RAPPORT DE STAGE

Assistant Architecte en cabinet de Conseil Immobilier

LEVRAT Paul, BAI2T

Stage optionnel - Juin 2022

Tuteur de stage : **Frédéric Prenot**, Directeur Général

Etablissement de formation : **ESTP Paris**, Campus de Troyes

Organisme d'accueil : **SOROVIM**, 13 rue Tronchet, 69006 Lyon

SOMMAIRE

I Présentation générale de l'entreprise ……. 03

II Résumés des missions du stage …… 04

III Projets et activités

- **Prospection foncière …… 05**
- **Résidence Chatigny …… 06**
- **Plans 13 rue Tronchet …….. 08**
- **Stand au CIEL …….. 10**
- **Appartement rue Sévigné …….. 11**
- **Parc d'activité Genay …… 13**
- **Réaménagement parc d'activité Décines …….. 15**
- **Appartement rue Godefroy …….. 18**
- **Logements Caluire …….. 19**

IV Conclusion et remerciements …… 21

Présentation générale de l'entreprise

En 1969, Jean-François Prenot et Jean-Noël Balaÿ créent « Sorovim Balaÿ Prenot » à Lyon, société de conseil en immobilier. Elle intervient, dans un premier temps, sur le marché du résidentiel pour le compte d'investisseurs institutionnels et privés. Sorovim alors pour vocation la commercialisation lot par lot et en bloc de programmes de logements neufs et anciens. Puis en 1972, Sorovim crée son département Immobilier d'entreprise.

Même après plusieurs fusions et acquisitions, Sorovim conserve son indépendance et reste le spécialiste du résidentiel. En 1998, la société ouvre son bureau parisien, sur le boulevard Haussmann et déploie son rayon d'action sur l'ensemble du territoire national.

Dès 2006, le changement d'actionnariat permettra à Sorovim de reprendre son développement en immobilier d'entreprise. En effet, à cette date, Ludivine Prenot et Frédéric Prenot s'associent et prennent la direction de l'entreprise.

La nouvelle direction en place développe immédiatement l'immobilier d'entreprise (bureaux, commerces, locaux d'activités, logistique, foncier) et le conseil en investissement avec les clients historiques de la société.

Sorovim travaille également très en amont sur les programmes avec les promoteurs à travers son activité de recherche foncière et sur les besoins des utilisateurs. En effet, dès 2008, l'équipe s'est renforcée d'un responsable foncier, d'un responsable bureaux et d'un responsable industriel. Sorovim propose désormais une approche globale de l'immobilier sur l'ensemble de l'axe Lille / Paris / Lyon / Marseille.

Aujourd'hui implantée à Paris et à Lyon, Sorovim compte 22 salariés. Depuis 50 ans, l'entreprise a su s'adapter aux évolutions du marché immobilier tout en conservant son statut d'entreprise indépendante et ses valeurs d'entreprise familiale.

Résumé des missions

Lors de ce stage d'un mois, je suis assigné au département « Foncier Activité » qui consiste essentiellement à la recherche foncière et à la mise en œuvre de projets industriels. J'assiste donc le responsable du pôle foncier, Jean-Christophe Serbonnet, dans ses diverses activités ; réunions internes, réunion avec des clients et visites de terrains ou projets en cours à l'extérieur. Mes missions gravitent autour de la recherche de terrain constructible dans l'agglomération lyonnaise, à la réalisation de rendus graphiques pour compléter les dossiers de projets immobiliers.

Cependant au fur et à mesure de mon stage, j'ai évolué dans les autres pôles de l'entreprise, notamment Résidentiel et Bureaux, ce qui m'a permis d'assister et de suivre d'autres profils et ainsi observer une grande partie des activités de Sorovim Conseil Immobilier.

Summary of assignments

During this one-month internship, I was assigned to the "Land Activity" department, which essentially consists of land research and the implementation of industrial projects. I therefore assist the head of the land division, Jean-Christophe Serbonnet, in his various activities; internal meetings, meeting with clients and field visits or ongoing projects outside. My missions revolve around the search for building land in the Lyon area, the production of graphic renderings to complete the files.

However, as my internship progressed, I evolved in the other departments of the company, Residential and Offices, which allowed me to assist and follow other profiles and thus observe a large part of the activities of Sorovim Conseil Immobilier.

Projets et activités

- **Prospection foncière**

La prospection foncière occupe la plupart de mon temps lors de ce stage. En effet le tout premier rôle de mon département est la recherche de terrain constructible dans l'agglomération lyonnaise pour y construire des parcs d'activité industriels.

Il fallait pour cela mettre à jour un immense dossier Excel, où sont listés les parcelles disponibles à la vente. Commence alors une jongle entre différents documents permettant de remplir le fichier et de compléter la banque de donnée de l'entreprise :

- Google Earth : pour les images satellites les plus récentes, et ainsi savoir si le terrain est toujours vierge ou bien déterminer le type de bâti

- Le PLU (Plan Local d'Urbanisme) : ce document en accès libre permet de connaître la classification de la zone en question. Le zonage m'intéressant est Uei1 et Uei2 ; c'est sur celui-ci qu'est possible la construction de bâtiments industriels. Le PLU change régulièrement selon par exemple la volonté d'étendre la ville sur la campagne (des zones constructibles apparaissent), ou au contraire la volonté de protéger les espaces verts (plus d'actualité depuis que les écolos occupent la mairie de Lyon)

- Le cadastre : pour déterminer le découpage exact des parcelles, leur numéro d'identification, et pour les plus intéressant demander l'identité du propriétaire à la mairie (le nombre de demande est limité par semaine pour l'entreprise)

- **Résidence Chatigny**

Ce projet consiste en la construction de logements collectifs à Villeurbanne. A l'aide de plusieurs sources de documentation comme le permis de construire ou le dossier graphique du cabinet d'architecture en charge du projet, je dois représenter le bâtiment sur site.

