

GROUPE
GIBOIRE

P R O M O T E U R
I N V E S T I S S E U R
E X P L O I T A N T

LA PASSION QUI NOUS ANIME

À l'heure où les collectivités publiques et leurs habitants sont confrontés à des défis majeurs, en particulier celui de trouver le chemin d'une croissance écologiquement soutenable, il est plus important que jamais qu'acteurs publics et acteurs privés travaillent main dans la main.

Construire la « ville de demain », c'est se mettre en situation d'accueillir de nouveaux arrivants de façon durable sur son territoire sans bouleverser les équilibres des populations existantes. Ceci nécessite une vraie vision, une capacité de planification et de réalisation sur le long terme.

C'est conscient de ces enjeux que le Groupe GIBOIRE a développé, au fil du temps, ses compétences et ses moyens. S'il est aujourd'hui parmi les très rares groupes immobiliers européens à revendiquer un siècle d'existence, c'est qu'il a su épouser les combats des collectivités publiques engagées, par définition, dans le long terme.

À la fois aménageur urbain et promoteur, capable de s'autofinancer et de porter des fonciers sur des temps longs grâce à sa dimension familiale et à sa robustesse financière, le Groupe GIBOIRE s'est naturellement imposé comme un partenaire de confiance des collectivités. Un partenaire qui contribue au bien public et qui sait écouter. Écouter ses clients bien sûr mais aussi les riverains concernés par les projets. La concertation, qui n'est pas toujours un exercice facile, est fondamentale et fait partie de notre ADN.

Aujourd'hui, conscient de ses responsabilités pour les générations futures, le Groupe GIBOIRE a accéléré son engagement dans la transition écologique car il considère qu'il s'agit d'une cause commune au secteur public et au secteur privé.

Cet engagement se traduit dans les actes, avec le déploiement d'une stratégie ambitieuse en matière de développement durable, laquelle repose sur 3 piliers : réduction de notre empreinte carbone, préservation de la biodiversité et économie circulaire.



Déjà visible dans la réalisation et le développement de nombreuses opérations, cette ambition est au cœur d'une dynamique collective qui embarque l'ensemble de nos activités et de nos équipes.

Plus fondamentalement, l'engagement écoresponsable passe aussi par la réalisation de projets de rénovation urbaine. La réutilisation de structures existantes, dépolluées et auxquelles on donne une nouvelle vie est un savoir-faire bien maîtrisé par notre Groupe, comme en témoigne notre dernier projet à Vannes : Renaissance.

Une vision long terme, un engagement écoresponsable ne sont pas antinomiques du beau et du bien-être, bien au contraire. Il est vrai qu'il faut parfois faire preuve de plus d'innovation et de flexibilité pour trouver les solutions qui permettront d'assurer la qualité et le confort irréprochables que l'on doit à nos clients. Ces engagements nous poussent donc, finalement, à faire preuve de davantage d'exigence et à nous questionner sans cesse.

Michel Giboire
Président du Directoire

François Giboire et Olivier Biancarelli
Directeurs Généraux Promotion Immobilière et Aménagement

LE GROUPE GIBOIRE S'EST CONSTRUIT SUR DES FONDATIONS RESTÉES INTACTES :

RESPECT, ENGAGEMENT,
FIABILITÉ ET EXCELLENCE.

332
MILLIONS D'EUROS
DE FONDS PROPRES

100
ANS
D'EXISTENCE

UN CAPITAL
100%
FAMILIAL

- DE 1,5
RÉSERVE
PAR LOGEMENT EN MOYENNE



Groupe Giboire
1 place du Général Girard
35000 Rennes

4.6/5
★★★★☆

Excellent

6478 avis clients

5 juin 2024

TAUX
DE SATISFACTION
CLIENT :

4,6/5

LA NOTE DE SATISFACTION ET DE RECOMMANDATION
DE NOS CLIENTS, CERTIFIÉE PAR IMMODVISOR



LE GROUPE EST L'UN
DES PRINCIPAUX
ACTEURS IMMOBILIERS
DU GRAND OUEST
ET PORTE L'AMBITION
DE DEVENIR UN
ACTEUR D'ENVERGURE
NATIONALE

