



CONCEPT·TY  
IMMOBILIER  
D'ENTREPRISE

## INITIATEUR DE PROJETS

Concepteur, Constructeur, Investisseur  
Construisons ensemble les projets de demain

# SOMMAIRE

CONCEPT-TY GROUPE  
Promoteur, constructeur, investisseur

3

---

CONCEVOIR AUJOURD'HUI LA VILLE DE DEMAIN  
Notre politique RSE

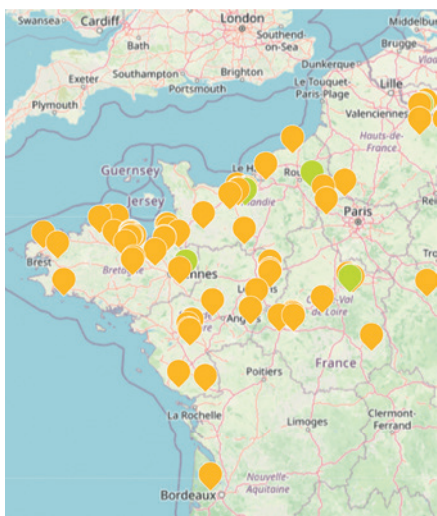
7

---

LA RÉHABILITATION  
Levier de l'immobilier responsable et durable

18





**Concept-Ty Groupe**, acteur global de l'immobilier d'entreprise depuis 25 ans, s'est imposé comme un **promoteur, constructeur, et investisseur** de référence dans le **Grand Ouest**. Nous sommes spécialisés dans la **construction neuve** et avons développé une expertise reconnue en **réhabilitation**, permettant d'offrir des solutions immobilières adaptées aux besoins des entreprises dans un environnement en constante évolution.

Notre modèle économique repose sur deux piliers : le **développement de nouveaux programmes** et la **capitalisation** de notre parc immobilier, garantissant ainsi la **stabilité** et la **pérennité** de notre groupe. Avec une équipe de 30 collaborateurs engagés, nous réalisons un **chiffre d'affaires de 20M€** tout en restant attachés à nos valeurs de responsabilité et de durabilité.

### CAPACITÉ D'ADAPTATION AUX ÉVOLUTIONS DU MARCHÉ

Concept-Ty s'est toujours distingué par sa capacité à **anticiper et réagir** aux évolutions sociales et économiques. La récente transformation des modes de travail, notamment la montée en puissance du télétravail post-Covid, a modifié les attentes en termes d'immobilier de bureaux. Face à une **demande réduite pour les bureaux traditionnels**, nous nous sommes rapidement concentrés sur des **bâtiments d'activités** et des **solutions clés en main**, nous adaptant ainsi aux besoins immédiats des entreprises.

Notre capacité d'adaptation se traduit également par notre offre de **villages d'entreprises**, des espaces modulaires qui permettent aux PME et TPE de disposer de petites surfaces au meilleur coût, tout en bénéficiant de services mutualisés tels que les voiries, parkings, espaces verts et gestion des eaux pluviales. Ces solutions adaptées aux périodes de contraintes budgétaires assurent une **grande flexibilité** à nos clients, qu'ils soient des entreprises locales ou des grands groupes nationaux.



## EXPERTISE EN RÉHABILITATION ET LOI ZAN

Dans un environnement où la pression foncière est de plus en plus forte, notamment en raison de la loi **Zéro Artificialisation Nette (ZAN)**, nous avons développé une expertise solide en **réhabilitation**. La réduction de la disponibilité des terrains constructibles nous a conduit à nous concentrer sur des opérations de **renouvellement urbain** sans destruction des infrastructures existantes. Cette approche permet non seulement de répondre aux exigences législatives mais également de participer à la **revalorisation des espaces** tout en minimisant l'impact environnemental.



Notre expertise en réhabilitation repose sur trois axes majeurs :



### Maîtrise technique

Nos ingénieurs spécialisés analysent en profondeur l'état des bâtiments existants pour assurer la faisabilité des travaux et garantir la pérennité des ouvrages.



### Accompagnement commercial

Notre équipe commerciale comprend les besoins spécifiques des entreprises et les accompagne dans leurs décisions d'implantation.



### L'intégration urbanistique

Nous veillons à ce que chaque projet s'intègre harmonieusement dans le tissu urbain existant, en tenant compte des contraintes locales.

Aujourd'hui, **Concept-Ty** dispose des autorisations administratives pour le développement de plus de **15 000 m<sup>2</sup>** de bâtiments en réhabilitation, une preuve de notre savoir-faire et de notre engagement dans la transformation durable des espaces. Nous savons intervenir en environnement très contraints, par exemple sur la rénovation de plusieurs édifices historiques du **Mont Saint-Michel**.

## FLEXIBILITÉ DES MODES CONTRACTUELS ET RÉPONSE À LA LOI ZAN

Avec la réduction drastique de fonciers disponibles imposée par la loi **Zéro Artificialisation Nette (ZAN)**, nous avons diversifié nos modes d'intervention pour ne pas dépendre uniquement de nos propres développements en tant que promoteur. Nous avons ainsi renforcé notre savoir-faire pour travailler sur des **fonciers appartenant à des tiers**, offrant des solutions contractuelles flexibles et adaptées à des contextes spécifiques.

Ces modes contractuels incluent :

- Le **Contrat de Promotion Immobilière (CPI)**, où nous intervenons comme promoteur pour le compte de tiers ;
- Le **contractant général**, où nous gérons l'ensemble des étapes du projet, de la conception à la livraison ;
- La **maîtrise d'œuvre** et le **conseil**, où nous mettons notre expertise technique et économique au service des propriétaires fonciers et des investisseurs.





Notre capacité à adapter ces **formats contractuels** a démontré toute son efficacité. Par exemple, dans la **filière ovine**, secteur stratégique de l'agroalimentaire dans le Grand Ouest, nous avons développé une expertise reconnue dans la **conception et la construction** de bâtiments spécifiquement adaptés aux exigences de cette industrie. Cela inclut la réalisation de structures répondant aux **normes techniques** rigoureuses et aux **besoins logistiques** particuliers, qu'il s'agisse de **nouvelles constructions** ou de l'**adaptation d'infrastructures existantes**. Cette expertise nous permet d'intervenir avec succès dans des environnements complexes, tout en garantissant des solutions sur mesure pour chaque type de projet.

## RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE DES ENTREPRISES (RSE)

La **responsabilité sociétale** est au cœur de notre stratégie depuis plusieurs années. Dès 2018, avec l'initiative **Concept-Ty Sustainable**, nous avons pris des mesures concrètes pour favoriser une **construction responsable** et durable. En 2022, nous avons formalisé cette démarche avec une politique **RSE ambitieuse** qui continue de se renforcer. Notre engagement en faveur du développement durable s'articule autour de trois axes principaux :

### BIODIVERSITÉ

Nous plaçons la préservation de la biodiversité au centre de nos projets, avec des initiatives concrètes telles que nos ruches, dont le miel est distribué à nos clients et nos collaborateurs.

### ÉVALUATION DE LA DURABILITÉ

Nous avons développé une charte interne, **Ecoquarty**, qui permet d'évaluer nos projets sur des critères de **confort, résilience** et **durabilité**.

### RÉHABILITATION DURABLE

La réhabilitation représente aujourd'hui **50 % de notre activité**, contribuant à la limitation de l'artificialisation des sols et à la réduction de l'empreinte carbone du secteur.

Pour garantir la transparence et la fiabilité de nos actions, nous sommes **audités par Goodwill Management**, un cabinet indépendant spécialisé dans la mesure de la performance RSE des entreprises. Ces audits permettent d'assurer à nos partenaires que nos initiatives sont concrètes et mesurables.



## SANTÉ FINANCIÈRE ET PERSPECTIVES


D'un point de vue financier, Concept-Ty repose sur une **structure solide** et une politique stricte de **gestion de l'endettement**. Toutes les dettes portées par la holding ou les sous-holding sont limitées à **3 M€**. Nos opérations sont financées par nos **fonds propres** et des ouvertures de crédit assurées par des pré-commercialisations sécurisées. Nous garantissons ainsi la viabilité et la sérénité financière du groupe. Nous veillons à maintenir un **équilibre sain entre notre activité opérationnelle et notre foncière**, ce qui nous permet de mieux absorber les fluctuations économiques.

La rotation du stock promotion est efficace et il est géré de manière à garantir un développement continu et sécurisé :

- Le stock achevé est très faible : 6 M€ au 31/12/2023 soit 19 % du stock total ;
- Le stock en chantier permet de satisfaire nos objectifs de vente ;
- Le stock foncier assure notre futur développement.

Notre foncière est désendettée à 50 % et **les arbitrages et acquisitions réguliers permettent de maintenir** une valorisation et une rentabilité optimale.

Les **coûts fixes** du groupe sont sous contrôle, et les **charges de personnel** sont réparties équitablement entre les projets de promotion et les équipes techniques, garantissant ainsi une gestion opérationnelle fluide et maîtrisée.



**Concept-Ty Groupe** s'affirme aujourd'hui comme un acteur **agile** et **engagé** dans le secteur de l'immobilier d'entreprise, capable de s'adapter aux nouvelles contraintes du marché et de proposer des **solutions innovantes**. Notre modèle équilibré entre **promotion** et **foncière**, notre capacité à répondre aux exigences législatives et environnementales, et notre **stabilité financière** nous permettent d'aborder l'avenir avec confiance, tout en continuant de créer de la valeur pour nos clients et partenaires.

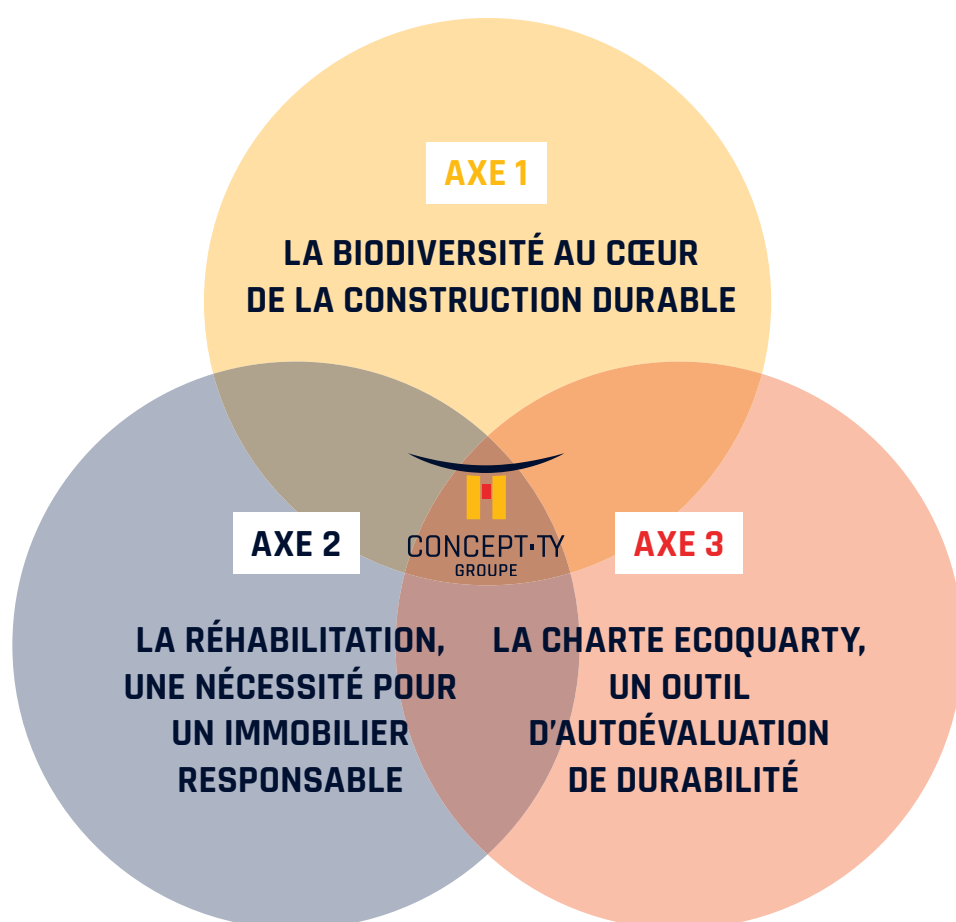


CONCEVOIR AUJOURD'HUI  
LA VILLE DE DEMAIN

## CONCEPT-TY, INITIATEUR DE PROJETS ÉCORESPONSABLES

Acteur global en immobilier d'entreprise, Concept-Ty s'est engagé, dès 2018, dans une trajectoire de construction responsable en faveur de l'environnement. Le projet « Concept-Ty sustainable » fut le point de départ d'une démarche RSE qui vise à atteindre les **Objectifs de Développement Durable** (ODD) établis par l'ONU tout en s'appuyant sur les **critères environnementaux, sociaux et de gouvernance** (ESG).

