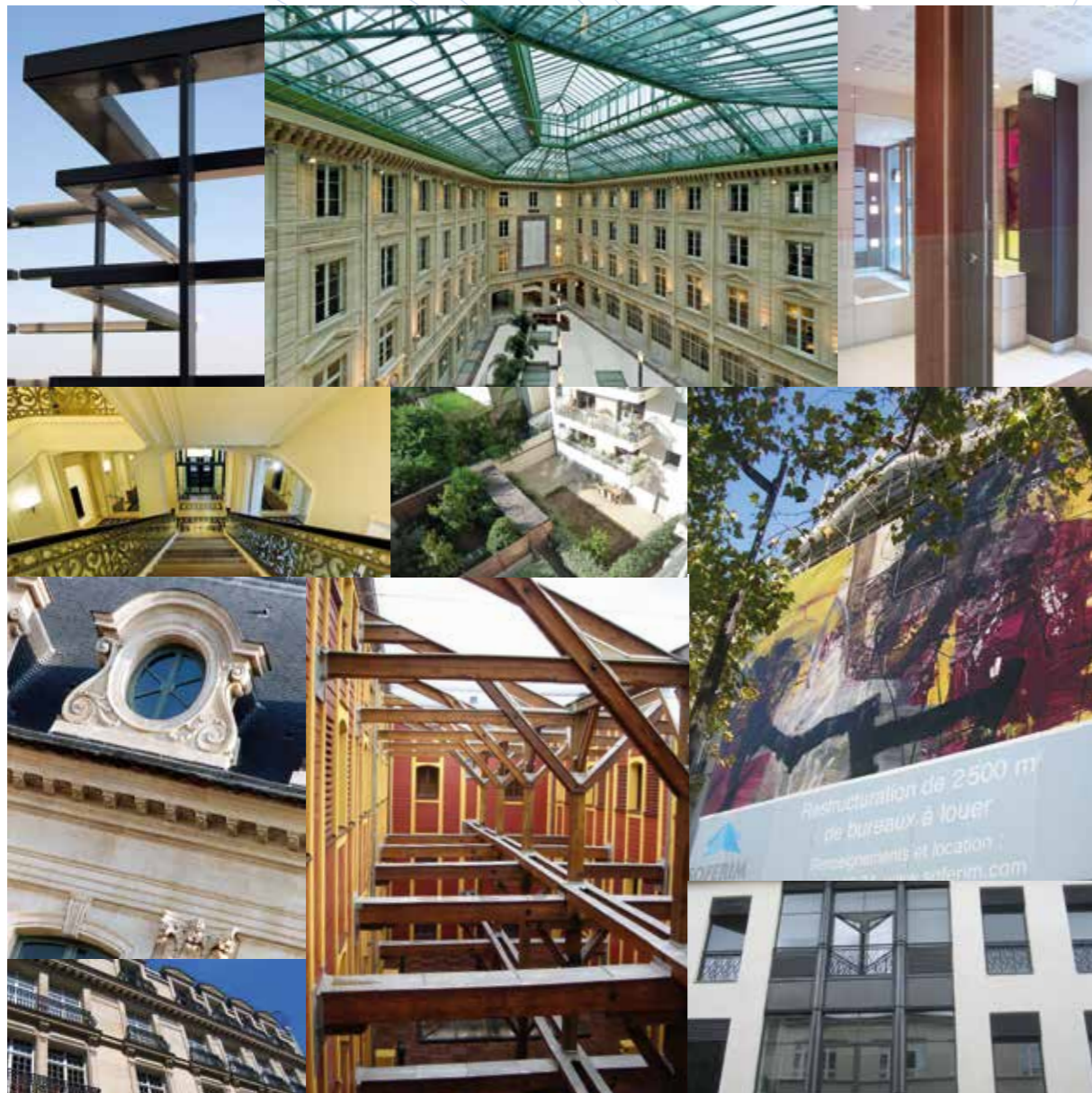


25 ans

d' **ENGAGEMENT**,

d' **AUDACE** et de

**CRÉATIVITÉ !**



## SOFERIM célèbre 25 ans d'immobilier créatif

25 ans... déjà... Et pourtant SOFERIM n'a rien perdu de son esprit entrepreneurial, bien au contraire. Comment expliquer cette longévité, et le fait que l'entreprise se soit imposée comme un acteur reconnu pour sa capacité à monter des opérations complexes et de grande envergure ?

SOFERIM s'est toujours engagée dans un rapport de confiance envers ses clients, partenaires et acteurs de la construction, fidèle à son esprit et ses valeurs d'origine : une totale indépendance, une vision à contre-courant du métier, une exigence d'honnêteté, de rigueur et d'efficacité.

