

RÉVÉLER LE FONCIER AÉRIEN

Séminaire « Répondre aux besoins en logement à l'heure de la sobriété foncière »

Lundi 29 septembre 2025

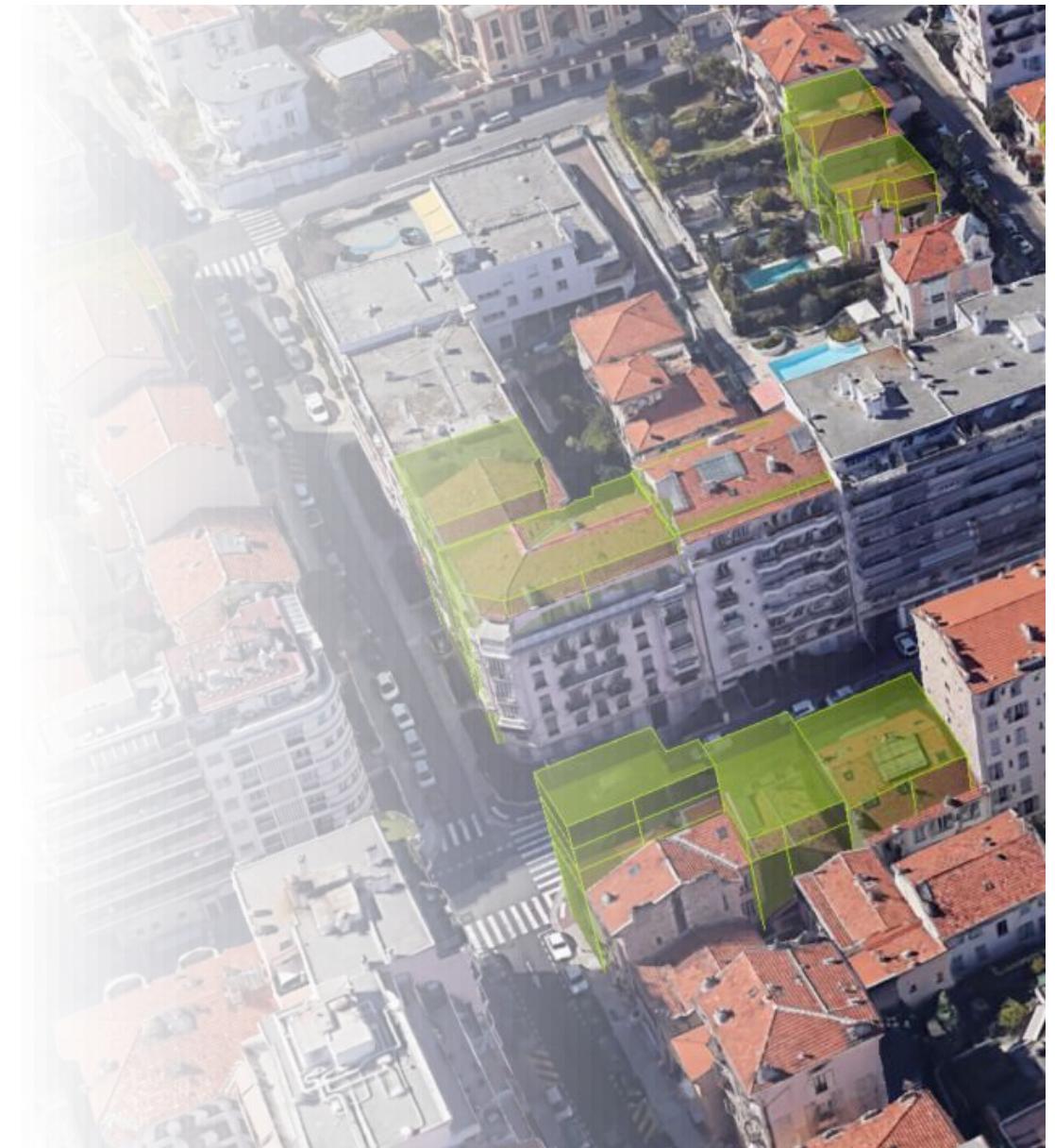
Tour Séquoia – Paris La Défense

UP
FAC
TOR



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

*Liberté
Égalité
Fraternité*



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.

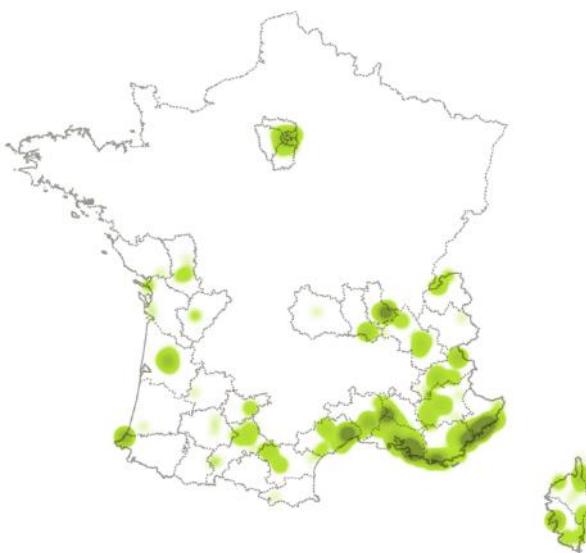
NOTRE OBJECTIF ?

