



2021  
2022



Bien plus qu'un  
promoteur  
immobilier



# Sommaire

---

3	Editorial
4	Portrait
6	Métiers
8	Optimiser
10	Innover
12	Collaborer
14	Projets
17	Actualités
18	Chiffres clés

---

## Rester créateur et promoteur de valeurs durables

Nous constatons depuis plusieurs années que les usages et les attentes changent en matière d'habitat. Ces deux dernières années nous ont montré qu'il était un élément central du bien être pour tous.

Chez **Projim** nous nous engageons dans la création de valeurs durables. Nous sommes très attentifs aux évolutions de la société pour définir nos choix stratégiques car nous savons que ce que nous construisons aujourd'hui, aura un impact demain sur la vie des villes, de leurs habitants et sur l'environnement.

Nous plaçons nos clients au cœur de notre attention et les accompagnons positivement dans leur projet de vie en réinventant de nouveaux lieux plus en phase avec leurs attentes.

Ensemble, nous adoptons de nouvelles démarches qui touchent autant à notre organisation et nos méthodes qu'à nos initiatives. Grâce à notre équipe experte et dynamique, nous sommes capables de répondre aux défis à venir pour le bien-vivre des occupants, le respect de l'environnement et la pérennité du patrimoine des acquéreurs.

C'est ainsi que nous apportons de nouvelles énergies positives pour penser et bâtir l'immobilier de demain.



**Bertrand JACQUELOT**  
Président Fondateur de Projim

# Portrait

## 3 questions à Jessica Kauffmann, directrice de Projim

*Jessica Kauffmann vit à 100 à l'heure sa passion pour la promotion immobilière et la gestion de son équipe. Elle nous fait découvrir son parcours et sa vision du métier.*

### **Pouvez-vous nous expliquer d'où vous vient cette passion pour la promotion immobilière ?**

J'ai toujours évolué dans le domaine de l'immobilier en m'intéressant très tôt, dès la fin de mes études, aux différents métiers de la profession.

J'ai débuté dans la transaction au sein d'une agence immobilière. Puis, j'ai souhaité poursuivre ma carrière dans le secteur de la promotion immobilière. J'ai toujours voulu m'engager pour améliorer l'habitat de demain, produire et concevoir des logements de qualité et respectueux de l'environnement.

Mon challenge : impulser une nouvelle image du promoteur avec une vision globale du métier pour transformer et recomposer les villes.

*“L'immobilier :  
mon métier, ma passion !”*

Je suis une femme passionnée et persuadée que le développement des synergies, l'échange d'expériences et la concertation avec les acteurs du logement permettent de faire émerger de grandes richesses.

