DOSSIER DE CANDIDATURE POUR L'APPELS A PROJETS

Cession de terrains communaux Secteur de l'OAP "Derrière la Mairie"

GROUPE XF

ARUA ARCHITECTES

WOODSTOCK PAYSAGE

TABLE GENERALE DES MATIERES

- Présentation du Groupe XF
- Présentation de ARUA ARCHITECTES
- Présentation de WOODSTOK PAYSAGE

GROUPE XF Présentation

OCTOBRE 2021

Table des matières du Groupe XF

- **Groupe**
  - Introduction
  - Organisation
  - Activités
- **Partenaires**
  - Clients
  - Techniques
  - Commercialisation
- **Direction**
  - Equipe de direction
  - Direction des programmes
  - Direction du développement
  - Direction Foncier
  - Réseaux Concept
- **Exemples de réalisation**
  - Réseaux Concept
  - Groupe XF
- **Capacité de conseil**

Groupe XF
13 ans de développement au service nos clients

- **Depuis plus de 10 ans**, le **Groupe XF** doit sa réussite au professionnalisme de ses collaborateurs. Animé par des valeurs familiales depuis sa création, le groupe a bâti sa philosophie sur les hommes et les femmes qui, au côté de son président, ont su observer et analyser le marché en toute indépendance. Réactifs et innovants, ils s'attachent à créer ensemble des lieux de vie répondant aux nouvelles attentes de la société française.

- Devenu un **acteur de la promotion immobilière en Midi-Pyrénées**, notamment sur les axes Toulouse Montauban et Toulouse Albi, le **Groupe XF** propose une diversité de constructions grâce aux entités **Loticoncept, Maisons Conceptualys et Réseaux Concept**. La consolidation de leurs compétences permet de répondre pleinement aux attentes de leurs clients et des volontés de développement des différentes communes où leurs projets se concrétisent.

- **Avec un rythme de 200 logements** livrés chaque année, les partenariats solides avec les bailleurs sociaux et tous les partenaires permettant la réalisation des programmes attestent d'une grande marque de confiance.

- **Une équipe d'environ 10 personnes (hors maison individuelle)**, toutes spécialisées et entièrement investies dans leur activité professionnelle sont à l'écoute pour définir, assembler et réaliser les projets immobiliers initiés. Chaque programme du **Groupe XF** combine la pertinence de l'emplacement et une conception adaptée en fonction des besoins. Ce souci permanent de varier les offres, associé à une exigence reconnue en matière de qualité de construction, nous permet d'afficher de légitimes ambitions de développement.

Groupe XF
Organisation

Groupe XF
Xavier Fort
Président

Secrétariat Général
Karine Jumeau

Direction Administrative et Financière
Jean-Louis Auberger

Chargés de mission
Relation banques : Claudy Michon
Audit : Didier Reboul

Direction des Programmes
Eric Mandra

Responsable programmes:
Paul Marty
Assistant :
Guillaume Gosselin
Alternante :
Océane Zarate

Direction du Développement
Pascal Saint-Martin

Direction Foncier
Lucie Valéro

Promotion & BE : 11 salariés

Réseaux Concept
Michael Fort
Gérant

MOE : Stéphane Collard
Projeteur : Romain Robert

Conceptualys
Xavier Fort
Président

CMI :
8 salariés
4 agents commerciaux

Groupe XF
Une activité diversifiée en augmentation maîtrisée

- Activité en **forte augmentation** grâce à la structuration progressive du groupe basée sur le bon mix de compétences clés en interne(prospection, BET, MOE, commercialisation) et d'un réseau de partenaires (Architectes, BET, Réseaux de commercialisation, Entreprises)
- Une activité **complètement diversifiée**:

Activité	Commercialisation	Clients	Démarrage
Terrains à bâtir	Commercialisation par Loticoncept	B2C direct	2008
Logements sociaux	Vente en bloc à tous les bailleurs sociaux régionaux	B2B direct	2012
Maison individuelle	Commercialisation par Conceptualys	B2C direct	2013
Défiscalisation	Commercialisation par réseaux partenaires	B2C indirect	2019
Accession à la propriété	Commercialisateurs locaux	B2C indirect	2021

- Une **productivité accrue** et une **parfaite maîtrise des coûts et des risques**

Groupe XF
Des clients institutionnels fidélisés

Plus de 200 logements vendus en LLS dont près de 50 ventes PSLA

37 logements vendus en LLS

32 logements vendus en LLS

15 logements vendus en PSLA

Plus de 100 logements vendus en LLS

24 villas groupée vendues en LLS

Groupe XF
Des partenaires techniques reconnus

Le GROUPE XF s'est entouré de partenaires de confiance pour se faire accompagner sur ses projets, parmi les principaux :