DES PROJETS ÉCO-RESPONSABLES ET CONCERTÉS

*Parce que nous bâtissons pour demain,
l'un de nos enjeux majeurs réside dans
la construction d'un cercle vertueux
de responsabilité sociétale
et environnementale.*

ASCENSION PAYSAGÈRE RENNES (2022)

- ▣ Lauréat Grand Prix régional des Pyramides d'argent FPI Bretagne 2020
- ▣ 10 557 m² SP, 138 logements

La définition des valeurs durables du projet a permis de guider le travail de conception.

Cette démarche itérative et transversale, ne faisant pas reposer la performance sur les seuls systèmes, permet au projet d'atteindre les exigences du **label PassivHaus** et la **certification NF Habitat HQE**. Cette ambition promet une qualité globale en intégrant des enjeux environnementaux larges au-delà de la seule performance énergétique.

MVDRV, ALL architectes





SOLIS ANGERS (2026)

▣ 4 600 m² de bureaux.

SOLIS se compose de 2 immeubles, séparés par une faille, habillée de balcons en quinconce et de vastes terrasses. Il répond à de hautes ambitions environnementales : en effet, premier **projet en géothermie** du Groupe Giboire, il disposera également de panneaux photovoltaïques en toiture et visera la certification BREEAM Very Good.

SABH



BELLE-ÎLE-EN-MARNE NOISY-LE-GRAND (2024)

▣ 8 200 m² SP,
▣ 119 appartements

Au cœur d'un parc paysager et en bord de Marne, des résidences **construites en bois**.
RT 2012 -20%.

MFR w/ OYAPOCK architectes

PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE

Réaliser des projets aux performances environnementales remarquables.



MOVEO LYON (2026)

▣ 4 940 m² de bureaux

MOVEO consiste en l'**éco rénovation d'un immeuble existant des années 1970**, qui combine la réhabilitation du bâtiment et une extension en surélévation 100% en bois. **Réhabilitation, réemploi et renaturation sont les 3 piliers du projet qui vise la certification BREEAM – niveau excellent.**

AFAA Architecture et les Jardins de Gally

Projet réalisé en co-promotion avec Carré d'Or



EMPREINTE SAINT-AVÉ (2025)

▣ **Prix de l'économie Circulaire aux Pyramides d'Argent Bretagne en 2023.**

▣ 46 appartements

Les performances environnementales d'Empreinte lui permettent d'atteindre l'équivalent du niveau 1 du label biosourcé et répondent aux exigences de la RE2020. Les gabions utilisés sur le programme seront issus des matériaux des terrassements du site. Des nichoirs sont également prévus afin de préserver la biodiversité et un jardin de pluie est aménagé en cœur d'îlot.

Rhizome

STONE UP PARIS 13^E (2025)

▣ 5 689 m² SP, 1367 m² de commerces/activités et 59 logements.

Premier immeuble de 50 mètres de haut, construit à base de pierre massive porteuse. Plancher bois et isolation à base de chanvre pour un **projet exemplaire E3C2 BBCA Excellent Biodiversity.**

Barrault et Pressacco



CONCERTATION

Placer les habitants et les riverains au cœur du projet.



ZAC DE LA PLESSE BETTON (DEPUIS 2020)

- ▣ Aménagement d'une zone de 20 ha – 630 logements à terme.
- ▣ Optimiser les performances énergétiques, favoriser le lien social, connecter les différents modes de transport.
- ▣ Implication des futurs habitants via des ateliers participatifs.

Agence Archipole

PARIS VENELLES PARIS 20^E (2022)

▣ 4 000 m² SP, Label E+C niveau E3/C2
100% bois.

Intégration des futurs habitants dès la phase permis de construire. Co-conception des logements et co-construction des parties communes et extérieures avec les futurs utilisateurs du bâtiment.