Élévations du bâtiment réalisées par Averhone Immobilier

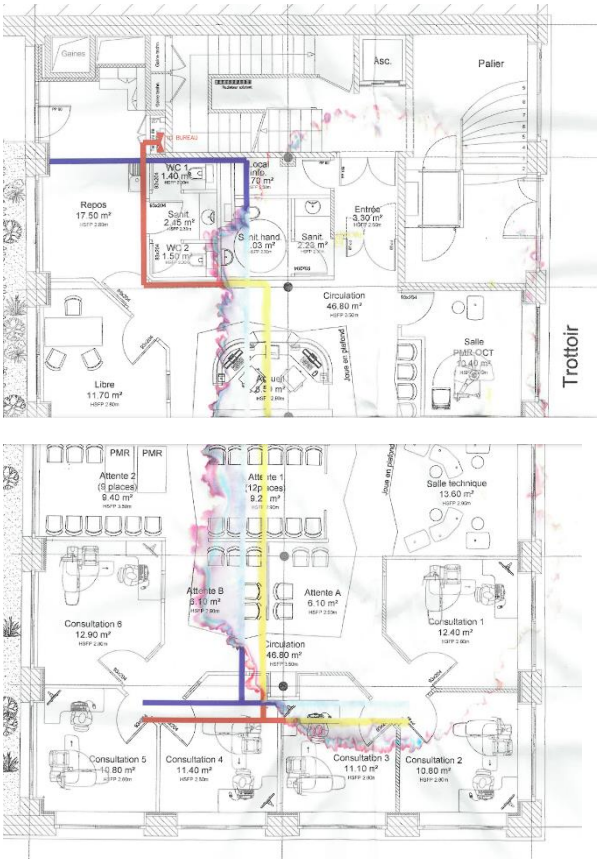
Je réalise donc une perspective que je viens intégrer sur une image Google Earth à l'aide de Photoshop. Mon rôle est de mettre en valeur le bâtiment dans son environnement, pour ensuite aider Sorovim à vendre le projet.

A la demande de Jean-Christophe, je pousse la mise en valeur en réalisant une version noire et blanche (voir page suivante)

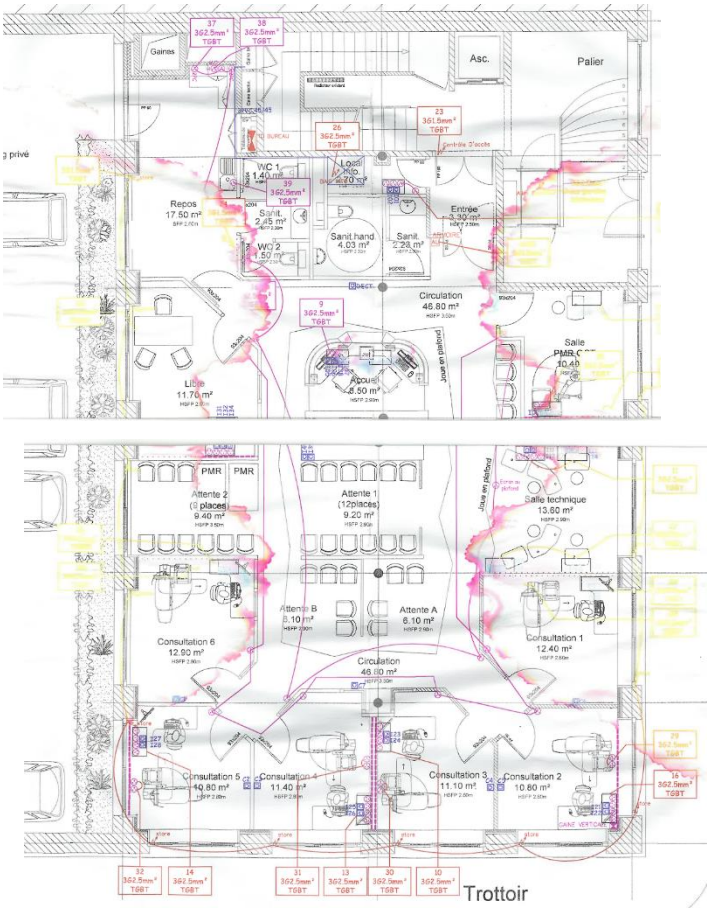
- **Plans 13 rue Tronchet**

Cette mission est un peu plus atypique. Le 13 rue Tronchet correspond à l'adresse des locaux de Sorovim dans le 6eme arrondissement lyonnais, et peu avant mon arrivée, le sous-sol a subi une inondation.

Les sous-sols servaient d'archive pour l'entreprise, et de nombreux documents ont ainsi été perdu. Les 2 uniques exemplaires des plans d'origine des étages de bureaux ont par exemple pris l'eau, mais fort heureusement de manière à pouvoir être reconstitué.