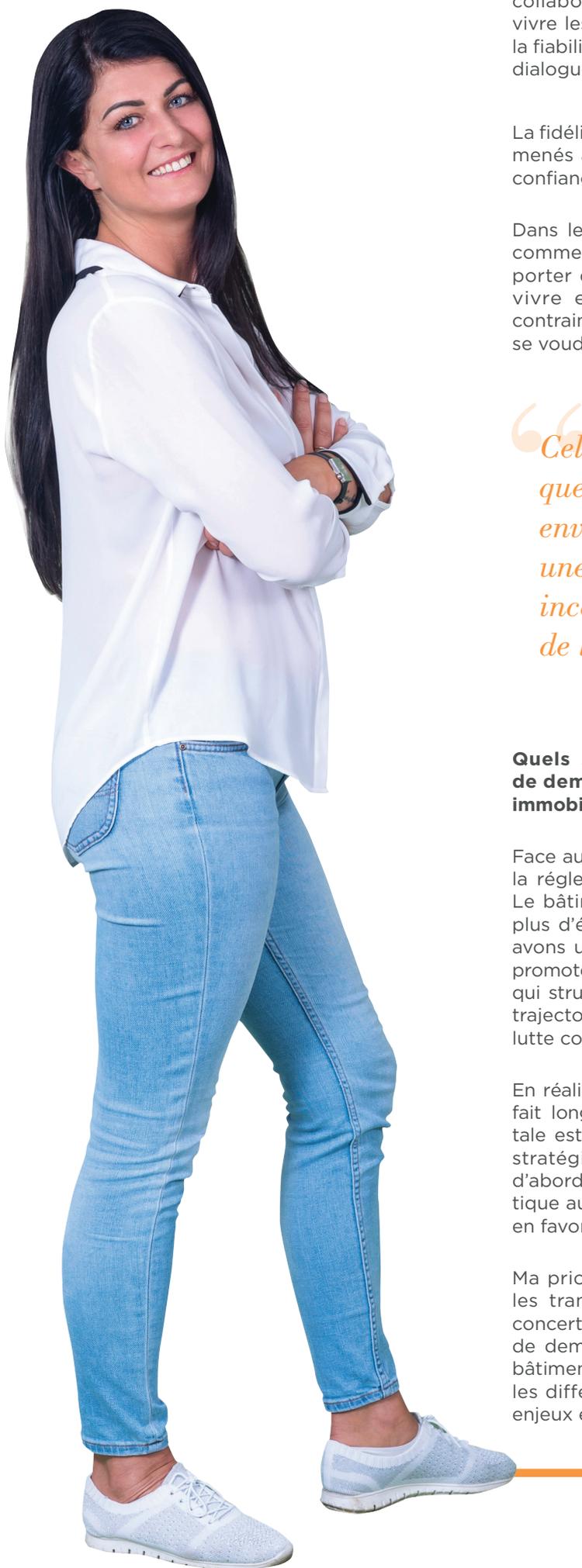
C'est grâce à cet état d'esprit que j'ai eu l'opportunité de découvrir puis d'intégrer la société **Projim**.

### **Vous avez pris la direction de Projim avec la volonté de solidifier les process de travail, quel bilan en tirez-vous ?**

Nous avons énormément travaillé sur nos procédures internes, aidé par notre propre logiciel de gestion intégrée, pour piloter et améliorer notre activité. Nous avons créé une chaîne de valeurs robuste qui nous permet d'assurer la satisfaction des villes, de nos clients et de nos partenaires.

*“Mon équipe c'est  
notre plus grande force,  
les fondations  
de l'entreprise.”*

J'en tire d'ores et déjà un premier bilan très positif. Notre savoir-faire et le développement de nouvelles compétences nous ont permis de renforcer notre position. **Projim** est aujourd'hui bien plus qu'un promoteur immobilier.



Je suis très heureuse de pouvoir m'appuyer sur une équipe solide et fidèle, composée de collaborateurs qualifiés qui partagent et font vivre les valeurs de l'entreprise : l'engagement, la fiabilité, l'éthique, l'autonomie, la confiance, le dialogue et l'innovation.

La fidélité de nos clients et les nombreux projets menés avec les villes illustrent la réussite et la confiance qui nous sont accordées.

Dans le cadre de mes nouvelles fonctions, j'ai comme ambition de déployer des actions pour porter de nouveaux projets garants du mieux vivre ensemble, répondant aux nouvelles contraintes climatiques avec des logements qui se voudront sobres et performants.

*“Cela fait longtemps que la question environnementale est une composante incontournable de la stratégie de Projim.”*

#### **Quels sont pour vous les enjeux majeurs de demain dans le domaine de la promotion immobilière ?**

Face aux défis climatiques et aux évolutions de la réglementation, notre métier doit s'adapter. Le bâtiment est l'un des secteurs qui émet le plus d'émissions de gaz à effet de serre. Nous avons une véritable responsabilité en tant que promoteur. Nous devons travailler sur des enjeux qui structurent aujourd'hui notre profession : la trajectoire bas carbone, la sobriété foncière et la lutte contre l'artificialisation des sols...

En réalité, ces défis n'ont rien de nouveau. Cela fait longtemps que la question environnementale est une composante incontournable de la stratégie de **Projim**, pour les constructions d'abord, afin de gagner en performance énergétique au travers de notre Label Bleu, mais aussi en favorisant les projets de réhabilitation.

Ma priorité est d'accompagner les villes dans les transformations urbaines, de favoriser la concertation avec les administrés sur les projets de demain, de donner une seconde vie à des bâtiments laissés à l'abandon et d'interagir avec les différents acteurs locaux sur les nouveaux enjeux en matière de logements.