Bureau de contrôle

Assureur dommage ouvrage

Géomètre Expert

Coordination SPS

Ainsi que : **Néorka** (thermique), **ALIOS** et **Géobilan** (étude de sol), **Bettec** (BET Béton)

Groupe XF
Des partenaires commerciaux efficaces

Un réseau national pour les ventes de logements éligibles à la loi PINEL: **ICA PATRIMOINE**

Des partenaires de proximité pour la vente des logements en résidence principale: exemple l'agence immobilière **Côté Vendeur** à GRATENTOUR

Groupe XF
Une direction opérationnelle cohérente, expérimentée et soudée

Xavier FORT

Président et Fondateur du Groupe XF

Pascal SAINT-MARTIN – Directeur du développement

- ***03-06*** Resp. développement commercial et partenariat groupe CARRERE.
- ***06-08*** Dir. pôle montage d'opération groupe LOFT
- ***08-10*** Resp. com. SO groupe GASCOGNE
- ***11-13*** Directeur du Développement Groupe H4
- ***13-16*** Resp. du développement société IMODEUS Groupe Omnium finance
- ***Depuis 2016*** **Dir. du développement Groupe XF**

Eric MANDRA – Directeur des Programmes

- ***94-98*** Conducteur de travaux entreprise Malet
- ***98-06*** Dir. d'agence société CAZERES TP
- ***07-12*** Dir. d'agence Toulouse Nord et Gers pour MALET
- ***12-12*** Directeur Régional Bouygues TP
- ***12-19*** Gérant associé de Réseaux concept.
- ***Depuis 2020 :*** **Directeur des Programmes Groupe XF**

Jean-Louis AUBERGER - DAF

- ***94-99*** Contrôleur de gestion société ONYX France
- ***99-04*** Contrôleur Financier Compagnie Générale des Eaux
- ***04-14*** Contrôleur financier de la région sud-ouest du groupe Véolia environnement.
- ***Depuis 2014*****, DAF du Groupe XF**

Lucie VALERO – Directrice Foncier

- **10-14** Développeur foncier Groupe Acantys
- **14-19** Resp. développement Groupe Acantys
- **19-21** Dir. du développement Groupe Acantys
- ***Depuis 2021*** **– Directrice foncier – Groupe XF**

Michael FORT – Gérant Réseaux Concept

- 11-13 géomètre à G.O. Maitres à Carbonne
- 13-19 Maître d'œuvre – Projeteur VRD - Réseaux Concept
- ***Depuis 2019*** : **Gérant Réseaux Concept**

Une association de plus de 10 ans de professionnels du métier de l'immobilier.
Maîtrise de tout le processus depuis l'identification des affaires et la conception technique jusqu'à la réalisation (MOE).
Réseaux et expertise technique exceptionnels dans le métier du bâtiment

Groupe XF
Direction des Programmes

- Montage du projet
  - Définition du programme en lien avec l'architecte
  - Présentation mairie
  - Dépôt et suivi des demandes d'urbanisme
  - Constitution des dossiers de consultation entreprises et lancement des appels d'offres
- Montage juridique du programme
  - Maitrise foncière: de la PUV à l'achat du foncier
  - Obtention des autorisations d'urbanisme définitives
- Maintien du budget d'opération
  - Etudes de marché
  - Sélection des prestataires
  - Appels d'offres, négociations des prix et sélection des entreprises
- Suivi chantier - En lien avec la maitrise d'œuvre
  - De l'ouverture administrative à la livraison client
  - Interface client, TMA
  - Respect des engagements contractuels
  - Suivi du SAV en GPA
- Mise en commercialisation
  - Validation des grilles de prix
  - Mise en places des outils commerciaux
  - Montage des VEFA avec les bailleurs sociaux

Groupe XF
Direction du développement

- Recherche foncière secteur nationale
  - Contact avec les apporteurs d'affaires : notaires, géomètres, agences immobilières, etc.
  - Identification des terrains et des droits à construire
  - Pré-étude architecturale et budgétaire
  - Validation en comité d'engagement (XF, EM, PSM)
  - Présentation en Mairie pour validation, et au propriétaire pour proposition d'achat
- Signature des compromis de vente
- Commercialisation
  - Définition des prix de vente
  - Maintien du lien avec les réseaux de commercialisation : validation du CA promoteur et des honoraires de commercialisation
  - Montage du dossier commercial: tous les éléments nécessaires pour la commercialisation (copie PC, attestations notariées, notices descriptives…)
- Politique produit
  - Terrains à bâtir
  - Logement social (PLS, PSLA, PLAI)
  - Logement locatif en défiscalisation
  - Logement en accession à la propriété
- Relation commerciale

