



Nos engagements pour des biens qui font du bien.

Jun 2021





Essentiel logement



On estime que les Français passent en moyenne 60% de leur temps quotidien dans leur logement. C'est dire la place essentielle qu'occupe aujourd'hui notre habitat dans nos vies. Une place devenue encore plus importante avec la pandémie.

Pourtant de nombreuses études indiquent que l'offre actuelle de logement ne satisfait pas complètement les besoins des Français. Un tiers d'entre eux estiment ainsi que leur logement était inadapté lors des périodes de confinement que nous avons connues ces derniers mois. **Les questions de santé, de bien-être et d'éco-responsabilité sont plus que jamais au cœur des préoccupations des Français.**

En tant qu'acteur majeur du marché, Cogedim a une responsabilité pour faire évoluer l'offre de logements et mieux répondre à ces besoins essentiels : c'est tout le sens de nos engagements. Cette démarche s'inscrit dans une écoute approfondie de nos clients. Cela fait partie de notre ADN.

Elle se traduit par 10 engagements très concrets qui nous font aller encore plus loin dans notre offre produit et que nous déploierons sur **100% de nos nouvelles opérations dès le 1^{er} juillet 2021**. Ces engagements ont une ambition : apporter à nos clients des logements qui prennent soin d'eux et de la planète.

Des biens qui font du bien, à tous et à chacun.



Ces engagements ont une ambition : apporter à nos clients des logements qui prennent soin d'eux et de la planète. »

Vincent EGO
Directeur Général

Les attentes — des Français en matière — d'habitat

Plusieurs études ont été menées par Altics et IFOP pour comprendre ce qui guide désormais le choix des Français en matière d'habitat. Environnement, bien-être, santé, matériaux...
Quelles implications pour le logement de demain ?

Méthodologie

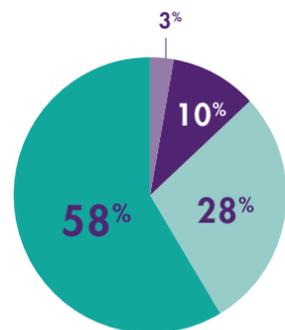
1 011 répondants
représentatifs de la population
française, terrain août 2020.

Le bien-être d'abord

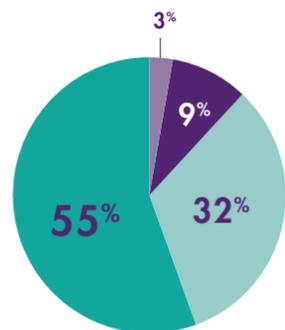
4 critères clés lors d'un achat immobilier : la présence d'un espace extérieur, le confort acoustique & thermique, et la luminosité

IMPORTANCE DES CRITÈRES DE CHOIX LORS D'UN ACHAT IMMOBILIER

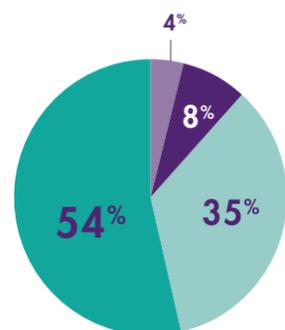
Q : Voici divers éléments qui peuvent contribuer à orienter le choix lors de l'achat d'un bien immobilier. Pour chacun d'eux, pouvez-vous indiquer avec une note de 1 à 10 l'importance que vous accordez à ces éléments ?



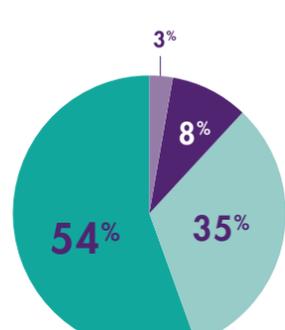
La présence d'un espace extérieur



Le confort acoustique



Le confort thermique



La luminosité de l'appartement

● Notes 1-4 ● Notes 5-6 ● Notes 7-8 ● Notes 9-10

Habitat & santé : une véritable prise de conscience

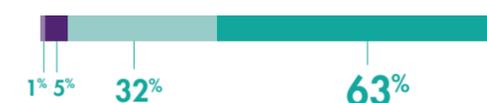
4 impacts fondamentaux de l'habitat sur ses habitants : sérénité, qualité de sommeil, bien-être et santé

IMPACT DE L'HABITAT EN GÉNÉRAL

Q : D'après vous, quel impact peut avoir l'habitat sur les habitants pour chacun des éléments suivants ?