## Être promoteur, c'est avant tout créer du lien

Nous concevons la promotion immobilière comme un moyen de créer du lien entre les habitants et leur ville grâce à la création d'espaces et de services dédiés **au bien vivre ensemble**.

De la conception à la réalisation, les bâtiments que nous construisons sont le reflet de nos engagements car nous plaçons le développement durable au cœur de tous nos projets.

Notre savoir-faire se déploie sur quatre métiers complémentaires pour contribuer à bâtir la ville de demain.

### Maitrise foncière

- Expertise locale
- Identification des emplacements porteurs
- Conception d'opérations intégrées

### Aménagement foncier

- Création et aménagement d'espaces de vie attractifs pleinement intégrés dans l'environnement naturel et urbain
- Programmes de 12 à 150 logements

*“Privilégier la sobriété foncière à l'étalement des biens.”*

### Rénovation urbaine

- Définition de nouvelles trames urbaines
- Transformation et diversification des logements
- Désenclavement de quartiers

### Réhabilitation

- Réalisation d'opérations de réhabilitation
- Valorisation du patrimoine existant
- Changement de destination d'un bien
- Programmes "Action cœur de ville"
- Mise en place d'actions favorisant l'économie circulaire et le réemploi des matériaux
- Revitalisation des centres villes



## Nos atouts

### Urbanisme concerté

- Compréhension des enjeux spécifiques d'un territoire
- Concertation et co-construction des projets avec les municipalités et les habitants

### Construction durable

- RTE 2020 fondée sur les exigences 2025
- Certifications NF Habitat HQE / BEE+ / Label Bleu

### Commercialisation performante

- Des offres très compétitives et des projets de qualité au meilleur coût
- 100% des programmes totalement vendus avant livraison



## Écologique et solidaire notre engagement pour demain

Chez **Projim**, nous sommes investis d'une vraie responsabilité face aux défis environnementaux et sociaux. Nous souhaitons être des précurseurs en matière de développement durable et aller toujours plus loin que les réglementations en vigueur. Nous développons de nouvelles stratégies de construction avec l'ambition d'être un modèle sur la scène de la promotion immobilière durable.

Nous avons la conviction que nous pouvons apporter des solutions qualitatives sur le long terme et nous nous engageons dès aujourd'hui auprès de nos futurs acquéreurs sur l'ensemble de nos nouveaux projets. Pour cela, nous avons établi des principes clairs pour guider nos actions et réaffirmer nos valeurs et nos expertises dans le **Label Bleu**.

Ce dispositif unique est un guide essentiel pour la construction de logements écologiques et solidaires qui garantit l'atteinte d'objectifs de développement durable clairs et pragmatiques auprès des futurs propriétaires. Le référentiel s'organise en deux grands thèmes.



### Un projet écologique

- Viser l'optimisation et la sobriété énergétique
- Limiter la consommation d'eau (à l'intérieur et à l'extérieur du bâtiment)
- Limiter la production des déchets et des pollutions
- Favoriser l'utilisation de matériaux éco-responsables
- Préserver la biodiversité et les milieux naturels
- Innover sur le plan de l'environnement



### Un cadre de vie solidaire

- Développer les relations avec le quartier d'implantation du bâtiment
- Vivre ensemble dans des logements solidaires
- Contribuer au bien-être et au confort des habitants
- Favoriser la mobilité active et durable des résidents
- Formaliser une gouvernance de projet démocratique
- Innover sur le plan social

# Label bleu

# Optimiser

## Nous transformons les villes de demain

Le monde se transforme quotidiennement. Les logements, les lieux de travail ou encore les espaces culturels ont besoin de s'adapter à nos besoins qui évoluent au fil du temps. L'avenir est aux espaces économes, modulables et partagés !

Nous avons à cœur d'accompagner les collectivités dans leurs actions pour transformer les villes. Notre travail est de garantir des constructions efficaces.



### Des projets + durables

Parce que la construction durable ne consiste pas uniquement à utiliser des matériaux de qualité, nous cherchons à minimiser l'impact écologique de nos chantiers (transport de matériaux, consommation d'eau et d'électricité, gestion des déchets...).