Fondé sur des valeurs fortes, ancrées dans ses gènes, le groupe a défini une stratégie d'entreprise responsable et durable. Dans le cadre de la construction, ses actions s'articulent autour de trois grands axes : la **biodiversité**, la **réhabilitation** et la **charte Ecoquarty**.



“ Pour notre groupe, le développement doit être responsable et durable. La croissance responsable intègre deux composantes essentielles : l'éthique et la conformité. Le développement durable s'exprime par notre politique RSE et notre raison d'être : **initier des projets pour rendre possible et pérenne, pour assurer l'avenir.**

Je crois fondamentalement à l'impérieuse nécessité de projeter chacune de nos actions dans une considération écologique et humaniste. Ainsi, le groupe Concept-Ty s'engage à agir en prenant systématiquement en compte le développement durable dans chacun de ses choix et décisions.

Vincent Corlay  
Directeur général

## NOS OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE







## AXE 1 • LA BIODIVERSITÉ AU CŒUR DE LA CONSTRUCTION DURABLE

De la conception à l'exploitation, Concept-Ty met en œuvre de nombreuses actions pour préserver, restaurer et développer la biodiversité. Agissant pour les générations futures, le groupe valorise les compétences, les savoir-faire et la créativité de ses équipes et de ses partenaires en matière de construction durable. Pour limiter l'imperméabilisation des sols, le groupe gère les eaux de pluie à la parcelle en créant, entre autres, des bassins et des noues.

L'intégration de la faune et de la flore dès la phase de conception permet de maintenir les écosystèmes existants et d'en créer de nouveaux. Ainsi, l'installation systématique d'hôtels à insectes et la multiplication de la pose de ruches sur les toits sont des actions simples qui permettent de développer la biodiversité dans le cadre urbain de façon efficace. Nous expérimentons aussi l'implantation de micro-forêts pour créer des écosystèmes forestiers en pleine ville.

Ensemble, nous imaginons des solutions innovantes pour anticiper l'avenir au lieu de le subir tout en favorisant le bien-être et le confort des usagers.

## AXE 2 • LA RÉHABILITATION, UNE NÉCESSITÉ POUR UN IMMOBILIER RESPONSABLE

Reconstruire la ville sur la ville est nécessaire pour limiter l'impact de l'humain sur la nature. En tant que promoteur immobilier, Concept-Ty a su relever le défi qui s'impose au secteur du bâtiment en faisant de la réhabilitation à la fois un levier de croissance et un outil de réflexion sur la ville de demain. Outre le réel intérêt économique qu'elle représente, la réhabilitation est porteuse de sens : elle permet de préserver l'environnement, elle favorise le réemploi, et redonne aux villes attractivité et dynamisme en insufflant de nouveaux usages. Patrimoine classé, mise aux normes industrielles, friches industrielles ou zones NPNRU (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain), la réhabilitation représente aujourd'hui 50% des activités du groupe.



## AXE 3 • LA CHARTE ECOQUARTY, UN OUTIL D'AUTOÉVALUATION DE DURABILITÉ

Précurseur en matière de villages d'entreprises il y a 15 ans, Concept-Ty fait à nouveau figure de pionnier avec la charte Ecoquarty qui permet d'évaluer les projets selon des critères inspirés des labels Haute Qualité Environnementale (HQE), BiodiverCity® et Breeam (Building Research Establishment Environmental Assessment Method). Lancée en 2023, cette charte est l'aboutissement de réflexions entamées dès 2018 par le groupe et suscitées par la volonté collective de progresser au sujet de la construction durable. Ainsi, depuis début 2024, chaque projet est évalué en phase de conception par toutes les équipes du groupe selon des critères répartis en trois domaines : confort, résilience, durabilité. Témoinnant de la capacité du groupe à se remettre en cause par rapport aux enjeux propres à son secteur, cette charte reflète l'engagement du groupe pour ses clients et ses usagers en matière de développement durable.

## AXE 1 • LA BIODIVERSITÉ AU CŒUR DE LA CONSTRUCTION DURABLE

### PRÉSERVER



#### Contribuer à une meilleure gestion de l'eau

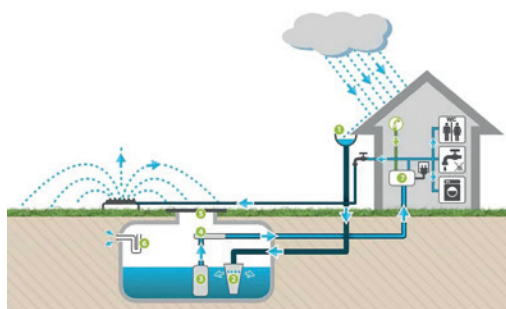
L'une des principales conséquences du changement climatique est la raréfaction des ressources en eau, élément essentiel à la vie sur terre et à toutes les activités humaines. Conscients de l'urgence, nous incorporons la question de l'eau dès la phase de conception d'un projet et jusqu'en phase d'exploitation.

Pour toutes les nouvelles opérations, quelle que soit la superficie utile totale, une **étude de faisabilité technique et environnementale** est systématiquement réalisée. Celle-ci permet de révéler la présence d'écosystèmes sensibles (zones humides, mares...) et d'espèces protégées puis de réfléchir à des réponses en adéquation avec ces milieux voire à un abandon du projet dans le cas des zones humides.

L'intervention d'un **bureau d'études hydrauliques** et la réalisation d'une **étude de perméabilité des sols** sur quasiment **100% de nos opérations neuves** nous permettent d'envisager les solutions les plus adaptées pour gérer les eaux pluviales à la parcelle et privilégier les techniques d'infiltration naturelle.

**25%**

des nouveaux projets bénéficient d'équipements de récupération d'eau de pluie utilisée pour l'arrosage, le nettoyage des véhicules ou les sanitaires



Noues, bassins d'infiltration et parkings perméables sont autant de techniques d'infiltration naturelle permettant de recharger les nappes phréatiques et de limiter les inondations.



