



# COOS

ASSISTANCE À MAÎTRISE  
D'OUVRAGE AGILE

**L'impertinence au service du m<sup>2</sup>  
pertinent.**



# À propos

Co-S est une société spécialisée dans **les Schémas Directeurs Immobiliers (SDI), la programmation et l'assistance à la conduite d'opération.**

Fondée par un **programmiste**, un **architecte** et un **économiste**, la société a successivement agrandi son équipe jusqu'à 21 personnes, en conservant cette diversité originelle.

Implantée à **Paris, Nantes et Marseille**, Co-S travaille sur **toute la France**, le plus souvent en détachant des équipes en immersion au sein des sites étudiés.



# — En quelques chiffres

**120+**

DE RÉALISATIONS

**22**

COLLABORATEURS

**3**

AGENCES

**9**

ANNÉES  
D'EXPÉRIENCE

# Ils nous font confiance

APIJ



# — Nos savoir-faire

Schéma  
directeur  
immobilier

Études de  
valorisation

Programmation

Conduite  
d'opération

# Schéma Directeur Immobilier

Un Schéma Directeur Immobilier n'est pas qu'un plan technique : c'est **une vision stratégique** qui guide vos choix à long terme.

Co-S conçoit des trajectoires réalistes et opérationnelles, en intégrant les usages, les finances, les réglementations et les enjeux énergétiques. Cette approche transversale s'appuie sur des données objectivées et débouche sur **des feuilles de route claires et actionnables**.

Pour la maîtrise d'ouvrage, c'est **la garantie d'un outil de visualisation clair** de l'état et du potentiel de son patrimoine, ainsi qu'**une aide à la décision pragmatique qui sécurise les investissements et facilite le pilotage du patrimoine dans le temps**.

École Polytechnique de Yamoussoukro



# Schéma directeur immobilier

## 1 État des lieux

Bâti et foncier  
Effectifs et organisation  
Concertation

## 3 Scénario préférentiel, élaboration du SDI

## 2 Faisabilité et scénarisation

# Études de valorisation

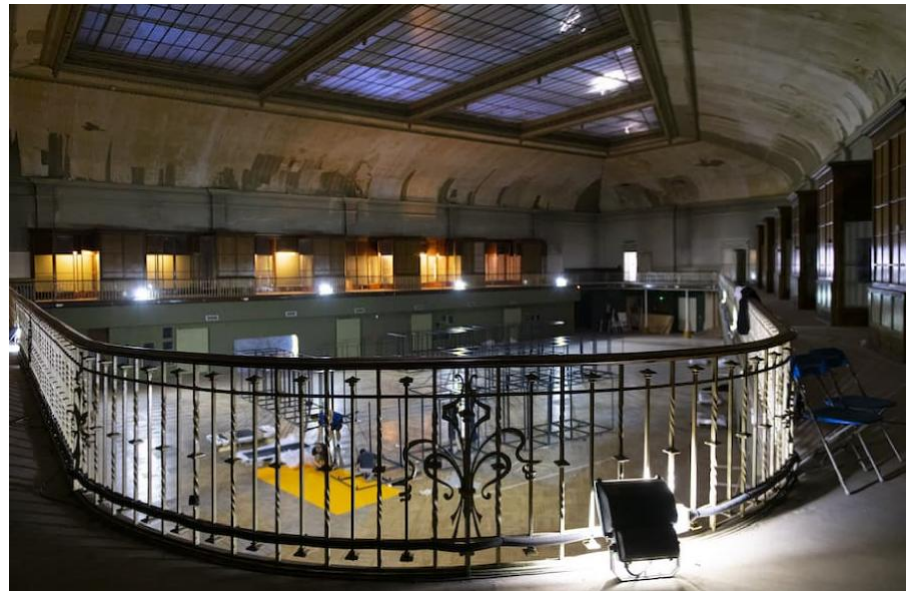
**Valoriser un patrimoine immobilier, c'est révéler son potentiel.**

Co-S explore les différents scénarios de transformation ou de reconversion, en croisant lecture urbaine, contraintes réglementaires et performances énergétiques.

Chaque option est évaluée techniquement, économiquement et stratégiquement, afin d'offrir une **vision claire et comparative des possibles.**

La maîtrise d'ouvrage bénéficie ainsi d'un éclairage objectif pour sécuriser ses arbitrages et **transformer ses actifs en leviers de performance, d'image et d'utilité collective.**

Ancien Musée Guimet de Lyon



# Études de valorisation

1 | Lancement et structuration de la data room

3 | Scénarios de valorisation et comparaison multicritère

2 | Diagnostic des potentiels internes et contextuels

4 | Approfondissement et visualisation du scénario émergent

# Programmation

**Définir un programme, c'est transformer des intentions en projet concret.** Co-S accompagne la maîtrise d'ouvrage dans la précision des objectifs, des surfaces et des fonctionnalités, tout en intégrant contraintes budgétaires, réglementaires et environnementales.

