



*Du passé au futur,  
un projet d'exception*



35 av. du Dr. Daniel Planet  
17000 La Rochelle  
05 46 44 92 00

**[www.eden-promotion.fr](http://www.eden-promotion.fr)**

---

Service commercial  
05 46 448 448  
[contact@eden-promotion.fr](mailto:contact@eden-promotion.fr)

# Construire la ville autrement

Une promesse non-tenue depuis plusieurs années diront certains, une véritable utopie pour d'autres. Une volonté affirmée et concrètement mise en œuvre chez Eden Promotion. **L'entreprise militante**, créée en 2008, s'est donnée pour mission première d'**AGIR**. Eden Promotion ne cesse d'**innover** et de **se réinventer** afin de trouver et de mettre en place les meilleures solutions pour mener à bien ses missions : **concevoir et développer des logements pour des familles dans le respect de l'environnement**.

Générer de l'immobilier de manière spéculative durant plusieurs années a mené les futurs fondateurs d'Eden Promotion au constat de l'absurdité d'un tel modèle. Un produit financier avant tout avec toutes les dérives qu'il implique : voici ce dont ils ne voulaient plus. Accélérateur de prise de conscience, la Crise de 2008 a obligé à la réflexion. Faire de l'immobilier, est une chose, **le faire autrement et surtout de manière plus vertueuse** en est une autre et ça allait devenir **la mission première d'Eden Promotion**. La recherche de sens était nécessaire et elle s'est vite traduite par une volonté de **construire des lieux de vie** pour des personnes qui vont y habiter. Répondre aux attentes, aux besoins des futurs habitants est devenu le leitmotiv : un toit, du confort, des économies, des **économies d'énergie**, des possibilités d'évolution... Eden s'est fait la promesse de ne jamais perdre de vue cet objectif.

Dès le début de l'aventure Eden, les projets immobiliers sont abordés sous l'angle d'une approche en coût global (construction et exploitation), avec une volonté de faire du **logement qui consomme peu**, du logement économe permettant aux résidents de **limiter leurs charges** de copropriété et ainsi de leur permettre de retrouver du pouvoir d'achat.

Dans cette optique, l'intégration du bureau d'études environnemental **ATMOSPHERE** au sein d'Eden a été une révélation dans le sens où il a apporté l'expertise de mise en œuvre de **solutions vertueuses conciliant maîtrise des charges et énergies renouvelables**.



# Ecosystème Eden

## ACTIVITÉS IMMOBILIÈRES



Promotion immobilière  
Zéro Carbone



Ingénierie du bâtiment  
durable et de l'énergie

## PRODUCTEUR D'ÉNERGIE



Production  
d'énergie solaire

## EXPLOITATION



Eco-tourisme

### MÉTROPOLE



athome  
RÉSIDENTIEL & SPA



Côté Océan

### OCÉAN INDIEN



ANTSANITIA  
RESORT



CORAIL NOIR  
HÔTEL



LE DIMITILE  
HOTEL



LE JARDIN MAURÉ  
ECOLODGE



## PATRIMOINE

- Le Clos de la Charrouffie (résidence)
- Edén 440 (pôle para-médical)
- Ubiden (co-working)
- Pôle santé Alcyone (pôle para-médical)
- Les Cabanes Urbaines (tiers-lieu)

## INNOVATION

MEMBRE DE...



# Une énergie d'avance

CRÉATION •



2008

Création Eden Promotion & Atmosphere



RT 2005  
Anticipation de la RT 2012



LE LOFT DES SALINES  
1er label BBC Effinergie  
du Poitou-Charentes

1ER LABEL •

2010

Bilan Carbone et ACV  
sur opérations pilotes

2013

Création EDENERGIE  
970 KwC PV



2011

YLANG  
1er logements  
Label Mayénergie Plus

RT 2012 •



2014

LES TERRASSES D'IBERVILLE  
1er bâtiment privé BEPOS

RT 2012  
Anticipation de la RE 2020

HABITAT PARTICIPATIF •



2016

VIBRATO  
1er Habitat Participatif

2017

ACV systématique

E3C2 •



2019

LA TOUR CARRÉE  
1ers logements E3C2 de  
Nouvelle-Aquitaine

2021

ALCYONE  
1er bâtiment certifié de  
France RE 2028



RE 2028 •

DÉMONSTRATEUR •



2020

ATHOME  
Autoconsommation  
panneaux photovoltaïques  
Siège social

2022

Eden entreprise à mission  
Stratégie bas carbone  
Bilan carbone avec Coopérative Carbone

2023

BRAZZA  
Volumes capables logements  
évolutifs et abordables



2024

CANTEGRIT  
Pyramide d'Argent Bâtiment Bas  
Carbone (Prix EDF)



2025



Objectif : s'engager sur  
la réhabilitation des  
biens et limiter notre  
impact carbone

Le mot transformation environnementale est mal adapté, il serait plus logique de parler de rupture, car les enjeux d'aujourd'hui sont tels qu'il faudrait effectuer des **virages à 180 degrés**. La vraie question qu'il faut se poser est celle de l'effondrement et comment l'éviter. L'éco-anxiété n'est pas motrice. Chez Eden, nous essayons de faire notre part, d'être militant. Nous faisons nôtre la métaphore du colibri : au lieu de rester sidéré devant un événement, **chacun peut agir et réagir à son échelle, à sa mesure**. Nous ne sommes pas là pour déjuger ceux qui font mal ou critiquer des décisions ou des actes timorés, nous essayons plutôt d'entraîner une **communauté**, car nous croyons que c'est elle qui fera changer les choses. La France de demain est connue à 80 %. Les enjeux ne sont donc pas exclusivement sur le neuf, mais aussi sur l'ancien. Eden milite pour de la sobriété dans les états d'esprit afin qu'il soit possible de transformer des friches, par exemple.

Un geste qui aura un impact faible sur la production, mais fort sur la construction d'une ville ou sa transformation. **Partager nos valeurs, nos convictions, nos savoir-faire** pour modifier l'état d'esprit des donneurs d'ordre, des habitants et des usagers voici notre vision désormais. Notre avenir n'est pas que de construire pour nous, notre avenir consiste à tendre vers la déflation, le renoncement heureux, diminuer la voiture... Toujours faire mieux et rester fier de ce que nous faisons s'impose comme notre leitmotiv. Le cadre du neuf, même s'il n'est pas l'enjeu majeur, reste une part considérable de notre activité. Et en ce sens, depuis deux ans, Eden s'est inscrit dans **un référentiel** qui s'appelle le **Bâtiment Durable** et qui ne s'inscrit pas uniquement sur le secteur du logement, mais qui traite également des questions de l'eau, des usages, de la mobilité... Ce référentiel est devenu une **norme constructive** en Nouvelle Aquitaine que nous avons fait nôtre.

