

segat—

Opérer la mutation
des territoires



segat.fr



**Benjamin
Pelissié**
Président de SEGAT

« À l'écoute de nos clients,
nous défendons une
ingénierie de proximité,
indépendante et
engagée. »

Face aux transitions écologiques, économiques et sociétales, il ne s'agit plus seulement d'aménager, mais de transformer durablement.

Chez SEGAT, nous accompagnons celles et ceux qui font la ville et les territoires au quotidien. Élus, collectivités, établissements publics, aménageurs, grands comptes privés, nous sommes à leurs côtés pour imaginer, structurer et rendre possibles des projets responsables, sobres et utiles.

Nous croyons que le foncier est un levier stratégique de la transition. Maîtriser le sol, c'est permettre l'émergence de nouveaux usages, favoriser la résilience des territoires et construire des modèles de développement plus équilibrés.

Notre engagement : conjuguer vision politique et stratégique de développement, expertise technique et connaissance fine des territoires pour accompagner des transformations concrètes, au service de l'intérêt général.

Parce que chaque territoire est unique, nous défendons une ingénierie de proximité, indépendante et engagée.

Une ingénierie au service de territoires plus durables, plus solidaires et plus vivants.



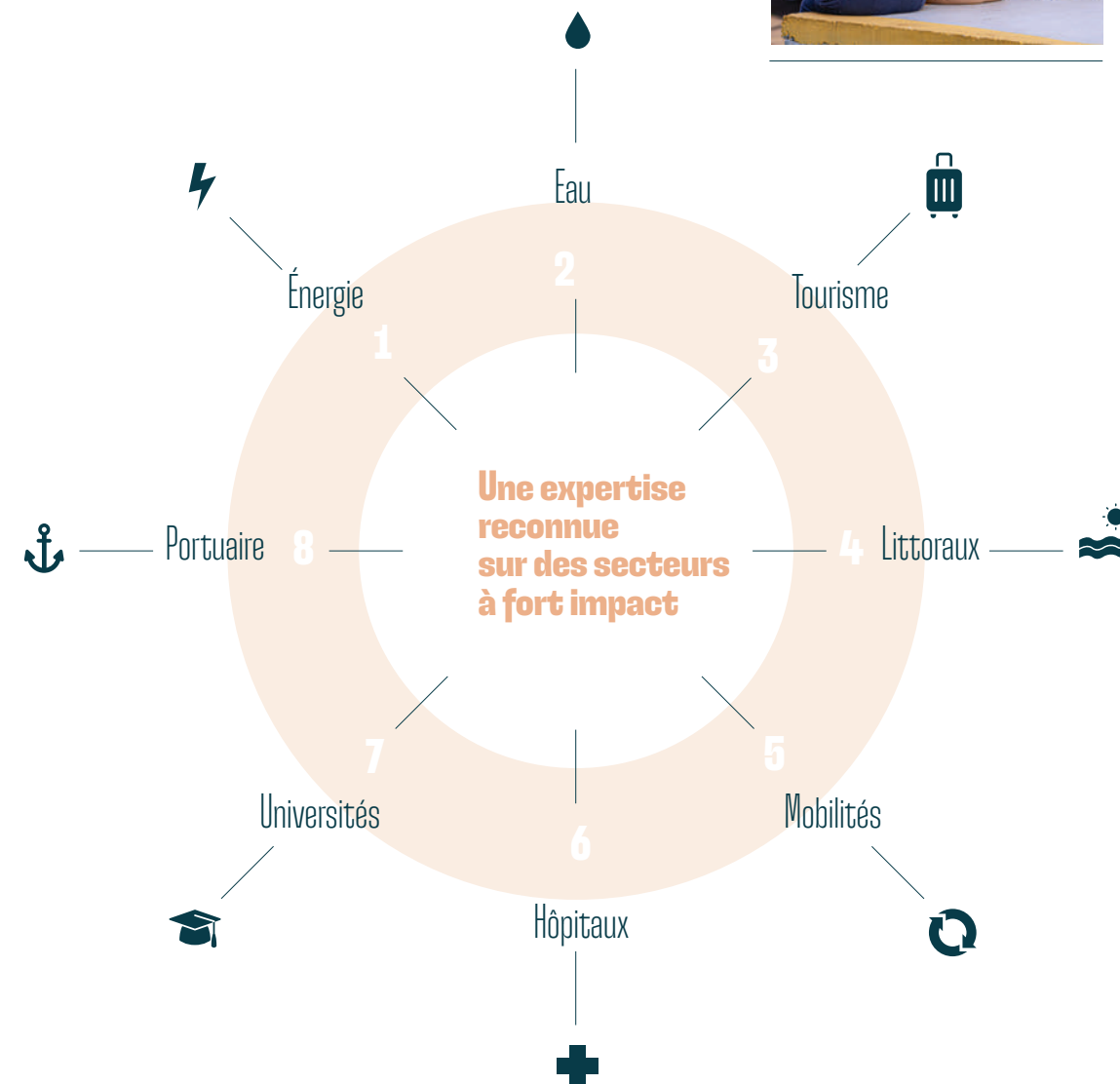
Anticiper les mutations

Face aux mutations profondes des territoires – transitions écologique et énergétique, sobriété foncière, recomposition des usages, nouvelles attentes sociétales – les collectivités et les acteurs publics doivent aujourd’hui concilier ambition politique, contraintes réglementaires et faisabilité opérationnelle.

Par la diversité de nos domaines d’intervention, incluant les transports et mobilités, la ville productive, l’énergie bas carbone, l’eau, l’environnement, nous sommes un acteur clé de l’organisation collective de la société et du cadre de vie des citoyens

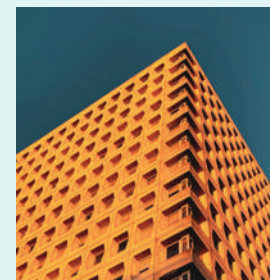