#### Respecter l'existant

Lors de l'achat d'un terrain, nous pouvons faire appel à un **écologue** pour en évaluer le potentiel écologique, identifier les espèces protégées et les intégrer au projet. Des **passages pour la petite faune** sont par exemple aménagés en cas de clôture obligatoire du terrain. Un récent projet nous a amenés à collaborer avec la Ligue de Protection des Oiseaux (LPO) afin de réaliser le chantier hors période de nidification. Cette approche permet de sensibiliser toutes les parties prenantes d'un projet à l'impact de l'humain sur son environnement.



#### Réduire l'empreinte carbone du bâti

Pour limiter les effets de notre activité sur l'environnement, nous favorisons l'utilisation de **matériaux biosourcés** autant que faire se peut, y compris dans notre présence publicitaire, 90% des panneaux de chantier étant aujourd'hui en bois. Ainsi, le béton bas carbone, le bois et désormais la peinture à base d'algues sont inscrits au cahier des charges de plusieurs opérations. Des projets ambitieux et innovants à Taden et à Tours, font **le pari de l'écoconstruction** en misant sur **une ossature bois** associée à une **isolation en laine de bois ou en paille**. Outre leur intérêt pour atteindre la **neutralité carbone**, ces matériaux montrent des performances élevées en matière d'**isolation thermique**, et donc de réduction de la consommation d'énergie, mais aussi en termes de **gestion de l'hygrométrie** et de **confort acoustique**.

À Taden (22), un pôle économique de bureaux de 2300 m<sup>2</sup> en ossature bois et isolée en paille verra bientôt le jour, un vrai défi pour le groupe, tant dans sa conception que dans sa commercialisation.

**10 000 m<sup>2</sup>**

de bureaux conçus avec des matériaux biosourcés sont en cours de programmation





## Favoriser l'autosuffisance énergétique

Pivot de la lutte contre le changement climatique, la transition énergétique est encadrée par plusieurs textes et normes réglementaires. Nous allons au-delà du respect rigoureux des contraintes liées à la réglementation en anticipant leurs modifications à venir. Ceci se traduit par une **étude systématique** de la possibilité de raccordement des bâtiments à un réseau de chaleur existant ainsi que par une **étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables (EnR) pour 100% des projets de réhabilitation**, comprenant la faisabilité de la pose de panneaux photovoltaïques.

# 100%

des nouveaux programmes ont un volume de panneaux photovoltaïques supérieur au seuil réglementaire

## RESTAURER ET DÉVELOPPER



## Renaturer l'espace urbain

Pour concilier besoins humains et nécessité environnementale, nous avons inscrit la végétalisation au cahier des charges de chaque nouveau projet. Depuis 2022, nous collaborons en amont avec un **paysagiste-concepteur**, ce qui nous a permis de définir nos propres objectifs en matière de végétalisation : nous favorisons, d'une part, la **mixité des essences** et nous nous engageons, d'autre part, à obliger la **plantation d'arbres fruitiers et de fleurs locales sur 90% de ses programmes** en 2025.

Pour réduire les effets du changement climatique, nous misons sur des leviers simples comme la plantation d'**arbres à feuilles caduques** devant les façades sud des bâtiments mais aussi sur une idée innovante : la création de **micro-forêts** selon la méthode Miyawaki. **Premier promoteur français** à planter une telle forêt dans une zone d'activités, nous sommes convaincus des répercussions positives sur le long terme.



# 70%

des nouveaux programmes disposent d'une surface d'espaces verts supérieure à la réglementation

En 2024, la première micro-forêt Miyawaki plantée par nos soins a vu le jour. Mise au point par le botaniste Akira Miyawaki pour restaurer des écosystèmes forestiers, cette méthode consiste à planter des essences natives identifiées au préalable et permet de faire réapparaître l'écosystème forestier natif, capable par sa rusticité de supporter des conditions de vie difficile et donc particulièrement adapté à une implantation urbaine.



## Créer de nouveaux habitats pour la faune

Tandis que nos actions de renaturation visent à préserver et développer les corridors écologiques, nous tentons également de reconstruire des écosystèmes pour permettre à la faune de se développer. Depuis 2023, tous nos projets bénéficient par exemple de l'installation d'**hôtels à insectes**. Nous disposons également d'un **hectare de terrain en friche**, havre de paix en pleine ville pour une grande variété d'espèces mais aussi terrain d'expérimentation en faveur de la biodiversité. C'est en effet sur cette friche que nous avons posé nos deux premières **ruches** avant d'en installer deux autres sur le toit de notre agence rennaise. Depuis, nous étudions la faisabilité technique de l'**installation de ruches** sur les toits de nos bâtiments.

# 15

ruches sur les toits de nos sites d'ici 2026

## SENSIBILISER ET AGIR ENSEMBLE



### Sur nos chantiers

Enjeu prioritaire s'il en est, la gestion des déchets est centrale dans le secteur du bâtiment pour limiter l'impact environnemental de la construction. Nous avons mis en place plusieurs actions pour identifier les risques de pollution et réduire la quantité de déchets. Un **diagnostic « Produits, Equipements, Matériaux, Déchets »** (PEMD) est réalisé sur **100% de nos opérations** avant toute démolition ou rénovation pour évaluer la recyclabilité ou une éventuelle réutilisation sur site. Notre **charte de chantier propre**, diffusée en amont des travaux, permet de **sensibiliser à la gestion des déchets** ainsi que le **réemploi de matériaux**.



Pour accompagner les équipes dans cet enjeu, nous avons initié depuis 2023 un partenariat avec Tri'n'Collect dont la mission est de collecter et de recycler les déchets de chantier.



### Avec nos usagers



Nous sensibilisons les syndicats de copropriété à l'obligation d'installer des bornes de recharge électrique dans les parkings comportant plus de 20 places.

Promoteur et investisseur, le groupe entretient des relations avec des syndicats de copropriété et gère des locataires, en tant que propriétaire ou gestionnaire. Si les usages d'un bâtiment sont à la genèse de la conception immobilière, la relation avec les usagers en phase d'exploitation est cruciale pour notre engagement envers la biodiversité.