La démarche s'appuie sur des ateliers collaboratifs, une expertise en optimisation des espaces et une rigueur méthodologique qui sécurise le processus.

**L'objectif est de réaliser un dossier** issu de l'exhaustivité des besoins et des contraintes à destination des maîtres d'œuvre, qui **garantit la faisabilité technique et financière**, mais surtout **l'adhésion des parties prenantes à l'opération.**

Muséum d'Histoire Naturelle à Nantes



# Programmation

## 1 État des lieux

Bâti et foncier  
Effectifs et organisation

## 3 Rédaction du préprogramme

Scénario préférentiel

## 2 Faisabilité et scénarisation

## 4 Rédaction du programme

# Conduite d'opération

**La réussite d'une opération repose sur un pilotage rigoureux.** Co-S assure la coordination des acteurs, veille au respect des **coûts, délais et qualités**, et défend en permanence les intérêts de la maîtrise d'ouvrage.

Cette posture de partenaire indépendant s'appuie sur une expérience éprouvée de projets complexes et sur une communication claire avec l'ensemble des intervenants, ainsi qu'avec les futurs utilisateurs.

**Co-S se pose en un relais fiable et proactif**, capable d'anticiper les risques et de sécuriser l'aboutissement du projet jusqu'à sa livraison.

Campus parisien de la Caisse des Dépôts et Consignations



# Conduite d'opération

1 | Assistance  
passation  
marché  
concepteur

3 | Suivi opérationnel

2 | Analyse  
APS/APD/PRO

4 | Assistance à la  
bonne livraison  
de l'ouvrage

# Notre équipe

Ingénieurs, Architectes, Universitaires : **nous cultivons la diversité de formations, de compétences et d'approches**, présentes dès l'origine de Co-S.



# Toute l'équipe Co-S



Arnaud Combaluzier



Sylvain Combaluzier



Thibault Stoll



Pascal Gendron



Aude Lapierre



Hector Marzo



Camille Esther



Nathan Lesenne



Davy Liard



Gabrielle Marchal



Lorine Dufat



Aurore Peillet



Loïc Woehrlen



Cyrielle Dubois



Colombe Blondel



Fanny Arnoult



Liantsoa Rabarijaona



Camille Laporte



Zoé Figuer



Sâm Afchar



Antoine Lerda

# – Notre approche

Impertinence  
(constructive)

Pour mieux comprendre le contexte de nos opérations, nous avons pris l'habitude de poser beaucoup de questions et, parfois même, de **“remettre en question”**. Parce qu'il n'y a pas plus pertinent que de **déroger à certaines certitudes ancrées**, nous n'hésitons pas à **ouvrir ces champs de possibles**, mais toujours de manière constructive, et **toujours au bénéfice du projet**.

Sobriété

Questionner l'acte de construire est devenu un enjeu contemporain majeur : Une réhabilitation de bâtiment consomme de 40 à 80 fois moins de matériaux qu'une construction neuve. Ainsi, 1m<sup>2</sup> construit, même aux normes énergétiques de 2020, consommera en 15ans l'équivalent CO2 d'un aller-retour Paris-Pékin en citadine à essence: **le bâtiment le plus sobre demeurera toujours celui dont la construction a été évitée**.

Simplicité

**Notre démarche vise aussi à privilégier des systèmes simples, passifs, et à la maintenance aisée**. Les équipes de Co-S visitent plusieurs centaines de bâtiments par an. Elles ont pu constater l'obsolescence accélérée des éléments techniques complexes. **À contrario, une conception simple et appropriable intuitivement aura toutes les chances de générer des usages libres, spontanés, et apaisés**.

# – Notre approche

## Coût global

Une **stratégie immobilière** devrait toujours s'aborder sur un temps prenant en compte **la fin de vie d'un bâtiment**. En créant des **scénarios actifs sur 20 ans** (réhabilitations, déplacements, constructions, ventes, etc.), et en les comparant à un **scénario passif** (correction technico-fonctionnelle et maintenance), **Co-S livre les réels avantages d'une opération, qu'ils soient financiers, ou en termes d'améliorations des usages.**

## Chronotopie

L'intérêt de **décorrélérer les lieux des pratiques** est de **se détacher des contraintes héritées du temps**. C'est, d'une part, **imaginer de nouvelles configurations spatiales** qui seront au service des rythmes des usagers (journée/soirée, semaine/weekend, travail/vacances,...). D'autre part, l'objectif est aussi **d'imaginer l'inimaginable : une fonction après la première vie d'un bâtiment**, au-delà de ce pour quoi il a été originellement conçu.

## Réversibilité

On estime à un minimum de **50€/m<sup>2</sup>/an** le budget qui devrait être consacré au **Gros Entretien Réparation (GER), hors maintenance**, afin de corriger les dysfonctionnements du bâti inhérents au temps qui passe. **Réemployer des matériaux de construction** est aujourd'hui devenu incontournable; **Réemployer des bâtiments** le devient de plus en plus. **Construire des bâtiments réemployables** le sera tout autant prochainement.