A travers son histoire, ses réalisations, ses prises de risque et ses succès, mais aussi la passion qui anime ses équipes depuis sa création, SOFERIM demeure une des entreprises les plus atypiques du secteur de l'immobilier parisien.

En 2015, une nouvelle page se tourne, rythmée par de nouveaux défis que SOFERIM s'apprête à relever plus que jamais avec optimisme, sérénité et agilité. Cet anniversaire est l'occasion de retracer l'évolution de l'entreprise, de mettre en lumière ses projets les plus emblématiques, de rappeler à ses clients son engagement, et de saluer l'implication de ses équipes, dans ce qui est avant tout une aventure humaine et artistique, où chacun éprouve, à l'issue d'un chantier, la satisfaction d'avoir réalisé « la belle ouvrage » !

# SOFERIM, une histoire pour demain

**1980-1990 :**

**du prestataire de services au concepteur de projets immobiliers**

*SOFERIM est née de l'envie d'entreprendre et de repenser le métier de promoteur avec pour mots d'ordre : anticipation, imagination, prise de risque.*

**Les années**  
**la valorisation du**

*SOFERIM se positionne et se tourne vers l'achat. Elle développe un dans la valorisation du*

**2000 :**  
**patrimoine haussmannien**

*sur des projets à risques, d'immeubles sans condition. savoir-faire reconnu patrimoine haussmannien.*

**Aujourd'hui et demain :**  
**la voie de la diversification**

*Maîtrise d'ouvrage déléguée, vente en l'état futur d'achèvement ou contrat de promotion, SOFERIM maîtrise toutes les formes de collaborations possibles sur des projets divers : commerces, bureaux, logements, hôtels, résidences universitaires, ou encore espaces médicalisés...*

**1989**  
Là où tout commence...



Jean Papahn crée la Société Française d'Etudes et de Réalisation Immobilière. SOFERIM intervient à Paris sur des opérations de réhabilitation lourde de bureaux pour le compte d'investisseurs institutionnels. Les équipes s'installent au 28, Place de la Madeleine, future Pinacothèque de Paris.

**1995**  
Parc des Musiciens : le grand tournant !



Coup d'envoi de la plus grande opération d'aménagement d'initiative privée de Paris, pour le compte de l'OCP : 2,7 hectares de terrain face au Parc de la Villette. SOFERIM se lance dans la conception de projets et sera capable, en une décennie, de construire une mini-cité en plein Paris. Terminé en 2005, le Parc des Musiciens comprend 900 logements dont 180 logements sociaux, 5 000 m<sup>2</sup> de bureaux, une crèche et une MAPAD.

**2000**  
Un nouvel essor : SOFERIM renforce ses équipes



Aux côtés d'ingénieurs et d'architectes, SOFERIM se dote d'une direction commerciale et développement qui lui permet d'acquérir immeubles et terrains pour les transformer et les revendre, et d'être lauréat d'appels d'offres nationaux (SNCF, SOVAFIM, Natixis Banques Populaires, France Domaine, Banque de France...).

**2003**  
Quand déménagement rime avec rénovation



SOFERIM déménage pour s'installer au 9, rue de Téhéran (Paris 8<sup>e</sup>), dans un immeuble de bureaux en copropriété dont elle assurera en 2012 la rénovation en site occupé.

**2005**  
La Pinacothèque de Paris, une réhabilitation respectueuse



Face à l'église de la Madeleine, SOFERIM réhabilite l'immeuble de 1830 qui abritait son ancien siège social, dans le respect de ses éléments patrimoniaux, en vue d'accueillir la Pinacothèque de Paris.

**2009**  
Etoile du Nord, un site chargé de 150 ans d'histoire



SOFERIM valorise, pour le compte de BNP Paribas Assurances, un ensemble haussmannien de type Eiffel, en face de la Gare du Nord (18 000 m<sup>2</sup> de bureaux).

**2012**  
Une succession dans la continuité



Gilles Robin est nommé Directeur Général de SOFERIM. Le fait de privilégier la nomination d'un successeur en interne à une vente de l'entreprise à un investisseur, témoigne de la volonté de Jean Papahn de garantir à ses clients et à ses équipes la pérennité de cette entreprise à l'esprit familial.

**2013**  
Nouveau siège social, BBC et connecté



SOFERIM emménage au 107, rue La Boétie (Paris 8<sup>e</sup>) après avoir réhabilité l'immeuble qui abritait l'ancien siège de l'Institut Géographique National. Entièrement domotisé et BBC, cet immeuble haussmannien intelligent intègre les dernières innovations technologiques et environnementales.