Par conséquent, nous sensibilisons les syndicats de copropriété aux contraintes existantes ou à venir, comme l'**interdiction d'utiliser des produits phytosanitaires** pour entretenir les espaces verts. L'installation de systèmes de gestion technique du bâtiment (GTB) et l'engagement signé par 85% de nos locataires participent à **réduire la consommation d'énergie** finale.

Enfin, nous instaurons le **tri sélectif** dans tous les lieux où le ramassage sélectif existe grâce à des aires de présentation pour la collecte simplifiée des déchets et installons des systèmes de **récupération d'eau de pluie**.

**25%**

des nouveaux projets disposeront de bacs de compostage collectifs



### Avec nos équipes

Avec près de 40 salariés répartis sur sept sites, Concept-Ty a à cœur de rassembler ses équipes autour d'un projet à la fois cohésif et sincère, incluant leurs propres pratiques.

Chaque nouveau site est en effet conçu comme une expérience innovante intégrant les besoins des équipes : **nos collaborateurs.trices sont les usagers d'aujourd'hui et de demain**. Cette vision permet d'envisager l'environnement et sa protection comme un vecteur de **bien-être au travail**. Ainsi, le choix de matériaux clairs, l'orientation des fenêtres, l'accessibilité des sites en transports en commun, la présence de parcs à vélo et de douches deviennent autant d'outils permettant de sensibiliser nos équipes au quotidien.

Poussés par l'envie de mieux faire et de bien faire ensemble, nous faisons de la réduction de la consommation d'énergie liée à notre activité un critère de bien-être via une **charte de la déconnexion**. L'ensemble de nos collaborateurs.trices ont également signé la charte interne « **Les éco-gestes en entreprise** » qui comporte 15 astuces pour « faire du bien à la planète » au bureau. Les idées novatrices avec lesquelles tous ont contribué à la journée DEMAÏN, temps de réflexion et de questionnement collectif, témoignent de la conscience de chacun.e au sujet de l'impact de nos métiers sur l'environnement et de la capacité à **réfléchir ensemble** pour et avec le groupe à des solutions pour **préserver la biodiversité**.



### Avec nos partenaires

Pour atteindre ses objectifs en faveur de la biodiversité, nous nous appuyons sur le savoir-faire et les compétences d'entreprises locales et/ou à mission dans le cadre de partenariats à long terme.



Coeur et Canopée



## AXE 2 · LA RÉHABILITATION, UNE NÉCESSITÉ POUR UN IMMOBILIER RESPONSABLE



Cet ancien bâtiment militaire de 7200 m<sup>2</sup> situé dans un hyper-centre urbain accueillera bientôt des bureaux, des cellules commerciales et des logements : cette mixité fonctionnelle permettra de redynamiser socialement et économiquement un espace inutilisé depuis plus de vingt ans.



### Préserver l'environnement

En misant sur la réhabilitation, nous nous engageons en faveur de la **résilience**, nécessaire pour lutter contre le changement climatique.

En restructurant et en réhabilitant du bâti sur de l'espace déjà utilisé, nous contribuons à **limiter l'étalement urbain**, améliorons **la qualité des sols**, réduisons **la production de déchets et la consommation de ressources naturelles** liées à la construction et à l'exploitation.



**Reconstruire la ville sur la ville, c'est donner à l'existant une seconde vie avec l'envie de lui donner une meilleure vie.**



Le diagnostic de pollution que nous menons comprend une étude historique et documentaire, une étude de vulnérabilité des milieux, ainsi que des investigations de terrain.



### Mettre notre expertise au service de la ville de demain

Doté d'une filiale dédiée à l'**ingénierie** et à la **maîtrise d'œuvre** intervenant sur l'ensemble de ses opérations et pour le compte de clients externes, le groupe dispose depuis plus de dix ans des savoir-faire et des compétences qui lui permettent aujourd'hui d'être reconnu comme un acteur de référence en réhabilitation. Face à l'urgence de limiter l'artificialisation des sols et les répercussions de nos activités sur l'environnement, nous avons choisi de nous appuyer sur cette expertise pour faire de la réhabilitation à la fois un **levier de croissance économique et un outil du changement**.



Accompagner les collectivités territoriales dans leur réflexion concernant la gestion de l'espace urbain et leur proposer des solutions viables et bénéfiques dans l'intérêt collectif.



### Dépolluer les terres

En reconstituant les pratiques industrielles et/ou agricoles antérieures, on parvient à **cartographier l'historique de la pollution** et ainsi recenser et localiser les zones potentiellement polluées. Des prélèvements sont alors effectués pour **analyser les types de polluants** présents dans les sols, les gaz du sol et les eaux souterraines.

Menées en amont, ces investigations nous amènent à réfléchir à des **solutions adaptées**, comme par exemple l'intervention d'entreprises spécialisées pour traiter et évacuer la terre en cas d'infiltration d'hydrocarbures ou de PCB. Ainsi, la prise en compte des **enjeux sanitaires** liés à la réhabilitation contribuent à une **amélioration de la qualité des sols et des milieux**.

**100%**

des projets en réhabilitation bénéficient d'une étude de pollution



## Réduire les déchets et optimiser les coûts

Le secteur du bâtiment génère 46 millions de tonnes de déchets, dont la moitié est issue de la démolition. La construction neuve est l'activité qui en produit le moins, certes, mais si construire neuf passe par la démolition alors l'économie de déchets de la construction neuve n'est qu'apparente. Reste la réhabilitation : donner une seconde vie au bâtiment et aux matériaux utilisés pour le construire assure **durabilité environnementale et financière**.

En conservant des éléments structurels et en réutilisant les matériaux issus de la démolition (réemploi du béton concassé comme couche de forme ou remblai par exemple), nous **réduisons la quantité de déchets** et de nouveaux matériaux nécessaires.

Cette économie de ressources naturelles permet aussi de réaliser un gain de coûts.



Outils de l'économie circulaire, la déconstruction sélective, le réemploi de matériaux démolis, la conservation d'éléments existants nous permettent de tendre vers un modèle économique plus vertueux.

# 100%

des opérations en réhabilitation font l'objet d'un diagnostic « Produits, équipements, matériaux et déchets » (PEMD)



Conseiller, informer, réfléchir ensemble afin que la réhabilitation devienne la meilleure option pour réduire les coûts liés à la consommation d'énergie d'un bâtiment existant.