Sur le calme, la sérénité



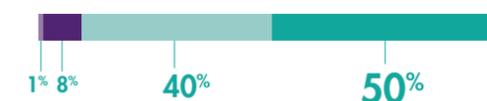
Sur la qualité de sommeil



Sur le bien-être



Sur la santé



● Très faible ● Assez faible ● Assez important ● Très important

Nos 10 engagements pour le logement des Français.



N°1

Une meilleure **qualité de l'air** intérieur pour tous.



N°2

Une conception optimisée des immeubles assurant un bon **confort d'été**.



N°3

Plus de **luminosité** et un **confort acoustique** renforcé.



N°4

Des appartements conçus pour être **adaptés au télétravail**.



N°5

Des **espaces extérieurs** plus grands et aménageables.



N°6

Des **locaux vélos** aménagés dans tous nos immeubles.



N°7

Une **biodiversité favorisée** au sein de nos espaces extérieurs collectifs.



N°8

Une certification NF Habitat HQE assurant notamment des **matériaux durables**.



N°9

Des bâtiments plus sobres : **émissions de CO₂ réduites, économies d'énergie**.

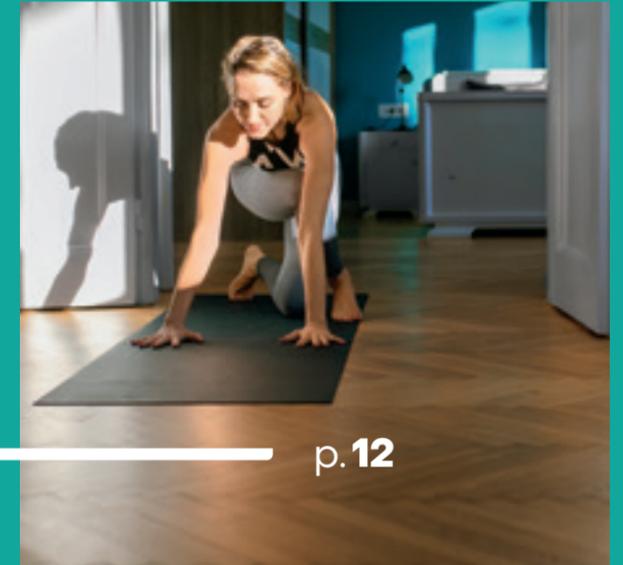


N°10

Des dispositifs permettant des **économies d'eau**.



p.16



p.12

Santé

Bien-être

Éco-responsabilité

p.20





Nos engagements santé

La santé est au centre des préoccupations de chacun. Crise du Covid-19 oblige, les Français veulent plus que jamais se sentir rassurés chez eux. D'où leur besoin d'un environnement sain et source de bien-être. Dans l'optique d'offrir à ses clients des « logements santé », Cogedim met tout en œuvre, dès la conception, pour choisir les matériaux les plus sains, proposer des systèmes de ventilation écologiques et une exposition lumineuse optimale, dans un espace pensé pour favoriser le bien-être de ses occupants en toutes saisons, été comme hiver. Et ce, dans l'ensemble de ses opérations. Cogedim est l'un des rares promoteurs nationaux agréés NF Habitat, Haute Qualité Environnementale maturité 3, le niveau maximal de cette certification.

“

Un logement est source de bien-être quand il sait répondre aux besoins fondamentaux humains, à savoir les besoins physiologiques vitaux, les besoins sensoriels et les besoins sensibles. »



Suzanne DÉOUX • Docteur en médecine, Professeur associé honoraire à l'Université d'Angers, Présidente de Bâtiment Santé Plus et initiatrice du colloque Défis Bâtiment Santé et des Trophées Bâtiment Santé

ENGAGEMENT N° 1

Une meilleure qualité de l'air intérieur pour tous.

L'air intérieur, en moyenne en France, peut être jusqu'à 7 fois plus pollué que l'air extérieur.

L'ajout de fenêtres oscillo-battantes

Chaque chambre sera équipée d'une fenêtre oscillo-battante afin de faciliter le **renouvellement de l'air intérieur**.