### L'EDEN DE DEMAIN, C'EST :

Un travail collaboratif avec une communauté de valeur.  
Un axe de développement autour de la question de l'eau.  
Une excellence environnementale de notre bureau d'études  
**ATMOSPHERE** au service de la rénovation énergétique.



# Un promoteur singulier

Eden Promotion s'est imposée comme un acteur innovant dans l'immobilier en combinant **exigences environnementales, sociétales et économiques**. Spécialisée dans la maîtrise foncière via des appels d'offres publics, elle collabore avec des collectivités éclairées, **favorisant des projets équilibrés et ambitieux**. En élargissant son expertise au-delà de la Charente-Maritime, Eden a adopté **des méthodes novatrices pour concevoir des bâtiments durables**.

Au fil des ans, l'entreprise a intégré des approches comme **les énergies renouvelables, la construction bois-béton, et la réduction de l'empreinte carbone** par des analyses de cycle de vie et des matériaux décarbonés. Précurseur, Eden a livré les **premiers bâtiments labellisés E3C2** en Nouvelle-Aquitaine et a récemment certifié **Alcyone, premier bâtiment livré et certifié RE2028 de France**, incarnant une vision d'avance sur la réglementation.

Cette reconnaissance s'est notamment concrétisée lors du salon H'Expo, avec la remise du **Trophée Pays de la Loire par Promotelec Services**. Eden Promotion y a été distinguée pour la certification **Promotelec Habitat Neuf** du programme **Ephemer**, aux Sables-d'Olonne, atteignant un **niveau de performance Bbio -30 %** et intégrant un **bâtiment isolé en paille**, une première en Vendée. Avec **plus de 675 logements déjà certifiés depuis 2017**, l'entreprise confirme sa capacité à conjuguer innovation constructive, performance énergétique et exigence environnementale, en s'appuyant sur l'expertise de son bureau d'études intégré, **Atmosphère**.



# Un acteur militant & sachant

Eden valorise aussi l'aspect humain, créant des **habitats participatifs** et intégrant les résidents dans la gestion des espaces communs. Par exemple, la résidence Vibrato favorise la co-crédation des jardins et des règles d'usage. Elle **soutient également des initiatives sociales**, comme des logements abordables avec un modèle de « boîte à finir », permettant aux acquéreurs de compléter eux-mêmes leur logement pour un coût réduit.



L'engagement environnemental d'Eden s'accompagne d'une volonté de **compenser l'empreinte carbone par des actions** comme la plantation d'arbres et la prise en compte du bilan carbone à l'échelle de l'entreprise. Visant **la neutralité carbone d'ici 2040**, Eden a intégré **une réduction annuelle de 5 %** de l'impact carbone de ses constructions.

Enfin, Eden participe activement à des instances et associations, cherchant à influencer les politiques urbaines. Ses principes fondateurs – éviter, réduire, compenser – continuent de guider ses choix stratégiques pour une approche exemplaire et durable.

**ÉVITER, RÉDUIRE, COMPENSER**

# Eden, une entreprise à mission en devenir

**SENSIBILISER** et éduquer les parties prenantes des projets aux enjeux et moyens de la rupture nécessaire avec le système consumériste. Dans quel but ? Atteindre la sobriété impliquée par un monde soutenable et contribuer à une économie compatible avec un monde durable.

**PARTICIPER** activement à la mutation de la filière de la construction via le partage d'expérience et la stimulation de l'intelligence collective

**SOUTENIR** et participer aux initiatives locales en faveur de la transition écologique.

**INTEGRER** les innovations techniques, technologiques et méthodologiques pour réaliser un nouvel habitat résilient.

## Notre raison d'être...

La brique ultime d'Eden est d'avoir une instance qui s'appelle **Société à Mission**. Une raison d'être et des objectifs associés, voici les principes sur lesquels repose l'entreprise à mission. Au sein de la communauté des Edenien(ne)s, cela se traduit par une liste d'objectifs précis :

**CONTRIBUER** au bien-être des occupants par la qualité de conception, construction et réhabilitation des logements et des espaces partagés

**EVITER et REDUIRE** l'impact écologique de son fonctionnement interne dans un souci d'exemplarité et dans ses constructions au niveau de l'empreinte carbone et des déchets générés.