Nous conservons notre volonté de massifier des bâtiments performants au service de la nécessaire transition écologique et sociale.

#### Des bâtiments résilients

En réponse aux conséquences du changement climatique, nos bâtiments sont adaptés aux épisodes de canicule (qui seront plus fréquents et plus intenses) pour garantir le maximum de confort aux habitants en cas de fortes chaleurs.

#### Des logements évolutifs

Nous concevons et construisons des logements pratiques et modulables. Ils comportent de vastes espaces de vie et sont capables d'évoluer selon les besoins de ceux qui les occupent.

#### Des logements économes

Nous privilégions des dispositifs favorisant la sobriété énergétique pour permettre aux habitants de réduire leur facture énergétique et par conséquent leur impact carbone : ensoleillement des constructions, performance des vitrages, isolation, systèmes techniques de ventilation et de chauffage performants, etc.



## 2 dispositifs indispensables pour transformer la ville

Pour répondre à la demande de logements croissante, nous aidons les collectivités à mieux utiliser le patrimoine bâti existant et à transformer la destination des bâtiments et ainsi optimiser l'habitat dans leur commune.

**Projim** propose deux dispositifs innovants et indispensables pour transformer la ville et favoriser l'accès à la propriété des ménages.

### BRS | Le Bail Réel Solidaire

**Projim** a développé des relations partenariales fortes avec les OFS locaux (Organismes de Foncier Solidaire) afin que les municipalités, inscrites dans les zones tendues, puissent instaurer un autre rapport plus respectueux de l'habitat en favorisant l'accès à la propriété pour les ménages ayant des revenus modestes. Ces logements entrent dans le quota des logements sociaux des collectivités.

Le **Bail Réel Solidaire (BRS)** est un dispositif qui permet de dissocier le foncier du bâti et de proposer des logements à des prix inférieurs à ceux du marché, à des ménages qui occuperont ce bien en résidence principale et dont les revenus ne dépassent pas les seuils fixés.

Eligibilité : TVA 5,5 % / Neuf / PTZ+



### SAPU | Réhabilitation du patrimoine

**Projim** se dote d'une nouvelle structure adaptée pour répondre aux besoins de rénovation et de transformation urbaine : **SAPU (Société d'Amélioration du Patrimoine Urbain)**.

Nous assurons la complémentarité des savoir-faire pour :

- Privilégier la sobriété foncière à l'étalement urbain
- Accompagner les villes dans leur réflexion urbaine
- Déployer un ensemble d'opérations destinées à améliorer l'habitat
- Valoriser le patrimoine urbain
- Promouvoir la mixité d'usage
- Systématiser le ré-emploi des matériaux
- Stimuler le développement économique grâce à des opérations de réhabilitation.



## Nos atouts

### Analyser les enjeux

Engagé aux côtés des collectivités, **Projim** exerce son savoir-faire par la compréhension et l'analyse des enjeux spécifiques d'un territoire.

### Optimiser et valoriser

Notre expérience nous permet d'apporter des solutions sur-mesure répondant aux exigences de chacun, tant pour les municipalités, que pour les riverains et les résidents.

# Innovover



## Nous avons créé notre **propre** **solution** de gestion pour **optimiser** notre productivité

L'innovation ne peut plus être pensée comme la simple digitalisation des relations avec nos parties prenantes. Chez **Projim l'innovation est au cœur de notre démarche qualité** au service de nos solutions sur-mesure.

Notre logiciel Jarvis est une solution SaaS (Software as a Service) utilisée par toute l'équipe au travers d'un portail web. Il apporte des avantages concrets au quotidien et permet à plusieurs personnes de travailler simultanément avec toutes les informations mises à jour en temps réel, sans compromis sur la sécurité des données : fini les documents ayant plusieurs

versions envoyées par mail et les bases de données non actualisées !

**Le travail d'équipe en mode projet** anime la performance de notre organisation. **Projim** développe et améliore régulièrement son outil pour rendre son organisation plus agile. Jarvis est aujourd'hui un outil collaboratif unique, utilisé par toute notre équipe nous permettant de travailler plus intelligemment ensemble, de manière fluide et efficace.