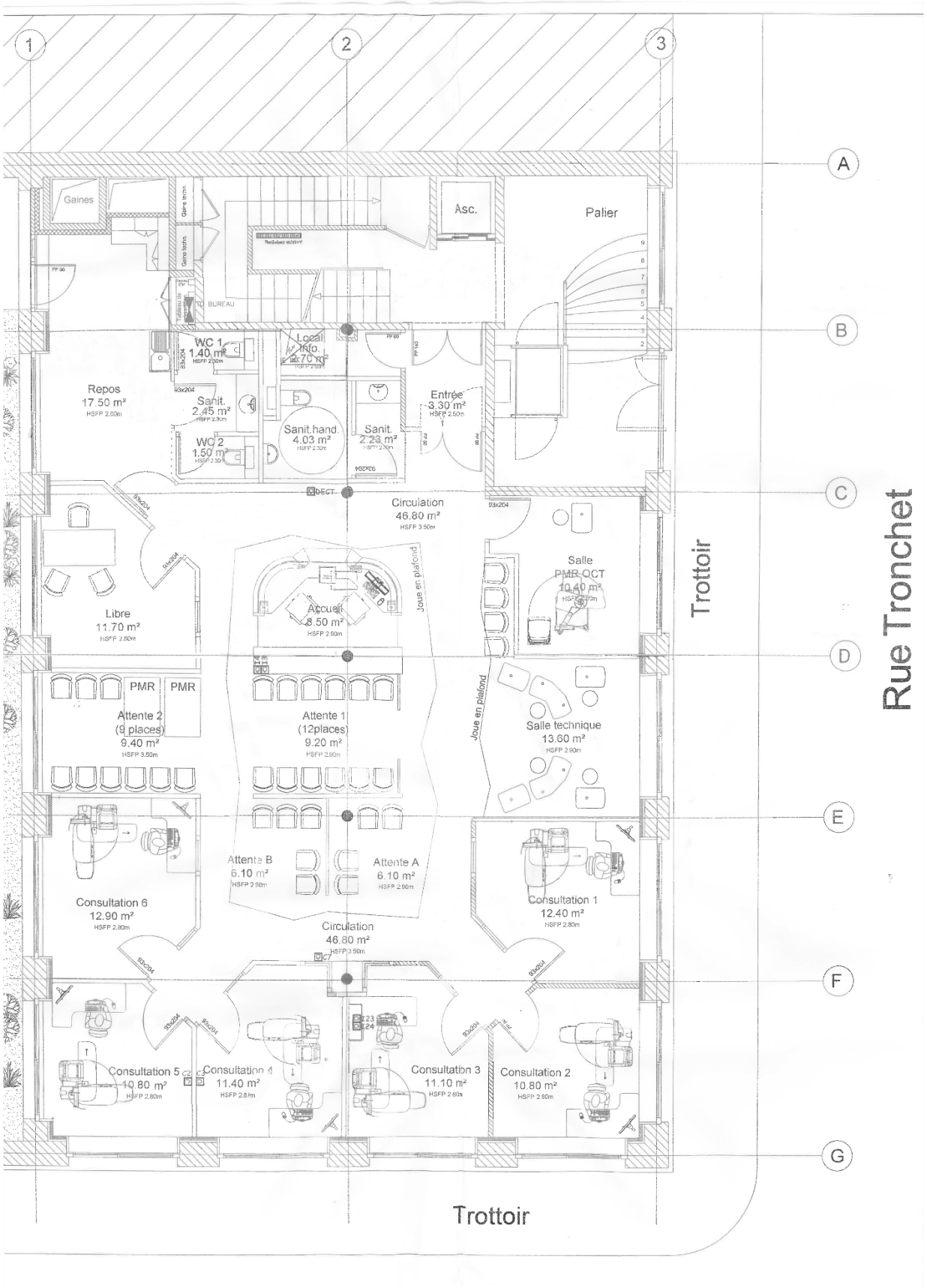
Plan 1



Plan 2

J'ai donc scanné les deux plans et entrepris de fusionner leurs parties les moins endommagées. Les plusieurs heures de montage sur Photoshop furent extrêmement formatrices pour moi : j'ai en effet utilisé un large panel des outils disponibles sur le logiciel de montage.

Avec un résultat final satisfaisant :



- **Stand au CIEL**

Le CIEL, pour Carrefour de l'Immobilier d'Entreprise Lyonnais, est un salon regroupant annuellement de nombreux acteur du monde de l'Immobilier à l'échelle de la région. Celui-ci se déroule dans le Palais de la bourse (Lyon 2) et accueillait cette année plus de 80 exposants pour 1700 visiteurs accrédités.

Sorovim était invité, et j'ai donc accompagné l'équipe chargée de tenir le stand. Cela m'a permis de suivre une conférence sur le développement durable dans l'agglomération, mais aussi de rencontrer des représentants de plusieurs autres entreprises.

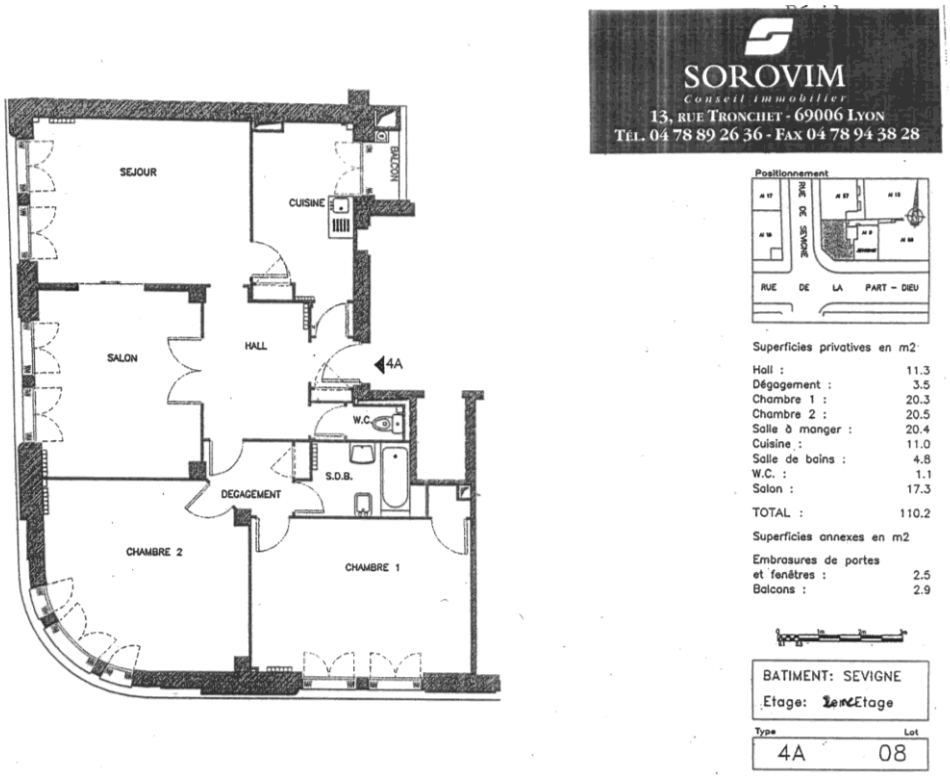
J'ai par exemple pu parler à des architectes, augmentant ainsi mon carnet d'adresse pour de potentiels futurs stages à Lyon !

Ce salon m'a aussi permis de découvrir l'importance des relations entre « confrères ». Ceux-ci sont employés dans des entreprises différentes et sont en concurrence féroce le reste de l'année, à cause de la saturation actuelle du marché de l'immobilier. Ces salons sont des moyens d'échanger, de partager expérience et de trouver des coopérations sur certains projets par exemple.

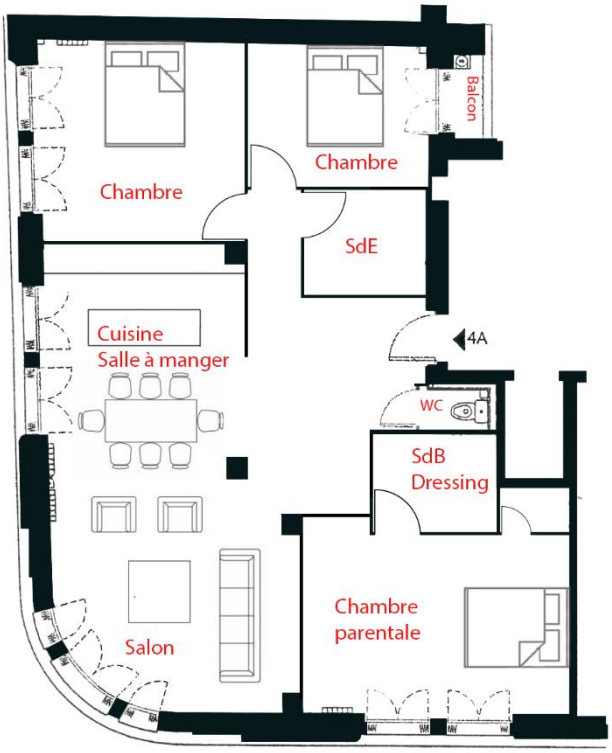
- **Appartement rue Sévigné**

Après avoir vu mes différents rendus, Violène Prenot, du pôle Résidentiel m'a demandé de l'aide pour l'un de ses appartements. Ce département de l'entreprise fonctionne assez similairement à une agence immobilière classique, et Violène me fait visiter des appartements qui trainent dans les dossiers car trop difficile à vendre.