**PLACER** le cycle de l'eau et le végétal au cœur de nos projets

**SEQUESTERER** l'impact résiduel de son fonctionnement et ses activités

**REINVENTER** l'urbanité en favorisant la multifonctionnalité des lieux, leur évolutivité et le vivre-ensemble

# Qui

# sommes-nous ?

## CELLES & CEUX QUI FONT EDEN



**EDGARD VALERO**  
Président



**TRISTAN RIVET**  
Directeur Général  
*Associé*

### SERVICE ADMINISTRATIF & FINANCIER



**LUC VANDEWYNCKELE**  
Directeur Administratif  
et Financier



**ISABELLE LANDRE**  
Responsable comptable



**ERIC MITARD**  
Responsable des  
affaires juridiques



**BÉATRICE DABIN**  
Assistante de  
Direction



**STÉPHANIE PEYSSON**  
Assistante  
administrative



**ALEXANDRA BIBES**  
Accueil  
Assistante administrative



**SYLVIE BARRAUT**  
Assistante comptable

### SERVICE COMMERCIAL



**GILLES STRAEBLER**  
Directeur Commercial



**GÉRALDINE MILLET**  
ADV

### RELATIONS INSTITUTIONNELLES



**ARNAUD DUCHET-ANNEZ**  
Responsable des  
Relations institutionnelles  
et du Développement



Urbagenèse

### LA PROMOTION



**FRANCK LAURENT**  
Directeur de Programmes  
Mayotte  
*Associé*



**GEOFFREY DOUILLARD**  
Resp. Programmes



**THIBAUT DE LANTY**  
Resp. Programmes



**AURÉLIE DENNEZ**  
Assistante de  
Programmes



**GAËLLE GLORY**  
Resp. Programmes



**CLAUDIA CASTAN**  
Assistante de  
Programmes



**MARYLINE PEREIRA**  
Assistante de  
Programmes



**ANNABELLE RICHARD**  
Assistante de  
Programmes

### SERVICE MARKETING



**VANESSA DOUSSIN**  
Responsable  
animations réseaux  
partenaires



**ANNA BERTRAND**  
Responsable marketing et  
communication

### L'ÉQUIPE ATMOSPHERE



**FLORAN CASTETS**  
Ingénieur Resp.  
Énergétique  
*Associé*



**NICOLAS GEYMANN**  
Responsable Pôle EXE &  
Administratif



**CHRISTOPHE JOURNEAU**  
Ingénieur fluides



**RÉMI LANGLOIS**  
Dessinateur  
projeteur/perspectiviste



**LOUISE MOYTIER**  
Coordnatrice de  
chantiers

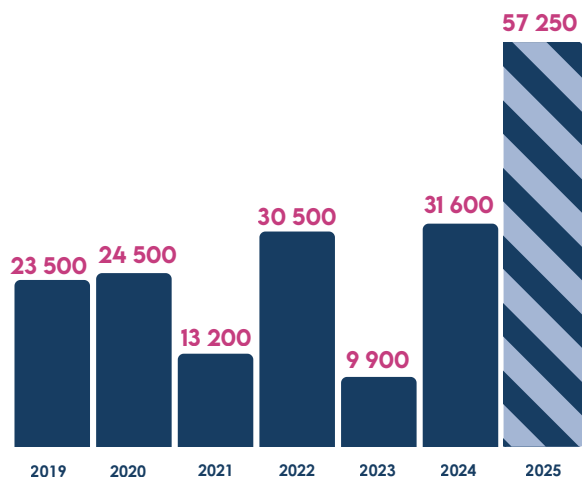


**ANTONIN MOULET**  
Assistant Coordinateur  
de chantier

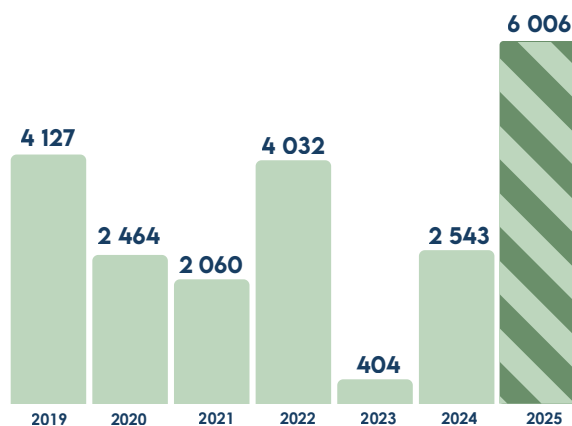
**ATM**

# Quelques chiffres

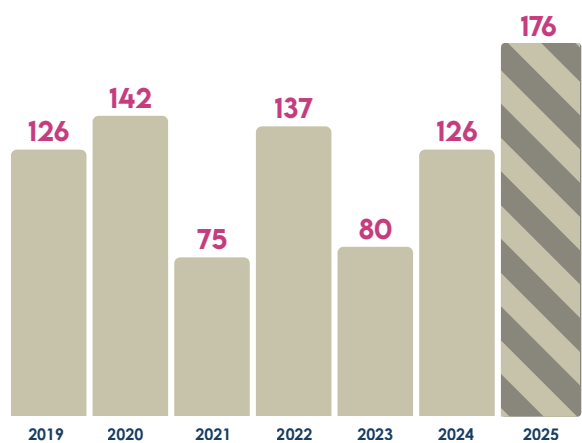
## CA K€ HT (LIVRÉ)



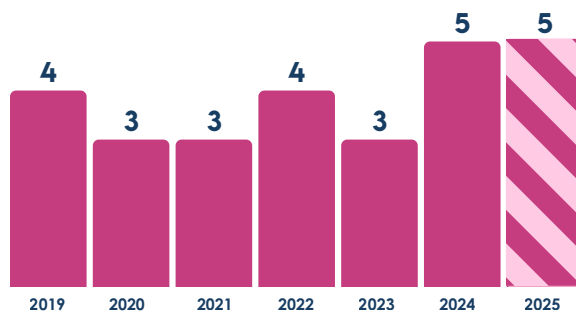
## MARGE BRUTE K€ HT SCCV LIVRÉES



## NOMBRE DE LOTS LIVRÉS



## NOMBRE DE PROJETS LIVRÉS



78 programmes  
3300 logements



# S'ADAPTER AUX BESOINS ET AUX ENJEUX GRÂCE À NOTRE AGILITÉ



Profibres - 2023 - Programme Ephemere

Toujours pro-actif quand il s'agit d'innover et avec sans cesse **une idée d'avance**, Eden affiche **des perspectives prometteuses** pour l'avenir.

Sur l'énergie, les dernières évolutions, sachant qu'Eden est propriétaire de ses toitures, s'orientent sur la possibilité de **revendre l'énergie directement aux résidents**. Et de la revendre **au même prix, voire moins cher que la concurrence**. Les dispositions de l'État rendent ces choses possibles. Demain, Eden pourra donc être **fournisseur d'énergie décarbonée** pour ses résidents.

En ce sens, l'entreprise est sur une logique d'**augmenter le rythme de pose de panneaux photovoltaïques**.

Des freins persistent malheureusement : acceptabilité par les riverains, les élus, les bâtiments de France, les zones d'ombre, le centre historique, le survol des avions... Il existe toujours de nombreux freins à faire des choses vertueuses.

## MAIS EDEN EN FERA TOUJOURS PLUS.

Au rang des perspectives, Eden met également en avant l'**innovation de conception**. Déjà mis en œuvre, le cœur énergétique permet d'augmenter l'efficacité de la production d'énergie. Mais la grosse orientation sera celle des **matériaux bio-sourcés** : paille, chanvre, terre crue... Un premier projet en modulaire 3D bois a d'ailleurs vu le jour !

Les innovations sociétales ne sont pas à négliger non plus. La sobriété passe par le partage. **Pour consommer mieux, il faut consommer moins**. Les concepts de propriété doivent donc changer et il faut envisager de proposer des logements plus petits avec de plus en plus de parties communes que les résidents s'approprient.

La notion de **mètres carrés heureux** doit être plus au centre de nos réflexions. **Vivre plus avec moins**. Autre cheval de bataille d'Eden Promotion, **le réemploi** s'impose comme une **des innovations importantes**, notamment en se tournant vers des friches, des endroits où il y a déjà du bâti, qu'on réhabilite ou qu'on réutilise.

# DOMAINE DE LA TOUR CARRÉE

LIVRÉ EN 2024



**La réhabilitation**, toujours dans un système vertueux, est une piste de réflexion importante chez nous. Ce n'est, bien entendu pas la seule puisque nous travaillons également autour de l'habitat intergénérationnel.

Si seule la construction est prise en charge actuellement, demain, l'implication peut aller plus loin. Des réflexions sur l'angle du tiers-lieu sont aussi menées avec d'ores et déjà des parts dans un **tiers-lieu** qui ont permis à Eden de se rapprocher de deux structures, une autour du sport et l'autre autour d'un food market festif.