# Notre histoire

2016

Création de Co-S

2018

Nouveaux locaux à Paris  
et à Nantes

2024

Nouveau locaux Paris  
20e : "La Maison Dumas"

2017

Premières opérations  
d'envergure : Poste  
Immo et Écoles de Blois

2022

Passage à 10 employés

2025

Nouvelle antenne à  
Marseille

# Nos partenaires

adven

**ANA**  
INGENIERIE

  
ARWYTEC

**UC  
CC**



CINERA

  
Citizing

**C-A**

**EBA**  
CONCEPT

  
ELEMENTARE  
concept

**FLEGON**  
Ingénierie

*foncière*  
BELLEVILLES

**G** | **GEFI**  
ingénierie

  
mobius

**POA**

**tb** maestro™

vizea



## Le Co-seil

Co-S est structuré en six groupes, chacun étant **autonome et souverain** sur leurs champs de décisions et compétences. Associés et représentants de chaque groupe **se réunissent tous les mois** afin de décider de l'organisation et de la stratégie de la société.

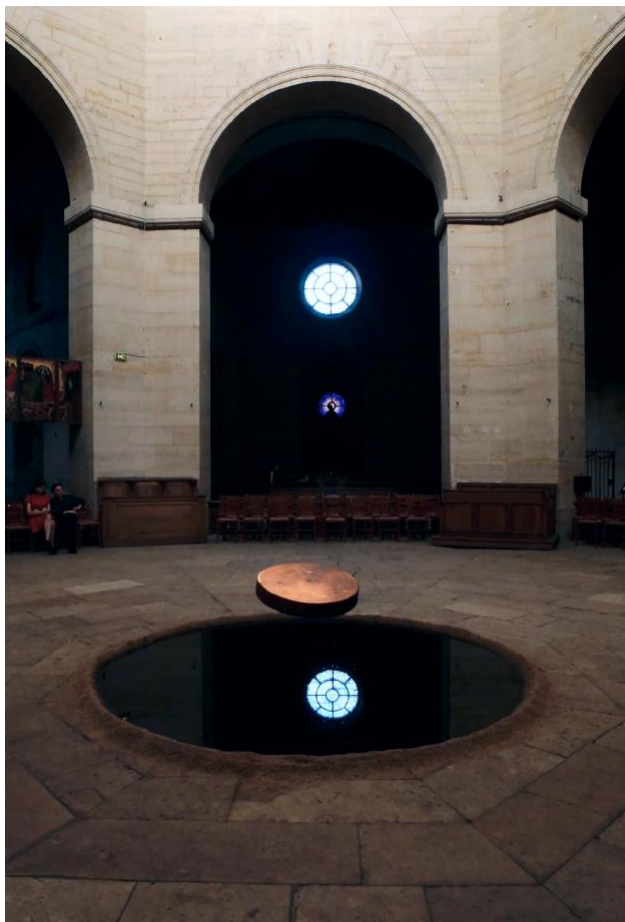
## Engagement RSE

**Conscient de ses responsabilités**, Co-S s'engage à prendre en compte **les impacts sociaux, économiques et environnementaux** dans l'ensemble de ses décisions, actions, et recommandations faites à ses clients.

Cette politique RSE permet notamment à l'agence de **réduire son impact environnemental, d'améliorer ses relations clients et la pertinence de ses conseils**, et propose à chaque collaborateur de grandir et de s'épanouir en cohésion avec **les valeurs du collectif**.

**Gage d'une pérennité durable**, notre **charte RSE** se dessine comme **la clé d'une croissance partagée**, profitable pour **l'entreprise, ses collaborateurs, partenaires, clients** et plus largement **l'écosystème** au sein duquel nous évoluons.





Projet "Les Magasins", Chapelle de La Salpêtrière

# Sponsoring

Depuis 2016, Co-S dédie une partie de son chiffre d'affaire à financer des associations et talents :

- **Thibault Guignes**, apnéiste professionnel et désormais détenteur du record national français Free Immersion
- L'association "**Vague d'espoir**" qui soutient la professionnalisation de surfeurs brésiliens de milieux modestes
- **Chloé Le Bars**, skipper professionnelle
- Projet artistique "**Les Magasins**" dans la Chapelle de La Salpêtrière
- Un tracteur pour les maraichers des "**Landes Fertiles**" : Maraichères cherchent petit tracteur pour cultiver l'avenir
- L'association "**Re-Belle**", qui transforme les fruits invendus en confitures et accompagne des femmes vers une meilleure insertion professionnelle



Chloé Le Bars

# — Où nous trouver



## PARIS

36 rue de Bagnolet  
75020 Paris

Arnaud Combaluzier :  
+33 7 82 40 93 42



## NANTES

47 rue Félibien  
44000 Nantes

Thibault Stoll :  
+33 6 31 13 39 55



## MARSEILLE

Cité Fab 23 Rue des Phocéens  
13002 Marseille

Loïc Woehrlen :  
+33 7 88 88 21 11