Trophée du cadre de vie 2022

Prix Innovapresse Classement des promoteurs 2022 – Catégorie Bas Carbone

Prix régional de la Construction Bois IDF 2023 – Catégorie Habiter ensemble

LA Architectures



ZAC DE LA CROIX SAINT-GILLES-CROIX-DE-VIE (PROJET)

- ▣ 28 ha, 760 logements (20 % de logements sociaux et 46 % de logements en accession à prix maîtrisés)

Le programme se veut exemplaire sur le plan environnemental (labellisation Écoquartier) et conçu avec le concours de la population et des acteurs locaux grâce à une démarche active de concertation et à la mise en place d'un comité citoyen sur toute la durée du projet.

REQUALIFICATION URBAINE

Nous avons à cœur de proposer une réelle expertise en renouvellement urbain et de réadapter la ville aux nouveaux modes de vie.

RENAISSANCE VANNES (2024)

- ▣ 11 506 m² SP, 137 logements
- ▣ Grand Prix Régional aux Pyramides d'Argent 2022 de la FPI BRETAGNE

Le projet ambitionne la transformation en logements de l'ancienne tour administrative de 11 étages de la CPAM.

Ce projet, unique et emblématique, requalifiera ce site en cœur de Vannes. À la place des anciens parkings, un vaste espace paysagé sera aménagé et remettra à ciel ouvert le ruisseau du Rohan, aujourd'hui canalisé, offrant à tous une promenade urbaine sur quai.

LATITUDE Architectes





PLAN LARGE BAGNOLET (PROJET)

▣ 6 200 m² SP

Extension et surélévation bois d'un immeuble existant afin de créer un pôle économique et associatif à destination de l'industrie audiovisuelle et des nouvelles technologies.

Archi 5

L'ORÉE DES LICES RENNES (2022)

▣ 13 appartements

Redonner vie à un pan du patrimoine de la ville.

Volontairement conçu pour s'inscrire dans le tissu urbain du quartier Saint-Michel, le programme assure une continuité urbaine sur l'espace public tout en dialoguant et respectant les codes esthétiques des maisons à pan de bois séculaires se situant en mitoyenneté.

L'Orée des Lices développe une écriture architecturale qui s'inspire de ces codes pour créer l'idée d'un colombage contemporain mêlant bois massif et menuiseries en aluminium.

Explorations Architectures



TOUR BRETAGNE NANTES (PROJET)

Édifice emblématique de Nantes, la transformation de la Tour Bretagne constitue une opération exemplaire de réhabilitation environnementale en milieu urbain, offrant une mixité dans sa programmation et ses usages : logement, commerces, bureaux, coworking, hôtel et parking



JARDIN PASTEUR LES SABLES-D'OLONNE (DEPUIS 2024)

Une offre unique de logements collectifs haut de gamme viendra s'établir en lieu et place de l'ancien hôpital des Sables-d'Olonne, désaffecté depuis 2011.

JP Blanchard



Architecture actuelle de la Tour Bretagne

RECONSTRUIRE LA VILLE SUR ELLE-MÊME

Nous portons l'ambition de lutter contre le gaspillage et l'étalement urbain en donnant une seconde vie à certains sites ou bâtiments.

CARRÉ NAPOLÉON LA ROCHE-SUR-YON (2023)

- ▣ 10 000 m² SP
- ▣ 64 logements
- ▣ 38 logements en résidence étudiante et jeunes actifs
- ▣ un cinéma, un parking public, un restaurant et des commerces

Prix de la Mixité urbaine aux Pyramides d'argent 2021 de la FPI Pays de la Loire

L'opération a pour ambition de développer une nouvelle polarité commerciale et de loisirs en cœur de ville tout en offrant des logements de grande qualité à destination d'un public varié. Le projet accompagne la volonté de la commune de redynamiser son centre-ville tout en mettant en valeur le bâti historique (conservation d'une façade Napoléonienne).