## Améliorer les performances énergétiques

Forts d'une longue expérience dans l'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO), nous avons développé une expertise dans le domaine de la **rénovation thermique** qui nous permet d'apporter une solution complète, de l'audit thermique à la réalisation des travaux.

Qu'il s'agisse de bâtiments de bureaux ou industriels, nous proposons **des solutions à la fois ingénieuses et rentables** pour rendre le bâti existant conforme aux normes en vigueur et aussi intéressant que la construction neuve au regard de la transition énergétique.



## Insuffler un nouveau dynamisme économique

Alternative à la démolition, la réhabilitation permet d'**allonger le cycle de vie d'un bâtiment** et de lui assurer ainsi une **viabilité économique**. Il s'agit aussi de redonner vie de façon durable au patrimoine, qu'il soit historique ou industriel, et de **proposer des nouveaux usages**.

En concevant des programmes contribuant à la mixité fonctionnelle en pleine ville (zones définies par l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine), ou au contraire sur des friches industrielles en périphérie, nous nous inscrivons dans une démarche de **développement durable des territoires** en leur redonnant attractivité et dynamisme.



Réalisé sur le site d'une ancienne chaufferie, ce bâtiment de bureaux a été conçu pour permettre à près de 150 personnes de travailler dans un lieu favorisant, par son emplacement, transports en commun et mobilités douces.



## Accompagner le changement

En choisissant de réhabiliter dans des **milieux contraints**, désaffectés depuis longtemps ou dédiés à des activités spécifiques telles que l'élevage animal, la restauration ou la biologie, nous **repensons nos métiers** et leurs méthodes, impulsions la réflexion en termes d'**innovation industrielle** et **accompagnons nos fournisseurs** dans la mise en œuvre de nouveaux processus. Ensemble, nous contribuons au **changement de paradigme**.

# 50%

des activités du groupe relèvent désormais de la réhabilitation



Le Mont Saint-Michel, un site à fortes contraintes



Réhabilitation d'un laboratoire sans interruption d'activité

Il n'existe pas de modèle *a priori* en réhabilitation : chaque projet est unique et représente un nouveau défi.



Transformation de bureaux en logements



Friche industrielle (avant)



Friche industrielle (après)

## AXE 3 • LA CHARTE ECOQUARTY, UN OUTIL D'AUTOÉVALUATION DE DURABILITÉ



### La responsabilité entrepreneuriale au cœur de la réflexion

Tandis que le groupe atteignait en 2017 son chiffre d'affaires le plus haut depuis sa création en 1999, nous avons souhaité réfléchir à la façon de **faire évoluer notre offre de village d'entreprises**. La réglementation étant alors moins contraignante qu'aujourd'hui au regard du changement climatique, la prise de conscience a émergé en interne. En questionnant quels axes d'innovation, en matière de durabilité et de technicité, pouvaient être agrégés à l'offre existante, nous avons élaboré en 2019 le projet « Concept-Ty sustainable », assimilant ainsi à notre ADN la notion de **développement durable**.

Pendant 15 ans, nous avons construit notre image en concevant des villages d'entreprises et des parcs d'activité. Clé de la transition et vecteur d'économie financière, la mutualisation, inhérente au concept, était certes un premier pas nécessaire mais risquait visiblement de ne pas suffire pour pallier les bouleversements en cours et à venir. Comment anticiper et enrayer à notre échelle la raréfaction des matières premières, l'artificialisation des sols, l'augmentation des coûts de construction, la multiplication des contraintes normatives ?

### OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE



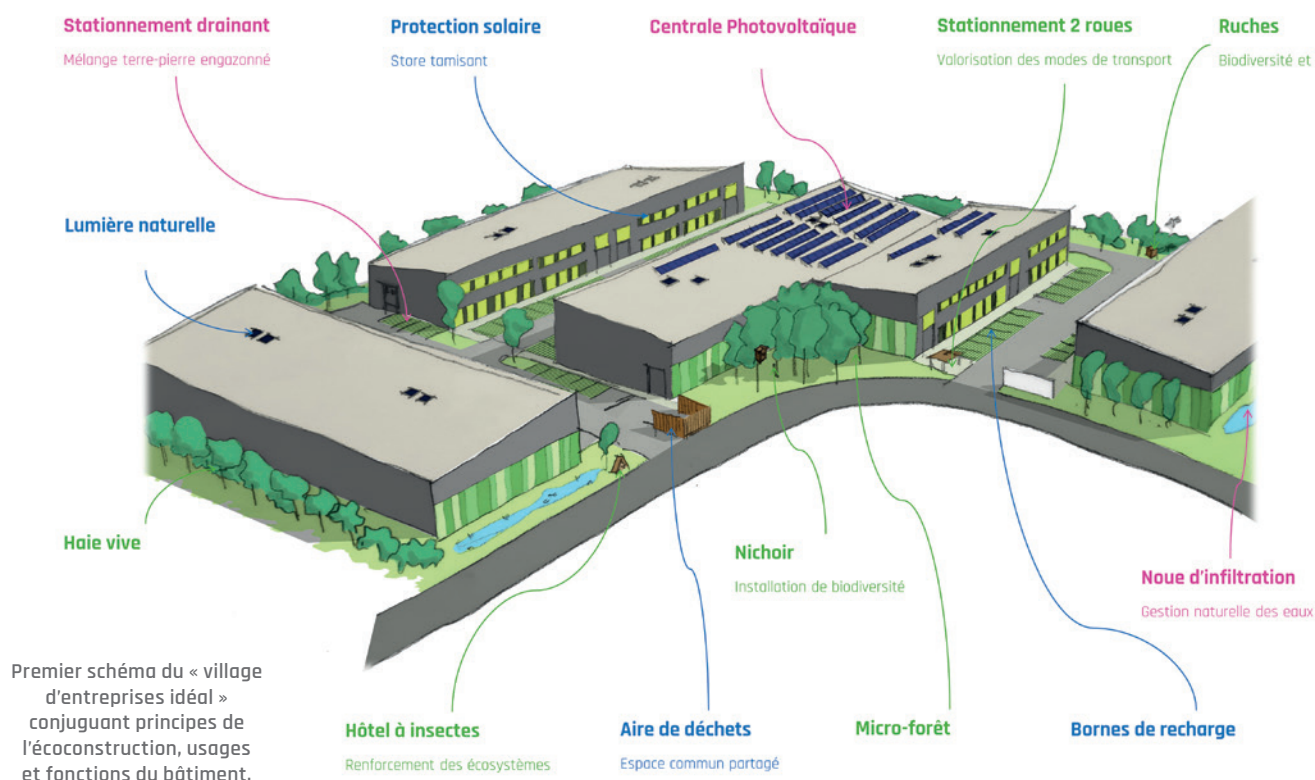
« Plan d'action pour l'humanité, la planète et la prospérité », l'Agenda 2030 a été adopté par 193 pays membres de l'ONU, dont la France, en 2015.