- 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

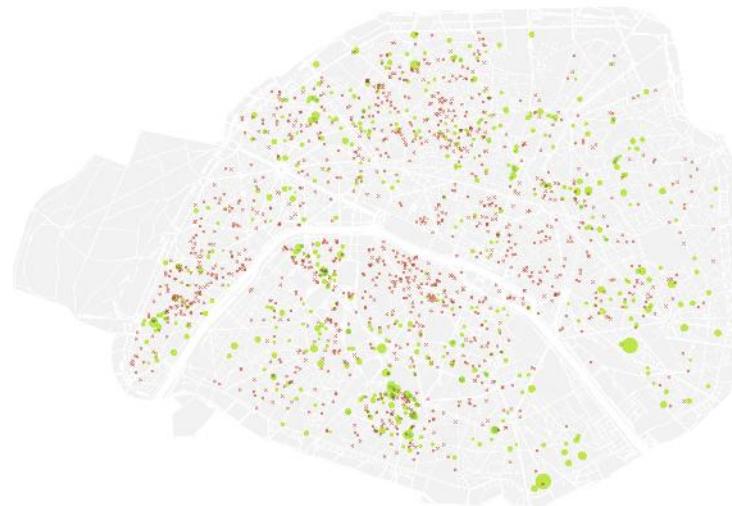
UPFACTOR GEOSERVICES[©]

LA SURÉLÉVATION À GRANDE ECHELLE

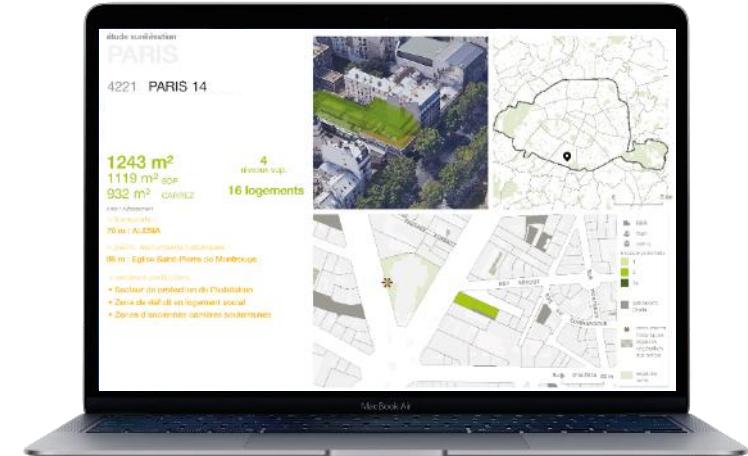
DÉTECTION DES OPPORTUNITÉS



SÉLECTION DES POTENTIELS



MESURE DE LA SURFACE CONSTRUCTIBLE



UPFACTOR GEOSERVICES®

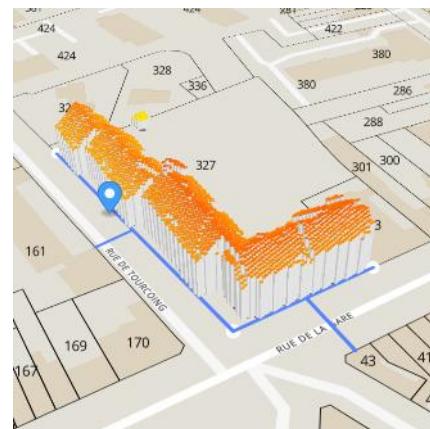
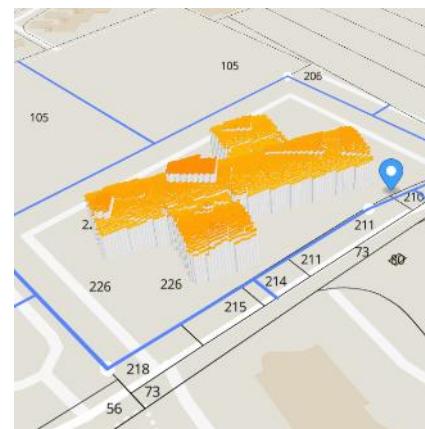
PROPTECH AU SERVICE DE LA SURÉLÉVATION

Le Système d'Information Géographique UPFACTORY
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 géoréférencement 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