Groupe XF
Direction Foncier

- Recherche foncière
  - Contact avec les apporteurs d'affaires : notaires, géomètres, agences immobilières, etc.
  - Identification des terrains, des opportunités foncières et des droits à construire
  - Etudes de marchés
- Elaboration d'une étude de constructibilité et de faisabilité
  - Pré-étude architecturale et budgétaire
  - Validation en comité d'engagement (XF, EM, PSM, LV)
  - Présentation en Mairie pour validation, et au propriétaire pour proposition d'achat

Réseaux Concept
Maîtrise technique et économique internalisée…

2012 : Création du BE VRD

- BET & MOE VRD
  - Permis d'Aménager;
  - Études des Tracés et dimensionnement tous réseaux en relation avec les concessionnaires publics;
  - Rédaction du dossier de consultation des entreprises (CCTP, DQE);
  - Rédaction de notes hydrauliques et projet de dossier Loi sur l'eau;
  - Réalisation de dossier dit « Loi Carrez » pour le groupe XF;
  - AMO VRD.

2019 : Compétences élargies vers le monde du bâtiment

- Maître d'œuvre d'exécution pour les chantiers du Groupe XF
  - Rédaction du dossier de consultation des entreprises (CCTP, DQE);
  - Suivi et maîtrise des travaux;
  - Gestion et suivi du Planning;
  - Réception et livraison des chantiers.

… et reconnue à l'extérieur du Groupe XF

Réseaux Concept
Positionnement interne / externe

Une expertise interne pour

- Conduire les études de faisabilité et les faire évoluer rapidement en toute autonomie
  - Projets de lotissement
  - Chiffrages VRD des programmes
  - Chiffrage du coût de construction
- Réaliser les Permis d'Aménager et les Permis de Construire des programmes.
- Réaliser le DCE TCE et les appels d'offres puis la sélection des entreprises
- Conduire les travaux jusqu'à la réception et GPA

Et une expertise externe

- Dans la continuité des origines de la création de Réseaux Concept, aujourd'hui plus dans une logique de :
  - Maintenir des partenariats avec des acteurs majeurs;
  - Profiter d'une ouverture sur des domaines complètement différents pour faire progresser nos compétences;
  - Travailler avec d'autres promoteurs généralement locaux en développant nos réseaux.

Réalisations internes
Logements et habitations : Merville (31)

Résidence de la Flânerie, 47 logements

Résidence Lafage, 45 logements

Réalisations internes
Les Arcades à Mirepoix sur Tarn 2017

24 logements

Maison des associations

Réalisations internes
Logements et habitations : Pins Justaret 2019

Le Carré Vert, 39 logements (défiscalisation)

Réalisations internes

Lotissements à Saint Paul sur Save (99 lots au total, de 2019 à 2021)