Enfin, Eden va se pencher beaucoup plus sur **le cycle de l'eau**. Aujourd'hui, la préoccupation sur le carbone masque d'autres **enjeux cruciaux** comme celui de l'eau. S'engager sur le terrain de l'eau passe avant tout par une **prise de conscience**. La moitié de nos usages consiste à jeter à la poubelle de l'eau potable. **Réutiliser l'eau est un enjeu majeur**. Déjà en place avec l'eau de pluie (jardins, toilettes), Eden se doit d'aller plus loin.

L'étape suivante est peut-être d'utiliser l'eau des douches pour alimenter les toilettes, l'arrosage... Notre militantisme peut nous permettre de parler aux élus et éventuellement d'éveiller sur la politique de gestion de l'eau sur un territoire.

Un exemple : en France, 0,3 % de l'eau des stations d'épuration est utilisée pour l'agriculture, en Espagne, c'est 14 %.

 Programme Méliée à Bongraine, Aytré  
Eco quartier, 35 ha, 800 logements





*Continuer d'agir...*



*malgré un constat alarmant*



## L'INNOVATION AU COEUR DES PROJETS DURABLES


**ATMOSPHERE** est le bureau d'études pluridisciplinaire d'Eden Promotion, dédié à concevoir et accompagner des projets immobiliers à haute performance énergétique et environnementale. Forte d'une équipe d'experts passionnés en ingénierie thermique, fluides, structure et économie de la construction, **ATMOSPHERE** incarne une approche novatrice et performante du bâtiment durable.

**ATMOSPHERE** se distingue par sa capacité à **concrétiser des objectifs ambitieux** en matière d'écologie et d'efficacité énergétique.

Le programme Ephemere, par exemple, est une réalisation remarquable grâce à son **isolation en paille** développée en partenariat avec Profibres. Ce choix pionnier permet de **réduire drastiquement les besoins énergétiques** tout en adoptant **une approche bas carbone par une sélection rigoureuse des matériaux**.

Le programme Alcyone à Lagord est une autre réussite emblématique : il a été le premier en France à décrocher la **certification RE2028**, soulignant l'engagement d'**ATMOSPHERE** en faveur de **solutions innovantes et responsables**, tout en répondant aux exigences des habitants en matière de confort et de bien-être.

Partenaire clé d'Eden Promotion, **ATMOSPHERE** imagine des bâtiments qui incarnent la transition énergétique et environnementale. Chaque projet s'inscrit dans une démarche visant à limiter l'impact écologique tout en valorisant la qualité de vie des usagers, contribuant ainsi à une vision durable de l'immobilier de demain.

 Programme Alcyone, Lagord  
1er bâtiment de France livré et certifié RE2028





Ancré dans son territoire, **ATMOSPHERE** est un partenaire local de référence, **engagé dans la transition écologique et l'innovation**. Nous développons des solutions qui répondent aux enjeux environnementaux et sociétaux, tout en valorisant les ressources et compétences locales.

Nos approches maîtrisent les impacts environnementaux, préservent les ressources naturelles et la biodiversité, et assurent le confort et la santé des occupants et riverains. Nos démarches garantissent la pérennité et l'évolutivité des bâtiments, associant performances techniques et coûts optimisés.

**ATMOSPHERE** collabore étroitement avec les équipes projet (maîtrise d'ouvrage, maîtrise d'œuvre, entreprises) à toutes les étapes, de la programmation à la deuxième année d'exploitation.

Nous sommes fiers d'être :

- Référent BBKA (**Bâtiment Bas Carbone**),
- Accompagnateur **BDNA** (Bâtiment Durable Nouvelle-Aquitaine),
- Administrateur d'**ODEYS** et du collectif national des démarches,
- Associé d'**URBAGENESE**,
- Membre de l'**AICVF** (Association des Ingénieurs en Climatique, Ventilation et Froid).

Notre implication dans le développement durable se reflète également dans notre participation à l'élaboration du futur label d'État **CAP 2030** et dans nos innovations reconnues : Urbanisme transitoire, construction bois CLT, gestion durable des eaux pluviales, autoconsommation photovoltaïque, isolation en paille hachée, et bien plus.

### UNE ÉQUIPE DYNAMIQUE ET ENGAGÉE

Notre ancrage local se traduit par une intégration forte dans le tissu économique et social :

- Collaboration avec des jeunes talents via l'alternance et des partenariats avec l'IUT et l'Université de La Rochelle.
- Formation continue de l'équipe, comme la certification Pro-Paille.
- Utilisation pour le pôle exécution d'une plateforme métier dédiée : Global Project.

### DES PROJETS EMBLÉMATIQUES AU SERVICE DES TERRITOIRES

**ATMOSPHERE** a démontré son savoir-faire à travers des projets variés :

- Urbanisme participatif : **Écoquartier Bongraine** (CDA La Rochelle).
- Constructions neuves : **Résidence Vibrato** (Eden Promotion).
- Réhabilitations ambitieuses : **Résidence VLS 500** (OPH CDA LR).

Ces expériences confirment notre conviction : la réussite d'un projet repose sur notre capacité à **placer les résidents au cœur de la réflexion** et à **mobiliser l'expertise locale pour construire des solutions pérennes** et adaptées aux enjeux de demain.

# Ne plus se limiter au bâtiment



**Urbagenèse**

Laboratoire d'écoquartier

Savoir, Faire-savoir, Savoir-Faire, Faire

Eden a bien compris la nécessité du changement d'échelle et l'atout de la **transversalité des analyses** pour appréhender plus largement et plus finement les enjeux à traiter et faire émerger **des solutions agiles et opportunes**.

**Urbagenèse** répond à cette ambition : C'est un collectif regroupant des sociétés de la maîtrise d'ouvrage, de la conception et de l'exploitation, en capacité de développer une ingénierie pluridisciplinaire balayant largement le spectre des

compétences nécessaires à la création d'éco-quartiers, partageant les mêmes valeurs et une même motivation à inventer **une approche plus collaborative** de la fabrication de la **Ville durable**.

Pôle diversifié de ressources en ingénierie, lieu de réflexion, **Urbagenèse** est également au quotidien aux côtés d'Eden Promotion dans une démarche de développement auprès des acteurs institutionnels dans un rôle d'écoute, de conseil mais aussi afin de **susciter l'émergence et la réalisation de projets** en phase avec les valeurs que portent le collectif.