ARS – Architectes ROCHETEAU-SAILLARD



UNE QUALITÉ AFFIRMÉE

Nous faisons le choix de proposer des réalisations soignées dans le moindre détail : qualité de l'emplacement, qualité de l'architecture, qualité des matériaux, qualité des finitions.

CAP MAIL RENNES (2014)

■ 6931 m² SP, 44 logements de standing en bord de Vilaine.

Un bâtiment entièrement vitré et dont la façade Nord est animée par une sérigraphie imaginée par un artiste japonais.

Ateliers Jean Nouvel





LE CINQ JOFFRE SCEAUX (2023)

▣ 2 145 m², 25 logements

Une architecture intemporelle d'une grande élégance pour 25 logements de très haut standing en plein centre-ville de Sceaux. Matériaux raffinés et abondance de lumière naturelle.

Pablo Katz Architecture



CAP MAIL RENNES (2014)

▣ 6 931 m² SP, 44 logements, commerces

Ateliers Jean Nouvel



CANOPÉE LA BAULE (2025)

▣ 9 000 m² SP

Un hôtel quatre étoiles d'une centaine de chambres, adossé à 48 logements et commerces

ASA Gimbert



CRISTAL NANTES (2022)

▣ 9 appartements d'exception au bord de l'Erdre

Forma6





LES JARDINS DE L'ORHALAIS DINARD (2017)

▣ 46 logements répartis dans 4 bâtiments viennent s'inscrire, comme des grandes villas, dans cet environnement d'habitat individuel.

JP Meignan



LE DOMAINE DU MOULIN LA CHAPELLE SUR ERDRE (2024)

▣ 37 appartements
▣ 10 maisons individuelles contemporaines

Urbanmakers



VISÉO NANTES (2020)

▣ 7 592 m² SP, 74 logements

Grand Prix Régional des Pyramides d'Argent 2019

Nouveau signal urbain du quartier EuroNantes, Viséo se distingue par son architecture remarquable grâce à l'utilisation parfaitement réussie de la brique rouge en façades.

Les larges espaces extérieurs et la générosité des vitrages permettent aux logements de bénéficier d'une grande qualité d'usage en cœur de ville.

RAUM Architectes

DES PROJETS INNOVANTS

Notre leitmotiv est de nous interroger sans cesse afin de sortir des sentiers battus et de nous adapter aux enjeux spécifiques, notamment, en créant des projets offrant une grande mixité d'usages.

MÉTAMORPHOSE ANGERS (2024)

- ▣ 75 appartements dédiés à la colocation
- ▣ 15 000 m² de bureaux
- ▣ 6 000 m² d'activités en rdc

Grand Prix Régional des Pyramides d'Argent 2020 de la FPI Pays de la Loire.

Véritable symbole du renouveau de la ville d'Angers, Métamorphose offrira une diversité d'usages exceptionnelle.

Bureaux, logements, commerces, restaurant et activités sportives en feront un nouvel attracteur pour l'ensemble des habitants du centre-ville.

Hamonic + Masson et Associés





LA PASSION POUR GUIDE

Nous avons plaisir à travailler un portefeuille de produits extrêmement diversifié. Notre ambition première est de le faire, chaque fois, avec passion.

EMERGENCE RENNES (2024)

- ▣ 5 658 m² de bureaux et espace de restauration
- Émergence s'affirme comme nouveau signal visuel identifiable en entrée de ville qui culmine à 44 mètres de hauteur, doté d'une charpente métallique qui viendra prendre et réfléchir la lumière.

2a Design



FUSION NANTES (2024)

- ▣ 59 appartements
- ▣ 11 043 m² SP dont : 3 000 m² de bureaux et 700 m² de commerces
- ▣ Un hostel de 230 lits

UAPS



LA VISITATION RENNES (2020)

- ▣ Construction en filière sèche d'une maison de ville de 230 m² en plein centre historique. En collaboration avec l'Architecte des Bâtiments de France.