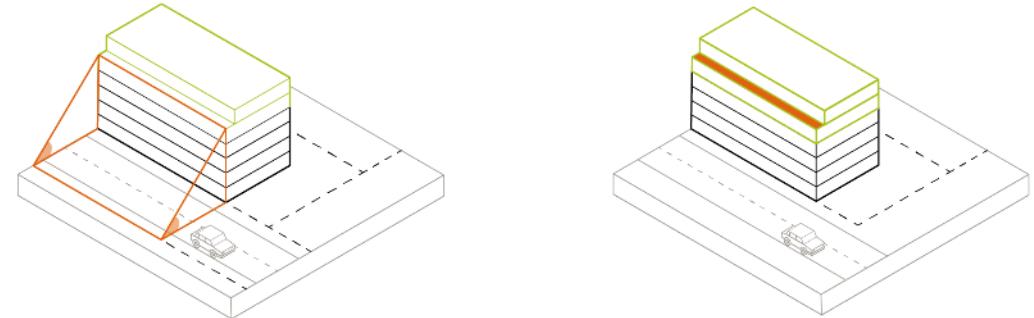
UPFACTOR GEOSERVICES®

PROPTech AU SERVICE DE LA SURÉLÉVATION

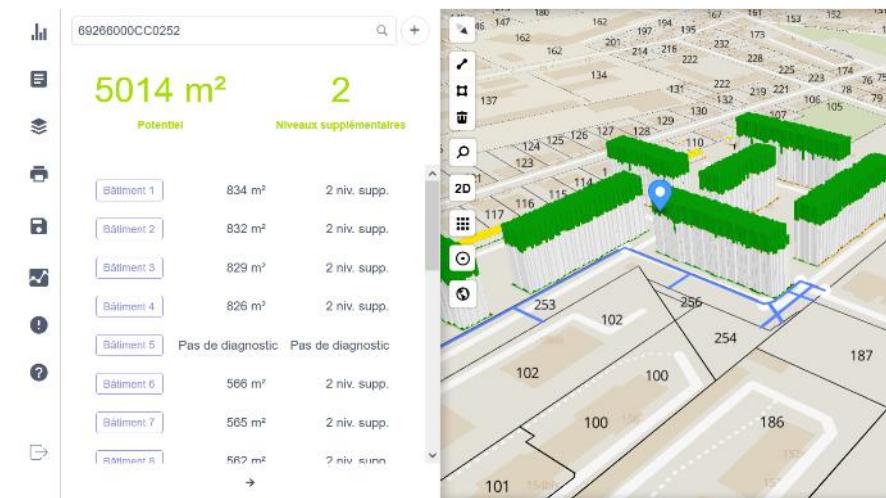
Notre SIG regroupe aussi l'ensemble des jeux de données réglementaires des PLU des communes étudiées (plans de zonage, plans des hauteurs, secteurs particuliers, bâtiments protégés, etc.)

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)