Ancrée dans les territoires, attentive aux usages et aux habitants, SEGAT défend une ingénierie pragmatique, engagée et responsable, au service de territoires plus sobres, plus résilients et plus attractifs.

Parce que chaque territoire est unique, SEGAT conçoit des solutions sur mesure, à la croisée de la stratégie, du droit, de l’économie et de l’opérationnel, pour accompagner durablement la transformation des territoires et les stratégies de création de valeur des grands comptes privés.



Au plus près de nos clients

Les équipes de SEGAT sont implantées en proximité, au plus près de leurs clients avec une connaissance fine des enjeux des territoires.



10
IMPLANTATIONS
TERRITORIALES



+10%
DE CROISSANCE
PAR AN



130
COLLABORATEURS



50%
CLIENTS PRIVÉS

50%
CLIENTS PUBLICS



CERTIFIÉE
ECOVADIS





Nous accompagnons nos clients publics et privés dans leur stratégie de long-terme en nous basant sur une évaluation objective et robuste des impacts qu'ils génèrent à l'échelle locale, nationale et internationale.

Segat impact

Notre expertise

Notre équipe SEGAT Impact propose deux types d'accompagnement :

- Conseil en stratégie pour des filières économiques, les destinations touristiques et les collectivités territoriales
- Évaluation d'impact économique, social et environnemental des filières, des entreprises et des grands projets

Nous avons développé un modèle basé sur les dernières publications scientifiques à l'échelle européenne - le SEGAT Impact Modeling (SIM) - permettant d'articuler en un même endroit les sujets socio-économiques et environnementaux. Ce modèle innovant est lié à un outil de data visualisation Power Bi permettant aux décideurs de comprendre en amont de leurs choix stratégiques les impacts en euros et en CO₂ de différents scénarios.

Nos convictions

Au cours des trois dernières années, notre équipe d'experts a eu l'occasion de soutenir le développement économique durable de plus de 30 territoires, 25 destinations touristiques et 20 filières économiques en Europe en passant de la mesure d'impact à la stratégie opérationnelle et inversement.