**Innovover c'est aussi établir un avantage concurrentiel durable.**

Grâce à Jarvis, nous sommes plus compétitifs. Nous anticipons les changements et développons des compétences clés qui nous permettent de nous concentrer sur l'essentiel de notre métier.

**Créer un avenir plus connecté, plus flexible et plus inclusif pour optimiser notre travail d'équipe.**

Durant la pandémie de COVID-19, la plupart des entreprises ont du mettre en place le télétravail, sans savoir gérer les contraintes techniques liées. Grâce à l'anticipation digitale de **Projim** et l'application Jarvis qui était déjà en place, l'équipe a pu rester connectée et continuer à travailler. Malgré les confinements successifs, la société n'a ni perdu en efficacité, ni en réactivité.



### Se réinventer

Depuis 2017 déjà, nous avons renouvelé profondément nos méthodes et la gestion de nos projets pour construire Jarvis, un outil unique et collaboratif de gestion globale de l'activité de la promotion immobilière.



Jarvis un véritable « copilote » stratégique pour gérer l'ensemble de l'activité en 360° et avec 0 papier !

Il permet d'avoir une vision complète de l'activité de la société grâce à un écran d'accueil reprenant les indicateurs clés et les principales données. Cela permet un pilotage stratégique et opérationnel de toutes les opérations de promotion.



## Un CRM intelligent

L'application regroupe la base de données de nos clients et de nos fournisseurs. Nous pouvons effectuer des recherches avancées pour les lier à un bien, une activité et programmer automatiquement des relances et des envois. Nos fournisseurs y sont référencés avec l'ensemble des documents utiles à leur activité professionnelle (Kbis, marchés,...).



Notre outil de gestion partagé est accessible à toute l'équipe depuis n'importe où. L'ensemble des équipes travaille en temps réel sur ce logiciel et collabore efficacement sur chacun de nos projets.



## Le suivi des SCCV

Grâce à cet outil de programmation et de suivi de projet partagé, nous gérons toutes nos SCCV. Chaque chantier y est instruit de sa conception jusqu'à sa livraison en passant par la commercialisation. Nous pouvons rendre compte à tout moment de l'état d'avancement des réalisations et du respect de nos délais. Il nous permet également de suivre l'évolution de nos projets, de visualiser nos TMA et de gérer notre SAV.



## Le suivi budgétaire

Cet outil aide à suivre l'avancement des chantiers en trésorerie avec un suivi bancaire en temps réel. Il nous permet de programmer les marchés et de générer le suivi des factures des fournisseurs (pour garantir des délais de paiement courts).

# Collaborer

## Notre équipe

Motivée et pluridisciplinaire, notre équipe est tournée vers les enjeux de demain.

La confiance et le respect vis-à-vis de nos collaborateurs sont pour nous un socle unique afin d'être un partenaire capable de délivrer de la valeur au service de nos clients et de nos partenaires.

*“Une équipe efficace,  
dynamique et investie.”*

Notre expertise va au-delà de notre savoir-faire et nous nous appuyons sur des qualités nécessaires comme la confiance, l'audace et la modernité.

Nos collaborateurs s'investissent pleinement dans les projets et développent ensemble de nouveaux modes de travail, sources de synergie et d'efficacité.

## Nos valeurs

### Indépendant fiable & éthique

**Projim** est un acteur indépendant donc libre de ses choix et autonome dans ses financements. Notre fiabilité s'exprime à chaque étape de nos projets. La transparence et la collaboration guident notre travail et nos engagements.

### Une démarche responsable

De la réalisation à la construction, nous plaçons le développement durable et la solidarité au cœur de nos projets en maintenant une approche globale toujours plus exigeante et en réalisant des projets dans le respect de la durabilité.

### La confiance et l'écoute

Une bonne relation est créatrice de valeur. Notre équipe pluridisciplinaire veille à entretenir une relation de confiance et tisse des liens durables et fructueux avec nos clients et l'ensemble de nos parties prenantes.

### L'innovation au cœur du service

L'innovation guide notre démarche qualité pour anticiper les besoins futurs et proposer des services adaptés tout en favorisant un cadre de vie solidaire.