## LES 13 MEMBRES DU COLLECTIF URBAGENÈSE



# S'entourer de gens de confiance

Parmi les gens qui font confiance à Eden, nous pouvons citer les collectivités et pas uniquement sur La Rochelle. En se basant sur le modèle de la ruche et en pratiquant **l'essaimage** (démarche consistant à aider un ou plusieurs salariés à créer sa propre société ou filiale) nous cherchons à développer de nouveaux territoires. Un collaborateur associé est notamment allé s'installer à Bordeaux. Demain, la question se posera d'envoyer une nouvelle abeille en éclaireur pour développer un autre territoire.

En répondant à des concours, nous identifions des territoires où l'on estime avoir une place à jouer. Suivant les territoires, le niveau de conscience et de maturité environnementale est inégal. Nous y allons pour apporter notre ADN.

Les établissements publics fonciers nous font également confiance. Dès lors qu'on gagne des concours, on a des porteurs de foncier, qui sont souvent des organismes d'état. Citons aussi les bailleurs sociaux (40 % de notre production est du logement social.). Ces derniers connaissent Eden et **la qualité de nos réalisations**. Les banques nous accordent également leur confiance.

Enfin, une communauté de résidents, d'acquéreurs, recherche nos bâtiments en avance d'une norme. C'est un gage de la valeur patrimoniale de leur acquisition.

## MEMBRE DE :

coopérative  
carbone La Rochelle



ielo



**AMANTA**, branche dédiée au tourisme d'Eden Promotion, s'engage à promouvoir un tourisme respectueux de la Nature et des Hommes. Avec **6 établissements** répartis dans l'océan Indien et à La Rochelle, où se situe son siège, AMANTA s'impose comme un acteur clé d'un tourisme plus vertueux, en harmonie avec les territoires qu'elle investit.

### Des lieux d'exception, ancrés dans leur territoire

Chacun de nos établissements, qu'il s'agisse de nouvelles constructions ou de rénovations, est pensé pour s'intégrer durablement à son environnement, qu'il soit naturel ou urbain.

Cette approche responsable s'accompagne d'un **véritable respect des cultures locales**, garantissant à nos hôtes une immersion **authentique et enrichissante**.

Au-delà du confort et de l'élégance, **AMANTA** offre des expériences uniques, propices aux rencontres humaines et à une reconnexion avec soi-même. Que vous soyez voisin ou voyageur venu d'ailleurs, nos lieux invitent à découvrir autrement, en valorisant les échanges, la sérénité et la beauté des lieux.

### LES ÉTABLISSEMENTS



**ANTSANITIA RESORT**  
Majunga, Madagascar



**CORAIL NOIR**  
Nosy Be, Madagascar



**LE JARDIN MAORE**  
Kani-Kéji, Mayotte



**LE DIMITILE HÔTEL & SPA**  
Entre-Deux, La Réunion



**CÔTÉ Océan**  
Angoulins-sur-Mer, Charente-Maritime



**ATHOME RÉSIDENCE & SPA**  
La Rochelle, Charente-Maritime



## UNE ASSOCIATION FRANÇAISE ENGAGÉE À MADAGASCAR

L'association **AMADA**, fondée en 2009, est une organisation française à but non lucratif qui œuvre pour l'amélioration des conditions de vie des populations les plus vulnérables à Madagascar. Forte de son partenariat avec l'ONG Eden Reforestation Projects, AMADA conjugue savoir-faire et ressources pour mener des projets durables en faveur des communautés locales.

Son action s'articule autour de trois grands axes : **l'éducation, la santé et l'environnement**, avec un engagement fort pour lutter contre les causes structurelles de la pauvreté dans les régions malgaches les plus touchées.

### ÉDUCATION

AMADA est convaincue que **l'éducation est un levier essentiel** pour sortir de la pauvreté. L'association a construit une **école primaire à Antsanitia**, permettant à des centaines d'enfants d'accéder à une éducation de qualité.

Elle soutient également :

- La formation des enseignants,
- La fourniture de matériel scolaire,
- L'accès à des infrastructures modernes et adaptées.

### ENVIRONNEMENT

AMADA s'investit activement dans la **protection et la restauration des écosystèmes dégradés** de Madagascar. En collaboration avec Eden Reforestation Projects, l'association :

- A planté plusieurs milliers d'arbres, contribuant à la reforestation et à la lutte contre l'érosion,
- Forme les communautés locales à des pratiques agricoles respectueuses de l'environnement,
- Sensibilise les habitants à la préservation des ressources naturelles.

### SANTÉ

La santé des communautés est une priorité pour AMADA. Elle a mis en place un **dispensaire à Antsanitia**, offrant des soins médicaux de base aux villageois, ainsi que des campagnes de sensibilisation à l'hygiène et à la prévention des maladies.

Les projets récents incluent :

- L'amélioration des équipements médicaux,
- Le recrutement de personnel soignant,
- La mise en place de partenariats avec des médecins bénévoles.



# Bâtiments durables

## NOUVELLE-AQUITAINE

Chez Eden Promotion, nous intégrons pleinement la démarche **Bâtiments Durables Nouvelle-Aquitaine (BDNA)** dans le développement de nos programmes passés, présents et futurs. Cette démarche incarne notre vision : **anticiper les grands défis environnementaux** tels que le changement climatique, l'effondrement de la biodiversité et la raréfaction des ressources, et mobiliser nos compétences pour y répondre.

En qualité de société à mission, nous attachons une importance capitale à la communication de notre politique d'entreprise, qui repose sur des engagements concrets et mesurables.

Ces engagements se déclinent à travers plusieurs axes structurants :

- Une **stratégie carbone ambitieuse**, visant à réduire l'impact de nos activités et de nos réalisations.
- Le **profil environnemental BDNA**, garantissant que chaque projet s'inscrive dans une démarche durable et performante.

Notre ambition dépasse la simple construction de bâtiments : il s'agit de participer activement à la transformation de notre société vers un modèle plus respectueux de l'environnement et des générations futures.

Pour cela, nous nous appuyons sur des outils pédagogiques et des processus collaboratifs, conçus pour simplifier la réalisation de projets durables. La démarche BDNA repose sur **trois piliers fondamentaux** :

- Un **accompagnement humain**, favorisant une dynamique d'intelligence collective entre tous les acteurs du projet.
- Une grille d'**évaluation partagée**, permettant de structurer et de mesurer les performances environnementales.
- Une **validation finale**, réalisée par une commission interprofessionnelle publique garantissant la qualité et la durabilité des projets.