Nous croyons fermement que de meilleures données aboutissent à de meilleures décisions et qu'il est inutile d'opposer environnement et économie si l'on veut rendre la transition acceptable.



Nos savoir-faire

PILIER STRATÉGIE

- Stratégie de développement économique locale et nationale
- Stratégie pour la structuration et le développement de filières économiques
- Stratégie de positionnement de grands équipements
- Stratégie de développement de destinations touristiques et événementielles
- Stratégie d'adaptation des activités économiques aux risques climatiques, notamment les territoires littoraux et de montagne
- Stratégie de décarbonation des entreprises (méthode ACT), des filières et destinations touristiques
- Candidature aux grands événements sportifs et culturels

PILIER ÉVALUATION D'IMPACT

- Cartographie des risques économiques, géopolitiques et climatiques
- Étude d'impact socio-économique et carbone de grands événements sportifs et culturels
- Étude d'impact socio-économique et carbone d'équipements touristiques et culturels
- Étude d'impact socio-économique et carbone de filières, entreprises et projets d'investissement
- Étude d'impact social des fondations d'intérêt général et autres activités économiques

La démarche RSE d'un acteur engagé



Le défi climatique, les transformations digitales et les aspirations des générations nouvelles sont autant de défis pour nous et nos clients. Ils nous engagent à renouveler nos modèles d'infrastructures, de conception urbaine, de production, d'exploitation. Nous y faisons face auprès de l'ensemble de nos parties prenantes en concentrant nos priorités sur le bas-carbone et la cohésion sociale pour une société inclusive et solidaire où chacun à sa place. Notre politique RSE est ambitieuse, chiffrée et mesurée.

85%

de nos missions contribuent à répondre opérationnellement aux enjeux climatiques des territoires



Nous accompagnons nos clients publics et privés à atteindre leurs propres objectifs de développement durable. Nous intervenons sur des opérations déclarées d'utilité publique ou d'intérêt général, telles que la décarbonation des transports (Grand Paris Express, lignes LGV), les politiques publiques de gestion de l'eau, la prévention du recul du trait de côte, les schémas directeurs de sobriété foncière, comme la décarbonation des activités immobilières par la régénération urbaine et la transformation des patrimoines.

Une démarche RSE ambitieuse

En tant qu'acteur écoresponsable, SEGAT a naturellement orienté son développement et son organisation avec pour ambition de réduire son impact sur l'environnement et réduire les risques. Notre trajectoire environnementale fixe une réduction de nos émissions carbone de 30% d'ici trois ans et un comité RSE rassemblant une dizaine de collaboratrices et collaborateurs engagés et motivés pilote nos actions inclusives et de lutte contre toute forme de discrimination.



-30%
DE NOS ÉMISSIONS
DE GAZ À EFFET DE SERRE
EN TROIS ANS



89%
INDEX ÉGALITÉ
HOMMES FEMMES



2M€
INVESTIS DANS LES SITES
SEGAT POUR AMÉLIORER
LE BIEN-ÊTRE DES
COLLABORATEURS



100%
DES COLLABORATEURS
FORMÉS À L'ATELIER
2 TONNES D'ICI 2027

5 métiers intégrés pour une approche globale



Ingénierie foncière

La SEGAT accompagne depuis plus de 60 ans les grands opérateurs nationaux dans leurs projets d'aménagement et d'infrastructure, en embrassant l'ensemble de leurs dimensions : foncières, juridiques, financières, réglementaires, urbaines ou politiques, mesures compensatoires environnementales.

SEGAT permet de se doter d'une véritable direction de l'aménagement externalisée, totalement dédiée à votre projet. Nos équipes de spécialistes s'engagent à vos côtés pour faire émerger tous vos projets, quelles que soient leur complexité et leur échelle.