Réalisations externes
Centres commerciaux

Restructuration du Géant Casino de Fenouillet

- BET VRD sur la (31) 2013---2017
- 11M€ de CA VRD, Études et suivi des travaux

Réalisations externes
Centres commerciaux

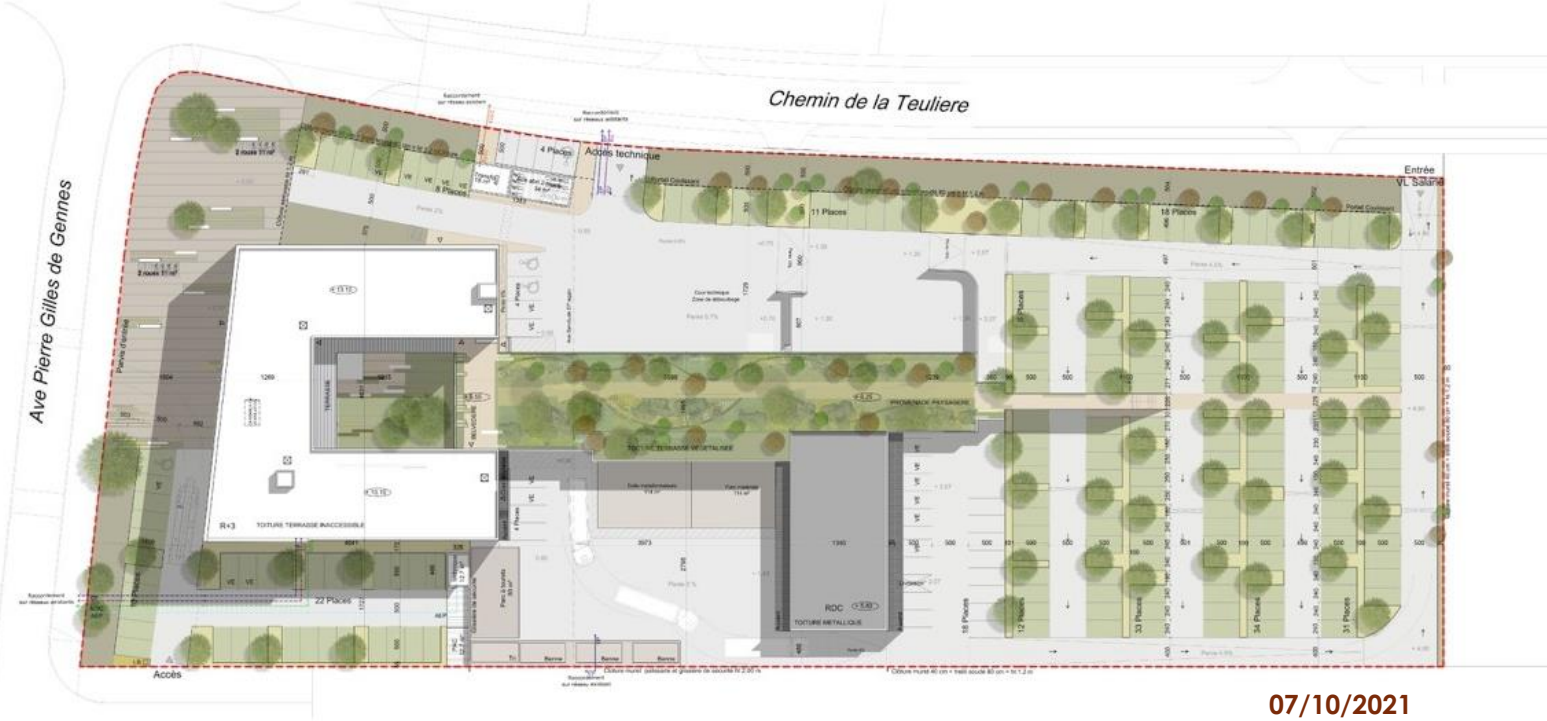
Restructuration du Géant Casino de Plan de campagne (06)

- **AMO VRD sur la 2017---2018**
- **6M€ de CA VRD, suivi des études**

Réalisations externes
Bâtiments fonctionnels

Bâtiment ERDF à Albi (81) en 2016

- **Aménagement des stationnements et du parvis**



Réalisations externes
Bâtiments fonctionnels

Bâtiment 4R4 UPS Toulouse Rangueil (31) 2017-2019

- BET VRD sur la construction du bâtiment du CNRS 4R4 à l'Université Paul Sabatier.
- 4M€ de travaux VRD

Réalisations externes
Bâtiments fonctionnels

Bâtiment CRF Montégut (32) 2016-2018

- **Unité de soins pour 300 personnes**

Réalisations externes
Bâtiments fonctionnels

PECS de Rodez (81) 2018-2019

- BET VRD sur la construction du Parc des Expositions de Rodez en sous-traitance d'Oteis.
- 4M€ de travaux VRD

Réalisations externes
Plateformes industrielles

Plateforme Logistique SOCAMIL à CASTELNAUDARY (11) 2017—2019

- 100 000 m³ de déblais remblais
- 110 000 m² de plateformes bâtiments
- 950 000 m² de voiries poids lourds

Groupe XF
Exemples de programmes

Groupe XF
Merville 2014

La Flânerie

49 logements sociaux

dont PSLA

Groupe XF
Mirepoix sur Tarn 2017 : partenariat associatif

Les Arcades : salle des associations réalisée en 2018 et rétrocédée à la municipalité dans le cadre d'un programme de 24 logements sociaux

Groupe XF
Pins Justaret 2019

La Carré Vert : 39 logements en VEFA (défiscalisation)