UPFACTOR
GEOSERVICES

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

UPFACTOR GEOSERVICES®

PROPTech AU SERVICE DE LA SURÉLÉVATION

GEOSERVICES

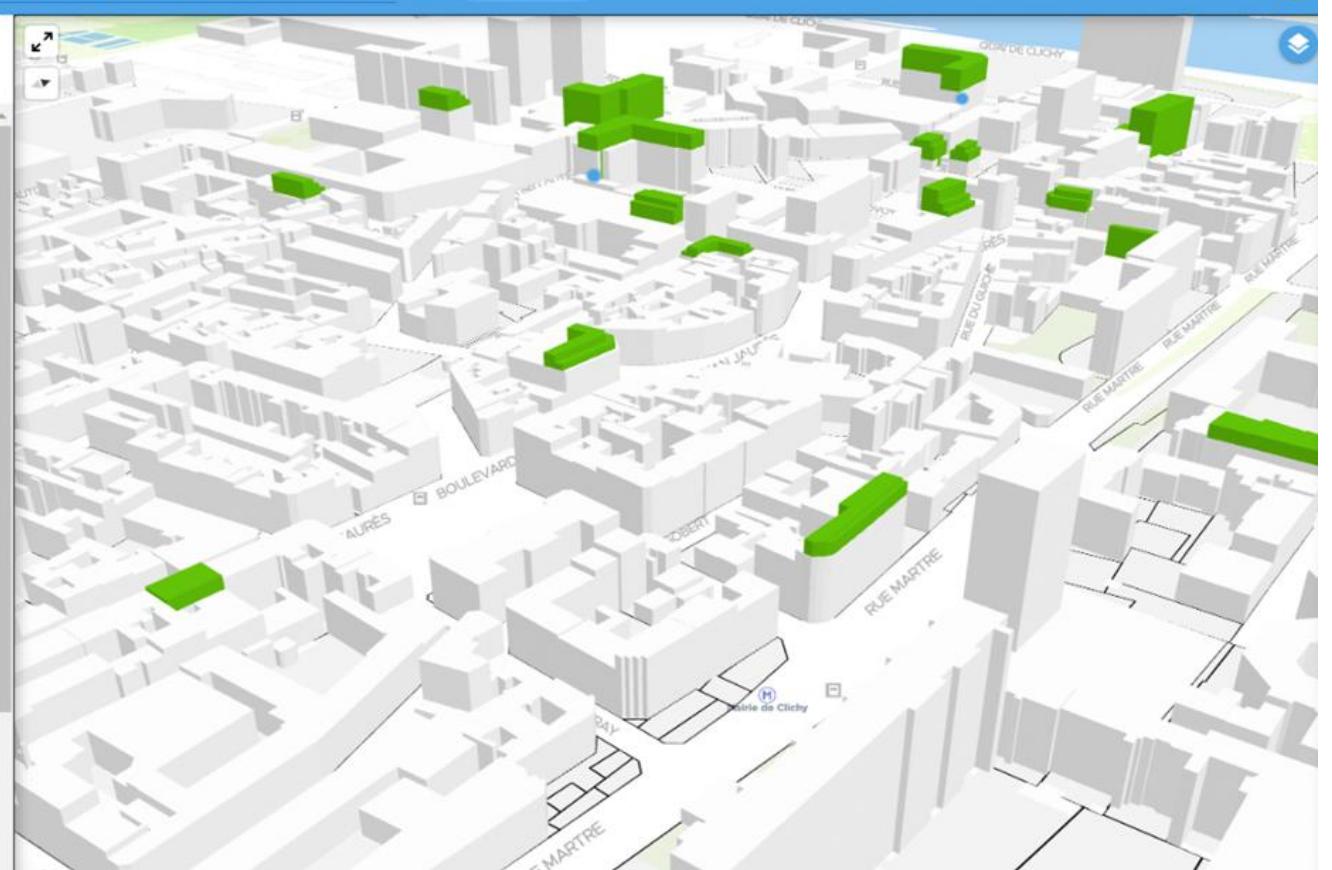
Sélectionner une étude CHLM

Rechercher une adresse

ANALYSER

addressQuery addressFound

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



ILS NOUS FONT CONFIANCE

NOS CLIENTS METROPOLES



UP
FA
CTOR

NOS CLIENTS BAILLEURS SOCIAUX



NOS CLIENTS PRIVÉS



**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

METROPOLES

STRATÉGIE PATRIMONIALE & PLU

Strasbourg.eu
eurometropole

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

EXEMPLE DE VISUALISATION 3D DES NIVEAUX POTENTIELS OBTENUS

NEUDORF GRAVIERE



EUROMETROPOLE STRASBOURG

RÉSULTATS

16 500 bâtiments potentiellement surélévables

parmi les 65 000 retenus pour le calcul

- ▼ soit **25%** des bâtiments retenus
- ▼ soit **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)

3316 immeubles vérifiés limités à 2 étages max.

Dont la moitié hors résidentiel sur bâtiments publics, tertiaires et commerciaux
Soit près de 38000 logements à réaliser

10 années d'objectifs de création de logement





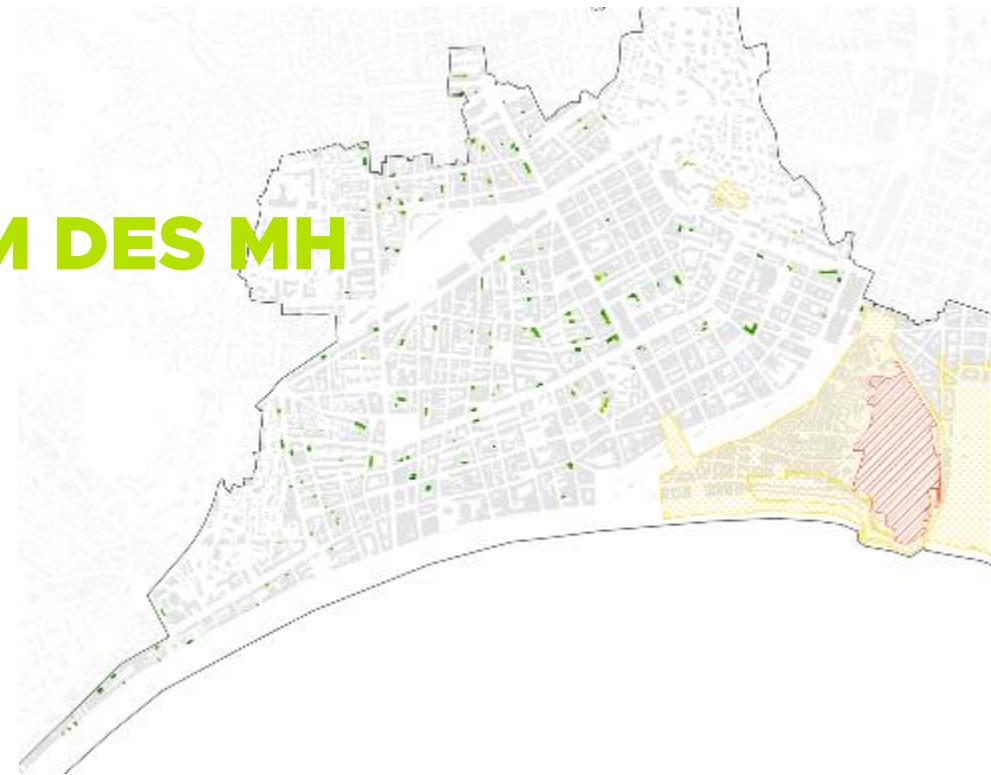
**MÉTROPOLE
NICE CÔTE D'AZUR**

FILTRAGE PATRIMOINE : AVAP/SPR & PÉRIMÈTRE 500 M DES MH

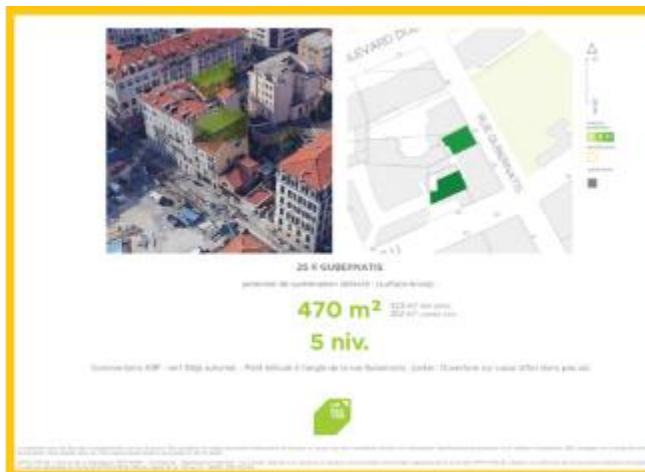
Recensement des dents creuses réglementaires
dans le secteur de l'AVAP/SPR de Nice

Une intervention mesurée

au cas par cas en lien avec le SDAP
représentant près de 130 projets potentiels
dans le périmètre de l'AVAP/SPR de Nice, triés en 3
catégories selon l'avis de l'ABF