Bertrand | *Président*



Jessica | *Directrice*



Charles | *Développeur*



Hugo | *Commercial*



Clara | *Comptable*



Emilie | *Commerciale*



Sandra | *Assistante de direction*



Laëtitia | *DAF*



Tiphaine | *Responsable programme*



Baptiste | *Responsable programme*



## Bienvenue dans nos locaux !

En 2020, **Projim** a déménagé. Plus grands, plus confortables, les nouveaux locaux accompagnent le développement de la société. Nos nouveaux espaces, nous les avons conçus en cohérence avec nos valeurs.

Ils ont été pensés pour **favoriser le travail collaboratif, l'épanouissement de toute l'équipe** et accueillir de nouveaux collaborateurs.

Au plaisir de vous accueillir au **5 place Praslin** à Melun !



## Nos dernières livraisons

Projim développe des réalisations à taille humaine de grande qualité, qui conjuguent emplacements premium, esthétique architecturale, fiabilité du bâti et finitions soignées.

### Les Portes du Parc

Avon

Nombre de logements : **35**  
Surface : **1 696 m<sup>2</sup>**  
Architecte : **Cabinet Jestaz Briffaud  
Fontainebleau**

Livraison : **2019** ↙



### La Promenade

Melun

Nombre de logements : **22**  
Surface : **1 133 m<sup>2</sup>**  
Architecte : **Cabinet Jestaz Briffaud  
Fontainebleau**

↘ Livraison : **2020**

### Les Villas Breton

Melun

Nombre de logements : **29**  
**dont 2 maisons**  
Surface : **1 324 m<sup>2</sup>**  
Architecte : **Alias Architecture  
Bois-Le-Roi**

Livraison : **2020** ↙



### Les Deux Chênes

Bois-le-Roi

Nombre de logements : **16**  
Surface : **756 m<sup>2</sup>**  
Architecte : **Alias Architecture  
Bois-Le-Roi**

↘ Livraison : **2021**



## Le Clos des Maraîchers

### Torcy

Nombre de logements : **50 dont 3 maisons**

Surface : **2 987 m<sup>2</sup>**

Architecte : **Cabinet Jestaz Briffaud  
Fontainebleau**

↳ Livraison : **2021**

## Le Jardin des Moulins

### Melun

Nombre de logements : **37**

Surface : **1 942 m<sup>2</sup>**

Architecte : **Agence Franc  
Paris**

Livraison : **2022** ↳



# Nos réalisations en cours



## Le Carré Foch

### Fontainebleau

Nombre de logements : **16**

**dont 2 maisons**

Surface : **954 m<sup>2</sup>**

Architecte : **Cabinet Jestaz Briffaud  
Fontainebleau**

↳ Livraison : **2022**

## Alphonse XIII

### Avon

Nombre de logements : **33 + bureaux  
et commerces**

Surface : **1 744 m<sup>2</sup>**

Architecte : **LA. Architecture  
Dammarie-lès-Lys**

Livraison : **2023** ↳



# Projets

## Nos réalisations en cours

Le 15

Melun

Nombre de logements : 6  
Surface : 385 m<sup>2</sup>  
Architecte : **Cabinet Jestaz Briffaud  
Fontainebleau**

Livraison : 2023 ↙



Horizon

Pringy

Nombre de logements : 56 dont  
14 à vocation sociale

Surface : 3 373 m<sup>2</sup>  
Architecte : **Cabinet Jestaz Briffaud  
Fontainebleau**

↘ Livraison : 2024

## Nos réalisations à venir

### ↘ Construction

Le Versailles - [Ville d'Avray \(92\)](#)

20 logements dont 50% à vocation sociale

L'écrivain - [Saint Maur \(92\)](#)

16 logements dont 30% à vocation sociale  
et local commercial

La résidence Mazet

[Dammarie-les-lys \(77\)](#)

Immeuble de 18 logements + 2 commerces

La résidence de la Belle Dame

[Avon \(77\)](#)

37 logements en BRS

### ↘ Réhabilitation

La résidence du Moulin

[Dammarie-les-lys \(77\)](#)

Requalification d'un bâtiment avec la réalisation  
de 5 logements et commerces en RDC

Les Lofts du Savoy - [Avon \(77\)](#)

Transformation de bureaux en 26 logements



# Actualités

## On parle de nous...

Chez **Projim** nous sommes engagés dans nos convictions pour un immobilier durable mais aussi dans nos actes pour participer à la vie de notre société.