Cogedim intégrera également dans chaque logement un **testeur de qualité de l'air intérieur**.

Une ventilation renforcée

Cogedim est certifié NF Habitat HQE, ce qui permet notamment d'assurer :

- un taux d'humidité près de 2 fois inférieur à celui des logements de moins de 10 ans non certifiés, afin de réduire les allergènes ;
- des débits de pression de VMC variables qui s'adaptent au taux d'humidité de la pièce.

Cogedim respecte également **le protocole Promevent** sur l'ensemble de ses projets. Un bureau de contrôle certifie la qualité des systèmes de ventilation mécanique et leur mise en œuvre. Ce diagnostic de ventilation renforcé garantit une excellente performance de ventilation.

Des peintures peu émissives

Toutes les peintures utilisées dans nos logements sont garanties A+ et limitent les émissions de COV et formaldéhydes.

ENGAGEMENT N° 2

Une conception optimisée des immeubles assurant un bon confort d'été.

Nos logements doivent progressivement s'adapter au réchauffement climatique. Tous nos nouveaux projets de logement bénéficieront d'une conception optimisée pour **limiter la sensation de chaleur l'été sans climatisation**.

Nos équipes intègrent dès la conception des opérations techniques et architecturales passives permettant d'améliorer le confort des logements comme des espaces extérieurs :



- des terrasses **végétalisées** ;
- des espaces extérieurs travaillés et végétalisés pour éviter les îlots de chaleur et apporter de la **fraîcheur** aux habitants ;
- un bâtiment aux **teintes claires** avec des **protections solaires** adaptées : débords de balcons, brise-soleil, panneaux verticaux ;
- une conception intérieure des appartements traversants ou bi-orientés privilégiée, lave-linge dans une buanderie ou une salle de bains pour éviter la surchauffe des séjours quand la cuisine est ouverte ;
- et quand les règles d'urbanisme le permettent, une orientation des bâtiments optimale.

ENGAGEMENT N° 3

20%

de surface de vitrage de plus que la réglementation dans les séjours

Plus de luminosité et un confort acoustique renforcé.

Plus de lumière avec des surfaces vitrées plus généreuses

Sommeil, humeur, mémoire, capacités d'apprentissage, immunité... La liste des effets biologiques de la lumière ne cesse de s'allonger. La luminosité des pièces principales, et notamment des séjours, est primordiale. Dans tous ses nouveaux projets, Cogedim propose **20% de surface de vitrage de plus que la réglementation dans les séjours**.

Une meilleure isolation phonique

Pour lire, travailler, dormir, étudier, écouter de la musique... tous nos appartements bénéficient d'un **renforcement du confort acoustique entre zones de jour et zones de nuit**, par la mise en œuvre de cloisons de 7 cm avec laine minérale incorporée, ainsi que d'une porte de distribution isophonique à partir du 3 pièces. Nous posons systématiquement une chape isophonique avec coulage avant la pose des cloisons pour faciliter les modifications ultérieures du cloisonnement sans altérer les performances acoustiques.

Les périodes de confinement sont venues confirmer ce que nombre de Français ressentent déjà depuis longtemps : leur logement n'est pas toujours adapté à leurs nouveaux usages et aspirations. Ainsi, 68 % des Français souhaiteraient avoir plus d'espace, 34 % estiment que leur logement n'est pas adapté au télétravail et 85 % expriment un besoin d'accès à un extérieur. De récents sondages viennent corroborer cette tendance. La présence d'espace extérieur est désormais indispensable pour les futurs logements. Une attente forte sur laquelle Cogedim prend une longueur d'avance.

A photograph of a woman with blonde hair, wearing a light-colored floral shirt, hugging a man from behind. The man has dark hair and is wearing a blue patterned shirt. They are in a kitchen with white cabinets and a wooden countertop. The scene is warmly lit, suggesting an intimate and supportive moment.

Nos engagements bien-être

ENGAGEMENT N° 4

Des appartements conçus pour être adaptés au télétravail.