**2014**  
SOFERIM se positionne dans l'hôtellerie



Guidée par la conviction que le métier doit sans cesse se renouveler, SOFERIM démarre un nouveau cycle et confirme son positionnement initié en 2011, avec la construction d'hôtels de grande qualité dans les 14<sup>ème</sup> et 1<sup>er</sup> arrondissements de Paris.

# SOFERIM, une démarche visionnaire

Achat sans aucune condition suspensive dont l'obtention du permis de construire, emplacement de premier ordre, valorisation peu évidente de prime abord... Tel est le dénominateur commun des opérations dans lesquelles SOFERIM choisit de s'investir. Parce qu'un projet immobilier ne se conçoit pas sans imagination et prise de risque.

Depuis sa création, SOFERIM revendique l'immobilier créatif, et se démarque par sa capacité à réinventer un lieu aux antipodes de son usage initial.

Indépendante de tout groupe bancaire ou de BTP, SOFERIM s'est attachée à développer au fil des années une démarche visionnaire du marché de l'immobilier. C'est son intuition face à une problématique posée, cette liberté d'esprit et cette appréciation du risque, qui lui permettent de valoriser le caractère unique de chaque projet, à travers des réalisations sur-mesure et novatrices, dans un secteur qui tend à s'industrialiser.

**Parce que chaque opération immobilière constitue un véritable acte de création !**

## Chiffres clés

**1989**

Date de création

**20** collaborateurs  
au sein du siège

**80 000 000 €**

Volume d'affaires annuel  
Moyenne prévisionnelle  
2014-2015

**28 000 m<sup>2</sup>** livrés par an  
Moyenne prévisionnelle  
2014-2015

**+ de 200 000 m<sup>2</sup>**  
Superficie de bureaux rénovés  
depuis la création

**+ de 1 200** logements sociaux  
construits entre 2003 et 2010

*" Nous célébrons les 25 ans de SOFERIM. C'est une chance, pour notre entreprise, que d'être pérenne, solide et tenace dans un secteur en perpétuelle évolution. C'est aussi l'opportunité de rappeler nos valeurs et le lien de confiance qui nous unit à nos clients et partenaires. Mais c'est avant tout l'occasion de saluer l'engagement des femmes et des hommes qui m'ont suivi dans cette aventure et qui se sont joints à moi pour faire grandir cette entreprise dont je tiens à préserver l'esprit familial et entrepreneurial. "*

*Etre en éveil sur les changements de la ville où je suis né, sentir les évolutions de ses quartiers, observer la manière dont ses habitants vivent : voilà comment je vis mon métier de promoteur. Je me suis souvent battu pour réaliser les projets qui me tenaient à cœur, nous ne nous sommes jamais laissé imposer des décisions qui nous semblaient injustes, c'est l'ADN de SOFERIM. Pour que SOFERIM poursuive son chemin pour les 25 prochaines années, je reste auprès de Gilles Robin et de toute son équipe afin d'apporter cette vision de l'immobilier qui est la mienne. "*

**Jean Papahn,**

Fondateur et président de SOFERIM

# SOFERIM au cœur de la ville

## Les Magasins Généraux : du silo à grains à la base nautique

### Comment valoriser un site laissé à l'abandon ?

Après l'incendie de 1990 et leur fermeture, les Magasins Généraux du Quai de la Loire (Paris 19<sup>e</sup>) connaissent une nouvelle vie grâce aux travaux de réhabilitation menés par SOFERIM, dans le respect du patrimoine historique.



Situé dans un périmètre de l'architecte des Bâtiments de France, l'ouvrage, qui date du XIX<sup>e</sup> siècle, ne pouvait être modifié dans son aspect, notamment pour ce qui est de la structure en bois, des planchers et des façades. Compte tenu du caractère patrimonial de cet ancien silo à grains, la Ville de Paris souhaitait en rester propriétaire. A l'écoute de ses besoins, SOFERIM a réalisé 165 logements étudiants exploités par la Cité Universitaire, un restaurant, 41 ateliers d'artistes et une base nautique pour le compte du service des sports de la Mairie de Paris... le tout dans le cadre d'un bail emphytéotique.



Cette opération a participé directement à la revitalisation du Bassin de la Villette, et conforté la position de SOFERIM en tant que professionnel reconnu de la construction et de la réhabilitation.

### En bref

10 000 m<sup>2</sup> • 165 chambres d'étudiants • 41 ateliers d'artistes • Une salle d'exposition  
Une base nautique • Livraison : Été 2006

## Les Jardins Bonaparte : la renaissance d'un patrimoine industriel

### Comment valoriser un ensemble architectural d'exception ?

Les Jardins Bonaparte marquent la renaissance d'un site emblématique en plein cœur d'Asnières-sur-Seine (92), avec la réhabilitation de 3 bâtiments historiques de style industriel, reconvertis en logements.