L'appartement rue Sévigné est dans un état très vétuste, et il est prévu de totalement le réaménager avant de le mettre en vente. Je dois ainsi proposer plusieurs options d'aménagement intérieur, en prenant en compte l'orientation du bâtiment (en angle) mais surtout les arrivées d'eau préexistantes.

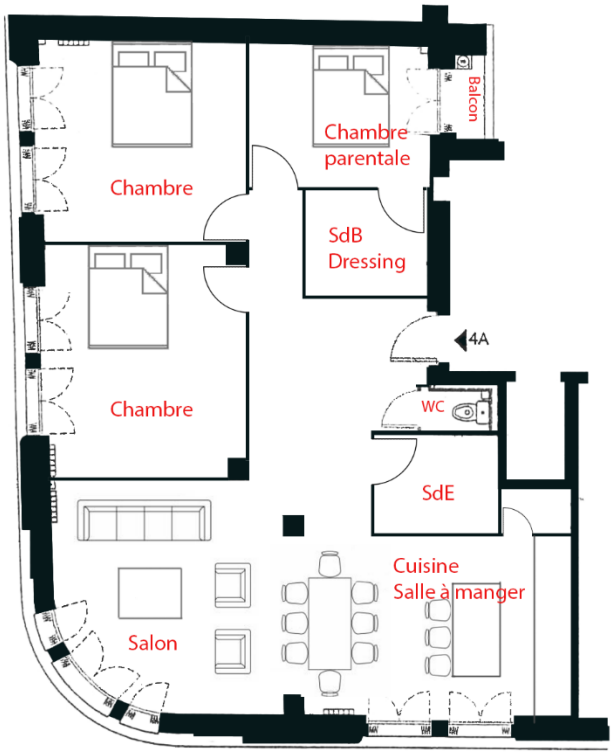


Plan de l'existant



L'appartment devait devenir un T4, et être beaucoupl plus ouvert que l'agencement précédent.

La première version (ci à gauche) a pour avantage de séparer l'espace parentale des chambres d'enfant. Mais il oblige l'étirement d'une gaine sous le plancher pour raccorder l'arrivée d'eau avec la cuisine.



Ainsi ma deuxième version rectifie ce problème en regroupant les chambres, et permet ainsi à la suite parentale de benéficier du petit balcon donnat sur cour.

Cet exercice d'agencement de logement était nouveau pour moi, n'ayant pas encore étudié ce type de bâti en école. Les différentes contraintes rendent la reflexion très intéressante.

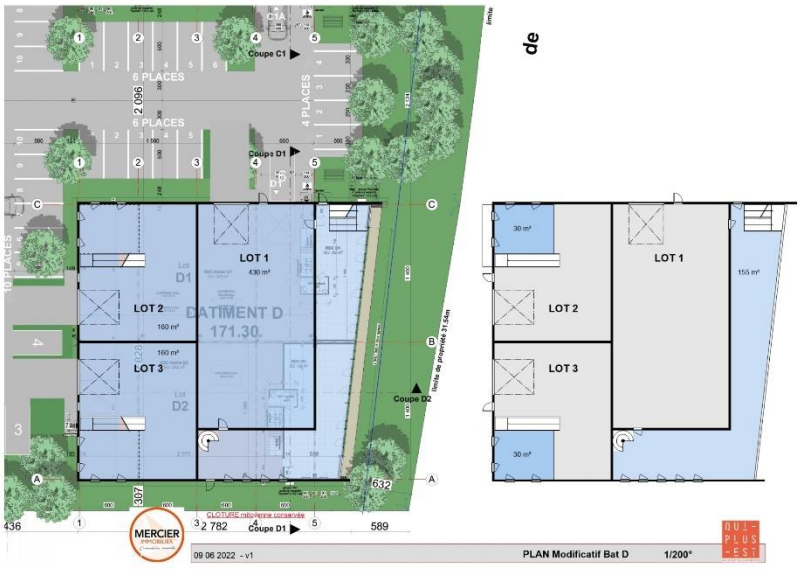
- **Parc d'activité Genay**

Ce projet comprend la construction d'un important parc d'activité à Genay, en banlieue lyonnaise et reprend la format typique des projet effectués par le pôle Foncier Activité de Sorovim.

Il s'agit en effet d'une parcelle étendue, sur laquelle s'implantent des bâtiments industriels. Ceux-ci sont découpés en lots, puis vendus indépendamment à des entreprises souhaitant par exemple intégrer des process industriels, de la logistique, ou des ateliers… Il s'agit d'espaces polyvalents, qui répondent donc à tout un panel de normes.