- Les architectes internes de la Direction Produit de Cogedim sont les garants de l'habitabilité de chaque appartement.
- Nos nouveaux projets de logements bénéficient également d'une palette élargie de typologies d'appartements (typologies intermédiaires ou alcôve), avec, pour chacune d'entre elles, plusieurs possibilités d'aménagements intérieurs (200 options de personnalisation).
- Chaque appartement Cogedim à partir du 2 pièces est conçu pour accueillir un ou deux espaces de télétravail selon sa superficie. Un pack optionnel sera proposé afin d'aménager cet espace (mobilier, verrière).

ENGAGEMENT N° 5

Des espaces extérieurs plus grands et aménageables.

100 % de nos nouveaux projets de logement bénéficient d'espaces extérieurs collectifs végétalisés.

Ces espaces extérieurs communs font l'objet d'une démarche de développement de la biodiversité sur mesure, adaptée à leur situation géographique, à la fois sur le dimensionnement et sur la qualité du traitement végétal.

100 % de nos logements, à partir du T2, bénéficient d'un espace extérieur privatif, d'une profondeur minimum d'1m40 et bénéficiant d'une prise électrique extérieure.

- La surface du balcon d'un appartement est au minimum égale à 10 % de la surface de l'appartement.
- Les architectes de Cogedim veillent à la conception des espaces extérieurs afin d'assurer une habitabilité maximale.

ENGAGEMENT N° 6

Des locaux vélos aménagés dans tous nos immeubles.

95 % de nos programmes sont à **moins de 500 m des transports**. Afin de **favoriser les mobilités douces**, nous développons les locaux à vélos avec systématiquement dans chaque résidence :

- un emplacement adapté facilitant l'utilisation quotidienne et évitant la dégradation des parties communes ;
- un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes individualisés permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et/ou par une roue ;
- une station de gonflage/réparation et un point d'eau.

100%

de nos logements à partir du 2 pièces sont équipés d'un balcon, d'une terrasse ou d'un jardin





Nos engagements éco-responsabilité

Selon une étude de l'Ademe menée en 2019, 8 à 9 Français sur 10 sont sensibles aux questions environnementales. Une large majorité est consciente de la crise écologique actuelle et place en tête des thématiques préoccupantes le dérèglement climatique, au même niveau que la disparition de la faune et de la flore. Dans le domaine de l'habitat, une étude EY de mars 2021 indique que 90 % des Français sont prêts à changer leurs habitudes pour réduire leur consommation d'énergie, 85 % sont prêts à choisir des matériaux et du mobilier naturels, durables ou recyclables, 67 % à recourir à une électricité d'origine renouvelable. C'est dire si le logement doit être en phase avec ces préoccupations. Raison pour laquelle Cogedim accentue ses efforts sur les aspects environnementaux et de durabilité dès la conception des bâtiments et jusqu'à la fin de vie.

“

Le développement durable est une source inépuisable d'opportunités en associant qualité de vie et respect de la planète, spécialement dans le logement. »



Dominique BIDOU • Consultant en Développement Durable, ancien directeur au ministère de l'Environnement, Président d'honneur de l'association HQE – GBC

ENGAGEMENT N° 7

Une biodiversité favorisée au sein de nos espaces extérieurs collectifs.



100%

de nos nouveaux projets feront l'objet d'une étude par un écologue

Sur tous les nouveaux projets, Cogedim fait intervenir systématiquement un écologue dont la mission est de dresser un diagnostic écologique et d'émettre des recommandations sur le plan de masse et le traitement des espaces extérieurs. Il intègre au mieux tous les enjeux de la biodiversité : gestion de l'eau, adaptation des végétaux, préservation de la faune et de la flore.

ENGAGEMENT N° 8

Une certification NF Habitat HQE assurant notamment des matériaux durables.

Des immeubles pérennes

Cogedim apporte un soin particulier aux matériaux de l'enveloppe des bâtiments afin que ceux-ci restent esthétiques dans le temps (par exemple avec la protection systématique des balcons vis-à-vis des infiltrations). Les détails techniques sont toujours élaborés en interne afin de garantir le niveau de qualité assuré par Cogedim à ses clients depuis plus de 50 ans.