## PROJETS PRÉSENTÉS

### CANTEGRIT

[Consulter la fiche opération](#)

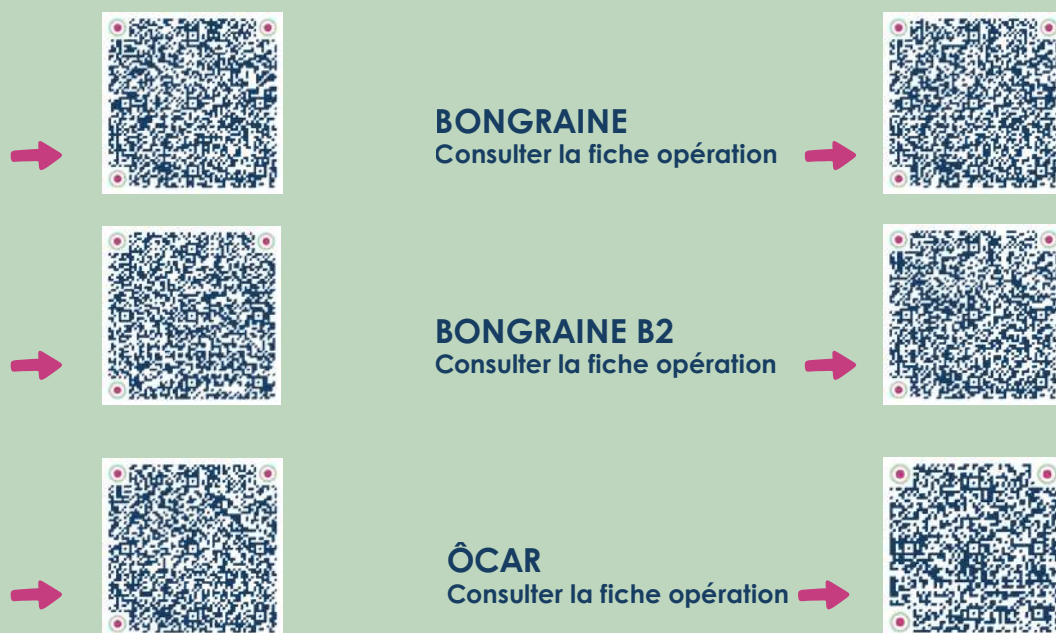
### LES RULLAS

[Consulter la fiche opération](#)

### AMÉNITÉ

[Consulter la fiche opération](#)

## EN COMMISSION BDNA



Notre bureau d'études **ATMOSPHÈRE** joue un rôle clé dans cette démarche, en apportant son expertise technique et en contribuant à l'atteinte des objectifs environnementaux.

En intégrant ces principes dans nos pratiques quotidiennes, nous affirmons notre volonté de **construire un avenir plus durable** et de **rendre les projets écoresponsables accessibles à tous**.

### PARTENAIRES :

Militer et agir pour la transition écologique est au cœur des engagements d'Eden Promotion en tant que sociétaire. En collaborant avec des partenaires tels que **NOBATEK** pour innover, en privilégiant les filières biosourcées avec la **SCIC IELO**, ou encore en soutenant des initiatives ambitieuses comme le **Territoire Zéro Carbone de la Coopérative Carbone**, nous affirmons notre volonté d'inscrire nos actions dans une dynamique collective et durable. Ces partenariats renforcent notre ambition d'intégrer les meilleures pratiques pour un avenir respectueux de l'environnement et des générations futures.



*Réhabilitation et Patrimoine*

EDEN  
PROMOTION  
L'IMMOBILIER  
GRANDEUR  
FUTUR

*au service de l'excellence*

# Une stratégie adaptée... ...aux enjeux contemporains

Depuis sa création, Eden Promotion s'est imposé comme un acteur majeur de la promotion immobilière dans le domaine du neuf. Aujourd'hui, notre entreprise franchit une étape supplémentaire en intégrant la **réhabilitation de bâtiments** à son savoir-faire, répondant ainsi aux enjeux environnementaux, patrimoniaux et sociétaux actuels.

Cette évolution s'inscrit dans une volonté de **préserver le patrimoine architectural tout en réduisant l'empreinte carbone** de nos projets, une approche qui reflète notre engagement envers un développement durable et responsable.

Chez Eden Promotion, nous avons choisi d'inscrire cette démarche dans une recherche d'excellence. La réhabilitation permet de **redonner vie à des bâtiments existants**, favorisant la préservation du patrimoine tout en **limitant l'artificialisation des sols et en réduisant les émissions de carbone** liées à la construction. Nos programmes illustrent notre capacité à conjuguer qualité environnementale, respect du bâti ancien et confort des futurs habitants.

## Cypa

### **BEAULIEU-SUR-MER, ALPES-MARITIMES**

Nichée dans le triangle d'or qu'elle forme avec Saint-Jean Cap-Ferrat et Villefranche-sur-Mer, la ville de **Beaulieu-sur-Mer** propose un cadre inégalé dans un environnement exceptionnel. Entre mer et montagne, elle est l'un des trésors de la Riviera française, célèbre pour ses magnifiques demeures de la Belle Époque. Son patrimoine architectural préservé témoigne de l'attrait que suscite cette station balnéaire unique.

Pour compléter ce tableau idyllique, **Cypa** offre des places de parking privatives et des box, un jardin luxuriant agrémenté d'essences méditerranéennes, ainsi qu'une domotique intégrée pour un confort moderne. Les résidents peuvent également profiter d'une piscine chauffée, le tout dans un emplacement idéal, à seulement 200 mètres des commerces et à 500 mètres de la plage.



# Nouvel'R

## LA ROCHE-SUR-YON, VENDÉE

Le projet Nouvel'R incarne notre ambition de réhabilitation au service de la durabilité et du patrimoine. Situé dans l'ancien **Hôtel du Lion d'Or**, cet ensemble se compose de **32 logements** allant du T1 au T2.

Les travaux sont réalisés dans le respect des règles de l'art et en conformité avec les exigences de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), garantissant une intégration harmonieuse dans le tissu architectural existant.

Le projet vise à atteindre le label **BBC Rénovation**, témoignant de notre engagement pour une haute performance énergétique.



# La Closerie du Parc

## CLAVETTE, CHARENTE-MARITIME

La Closerie du Parc s'inscrit dans la réhabilitation d'un **château du début du XIXe siècle**. Ce site unique accueillera **43 logements**, du T1 au T5, dans un cadre préservé comprenant un **espace boisé classé**.

Ce projet exemplaire met en œuvre des techniques et matériaux innovants pour conjuguer respect du bâti ancien et performances énergétiques. La rénovation d'excellence de cet édifice offre **une seconde vie à ce patrimoine historique** tout en répondant aux standards modernes de confort et de durabilité.