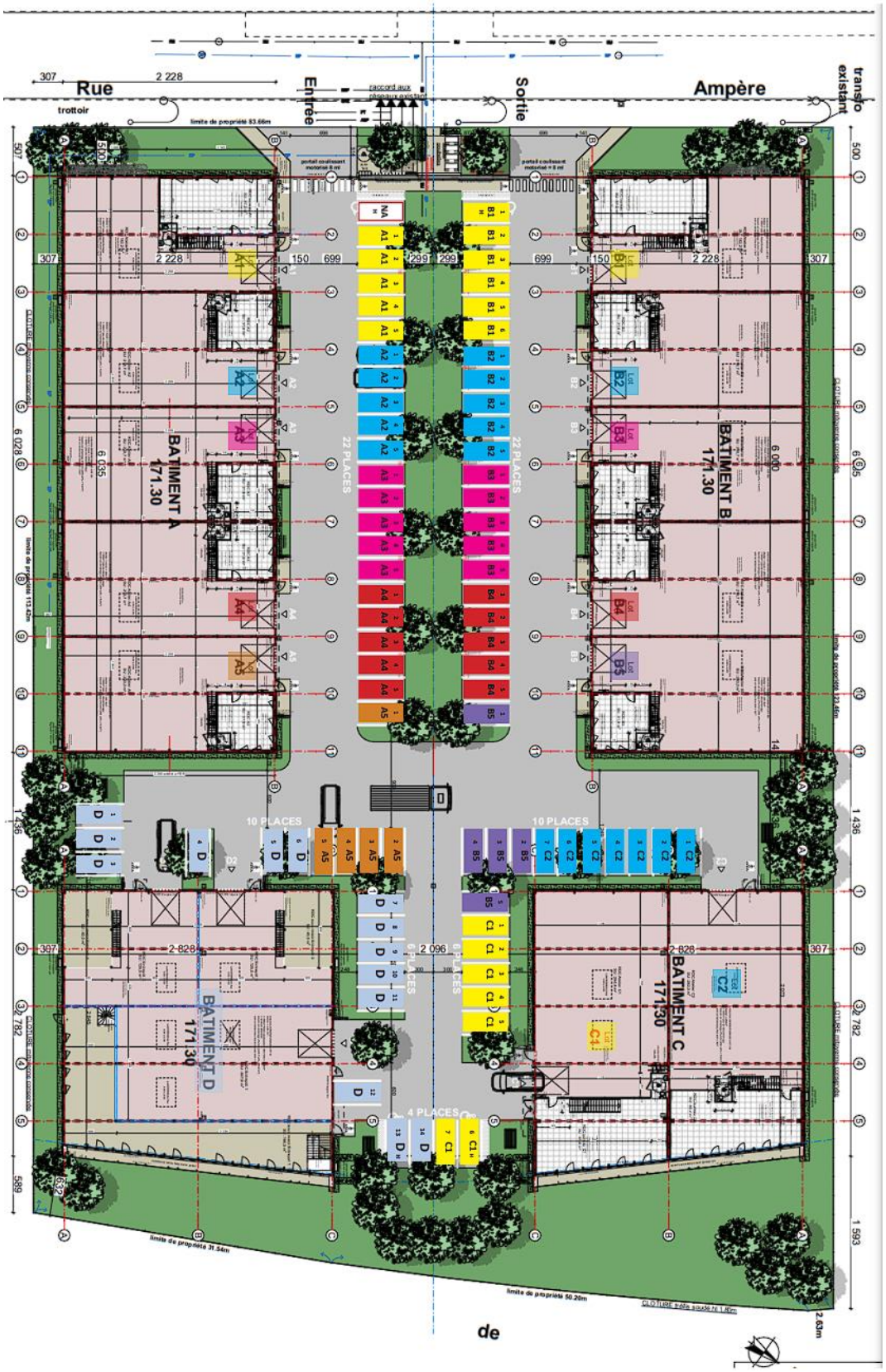
Celle qui va m'intéresser ici est le stationnement. Chaque lot se voit attribué un nombre de place de parking précis. Il faut cependant faire attention à de nombreux paramètre : le quota de place PMR (personne à mobilté réduite), le coefficient d'emprise au sol (l'utilisation de l'espace est optimisé pour maximiser la surface des lots, mais doit quand même présenter un pourcentage d'espace vert), ou encore le nombre d'arbre à planter selon le nombre de place.

Mon but était de regrouper sur un plan masse les informations des stationnements, notamment leur attribution à tel ou tel lot. Mais un lot un peu particulier n'ayant pas encore été totalement vendu, il a fallu changer les plans plusieurs fois, pour créer par exemple plus de portes sectionnées (à la demande du futur client).