AUTORISABLE
38 projets potentiels



SOUS RÉSERVE
24 projets potentiels



INADAPTÉ
68 projets potentiels

MÉTROPOLE NICE CÔTE D'AZUR

RÉSULTATS

- ▼ Proche des transports en communs
- ▼ Déperditions thermiques importantes
- ▼ Bonne intégration urbaine
- ▼ 2 niv. maximum en surélévation >400m²

↪ au moins **500 projets potentiels**

Logement social, 2000 logements

Copropriétés >800m², 3750 logements (dont 30% SRU)

Bâtiments publics, 2000 logements

équivalent à **7750 logements**

dont 3725 logements sociaux

(hors gisement tertiaire et commercial)

265 M€ pour la rénovation globale de l'habitat privé



**MÉTROPOLE
NICE CÔTE D'AZUR**

SCANS SURELEVATION GRAND LYON

GRAND **LYON**
la métropole



LE PARC SOCIAL LYONNAIS

3F Immobilière AL
Rhône-Alpes

Groupe ActionLogement

VILLE DE LYON | Centre Communal
d'Action Sociale

HR HABITAT EN RÉGION
SUD-EST

FONDATION
ARALIS
LOGEMENT ACCOMPAGNE

SACVL
LA VILLE ÉQUILIBRÉE

Alliade Habitat AL

Groupe ActionLogement

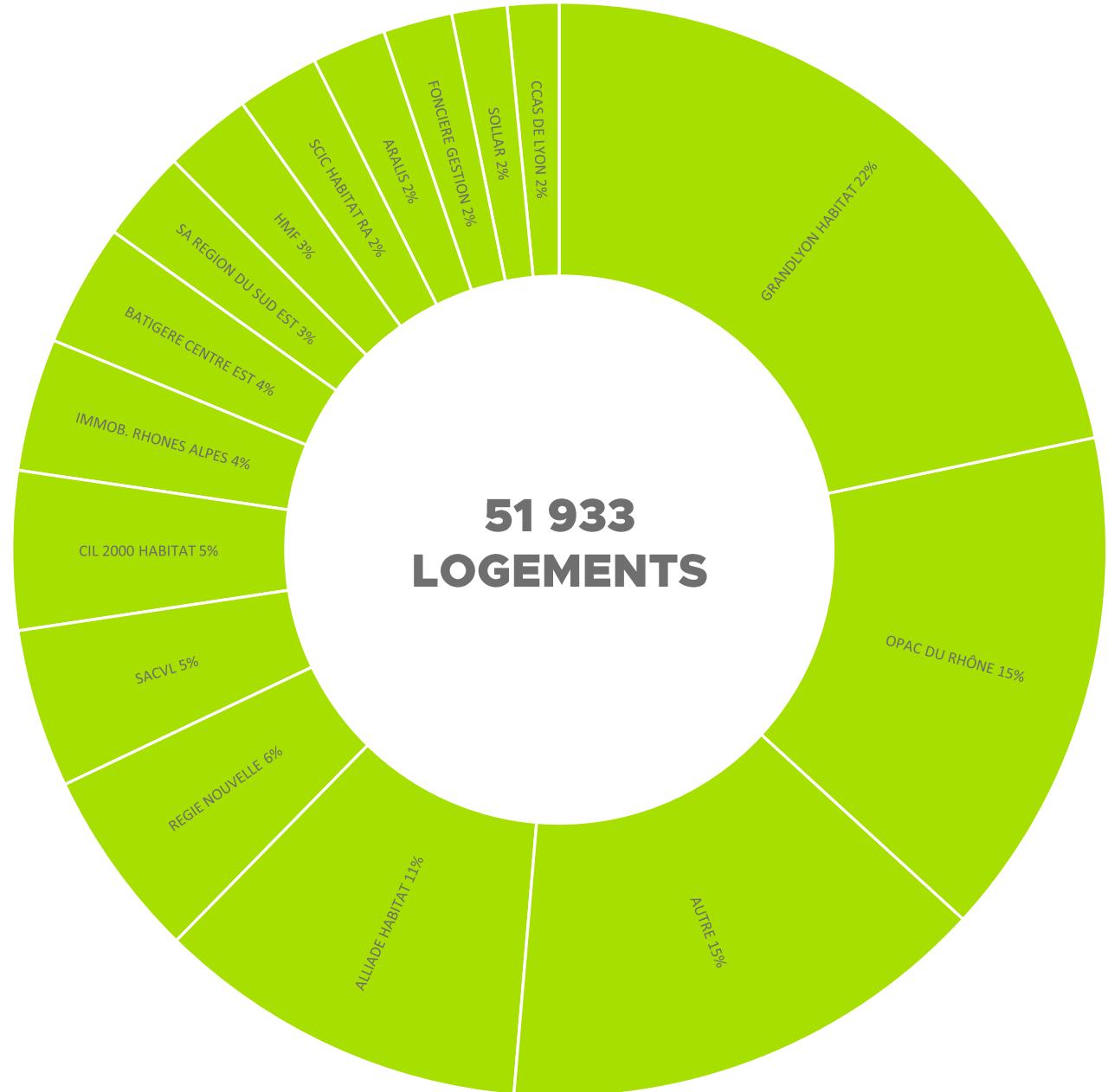
Espacil AL
Groupe ActionLogement

BATIGERE
RHÔNE-ALPES

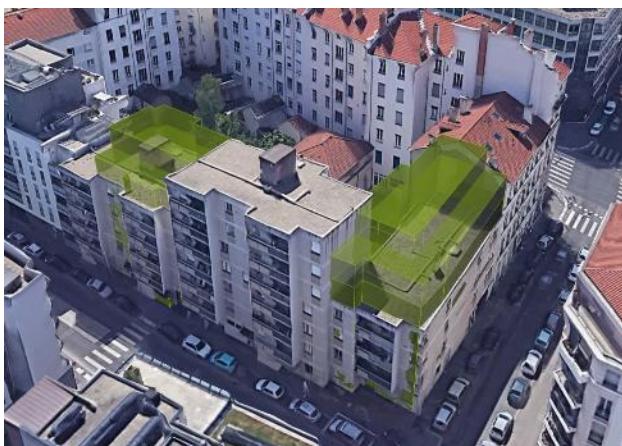
OPAC
DURHÔNE



**51 933
LOGEMENTS**



DIAGNOSTIC SURELEVATION GRAND LYON



GRANDLYON
la métropole

VILLE DE
LYON



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

Test sur 12 sites prioritaires
Besoin en travaux et attractivité
Potentiel brut de 12 690 m²
166 logements potentiels

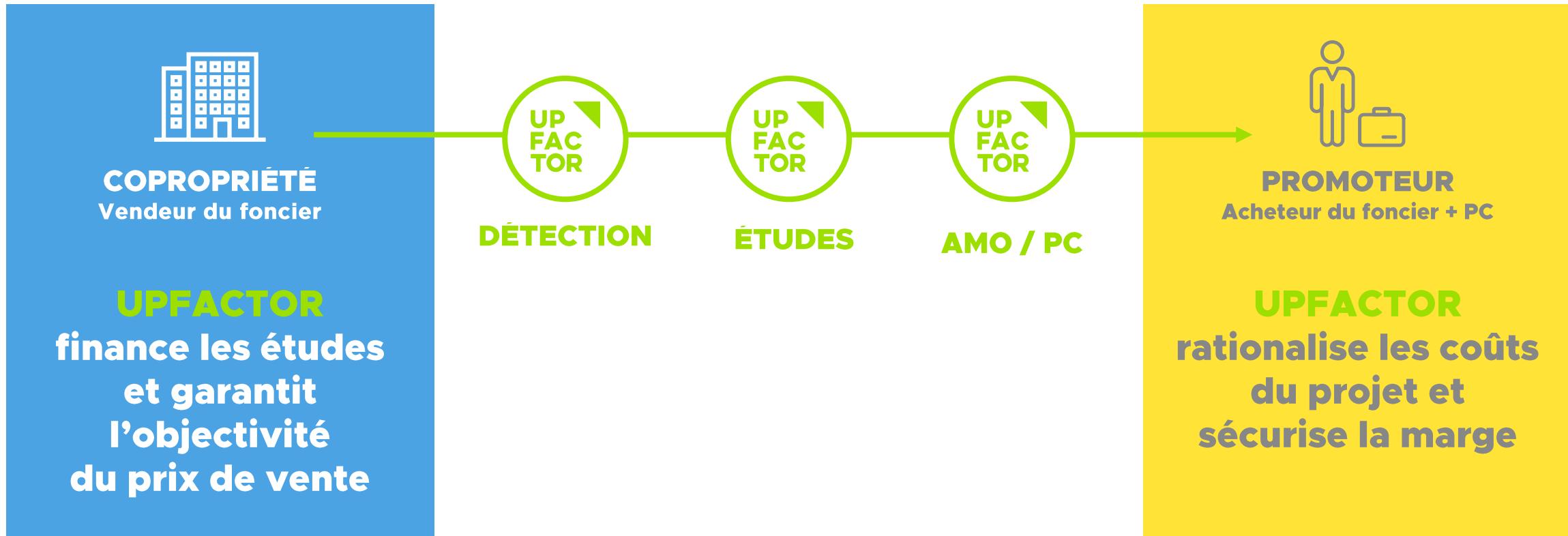
> 3 études réglementaires
5 imp. Métoral 69100 VILLEURBANNE
Rue Feuillat 69003 Lyon
35-47, av. St Exupéry 69100 VILLEURBANNE

+67 logements

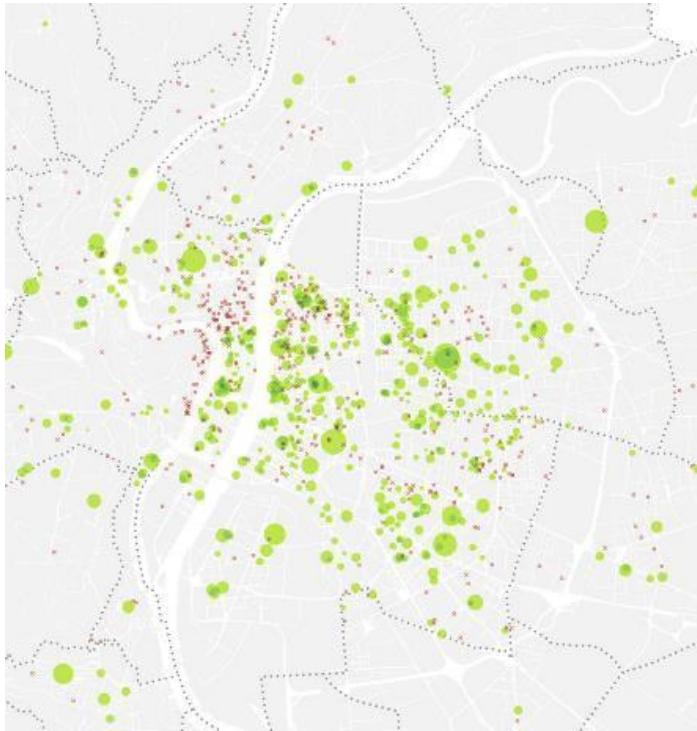
> 1 étude approfondie
Rue Feuillat 69003 Lyon
+ 20 logements