### Concept-Ty, incubateur de l'immobilier de demain

Afin de poursuivre la réflexion, des journées de travail ont été mises en place dans l'objectif de faire émerger les idées, d'**encourager la réflexion collective et l'innovation au service des enjeux climatiques**. Conçues comme des temps de recherche et développement, ces journées permettent de s'informer, d'échanger sur des pratiques, des expériences et de proposer ensemble des pistes pour envisager l'avenir du secteur et de nos métiers.

Nous nous sommes lancé le défi de choisir notre activité principale pour apporter des solutions en imaginant le « **village d'entreprises idéal** », une construction conforme à la réglementation et durable en termes d'intégration environnementale, sociale, urbaine et économique. C'est ainsi que la **charte Ecoquarty** a vu le jour.







Les 23 objectifs de la charte Ecoquarty ont été définis pour être compatibles avec les 22 cibles du label HQE et les 10 thématiques du référentiel BREEAM®.

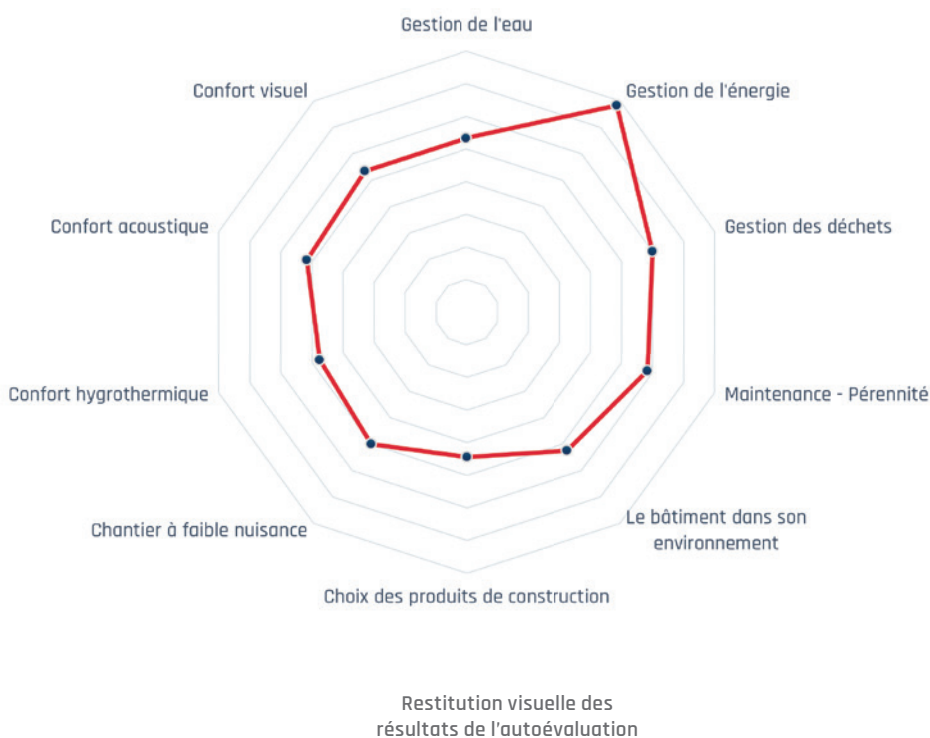


## La charte Ecoquarty

En nous inspirant des indicateurs-clés des Objectifs de Développement Durable établis par l'ONU et des labels Haute Qualité Environnementale, Breeam® et BiodiverCity®, nous avons conçu un outil qui nous permet d'évaluer nos programmes de construction dans un souci de **constante amélioration**.

Mise en œuvre début 2024, la charte Ecoquarty est un **label volontaire compatible** qui apprécie 23 objectifs classés dans trois grandes catégories : **résilience, durabilité et confort**.

Concrètement, l'autoévaluation a lieu **durant la phase de conception et avant le dépôt du permis de construire**. Les équipes des services commerciaux, techniques et des opérations attribuent une note de 1 à 10 pour chaque objectif en utilisant comme référence une notice détaillant les attentes. Les moyennes obtenues sont restituées dans une **fiche Ecoquarty** communiquée en tant qu'annexe à la notice descriptive sommaire (future notice de vente).



**14**  
villages d'entreprises  
évalués en 2024 dont  
5 en réhabilitation



## Construire durablement, notre choix pour l'avenir

Exercice complexe, l'autoévaluation s'avère être un **projet fédérateur** pour nos équipes : témoignage de l'engagement du groupe au service de la construction durable, elle nous encourage à inclure les enjeux environnementaux et sociaux de façon systématique dans nos pratiques. Nouvelle étape dans nos processus, la charte Ecoquarty est appelée à devenir un **outil incontournable** pour tous nos projets, qu'il s'agisse de construction ou de réhabilitation, un outil pour **tendre vers l'excellence** en matière de développement durable.

#weareconceptty



CONCEPT·TY  
IMMOBILIER  
D'ENTREPRISE

## LA RÉHABILITATION

Levier de l'immobilier responsable et durable

## LA RÉHABILITATION PAR CONCEPT-TY

Dans un environnement où les fonciers bien placés se raréfient (loi ZAN) et où les coûts de construction augmentent, la réhabilitation s'impose comme **alternative pertinente et efficiente** à la construction neuve et la démolition : elle **étend le cycle de vie** du bâtiment et lui assure une **viabilité économique**.

En se concentrant sur des opérations de renouvellement des infrastructures existantes, Concept-Ty a développé une **solide expertise** en réhabilitation qui lui permet d'intervenir sur **tous types de bâtiments**, occupés ou non, quels que soient l'état et l'emplacement du site. Gage de notre savoir-faire et de notre volonté de transformer durablement les espaces, la moitié de nos opérations sont aujourd'hui des projets de réhabilitation.