Construit au début du siècle par l'architecte Alphonse Defrasse, l'immeuble de 7 étages qui abritait les archives de la Banque de France, sera intégralement rénové et transformé en lofts à aménager. Les deux bâtiments donnant sur la Grande rue Charles de Gaulle seront préservés et surélevés de deux étages pour abriter des appartements de standing, du studio au 5 pièces. 4 bâtiments neufs labellisés BBC Effinergie compléteront à terme cet ensemble résidentiel de 101 appartements certifiés HQE. À 7 minutes de Paris Saint-Lazare, il bénéficiera d'un emplacement attractif pour les résidents, à proximité des commerces, des services (crèches, écoles) et des moyens de transport.

Ce projet illustre le savoir-faire de SOFERIM dans la réhabilitation et la valorisation de bâtiments historiques. Son originalité repose sur un équilibre à 50/50 entre la préservation du patrimoine architectural existant et la réalisation de logements neufs s'intégrant dans le tissu local.



### En bref

3 800 m<sup>2</sup> de terrain en cœur de ville • 101 logements et 115 places de parking  
1 000 m<sup>2</sup> de commerces et bureaux • 1 180 m<sup>2</sup> d'espace paysager • Livraison : Été 2015

### Trio Daumesnil : SOFERIM, pionnier du quartier d'affaires de la Gare de Lyon

#### Comment tirer partie des réserves foncières de la capitale ?

La rareté des terrains disponibles dans Paris intra-muros impose de reconsidérer certains secteurs en pleine mutation. C'est le cas du 12<sup>ème</sup> arrondissement qui abrite une des dernières réserves foncières de la capitale, sur les voies ferrées de la Gare de Lyon.



C'est au 43, rue du Charolais que SOFERIM a démarré en 2013 la construction de 3 immeubles de bureaux domotisés d'une surface totale de 12 500 m<sup>2</sup>. Situé entre le quartier de Bercy et le Viaduc des Arts, le Trio Daumesnil bénéficie d'un emplacement attractif pour les entreprises et d'une desserte optimale. Il constitue la porte d'entrée d'un nouveau pôle tertiaire qui s'étendra jusqu'à la Gare de Lyon. Certifiés BBC Effinergie

et HQE, ces bâtiments éco-responsables répondent au Plan Climat Ville de Paris, conjuguant performances énergétiques et luminosité naturelle.

Le Trio Daumesnil illustre la capacité de SOFERIM à prendre des risques, en concevant des projets dans lesquels l'entreprise a co-investi aux côtés d'un investisseur de 1<sup>er</sup> rang. Parce que SOFERIM croit en l'avenir de ce site qui offre aux entreprises de belles perspectives d'investissement.

#### En bref

3 869 m<sup>2</sup> de terrain • 3 immeubles de bureaux de 12 500 m<sup>2</sup> sur 5 niveaux  
95 places de parking en sous-sol • Certification HQE et label BBC-Effinergie® • Livraison : 1<sup>er</sup> semestre 2015

### Richelieu : un boutique-hôtel à deux pas du Musée du Louvre

#### Comment se renouveler dans un secteur en évolution constante ?

En ce printemps 2015, SOFERIM confirme son positionnement dans l'hôtellerie, avec la reconversion d'un immeuble de bureaux en boutique-hôtel de 49 chambres, au cœur du Paris historique.

Située au 17 rue de Richelieu, cette nouvelle réalisation côtoie des monuments prestigieux tels que le Palais-Royal, la Comédie Française et le Musée du Louvre (Paris 1<sup>er</sup>). Derrière sa façade XVII<sup>e</sup> préservée et restaurée, ce boutique-hôtel alliera élégance et charme avec le confort et la technologie d'un établissement 4 étoiles. Il accueillera au rez-de-chaussée et sous-sol un centre d'art contemporain, avec, en fonds de parcelle, un jardin en cœur d'îlot.

A travers ce projet, SOFERIM témoigne ainsi de sa capacité à s'adapter en fonction des besoins et de l'évolution du marché de l'immobilier.