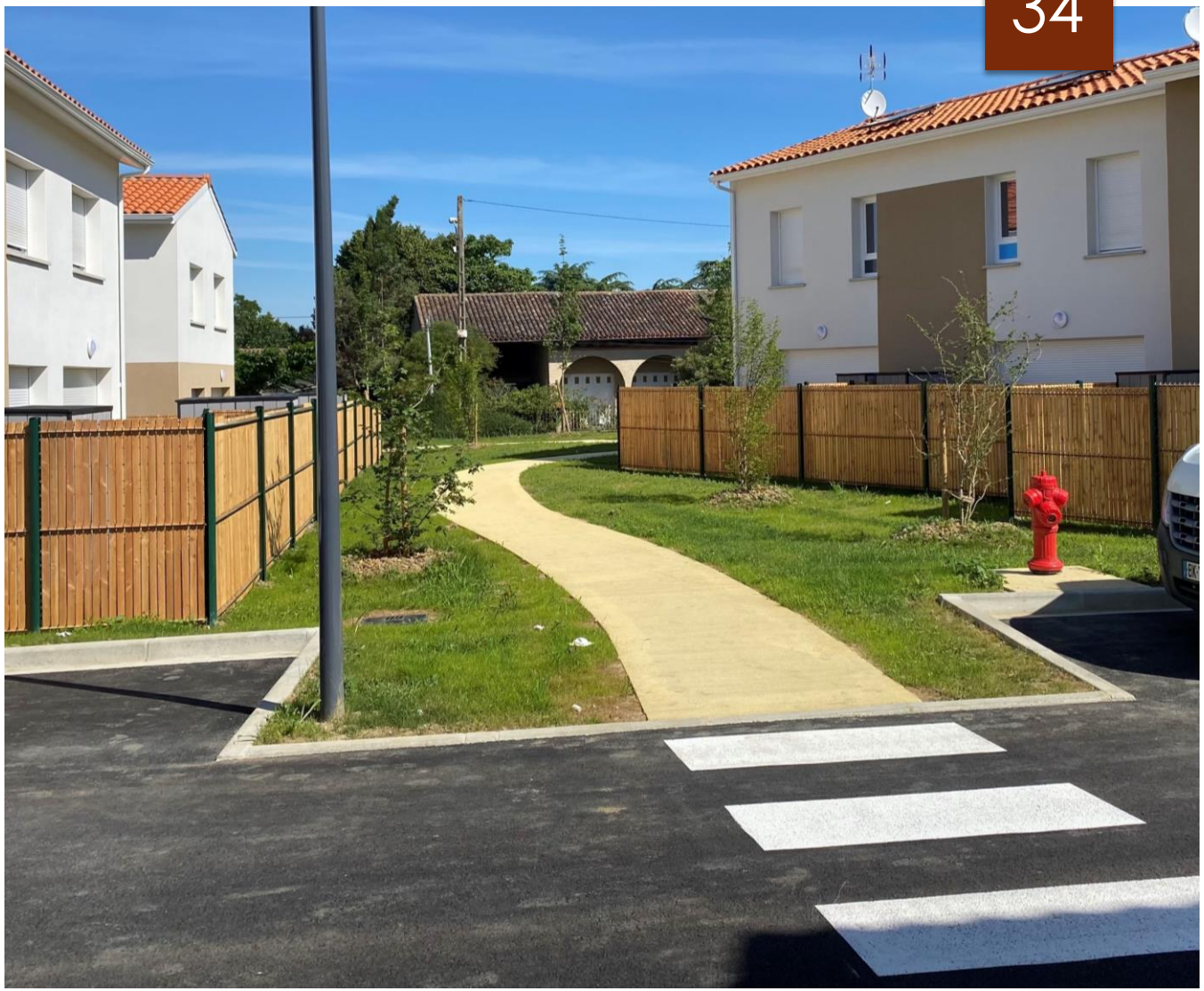
Groupe XF
Saint Paul sur Save 2019

Groupe XF
Aussonne 2020

Les Jardins d'Estany : 50 logements, livraison fin 2021

Groupe XF Grenade 2020

- Les Jardins Tolosa :
- 22 Villas,
- livraison juin 2021



Groupe XF
Bruguière 2021 : un programme diversifié de 120 logements

- **Bruguières « Briqueterie »**
  - **Lots à bâtir**
  - **Habitat social :**
    - **Un bloc réalisé par Groupe XF vendu à ALTEAL**
    - **Un bloc réalisé par ALTEAL avec BET Réseaux Concept**
  - **VEFA privée collective et individuelle**
  - **Urbanisation raisonnée d'une zone de 4 hectares avec réalisation future d'un groupe scolaire par la municipalité.**

Groupe XF
Bruguières : un programme diversifié de 120 logements

- Juillet 2020

- Mars 2021

Groupe XF
Une capacité de conseil pour les communes

A travers Réseaux Concept, mission d'assistance à la maîtrise d'ouvrage pour la conception, la planification et de le développement de tout un écoquartier comprenant des habitations et des infrastructures scolaires et sportives sur 18 ha

- Elaboration d'un plan à 10 ans
- Rédaction des documents de consultation pour les marchés publics
- Assistance au planning, à la définition du programme et au contrôle budgétaire
- Assistance sur l'évolution du PLU