Le bifan

# Réduction

## DE L'EMPREINTE ÉCOLOGIQUE



- Plus de **2500Teq CO2** évitées (soit l'équivalent des émissions annuelles de **250** Français moyens)
- Jusqu'à **94%** de déchets de chantiers revalorisés sur nos sites en 2024, un modèle dans le secteur immobilier
- Des bâtiments **autoconsommant plus de 95 % de l'énergie photovoltaïque** produite sur site (jusqu'à 30% des besoins électriques hors bornes VE et consommations individuelles pour la résidence hôtelière ATHOME), grâce à des **panneaux solaires, toitures végétalisées et pompes à chaleur innovantes**.



# Réalisations

## DURABLES

- Plus de **3 300 logements écologiques livrés** à ce jour, alliant confort, esthétique et impact environnemental réduit.
- Nos derniers projets, comme Nouvel'R à La Roche-sur-Yon et Arpège à Angoulins-sur-Mer, témoignent de notre capacité à **intégrer la transition écologique** dans des habitats accessibles et modernes.

# Contributions

## À LA SOCIÉTÉ



Des partenariats avec 3 entreprises locales pour **favoriser un développement économique durable et des circuits courts**.

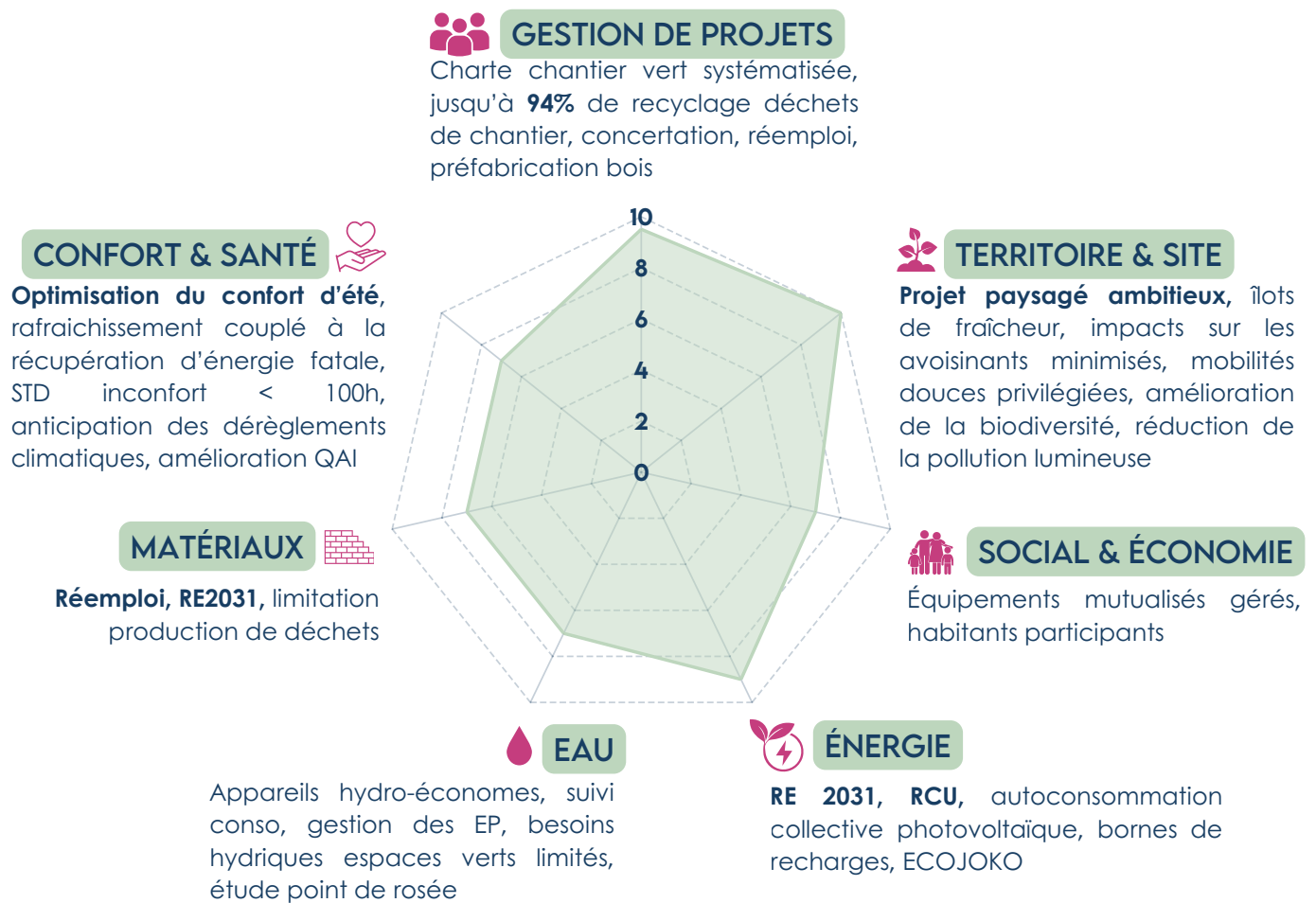
- Coopérative Carbone / *Stratégie bas carbone + LRTZC*
- SCIC IELO / *Filières biosourcées*
- NOBATEK / *Innovation*

Ces chiffres ne sont pas que des statistiques : **ils reflètent la force de nos engagements communs**. Ensemble, avec vous, nous bâtissons un modèle d'habitat où innovation, durabilité et humanité se conjuguent pour **créer des solutions qui laissent une empreinte positive**.

Nous vous remercions de contribuer à ce **succès collectif** et vous invitons à imaginer avec nous les prochaines étapes de cette aventure. **Chaque action compte**, chaque partenariat est une pierre supplémentaire dans l'édifice que nous construisons ensemble.

Ce graphique BDNA présente les progrès par rapport à la norme de référence (0) : chaque point supplémentaire traduit une amélioration mesurable au-delà de cette norme.

Ce graphique BDNA illustre les avancées par rapport à la norme de référence (0) : chaque point supplémentaire représente une amélioration tangible au-delà de cette norme.



#### Innovation & cohérence durable/ Attribués par commissions BDNA en phase conception :

Urbanisme transitoire, aménagement concerté, co-promotion avec bailleurs sociaux, volumes capables, LEAN construction, gestion des eaux pluviales avec voirie perméable, charte des logements des arbres, autoconsommation collective d'électricité photovoltaïque, construction bois CLT, isolation en paille hachée, ...