UNE SOLUTION UNIQUE ET INÉDITE POUR CONVAINCRE LES COPROPRIÉTÉS

Un positionnement tiers de confiance dans la **chaîne de valeur**



SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ PATRIMOINE EN GESTION



Métropole de Lyon

1265 adresses
dont 892 à Lyon

430 bâtiments
>200m² de potentiel

23% du bâti

Île-de-France

2543 adresses
dont 2161 à Paris

314 bâtiments
>200m² de potentiel

12% du bâti



COPROPRIÉTÉ RÉNOVATION GLOBALE

Paris 75014 – Rue d'Odessa



**PC PURGÉ
ACCORD COPRO**

LE PROJET

- 2 niveaux créés
- 337 m² de SDP

RÉMUNÉRATION DE LA COPROPRIÉTÉ

- 181 000 € destinés aux travaux de rénovation
- 270 000 € distribués entre tous les copropriétaires

RÉNOVATION DE L'IMMEUBLE

- Réfection des réseaux d'assainissement
- Réfection de la cour
- Réfection des paliers et escaliers
- Réfection couverture
- Ravalement de la façade
- Isolation plancher et combles
- Réfection des menuiseries existantes
- Chauffage / ventilation
- Electricité, plomberie



COPROPRIÉTÉ RÉNOVATION GLOBALE

Paris 75014 – Rue d'Odessa



COPROPRIÉTÉ MIXITÉ ET RÉNOVATION GLOBALE

Paris 75010 – Buisson Saint-Louis



LE PROJET

- 2 niveaux créés
- 1 735 m² de SDP
- 18 logements du T1 au T5
- Bailleur social copropriétaire à 70%
- Programme neuf 70% Libre / 30% BRS
- Balcons et terrasses

RÉMUNÉRATION DE LA COPROPRIÉTÉ

- Droit à construire destinés aux travaux de rénovation
- Passage étiquette D vers B

40 % ÉCONOMIES D'ÉNERGIE

- Ravalement et Isolation Thermique par l'Extérieur
- Remplacement des menuiseries et de la ventilation
- Transition énergétique Gaz vers Elec & ENR
- Installation de panneaux photovoltaïques

AMÉLIORATION DU CONFORT

- Réfection des parties communes
- Installation d'ascenseurs

COPROPRIÉTÉ MIXITÉ ET RÉNOVATION GLOBALE

Paris 75010 – Buisson Saint-Louis



COPROPRIÉTÉ RÉNOVATION GLOBALE

Strasbourg 67000 – Rue Sengenwald



LE PROJET

- 2 à 4 niveaux créés
- 908 m² de SDP
- 16 lots (11 T2 / 4 T3 / 1 T4)

Lamy

RÉMUNÉRATION DE LA COPROPRIÉTÉ

- 250K€ destinés aux travaux de rénovation
- Étiquette énergétique D -> B
- 50% de prise en charge (20% d'aides)

35 % D'ÉCONOMIES D'ÉNERGIE

- Isolation Façade Cour & Ravalement façades Rue
- Isolation plancher Haut Rdc
- Raccordement Chauffage Urbain (Chauffage & ECS)

AMÉLIORATION DU CONFORT

- Réfection des réseaux d'assainissement
- Réfection de la cour
- Installation d'ascenseur

COPROPRIÉTÉ MIXITÉ ET RÉNOVATION GLOBALE

Tignes 73320 – Les Roches Rouges



LE PROJET

- 2 niveaux créés
- 1 735 m² de SDP
- Projet commun à deux copropriétés

RÉMUNÉRATION DE LA COPROPRIÉTÉ

- 2 050 000 € destinés aux travaux de rénovation

62 % D'ÉCONOMIES D'ÉNERGIE

- Ravalement et Isolation Thermique par l'Extérieur
- Remplacement des menuiseries et de la ventilation
- Remplacement de la chaufferie
- Installation de panneaux photovoltaïques

AMÉLIORATION DU CONFORT

- Création de nouvelles places de stationnement
- Création d'espaces de rangement supp.
- Réfection des parties communes
- Installation d'ascenseurs

COPROPRIÉTÉ MIXITÉ ET RÉNOVATION GLOBALE

Gaillard_Le Pré Fleuri (74)



ARCHITECTURE
**UP
FA**
UPFA.FR



LE PROJET

- 3 niveaux créés
- 4350 m² de SDP
- 66 logements dont 30% LS

Lamy

RÉMUNÉRATION DE LA COPROPRIÉTÉ

- 2,5M€ destinés aux travaux de rénovation
- Étiquette énergétique E -> B
- 100% de prise en charge (30% d'aides)
- Réduction déficit 200K€