Des fournisseurs responsables

Les équipements et revêtements de sol et de mur que nous fournissons à nos clients dans le cadre de nos collections proviennent de fabricants situés sur le territoire européen, sélectionnés en fonction de leur politique d'achats responsables et de la qualité de leurs produits validées par l'organisme EcoVadis. Les produits sont sélectionnés en fonction des critères suivants : esthétique, durabilité, facilité d'entretien et conformité aux exigences du référentiel NF Habitat HQE.

La garantie NF Habitat

Cogedim est un des rares promoteurs nationaux agréés NF Habitat, Haute Qualité Environnementale maturité 3, le niveau maximal de cette certification. L'organisme indépendant de certification Cerqual atteste de la qualité des logements et de leur processus de fabrication sécurisé : matériaux utilisés, conception des logements et des immeubles, confort d'usage et performances en matière thermique, acoustique et de qualité de l'air.

ENGAGEMENT N° 9

Des bâtiments plus sobres : émissions de CO₂ réduites, économies d'énergie.

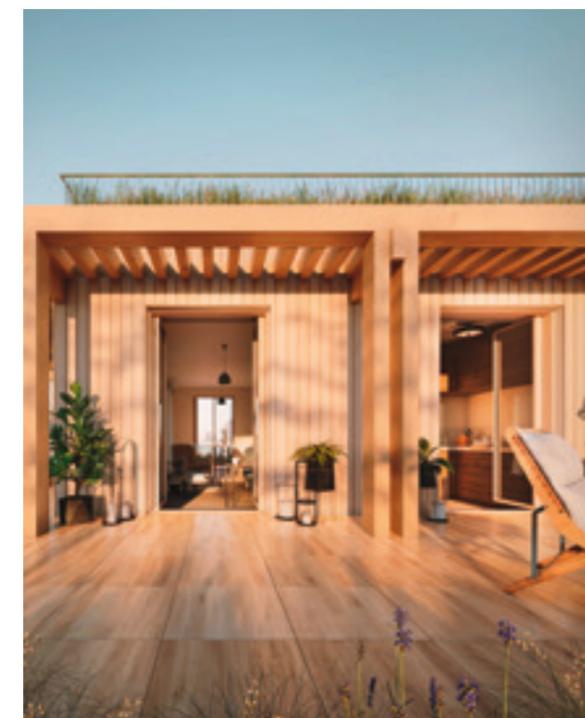
Cogedim anticipe l'application de la future réglementation énergétique RE 2020 et s'engage résolument dans la labellisation de ses opérations E+C-. Nous allons plus vite, plus loin, tout de suite. Pour toutes les opérations conçues à partir du 1er juillet 2021 :

- 45 % des opérations viseront le label E2C1, soit au moins 15 % d'économie d'énergie par rapport à la réglementation actuelle ;
- 30 % des opérations iront encore au-delà et viseront le label E3C1.

Ces niveaux de performance seront atteints en améliorant la conception bioclimatique des bâtiments et en intégrant dans le mix énergétique des énergies renouvelables (réseaux de chaleur vertueux, photovoltaïque, géothermie).

15%

d'économies d'énergie sur l'ensemble du cycle de vie du bâtiment



ENGAGEMENT N° 10

Des dispositifs permettant des économies d'eau.

Toutes les baignoires et les douches sont équipées de mitigeurs thermostatiques permettant des économies d'eau importantes, l'alimentation basse pression avec débit limité en base **assurant jusqu'à 25 % d'économies d'eau.**

Tous les modèles sélectionnés sont équipés d'un système limitant le débit (en général compris entre 5 et 6 l/min pour les robinets et jamais plus de 10 l/min pour les douchettes). Enfin tous les WC sont équipés de systèmes de chasse à double touche.

Retrouvez nos engagements sur [cogedim.com](https://www.cogedim.com)

À PROPOS DE COGEDIM

Référence de l'immobilier neuf, Cogedim conçoit de nombreuses réalisations à l'identité architecturale affirmée et propose un ensemble complet de solutions et de services à ses clients, tout en répondant aux besoins des collectivités. La relation client, la qualité d'usages, la personnalisation et l'engagement environnemental constituent la signature de la marque. Présent dans les principales métropoles et villes françaises, Cogedim a été élu Service Client de l'Année ces 4 dernières années dans la catégorie « Promotion immobilière ». Cogedim est une marque du groupe Altarea.

Des biens qui font du bien.