- Stratégie foncière, étude de durabilité, maîtrise foncière
- Négociation à l'amiable et procédure d'expropriation
- Analyse juridique et réglementaire
- Valorisation
- Montage opérationnel juridique et financier
- Calendrier et phasage



Conseil immobilier

Expertise et valorisation, conseil aux utilisateurs, accompagnement à la cession, SEGAT Conseil Immobilier vous propose une stratégie immobilière qui s'adapte à tous vos besoins. Nos équipes de consultants et d'experts immobiliers se donnent pour ambition de révéler et d'optimiser tous les potentiels de votre patrimoine.

- Expertise en évaluation immobilière pour tous types d'actifs
- Étude de valorisation, bilan promoteur et aménageur, proposition de montages innovants
- Définition d'une stratégie immobilière
- Accompagnement à la cession (AMI, GRÉ, vente en bloc)
- Négociations dans le cadre de prise à bail, de cession et d'acquisition d'actifs



Port de Dunkerque



SEGAT invest :

une attention constante portée
à la valeur à long terme

Nous accompagnons nos clients entreprises, investisseurs institutionnels et privés dans toutes leurs opérations d'acquisition, de vente et de financement d'actifs en France et en Outre-Mer.

Nos équipes interviennent dans de nombreuses catégories d'actifs : bureaux, data-centers, commerces, résidentiel et hôtellerie.

Notre connaissance approfondie des marchés immobiliers et des mouvements de capitaux nous permet de proposer des solutions adaptées à chaque situation et à chaque stratégie d'investissement.

En intervenant sur l'ensemble de la chaîne de valeur des actifs en portefeuille et notre connaissance fine des principaux investisseurs institutionnels, fonds de capital-investissement et family-offices, nous entretenons un vaste réseau de sources de capitaux qui comprennent les subtilités du marché immobilier. Nos relations garantissent une valorisation maximale de tous les types d'actifs des quartiers d'affaires de Paris, Bordeaux, Lille et Marseille.



Programmation urbaine et sobriété foncière

Le pôle programmation urbaine et sobriété foncière propose une offre de programmation résidentielle, économique, servicielle et commerciale, avec pour objectif d'apporter une vision prospective et des réponses concrètes aux grandes mutations sociétales (attrait de la proximité, nouvelles mobilités, nouveaux modes de travailler, nouvelles sociabilités urbaines...) et réglementaires (zéro artificialisation nette, décret tertiaire, nouveaux montages et nouveaux modes de portage...) par le biais de la programmation.

Il appuie cette vision programmatique en appréhendant l'ensemble des enjeux juridiques, techniques, opérationnels, financiers permettant de faire aboutir des projets urbains en levant les freins à la mobilisation du foncier, notamment dans les contextes de forte densité urbaine.

- Démarche de programmation mixte
- Accompagnement des territoires à la gestion des risques climatiques
- Ingénierie de redynamisation commerciale des centre-bourgs et centres-villes
- Développement économique : programmation des parcs d'activités et renouvellement des parcs tertiaires

- Expertise commerciale des projets du Programme National de Renouvellement urbain
- Assistance à maîtrise d'ouvrage sur des projets d'aménagement ou des concours immobiliers



Ville de Pointe-à-Pitre



Habitat

SEGAT accompagne les collectivités dans la définition et la mise en œuvre de leurs politiques locales de l'habitat. Nous identifions les sites dégradés ou en précarité énergétique (études pré-opérationnelles) et aboutissons à des préconisations, pour agir en faveur de l'habitat.

Nous accompagnons les habitants dans leurs projets de rénovation de logement tout en proposant une expertise technique, administrative et financière aux propriétaires en animant des dispositifs d'amélioration de l'habitat (OPAH, PIG). SEGAT intervient pour améliorer les conditions de vie des occupants dans les copropriétés en difficulté à travers des Plans de Sauvegarde (PDS) et des POPAC.

Enfin, dans le cadre des missions de renouvellement urbain, SEGAT accompagne les procédures de relogement des ménages en travaillant en étroite collaboration avec les bailleurs sociaux pour les Maîtrises d'Œuvre Urbaines et Sociales.