Nous confier la réhabilitation d'un bâtiment, c'est **faire le choix d'un immobilier responsable et durable** qui permet :

- de **limiter l'impact du projet sur l'environnement** en préservant les terres agricoles, en réduisant les déchets, et en apportant une amélioration énergétique,
- de **réaliser des économies à court terme** en limitant les coûts d'investissement et **à long terme** en générant un gain de consommation énergétique.

### LES 3 PILIERS DE NOTRE EXPERTISE



Maîtrise technique



Accompagnement commercial



Intégration urbanistique

## BÂTIMENTS DE BUREAUX

De la conception à la livraison, nous accompagnons la réhabilitation et la rénovation de bâtiments devenus obsolètes bénéficiant d'un emplacement premium dans les zones urbaines. Constituée de chefs de projets, d'ingénieurs, de chargés d'opérations, d'économistes de la construction, et de projeteurs, notre équipe s'attache à adapter l'existant aux contraintes réglementaires tout en veillant à ce que chaque projet s'intègre harmonieusement dans le tissu urbain environnant.



Inutilisé depuis plus de 20 ans, cet ancien bâtiment militaire de 7200 m<sup>2</sup> situé au cœur de Dinan (22) accueillera bientôt bureaux, cellules commerciales et logements. La complexité des bâtiments et leur emplacement exigent un minutieux travail en amont combinant diagnostics et études préalables.

### NOS POINTS FORTS

- **Diagnostic technique** du bâti existant
- **Remise aux normes énergétiques** en proposant des solutions performantes (isolation par l'extérieur, remplacement des menuiseries, mises en place de protections solaires extérieures)
- **Mise en valeur des façades existantes**
- **Remise en conformité incendie et accessibilité PMR**
- **Redistribution de l'organisation intérieure** pour s'adapter à l'évolution des usages
- **Phasage des travaux** en site occupé
- **Amélioration du confort** des postes de travail (acoustique, ergonomie...)
- **Analyse technico-économique** pour évaluer la pertinence des travaux, notamment le retour sur investissement vis-à-vis des économies d'énergie

RÉHABILITER :  
UNE GARANTIE  
DE RÉSULTATS



Contraintes sociales  
limitées et chiffre  
d'affaires maîtrisé



Coûts d'investissement  
et d'exploitation limités



Délais optimisés  
par rapport à une  
construction neuve

## BÂTIMENTS INDUSTRIELS

La réhabilitation de bâtiments industriels est une opération complexe qui requiert en amont une multitude d'études techniques variées. Véritable enjeu pour l'environnement, ce type d'opérations présente de nombreux avantages, pour les propriétaires comme pour les collectivités. Nous mettons en œuvre les savoir-faire et l'agilité nécessaires pour transformer ces bâtiments et les préparer de façon pérenne à de nouveaux usages et de nouvelles fonctionnalités.



Transformer une friche industrielle laissée à l'abandon en un village d'activités nécessite l'intervention d'équipes pluridisciplinaires pour surmonter les difficultés techniques liées à la pollution et la remise aux normes.

### NOS POINTS FORTS

- **Dépollution et préservation de la biodiversité** sur des friches industrielles désaffectées,
- **Conduite d'opérations en sites occupés ou difficiles d'accès** impliquant un phasage des travaux adapté
- **Rénovation urbaine en zones NPNRU** exigeant concertation citoyenne et mixité fonctionnelle
- **Prise en compte de normes techniques, d'hygiène et de sécurité** propres à certains secteurs comme l'agroalimentaire, le médical ou l'hôtellerie.

### NOS POINTS FORTS

- **Diagnostic de pollution** complet (étude historique et documentaire, étude de vulnérabilité des milieux et investigations de terrain)
- **Diagnostic Produits Energie Matériaux Déchets**
- **Analyse de la structure** du bâti, de l'enveloppe du bâtiment et de la toiture
- **Conservation d'éléments structurels** permettant de réduire les déchets
- **Réemploi de matériaux** présents sous forme déconstruite permettant d'économiser les ressources naturelles
- **Gestion et tri des déchets de chantier**


## RÉHABILITER EN MILIEU CONTRAINT

Forts d'une longue expérience en maîtrise d'ouvrage et en maîtrise d'œuvre, nous disposons de compétences spécifiques sur la réhabilitation dans des milieux présentant des contraintes importantes, qu'elles soient environnementales, sociales, professionnelles ou opérationnelles.



Site classé monument historique, la réhabilitation des Établissements de la Mère Poulard fut un véritable défi qui nous a menés à consolider et à étendre nos savoir-faire.

## Une équipe pluridisciplinaire au service de l'immobilier d'entreprise



**Vincent Corlay**  
Directeur général  
depuis 2015

25 ans d'expérience en direction opérationnelle, management, commerce.  
*Diplômé ESSCA*



**Romain Gastambide**  
Directeur financier  
depuis 2016

20 ans d'expérience dont 15 en direction financière de PME en croissance.  
Spécialisé en financement de projets immobiliers, levées de fonds et dettes haut de bilan, fusions & acquisitions.  
*Diplômé HEC*




**Jérôme Solas**  
Directeur des opérations  
depuis 2014

20 ans d'expérience dont 10 ans chez BNP Paribas Immobilier. Spécialisé en montage, pilotage et management de projets tertiaires - neuf et réhabilitation.  
*Diplômé MS ESSEC Management Urbain et Immobilier*



**Olivier Miège**  
Directeur technique  
depuis 2016

28 ans d'expérience en management, direction de projets et contrôle technique au sein de Spie Batignolles et de Dekra Industrial  
*Diplômé de l'ESTP Paris*



**Franck Lastennet**  
Directeur commercial  
depuis 2016

18 ans d'expérience en industrie, défense et ESN (Thalès, Orange, Alten...)  
*Diplômé ingénieur ECAM*



CONCEPT·TY  
GROUPE



CONCEPT·TY  
PROMOTION



CONCEPT·TY  
INGÉNIERIE



CONCEPT·TY  
CONTRACTANT



CONCEPT·TY  
INVESTISSEMENT

## INITIATEUR DE PROJETS

---

8, rue Deroyer 22100 DINAN

02 96 87 96 58

[contact@concept-ty.com](mailto:contact@concept-ty.com)

 [@concept-ty](#)

[concept-ty.com](http://concept-ty.com)

---

DINAN · RENNES  
NANTES · ROUEN · ORLÉANS