De la création d'un incubateur à l'innovation continue de nos métiers en passant par notre soutien aux commerçants et habitants de la ville de Melun pendant la pandémie de Covid-19, notre engagement est soutenu et relayé dans la presse télévisée, régionale ou spécialisée.

### TV

BFM TV présente dans son émission FOCUS ENTREPRISES des "success stories" françaises. **Projim** a fait l'objet d'un reportage en immersion au cœur de son métier.

### Presse

« *Un incubateur d'entreprises innovantes à Melun* »  
**Le Moniteur**

« *Projim distribue 10 000 masques aux commerçants de Melun* »  
**La République de Seine-et-Marne**

« *Projim offre des masques aux commerçants pour leurs clients* »  
**Le Parisien**

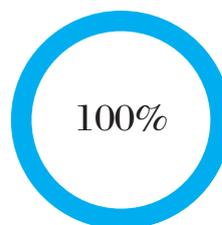
« *Projim, un promoteur immobilier engagé* »  
**Le Moniteur**

« *Projim ouvre son agence à Melun* »  
**La République de Seine-et-Marne**

« *Projim - 50 nuances d'impertinence* »  
**La République de Seine-et-Marne**



# Chiffres clés



100%

Taux d'occupation



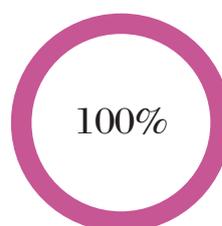
92%

Logements avec surface extérieure



240 K€<sub>TTC</sub>

Coût moyen d'un logement



100%

Taux de commercialisation avant livraison

**Projim** est une SAS au capital de 1 000 K€. La société gère ses projets immobiliers sous forme de SCCV - Société Civile de Construction Vente - dont elle est actionnaire à 100% (sauf en cas de co-promotion).

À ce titre, elle perçoit également des honoraires de gestion courante, de gestion des travaux et de gestion de la commercialisation de chacune de ses SCCV, qui sont calculés sur leur chiffre d'affaires respectif.

## Capacité financières



2 600 K€

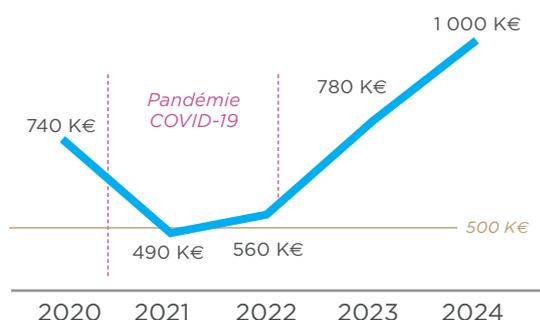
Disponibilités



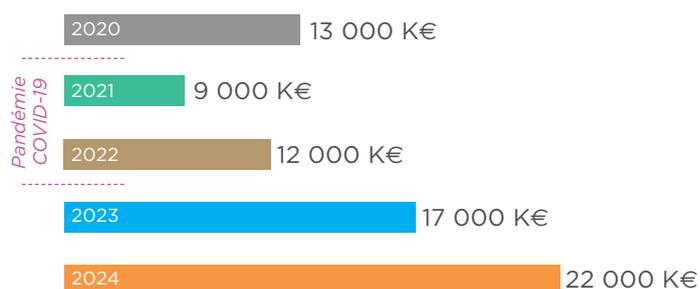
170 K€

Emprunts bancaires

## Evolution et prévision du résultat



## Evolution et prévision des ventes en TTC



Promoteur  
engagé

pour un

immobilier

durable



On a **tous** un projet immobilier

**AGENCE DE PARIS** | 5, rue Breguet - 75011 PARIS  
**AGENCE DE MELUN** | 5, place Praslin - 77000 MELUN  
Tél. : 01 64 87 72 01 | [contact@projim.com](mailto:contact@projim.com)  
[www.projim.com](http://www.projim.com) | [www.labelbleu.fr](http://www.labelbleu.fr)