#### En bref

1 724 m<sup>2</sup> de plancher • 49 chambres réparties sur 5 étages • Un espace d'art contemporain • Livraison : Été 2016

# Nouveau projet, nouveau défi

## La halle ferroviaire de la Gare Saint-Lazare : une histoire à construire

Au 1, rue de Saint-Pétersbourg se dresse la toute dernière acquisition de SOFERIM : une halle de 8 500 m<sup>2</sup>, sur 3 niveaux, surplombant la voie ferrée de la ligne Paris - Le Havre, entre la Place de l'Europe et le Boulevard des Batignolles. Doté d'une histoire industrielle riche et atypique, cet ancien bâtiment de la SCNF a connu de multiples transformations depuis sa construction en 1886.

Murs de brique, charpente métallique, toiture moitié zinc moitié verre... La halle des marchandises de la Gare Saint-Lazare, dessinée par l'architecte Juste Lisch, se démarque par son volume imposant, en plein cœur de Paris. Son système d'élévateurs électriques et hydrauliques, capable de soulever 80 wagons ou des locomotives en une heure, en fait un lieu unique qui en son temps défrayait la chronique.

Vers 1930, la grande halle est concédée à André Citroën qui la transforme en un showroom pouvant contenir jusqu'à 300 voitures : le Palais des Expositions Citroën de la Place de l'Europe. Dans les années 60, la SNCF installe une cantine d'entreprise dans la halle.

En 2015, c'est au tour de SOFERIM d'écrire une nouvelle page de l'histoire de ce lieu insolite, qui bénéficie d'un emplacement exceptionnel dans le Quartier central des affaires.



## Quel avenir pour cet ancien hangar à locomotives ?

Si SOFERIM a choisi de célébrer ses 25 ans dans l'ancienne halle des marchandises de la Gare Saint-Lazare, c'est précisément parce que cette future réalisation s'annonce comme un chantier hors normes, placé sous le signe de l'audace et de la créativité, à l'image de l'entreprise.

Achat de terrain sans condition suspensive de financement ni obtention de permis de construire, réalisation de travaux au-dessus des voies ferrées en exploitation, histoire industrielle à respecter, contraintes techniques et mécaniques... Ce projet est représentatif des méthodes de travail, du savoir-faire et de l'esprit de SOFERIM, dont l'approche consiste à acheter un bien dont elle saura tirer la meilleure utilisation, et sur lequel elle pourra imaginer de multiples reconversions possibles :

- Un centre commercial ?
- Une salle des marchés ? Un espace de coworking ?
- Une salle des ventes ? Un campus universitaire ?
- Une école ? Un multiplexe de cinéma ?
- Un centre sportif ? Un hôtel ? Une régie presse ?
- Une résidence universitaire ?

**Parce que l'imagination est sans limite au regard des atouts de ce site !**

## Parce que l'architecture est un art



*Œuvre de Giljan Gelzer,  
hall d'entrée de l'immeuble haussmannien du 107 rue la Boétie à Paris.*

Si SOFERIM revendique l'immobilier créatif, c'est aussi grâce à son engagement depuis plus de 25 ans en faveur de l'art contemporain. Le mécénat artistique s'inscrit dans la tradition culturelle de SOFERIM qui n'hésite pas à mener différentes actions afin de favoriser l'intégration des œuvres d'artistes contemporains dans ses réalisations et dans la ville : expositions dans des immeubles avant travaux, œuvres d'art originales dans les halls de ses réalisations, bâches d'artistes sur les chantiers... Une manière simple de vivre l'art au quotidien, tout en perpétuant la tradition immobilière parisienne.

### **SOFERIM, partenaire officiel de DRAWING NOW PARIS depuis près de 10 ans**

L'attention que porte SOFERIM à la scène artistique s'est concrétisée dès la première édition de DRAWING NOW PARIS | LE SALON DU DESSIN CONTEMPORAIN, par la mise à disposition d'immeubles destinés à accueillir le salon, et le financement de leurs aménagements.

Depuis la création du prix DRAWING NOW en 2011, l'entreprise apporte chaque année un soutien financier qui permet d'accompagner le développement du travail des jeunes artistes lauréats, en France et à l'étranger.







**25**  
ANS  
D'IMMOBILIER  
PARISIEN

---

**Contacts Presse**

**SOFERIM**

Christine Phal – Barbara Prucz

Tél. : 01 47 42 36 41

e-mail : [barbara.prucz@soferim.com](mailto:barbara.prucz@soferim.com)

**Cap & Cime PR pour SOFERIM**

Marie-Anne Francès

Tél. : 01 44 50 57 25

e-mail : [mafrances@capetcimepr.fr](mailto:mafrances@capetcimepr.fr)

---

**Contact Institutionnel**

**SOFERIM**

Alban Hallé

Tél. : 01 47 42 36 49

e-mail : [alban.halle@soferim.com](mailto:alban.halle@soferim.com)

*Merci à nos clients et partenaires qui nous accompagnent depuis 25 ans*