- Sensibilisation, information et formation des collectivités
- Diagnostic de territoire global : réalisation d'études pré-opérationnelles
- Diagnostic de territoire approfondi : études d'immeubles dégradés (capacité / faisabilité)
- Accompagnement des copropriétés : audit comptable, commission de gestion, de travaux et d'impayés
- Accompagnement à la rénovation : amélioration énergétique, adaptation au handicap
- Diagnostic de bâti : évaluation de la dégradation, étude de faisabilité des projets de rénovation
- Relogement locataires parc social / parc privé
- Enquête sociale (diagnostic social approfondi)



Quartier La Défense



Conseil utilisateurs

Fort de 25 ans d'expérience Phi-Link by SEGAT a développé un savoir-faire personnalisé unique pour faire de votre immobilier d'entreprise une opportunité.

Plus que jamais l'immobilier est un levier d'adaptation stratégique : anticiper la mutation de vos actifs, réussir un transfert, une implantation de siège social, optimiser les usages, intégrer les enjeux de ressources humaines dès l'amont sont autant d'enjeux sur lesquels nous développons un conseil utilisateurs sur-mesure et agile au service de votre projet d'entreprise.

De la réflexion stratégique globale de votre actif jusqu'à la mise en œuvre opérationnelle de votre projet, nous développons à vos côtés une maîtrise de votre empreinte immobilière où organisation du travail et environnement de travail adapté soient générateurs d'économies, de sobriété énergétique et d'alignement avec la culture de votre entreprise.

- Schéma directeur immobilier tertiaire
- Valorisation d'actifs : repositionnement, benchmarks
- Étude de faisabilité technique, financière et juridique
- Recherche de site
- Négociation de bail
- Assistance au montage d'opération
- Suivi des travaux
- Plan de conduite du changement



Solutions Segat sélectionnées par



L'UGAP

SEGAT est membre du groupement du marché UGAP « **Conseil en Stratégie** », piloté par le cabinet PwC et est à votre service sur les sujets de stratégie foncière et de stratégie économique et résidentielle.

La SEGAT accompagne en métropole et dans les Outre-Mer les décideurs publics pour analyser l'environnement économique, diagnostiquer les forces et les faiblesses d'un territoire, identifier les priorités de développement, analyser les duretés foncières, les enjeux de remembrement, les potentiels de requalifications des entrées de ville, les leviers de créations de valeurs et de mobilisation des investisseurs.

3 DOMAINES SUR LESQUELS NOUS SOLLICITER :

- Développement économique et coopération
- Stratégie et politiques de solidarités
- Prospective et planification territoriale et foncière

CENTRALIS

Centrale d'achat public dédiée à la rénovation et à l'entretien de patrimoine immobilier à la conception et réalisation de projets d'aménagement à destination de l'État, des collectivités, des intercommunalités, des établissements et des offices publics, des syndicats, des sociétés publiques locales et des sociétés d'économie mixte.

LE RESAH

STRATÉGIE IMMOBILIÈRE ET PATRIMONIALE

Aux côtés de A2M0, mandataire du consortium, la SEGAT accompagne en métropole et dans les Outre-Mer les opérateurs liés à la Santé dans la définition de leur stratégie immobilière et patrimoniale, les états des lieux patrimoniaux de l'existant, analyser des usages actuels et les potentiels d'évolution, proposer une stratégie et un programme immobilier autour d'un projet médical partagé.

PROJETS TERRITORIAUX FAVORABLES À LA SANTÉ

Aux côtés de la SCET et de EY, SEGAT est membre du lot 2 du marché RESAH « Projets territoriaux favorables à la santé » piloté par la SCET. SEGAT conseille les collectivités et acteurs de la gestion de l'eau sur les sujets de développement et de maintien de l'offre de santé sur les territoires et facilite l'activation de vos projets territoriaux favorables à la santé.



Clients publics et privés, grands comptes, ils nous font confiance

La coopération est au cœur de notre philosophie d'entreprise. Nous travaillons main dans la main avec nos clients à chaque étape de la chaîne de valeur et du cycle de vie des projets.