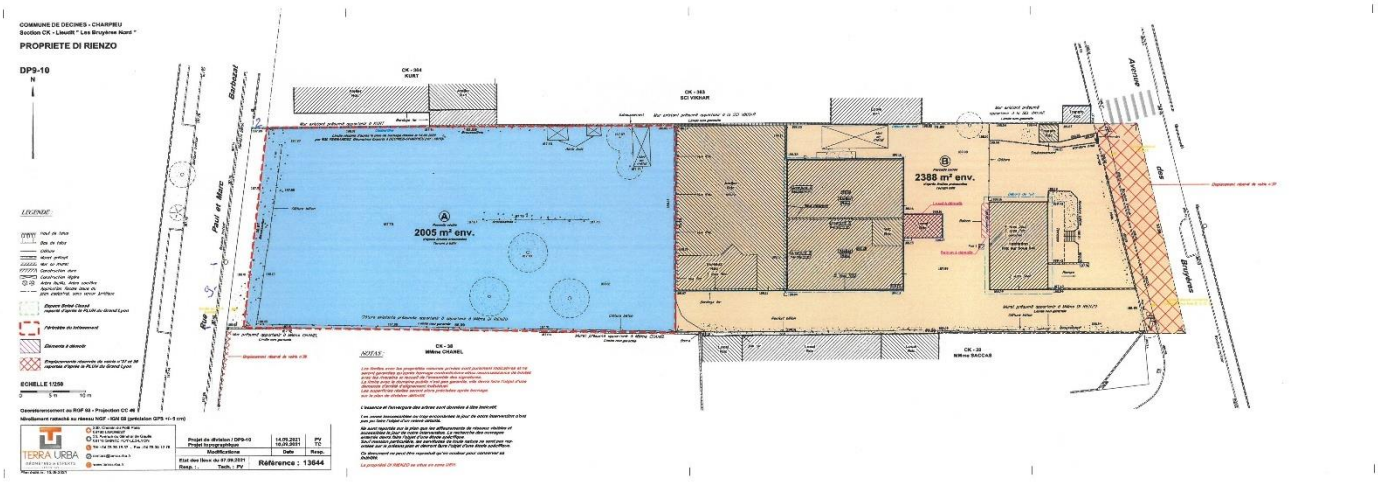
Plan du lot en question

Plan final, modifié sur Indesign

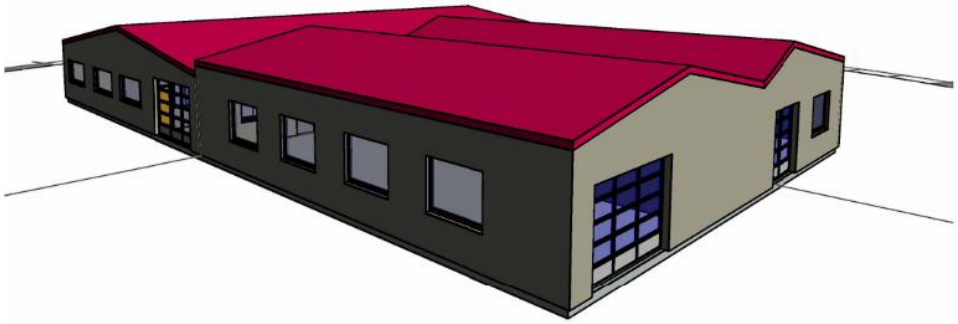


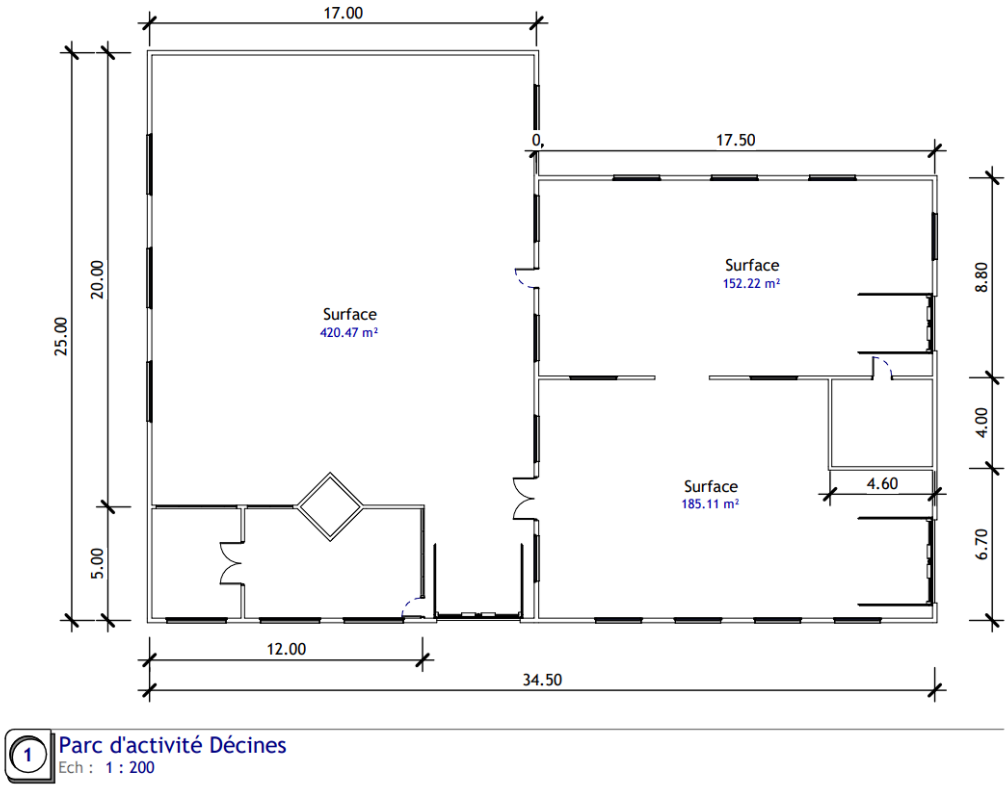
- **Réaménagement parc d’activité Décines**

Nous nous rendons directement sur site avec Jean-Christophe, pour rencontrer le propriétaire d'un ancien parc d'activité désaffecté à Décines (en orange bâtiment de gauche). Celui-ci souhaite le réaménager et également construire sur son terrain (parcelle en bleu) pour créer un parc d’activité complet et divisible en de nombreux lots. Il est aussi question de transformer la maison abandonnéé (en orange bâtiment de droite) pour en faire une une clinique de profession libérale. Il passe par Sorovim pour lui conseiller le meilleur programme possible et servir d’intermédiaire avec les architectes et les futurs clients.



Nous visitons le bâtiment et ma mission est de prendre toute les mesures pour pouvoir côter les plans. De retour au bureau, je commence ainsi à modéliser en 3D sur Revit le bâtiment existant.