45 % D'ÉCONOMIES D'ÉNERGIE

- Ravalement et Isolation Thermique par l'Extérieur
- Remplacement des menuiseries et de la ventilation
- Remplacement de la chaufferie
- Installation de panneaux photovoltaïques

AMÉLIORATION DU CONFORT

- Création de nouvelles places de stationnement
- Doublement des espaces extérieurs
- Réfection des parties communes
- Installation d'ascenseurs

UP
FACTOR

LOGIRÉN'UP

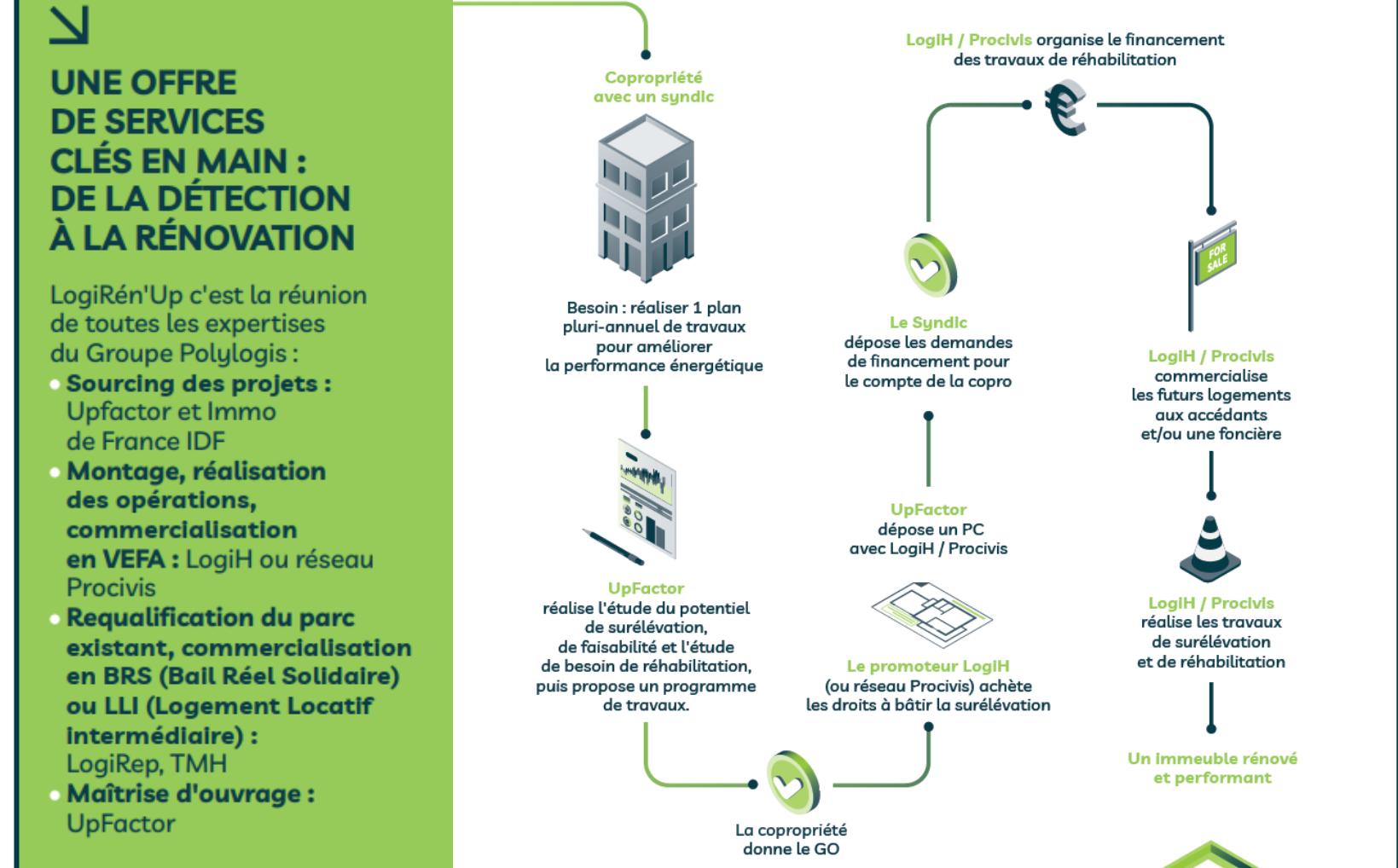
UNE OFFRE DE SERVICES CLÉS EN MAIN !



UNE OFFRE DE SERVICES CLÉS EN MAIN : DE LA DÉTECTION À LA RÉNOVATION

LogiRén'Up c'est la réunion de toutes les expertises du Groupe Polylogis :

- **Sourcing des projets :** Upfactor et Immo de France IDF
- **Montage, réalisation des opérations, commercialisation en VEFA :** LogiH ou réseau Procivis
- **Requalification du parc existant, commercialisation en BRS (Bail Réel Solidaire) ou LLI (Logement Locatif Intermédiaire) :** LogiRep, TMH
- **Maîtrise d'ouvrage :** UpFactor





<https://www.anil.org/publications-experte/guide-surelevation-copropriete/>



La Surélévation des Bâtiments, densification à l'échelle urbaine
Livre le MONITEUR

CONTACT

5 BIS RUE D'UZÈS 75002 PARIS

+ 33 (0)1 48 42 28 92

CONTACT@UPFACTOR.FR