservés
- Espaces à créer et protégés
- Logement social divers
- Parcelles non bâtis certifiés
- S&S protégé avec motif écologique



Diagnostic binaire Angers Loire Métropole
 Surélévation et/ou Densification
 331 bâtiments en dessous des hauteurs réglementaires
 397 emprises densifiables de +500m²

TEST Atlas 10 adresses
 Potentiel brut de +33 670m²
 +420 logements potentiels

UNE SOLUTION ENVISAGÉE POUR CRÉER DU LOGEMENT SOCIAL



430 [COPRO POSSIBLE] PERRY ***
3283 m²

1 RUE FREDERIC MISTRAL
79 RUE DU PERRY
83 RUE DU PERRY
7 RUE FREDERIC MISTRAL
8 RUE FREDERIC MISTRAL
3 RUE FREDERIC MISTRAL
81 RUE DU PERRY

N° BAT	NNP	SP	DPE	Asc.	Date PC	Mise en service	Réhab.	Travaux réoc.	OS SEG1	Réhab. / Rénov.	OS SEG2	Parcelle	OSM id	Zone
1	1 n	703	C	NON	01/01/1973	01/01/1983				Diagnostic	2023	4410300209P0059	82617199	UMb
2	1 n	420	C	NON	01/01/1973	01/01/1983				Diagnostic	2023	4410300209P0173	82611232	UMb
3	1 n	476	C	NON	01/01/1973	01/01/1983				Diagnostic	2023	4410300209P0171	82613279	UMb
4	1 n	424	C	NON	01/01/1973	01/01/1983				Diagnostic	2023	4410300209P0171	82613241	UMb
5	1 n	420	C	NON	01/01/1973	01/01/1983				Diagnostic	2023	4410300209P0055	32706633	UMb
6	1 n	426	C	NON	01/01/1973	01/01/1983				Diagnostic	2023	4410300209P0058	32707427	UMb
7	1 n	420	C	NON	01/01/1973	01/01/1983				Diagnostic	2023	4410300209P0059	82613145	UMb

0,5/1 place / logement **Diag. 2023** **Pas de combles**

ANALYSE DE 98 ADRESSES
47 potentiels identifiés
+350 logements
Études de faisabilité sur 5 adresses
+15 logements en moyenne

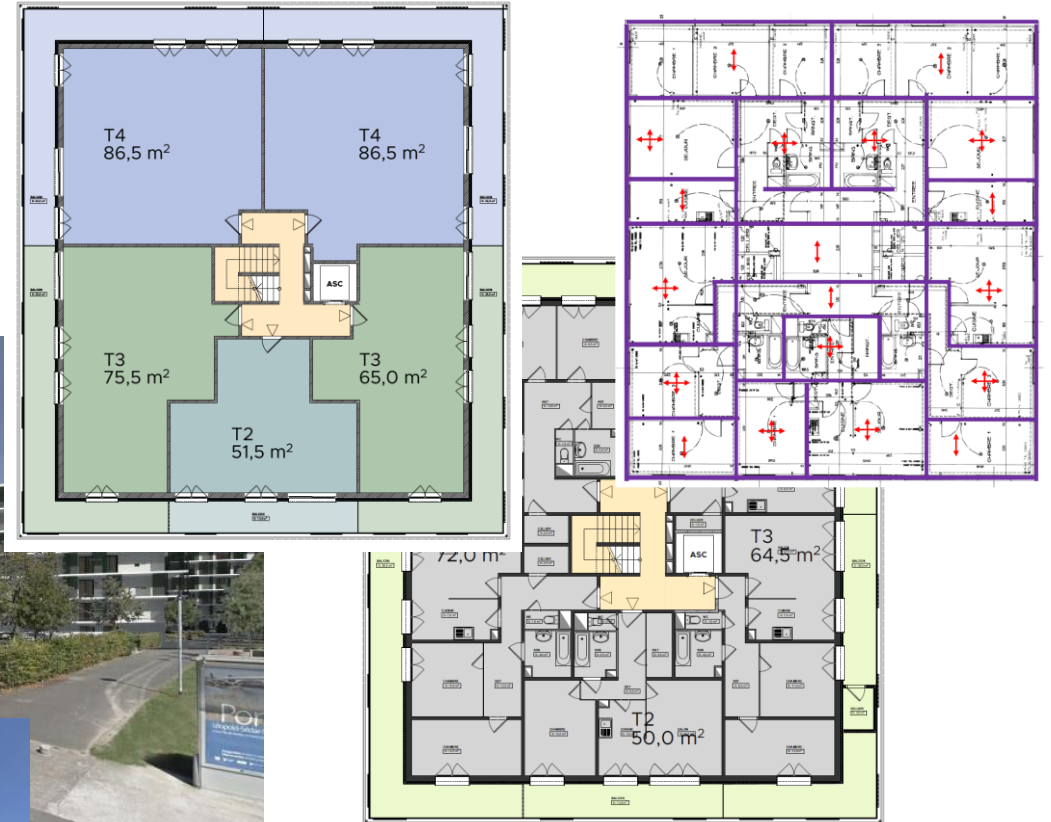
Toiture	Pas de comble	Comble non habité	Comble habité
Stationnement	0,5 Place / log		1 Place / log
Travaux	Prévus		Déjà effectués
Patrimoine bâti	Oui		Non
Périmètre monument historique	Hors secteur patrimoine		Secteur patrimoine
Potentiel	Plus 500 m ²	Entre 500 m ² et 200 m ²	Inférieur à 200 m ²