Atelier ARCAU

SAFRAN LORIENT (2025)

Grand prix régional et Prix du Vote du Grand public GRDF aux Pyramides d'Argent Bretagne 2023.

- ▣ 67 logements face au Scorff
- Hamonic + Masson et Associés



EUROSQUARE RENNES (2018)

- ▣ 31 logements
- ▣ 5 800 m² de bureaux et locaux d'activité

Signal fort du quartier EuroRennes et à l'architecture résolument contemporaine, EUROSQUARE réussit le pari de mixer dans un seul bâtiment, des locaux d'activité en rez-de-chaussée, des bureaux sur les quatre premiers niveaux et des logements aux 3 derniers étages.

Les logements sont certifiés **Habitat & Environnement (Cerqual) et labellisés Effinergie+**

Les bureaux ont obtenu la certification **Haute Qualité Environnementale (Certivea) niveau EXCELLENT.**

UAPS

UN ENGAGEMENT FORT ET DANS LA DURÉE

Notre modèle économique fondé sur une croissance volontairement maîtrisée et une capacité d'autofinancement en fonds propres importante nous offre l'opportunité d'être créateur de programmes « en blanc », de nous positionner comme investisseur patrimonial mais aussi et surtout d'être un véritable partenaire, respectueux de ses engagements.



LANCER EN « BLANC »

Garantir les objectifs et s'engager comme partenaire des collectivités à travers des lancements « en blanc ».



QUATUOR ANGERS (2018)

▣ 20 000 m² SP

Trois immeubles de bureaux et une tour comprenant un hôtel ainsi qu'une résidence étudiante.

Ferrier Marchetti Studio et Urbanmakers



IDENTITY RENNES (2018, 2019, 2020)

▣ 24 000 m² SP

Trois immeubles tertiaires accueillant des bureaux mais aussi un cinéma et des commerces. L'ensemble repose sur un parking à maîtrise d'ouvrage publique.

IDENTITY 1 (2018) : 5 700 m² de bureaux, Jean-Paul Viguier et Associés.
Pyramides d'argent FPI Bretagne 2018
Prix immobilier d'Entreprise.

IDENTITY 2 (2019) : 7 700 m² de bureaux, Architecture Blanchard Marsault Pondevie SARL.

IDENTITY 3 (2020) : 6 800 m², Maurer & Gilbert Architectes



HELIA FONTENAY- SOUS-BOIS (94) (2022)

▣ 11 260 m² SP,
triple certification
HQE Excellent,
Breeam Excellent
et Well Building
Niveau Gold.

Opération tertiaire lancée en blanc sur fonds propres pour un montant d'investissement d'environ 80 M€. (copromotion avec Groupe Arc)

DLM architectes



VÉO NANTES (2013)

▣ 13 000 m² SP

Lancé en « blanc », Véo comprend 13 000 m² de bureaux conservés en patrimoine ainsi qu'un gymnase réalisé en PPP pour la collectivité.

ECDM

INVESTISSEUR PATRIMONIAL ET DE LONG TERME

Se porter garant de la pérennité du programme en conservant une partie de notre production en patrimoine.

ATLANTICA NANTES (1992)