*Réduire nos émissions de CO<sub>2</sub>,*

**MAIS SURTOUT**

**LUTTER CONTRE L'ÉPUISEMENT DES RESSOURCES**



*Nos références*

# Être en avance d'une norme, la marque de fabrique d'un précurseur

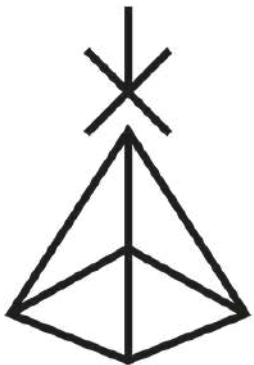
Dès les premières années, Eden a monté des projets localement, secondé de son bureau d'études **Atmosphère**, l'entreprise s'est développée en réalisant des **projets toujours plus engagés**, imprégnés de cette philosophie particulière et communicative des militants de la première heure. L'état d'esprit des monteurs d'opérations était de **créer la marque de fabrique d'Eden**. L'échelle du projet a laissé sa place à celle de l'entreprise avec une recherche de **cohérence** nécessaire.

Être **précurseur** sur la qualité des projets, tel est l'objectif premier d'Eden. L'ambition a toujours été d'avoir une **norme d'avance, une énergie d'avance**.

Comment ? En systématisant la recherche de **labellisation** avec l'impartialité d'un organisme indépendant de **certification**. En se confrontant, via les concours, à la réalité de la production des autres, aux attentes des donneurs d'ordres, aux besoins des habitants. Répondre à des concours et mettre tous les moyens en œuvre pour les remporter et développer des **projets exemplaires** est devenu au fil des années notre leitmotiv.

Une obsession payante, en attestent les **15 pyramides** (distinctions de la Fédération des Promoteurs Immobiliers) dont **5 fois au niveau national** (plus particulièrement dans la catégorie Bas Carbone) et **l'obtention du premier bâtiment de France certifié et livré RE2028**.

## 15 pyramides



- **Cantegrit** - Ondres, 2024
- **Brazza** - Bordeaux, 2020
- **Alcyone** - La Rochelle, 2020
- **Athome** - La Rochelle, 2019
- **Tour Carrée** - La Rochelle, 2019
- **Aquavella** - Aytré, 2018
- **Maison du partage** - Royan, 2018
- **Makala** - Mayotte, 2018
- **Vibrato** - La Rochelle, 2017
- **Rives Ouest** - La Rochelle, 2016
- **Cosy** - Royan, 2015
- **Les Eden de Royan** - Royan, 2014
- **Terrasses d'Iberville** - La Rochelle, 2013
- **Ylang** - Mayotte, 2011
- **Portes du Lagon 3** - Mayotte, 2010

# Récompenses & Labels



## CANTEGRIT

Ondres - Pyrénées-Atlantique

2024 : Pyramide d'Argent FPI du Bâtiment Bas Carbone (Prix EDF) 

## BRAZZA

Bordeaux - Nouvelle-Aquitaine

*Volumes capables logements évolutifs et abordables*  
2020 : Pyramide de Vermeil & d'Argent de l'Innovation Industrielle  
Opération intégrant la démarche Qualité Globale pilotée par les membres du GIP



2023 : Nommé à l'Equerre d'Argent



## ALCYONE

Lagord - Charente-Maritime

Parc bas carbone Atlantech

2020 : Pyramide d'Argent FPI du Bâtiment Bas Carbone (Prix EDF) 

2023 : 1er bâtiment de France certifié et livré RE2028



## ATHOME

La Rochelle - Charente-Maritime

Résidence hybride (étudiante et hôtelière)

**Siège social d'Eden Promotion**



2019 : Pyramide d'Argent FPI du Bâtiment Bas Carbone (Prix EDF)



## TOUR CARRÉE

La Rochelle - Charente-Maritime

Eco-quartier résidentiel

2019 : Pyramide d'Argent FPI du Bâtiment Bas Carbone (Prix EDF)

**Green Solutions Awards**, mention Bas Carbone - Construction 2 1



## AQUAVELLA

Aytré - Charente-Maritime

Résidence et commerces



2018 : Pyramide d'Argent FPI pour la Conduite Responsable des Opérations (Prix APAVE)  
Grand Prix Région



## MAISON DU PARTAGE

Royan - Charente-Maritime

Résidence intergénérationnelle

2017 : 1er collectif public BEPOS Effinergie de Charente-Maritime

2018 : Pyramide d'Argent FPI du Bâtiment Bas Carbone (Prix EDF)



## MAKALA

### Kongou - Mayotte

Résidence

2018 : Lauréat du fond de Chaleur avec une solution de production d'eau chaude solaire collective individualisée



## VIBRATO



### La Rochelle - Charente-Maritime

Habitat participatif

2017 : Pyramide d'Argent FPI du Bâtiment Bas Carbone (Prix EDF)  
Grand Prix Régional



## RIVES OUEST

### La Rochelle - Charente-Maritime

Résidence arborée



2016 : Pyramide de Vermeil et Pyramide d'Argent FPI du Bâtiment Connecté (Prix EDF)



## COSY



### Royan - Charente-Maritime

Résidence et commerces

2015 : Pyramide de Vermeil et Pyramide d'Argent FPI  
du Bâtiment Bas Carbone (Prix EDF)



## LES EDEN DE ROYAN

### Royan - Charente-Maritime

Résidence intergénérationnelle

2014 : 1er collectif public BEPOS Effinergie de Charente-Maritime



## TERRASSES D'IBERVILLE

### La Rochelle - Charente-Maritime

Résidence

2013 : 1er Bâtiment Privé de logements BEPOS de la région Poitou Charentes



## YLANG

### Mamoudzou - Mayotte

Résidence intergénérationnelle

2011 : Label Mayénergie +



## PORTES DU LAGON 3

### Mamoudzou - Mayotte

Résidence

2010 : Label Mayénergie Plus - BEPOS





Devenez acteur  
d'un avenir plus  
**DURABLE**  
en **NOUS** choisissant



**EDEN PROMOTION** est un acteur Rochelais profondément ancré dans son territoire et **engagé dans une démarche écoresponsable** depuis 15 ans. Nous sommes constamment à la recherche de nouvelles méthodes de conception et d'approches techniques **bas carbone** telles que NEGAWATT, WATT ELSE, ENR ou la compensation carbone.

Nous innovons également en matière de modes d'habitation avec des projets d'habitat participatif, de co-living et de logement évolutif.

**Notre philosophie humaniste est au cœur de notre modèle d'entreprise participatif**, de notre gestion de projet et de notre vision d'un Maître d'ouvrage responsable et animateur du changement.

Nous sommes motivés par l'utopie **d'une humanité et d'une nature réconciliées**, d'un futur durable pour les générations futures. Chez **EDEN PROMOTION**, nous construisons le futur dès aujourd'hui !

35 av. du Dr. Planet,  
17000 La Rochelle

**05 46 448 448**  
**contact@eden-promotion.fr**  
**WWW.EDEN-PROMOTION.FR**