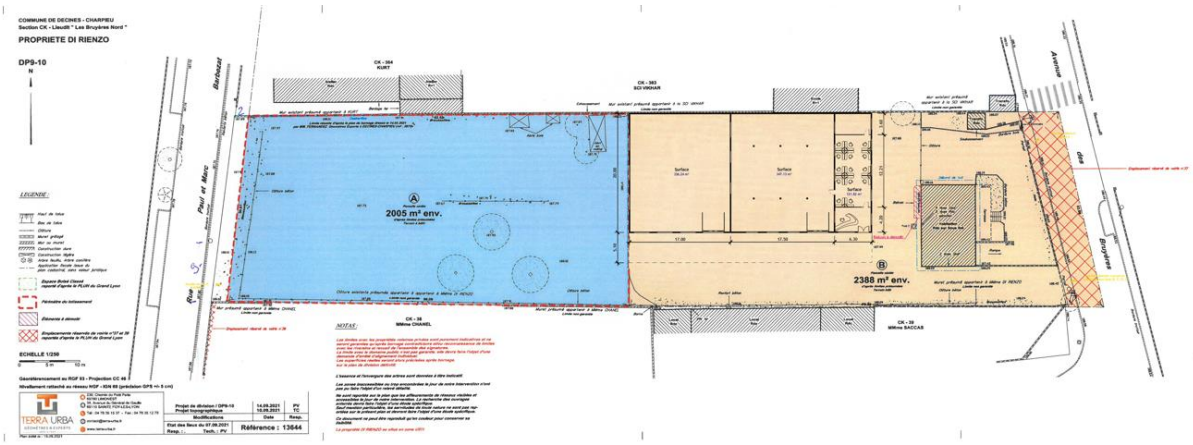


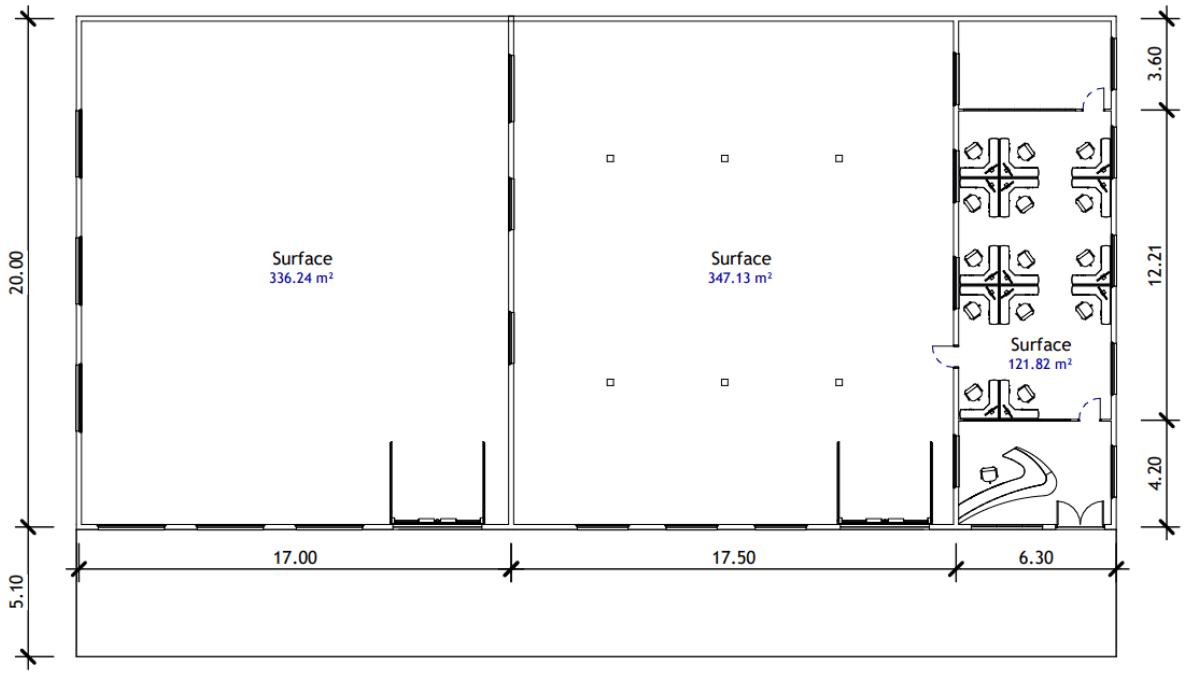


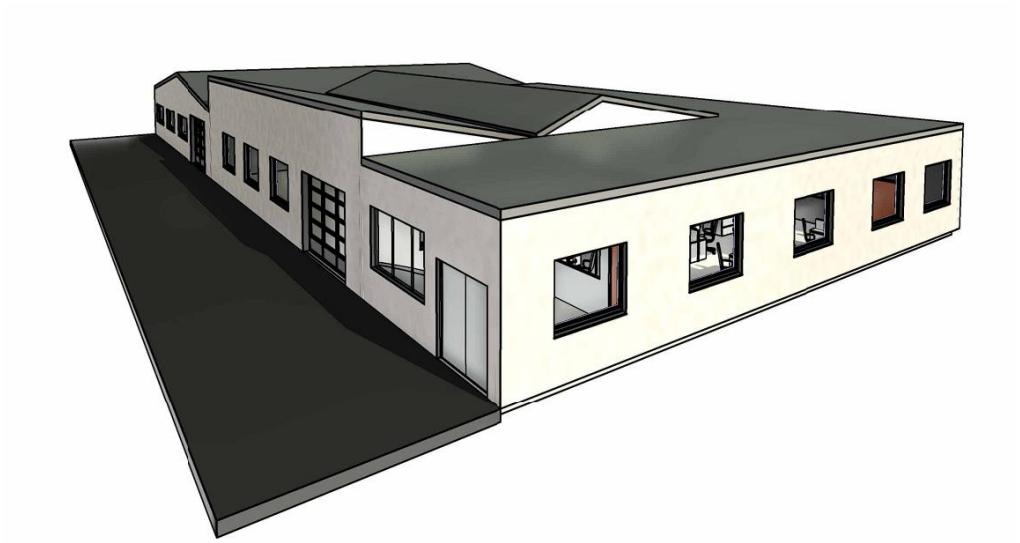
Jean Christophe a évoqué plusieurs possibilités de réaménagement avec le propriétaire. Les principaux points retenus sont :

- reculer la façade du bâtiment pour permettre la circulation de poids lourds et le stationnement
- gagner de la surface sur l'arrière du bâtiment en venant s'accoler au mur limitrophe
- créer un espace bureau à l'un des lots, cette possibilité de multiplier les fonctions étant très recherchée actuellement sur les parcs d'activité
- respecter la trame de portique acier (facilement modulable)

Je propose donc une solution, qui se présente ainsi sur un plan masse :



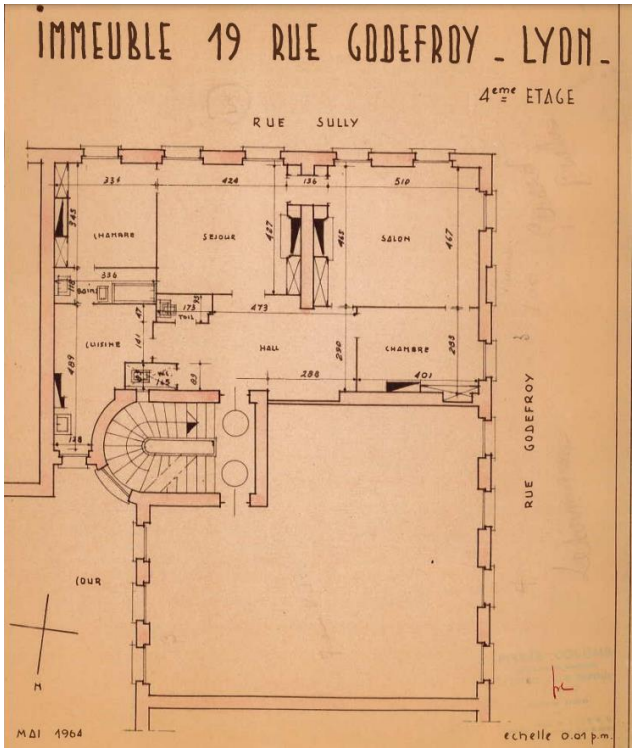




Ces plans et différentes perspectives ont été réalisé sur Revit et m'ont permis de grandement m'amélioré. En effet je ne montre ici que la version existante et le version finale, mais je suis passé par plusieurs autres versions, selon les conseils de Jean Christophe et les attentes du client.