▣ 50 000 m² SP

Bureaux réalisés en 1992, dont 10 000 m² sont restés propriété du Groupe Giboire

Agence B.N.R – Brajon, Nicolas & Ressaussière

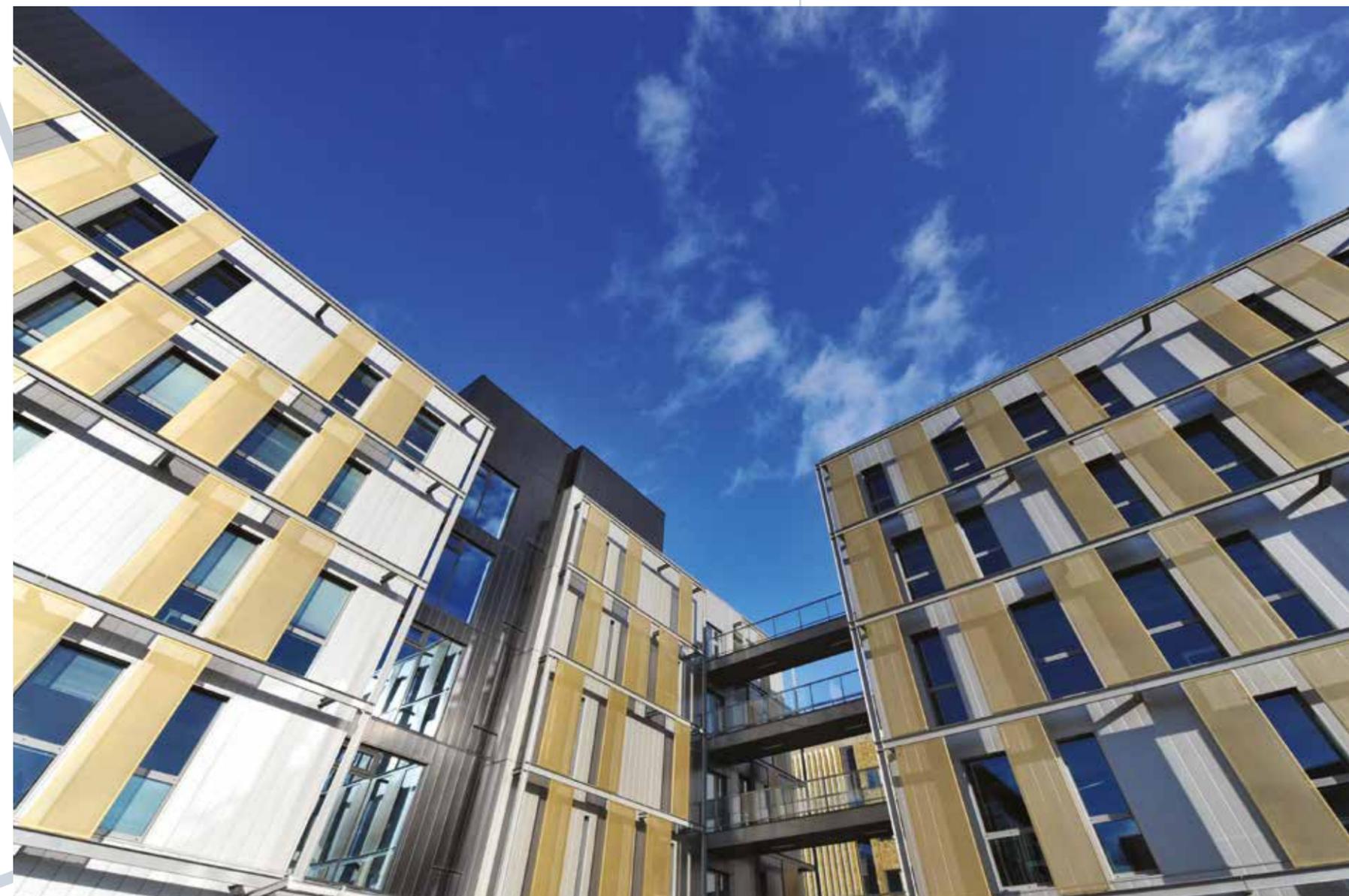


UN SECTEUR LOCATIF
REPRÉSENTANT
150 000 m²

SPIREA RENNES (2013)

▣ 12 000 m² SP de bureaux au sein du quartier Via Silva.

AIA



VÉRITABLE PARTENAIRE

Accompagner pour relever les défis en matière d'ambitions programmatiques, environnementales ou de création de lien social.