Nous valorisons la **proximité avec nos clients** et partenaires en étant implanté sur 9 territoires en métropole et en Outre-Mer en favorisant notre ancrage local.



+ de 150
CLIENTS ACCOMPAGNÉS
PAR AN



120 M€
DE CESSIONS FONCIÈRES
POUR LE COMPTE
DE GRANDS PROPRIÉTAIRES



200 000 m²
EN DÉVELOPPEMENT

PARMI NOS CLIENTS PUBLICS ET PARA-PUBLICS



PARMI NOS CLIENTS PRIVÉS



Notre équipe



Benjamin Pélissé
Président



Christophe Canu
Directeur général
Agence Méditerranée
(interim)



Maxime Iragnes
Directeur de la valorisation
immobilière et du
développement urbain



Yannick Cabrol
Directeur SEGAT Impact



Lydie Marty
Directrice Agence
Occitanie



Jean de Vitton
Directeur des territoires
et du développement



Raphaël Herbelin
Directeur délégué
Conseil immobilier



Soleen Moustié
Directrice SEGAT by PHI-LINK
Conseil utilisateurs



Sophie Doiret
Directrice
Nouvelle-Aquitaine



Muriel Aurore Neree
Directrice Agence
Outre-Mer



Christine Netter
Directrice juridique



Frédéric Kucheida
Directeur
Hauts-de-France



Margaux Nebout
Directrice déléguée
programmation urbaine
et sobriété foncière



**Pierre Duchemin
de Vaubernier**
Directeur délégué
Ingénierie foncière et
stratégie patrimoniale



Nos adresses

AGENCE ILE-DE-FRANCE
Siège social
31 rue Étienne Marey
75020 Paris

AGENCE MÉDITERRANÉE
17 rue Édouard Delanglade
13006 Marseille

AGENCE NOUVELLE-AQUITAINE
43 rue Boudet
33000 Bordeaux

AGENCE OCCITANIE
15 rue de Metz
31000 Toulouse

AGENCE OUTRE-MER
Passerelle de la Rhumerie
Batelière Sud
97233 Schoelcher Martinique

AGENCE HAUTS-DE-FRANCE
88 rue Nationale
59000 Lille

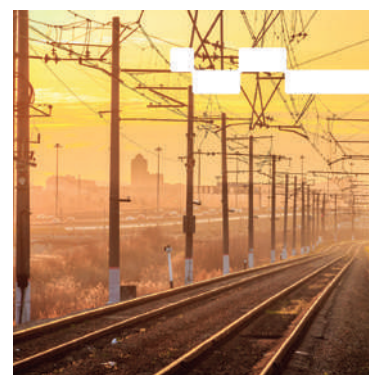
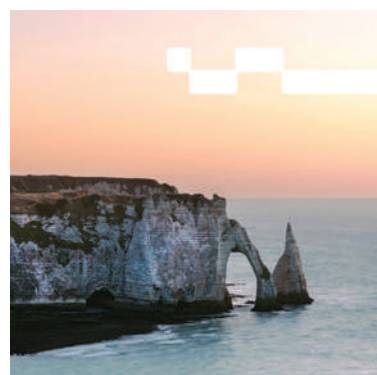
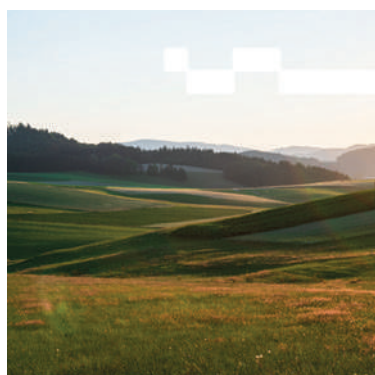
ANTENNE NORMANDIE
105 bis allée François Mitterrand
76100 Rouen

ANTENNE GRAND EST
4 quai Koch
67000 Strasbourg

contact@segat.fr



10
implantations
de proximité
en métropole et
en Outre-Mer



5
expertises
métiers
reconnues
depuis 63 ans

Plus de
150
missions
en cours et en
développement



segat