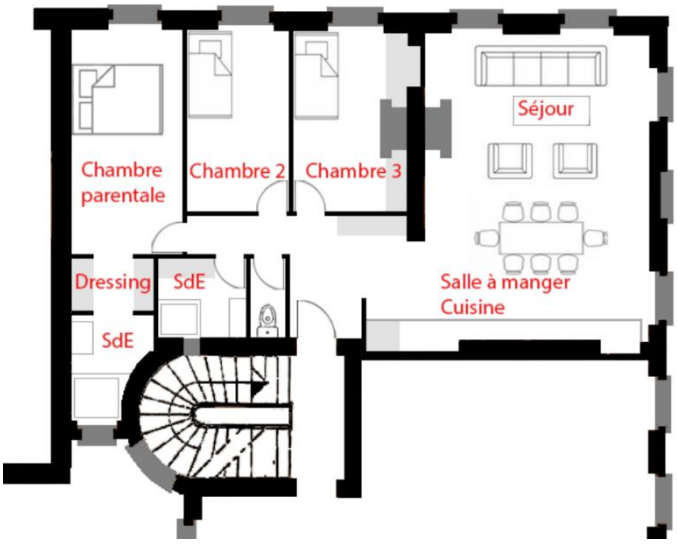
- **Appartement rue Godefroy**

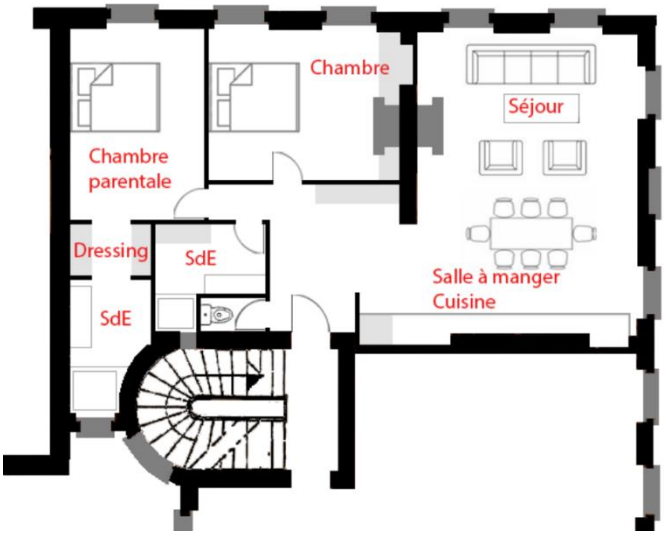
De nouveau, Violène Prenot me donne pour mission de réaménager un appartement pour proposer plusieurs options de travaux possibles aux futurs acheteurs. Celui-ci est au 4eme étage d'un bel immeuble hausmannien, dans un quartier du centre. Les seuls plans de l'immeuble datent des années 60 et je dois tout d'abord les dessiner sur Photoshop.



La difficulté principale est de composer avec la forme originale de l'appartement, son unique arrivée d'eau dû à son ancienneté, les nombreuses fenêtres sur deux façades diifférentes, et cet imposant mur porteur au centre qui abrite une très large cheminée.

Pour laisser les possibiltés ouvertes, je réalise une version avec 3 chambres et avec 2 seulement :



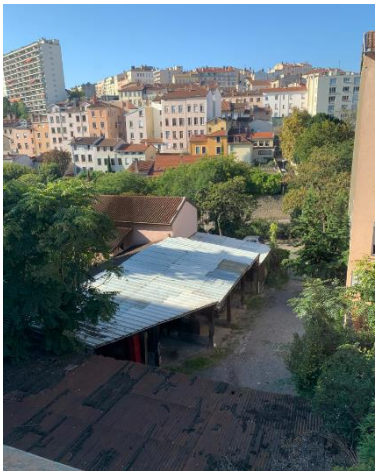


- **Logements Caluire**

Le projet ici est de construire deux maisons individuelles accollées dans les pentes de caluire. Ces deux masions auraient leur propre jardin ainsi qu'une vue sur le quartier de la Croix Rousse, ce qui en fait des biens d'exception.

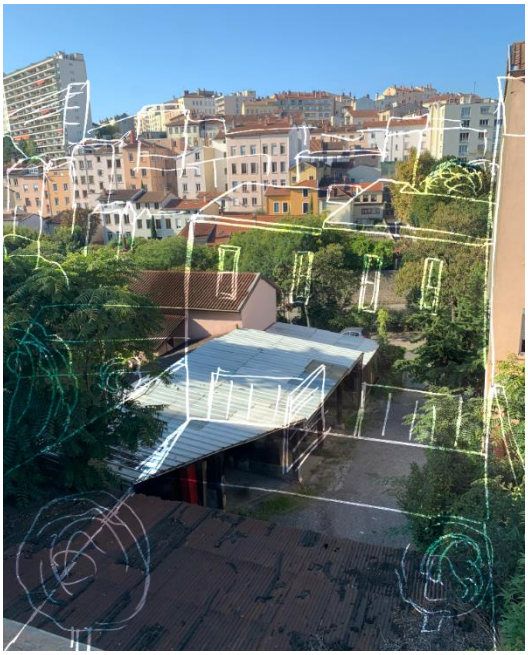
Ce projet est une entreprise personnelle du directeur général Frédéric Prenot, en association avec un de ses confrère, et il vient me demander directement de réaliser une perspective illustrant les jardins et la vue.

Je dois partir de zéro : j'étudie tous les documents à ma dispositions, le permis de construire, le plan de vente ainsi que le dossier du photographe pour choisir le meilleur point de vue, sur une photo de l'existant. Je dessine ensuite la forme du bâtiment sur la photo et viens appliquer les textures par la suite.



+

=



Après 15h de travail au total, le résulat final semble convenir à M. Prenot et à son condrère. De nouveau, j'ai à travers cet exercice grandement améliorer ma connsaissance du logiciel Photoshop.

Conclusion

Ce mois de stage chez Sorovim Conseil Immobilier fut une excellente expérience. Il m'a permis de mettre en exercice les différents outils étudiés au cours de ma première année d'Architecte-Ingénieur, notamment plusieurs logiciels de conceptualisation et de rendu. Mais ce stage m'a surtout permis de découvrir ce qui correspond peut-être à la dernière facette du métier que n'aborde pas ma formation ; l'aspect commercial, et le monde de l'immobilier. Cette immersion prolongée dans le monde de l'entreprise est une première pour moi, et participe à la valorisation de mes compétences et de mon parcours.

Je tiens à remercier tout particulièrement Frédéric Prenot, qui m'a accueilli au sein de son entreprise et m'a fait confiance sur mon travail. Je remercie également Jean-Christophe Serbonnet, qui m'a chapeauté pendant toute la durée de mon stage, ainsi que son équipe. Et enfin tous les employés de Sorovim, qui m'ont chaleureusement accueilli et ont pris de leur temps de travail pour m'expliquer leur métier et me donner des missions intéressantes.

NB : toutes les photos proviennent de ma production personnelle ou des sites carrefour-immobilier-entreprise.fr *ou* sorovim.fr