YELLO GRENOBLE (2027)

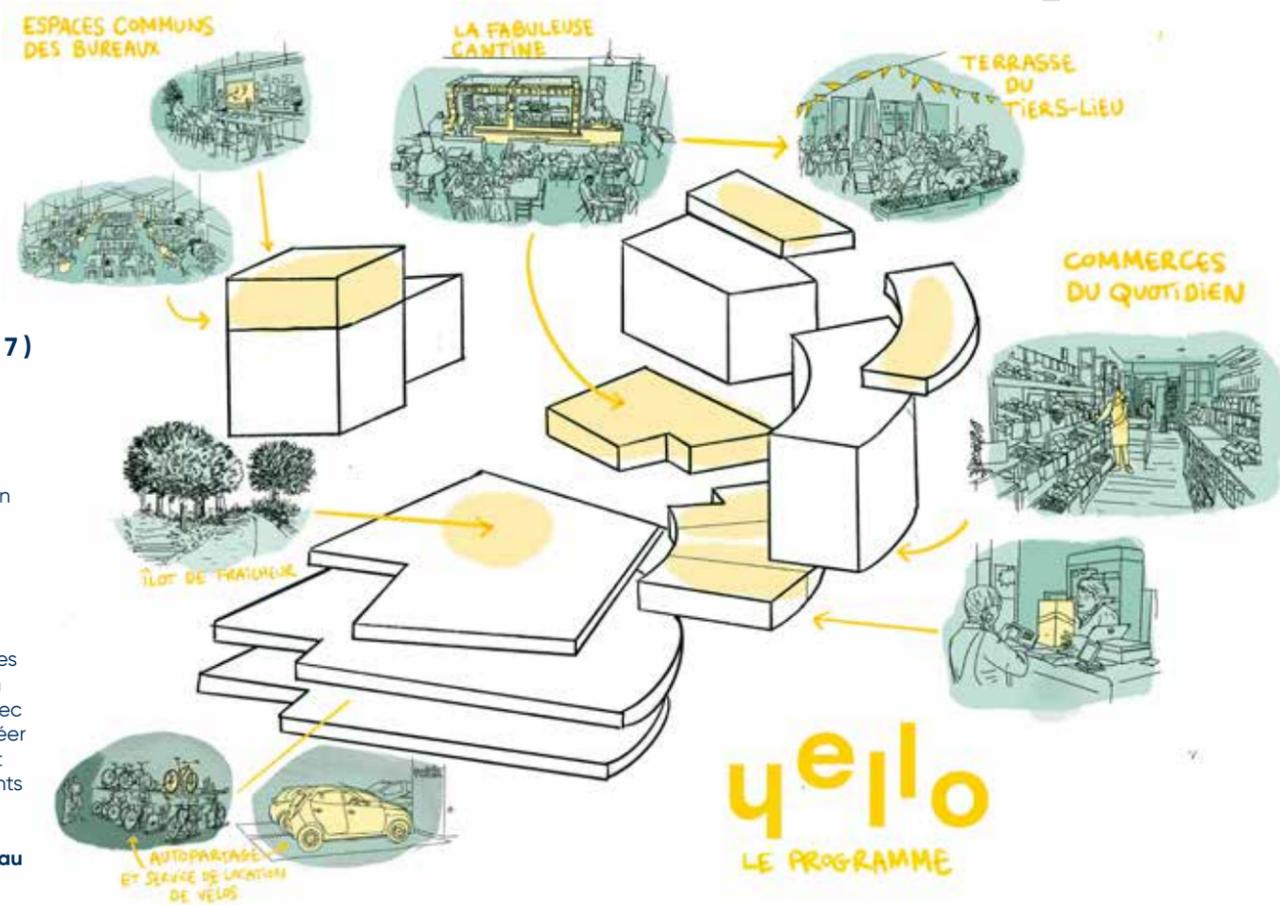
Projet d'aménagement urbain mixte et décarboné comprenant :

- ▣ 3 600 m² de bureaux
- ▣ 1 000 m² de commerces en socle actif
- ▣ 96 logements

Le groupe l'a conçu comme un véritable laboratoire de la ville de demain : partagé, solidaire, ouvert aux nouvelles mobilités et soucieux de son impact environnemental. Avec « Yello », nous souhaitons créer un îlot attractif, lieu de vie et d'animation pour les habitants du quartier.