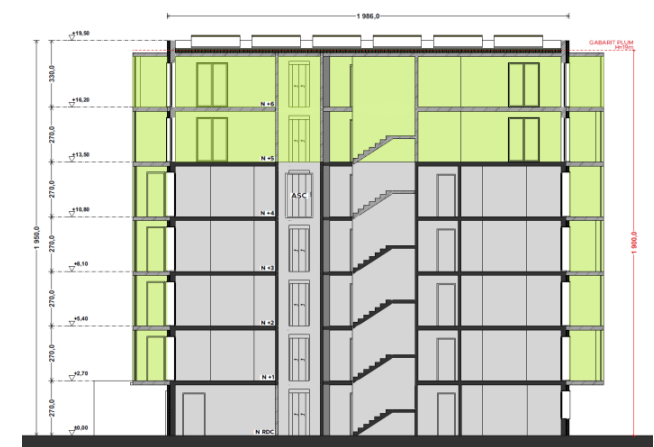
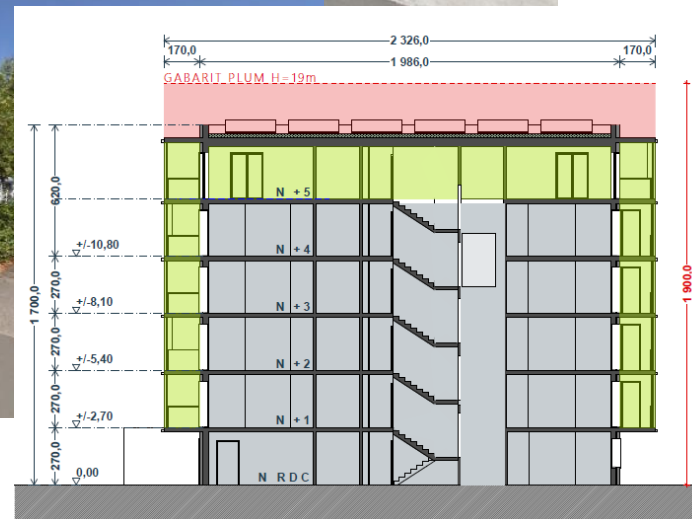
nantes
métropole
HABITAT



MISSION AMO POUR MAITRISER LES COÛTS



**nantes
MÉTROPOLÉ
HABITAT**



**UP
FAC
TOR**

LE PERRAY_NANTES
Surélévation 1 à 2 niveaux
40 à 80 logements

LA SURÉLÉVATION DES FREINS À LEVER

MÉTROPOLES &
COLLECTIVITÉS
LOCALES

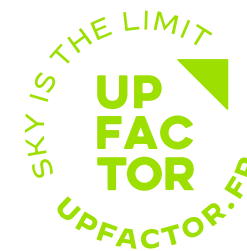
Accepter la densité
Courage politique / ABF
Construire sans stationnement

BAILLEURS
SOCIAUX

Prix de revient
Rénovation / Développement
Marchés publics...

COPROPRIÉTÉS
& PROMOTEURS

Prix de revient
Maturité des acteurs
Petite taille des projets



CONTACT

7 AV. DE LA RÉPUBLIQUE 75011 PARIS

+ 33 (0)1 48 42 28 92

CONTACT@UPFACTOR.FR