Démarche **ECRAIN** et certification **BREEAM** – niveau excellent

Atelier 2Portzamparc et l'Agence Pena Paysages



MIROIR & SIÈGE RÉGIONAL DE LA CAISSE DES DÉPÔTS

ANGERS (2024)

▣ **Lauréat Pyramide de Vermeil «BIM & Data» 2022** qui valorise la démarche engagée en matière de transition digitale au service de l'intégrité et de la performance des actifs immobiliers.

ZAC Cours Saint-Laud, sur une ancienne friche industrielle de 5 099 m² réhabilitée et dépolluée par l'aménageur ALTER

Un projet immobilier à la programmation mixte :

- ▣ 11 800 m² de surface de plancher de bureaux, vendus au groupe Caisse des Dépôts
- ▣ 59 logements de la future au sein de la résidence Miroir.

Rolland & Associés

SAUPIN NANTES (PROJET)

▣ 8 000 m² SP

Un projet urbain inédit associant un bassin nordique municipal de 50 m, des logements, des activités tertiaires.

Lina Ghotmeh





LES CIMES BLEUES

LA BAULE (2026)

Cet hôtel 4* proposera 100 chambres et de nombreux services haut de gamme, dont un restaurant bistrannique, des salles de séminaires et un SPA. Les Cimes Bleues » offrira une décoration sport-chic, dans l'esprit baulois.

ASA GIMBERT



BÂRMA

COURCHEVEL LA TANIA (2026)

■ 13 202 m²

■ Resort touristique comprenant un hôtel 4* de 75 clés, une résidence hôtelière de 70 appartements et un large panel d'activités et de services exploité par le Pôle Hôtelière du Groupe Giboire.

BARMA au cœur du plus grand domaine skiable du Monde a pour ambition d'être une vitrine de La Montagne de demain : accueillante pour les familles, pensée en circuit court, ouverte l'hiver comme l'été !

Atelier Plexus et l'Atelier Giffon

EXPLOITANTS DE RESORTS AUX CONCEPTS UNIQUES

VILLEFRANCHE-SUR-MER

PROJET

Un complexe para-hôtelier 5* sur 10 000 m² SDP avec spa et restaurant, sur un endroit stratégique du littoral méditerranéen.





PROMOTION IMMOBILIÈRE ET AMÉNAGEMENT

BRETAGNE

▣ 2, place du Général Giraud
CS 21206
35012 RENNES Cedex
02 23 42 40 40
contact.rennes@giboire.com

▣ 8, rue Thiers
56000 VANNES
02 22 07 62 10
contact.vannes@giboire.com

PAYS DE LA LOIRE

▣ 34, rue de Strasbourg
CS 70213
44002 NANTES Cedex 1
02 40 47 47 77
contact.nantes@giboire.com

▣ 23, rue Auguste Gautier
49000 ANGERS
02 30 31 01 90
contact.angers@giboire.com

ÎLE-DE-FRANCE

▣ 27, rue de Marignan
75008 PARIS
01 83 35 26 00
contact.paris@giboire.com

NOUVELLE AQUITAINE

▣ 1 cours Aristide Briand
33000 BORDEAUX
05 35 37 03 50
contact.bordeaux@giboire.com

AUVERGNE – RHÔNE ALPES

▣ 55 ter, avenue René Cassin
60009 LYON
04 82 75 68 60
contact.lyon@giboire.com

▣ 19 allée du lac Saint-André
73370 LE BOURGET DU LAC
contact.chambéry@giboire.com

ARC MÉDITERRANÉEN

▣ Cité Fab – 23 rue des Phocéens
13002 MARSEILLE
04 82 75 76 85
contact.marseille@giboire.com

▣ The Workstation
198 rue Etienne Lenoir
34130 MAUGUIO
contact.montpellier@giboire.com

▣ REGUS – E-Space Park Bâtiment D
45, Allée des Ormes
E-Space Park Bâtiment D
06250 MOUGINS
contact.nice@giboire.com