

Date de mise à jour du descriptif de commercialisation le 19/07/2023

DESCRIPTIF DE COMMERCIALISATION

**FRONT OFFICE - 12 à 16 Rue Sarah Bernhardt & 1 rue Olympe De Gouges
92600 ASNIERES-SUR-SEINE**

Mandant : EPARGNE FONCIERE Propriété en indivision avec les scpi :
Surface totale de la propriété de la SCPI : 23 474 m² Epargne Foncière / Credit mutuel Pierre 1 / Selectinvest 1
Statut de la propriété : Pleine propriété

Locaux disponibles à la location

Niveaux	Destination	Lots	Surface (1)	Date de disponibilité (2)	Ancien locataire	Loyer € Ht-Hc / m ² an		
1er étage	Bureaux	1ER/C/01	456,20 m ²	Immédiate	NM MEDICAL	220 €/HT/HC/m ² /an Quote-part RIE inclus Remise de loyer de 30 €/HT/HC/m ² /an pendant les 2 premières années du bail		
		1ER/C/02	423,90 m ²					
TOTAL 1er étage			880,10 m ²					
2ème étage	Bureaux	2EM/A/01	520,00 m ²				TELEPERFORMANCE	
		2EM/A/02	431,50 m ²					
TOTAL 2ème étage			951,50 m ²					
5ème étage	Bureaux	5EM/B/01	715,60				AYMING	
TOTAL 5ème étage			715,60 m ²					
TOTAL			2547,20 m ²					

Parkings (63 places) (3) dont 4 places pré-équipées pour l'installation de bornes électriques 1300 €/HT/HC/unité/An

(1) Surfaces données à titre indicatif et exprimées en m², y compris une quote-part de parties communes.

(2) Sous réserve d'éventuels travaux de rénovation

(3) 1 place de parking correspond à 37,45 m²

Prestations des locaux et de l'immeuble

Système de rafraîchissement d'air réversible	Hall d'accueil avec Community Manager	Restaurant inter entreprise
Faux-plancher technique	PC sécurité	Espace Détente au RDC
Hauteur libre 2,70 m	Contrôle d'accès	Espace bien-être au 7ème étage

Charges, Assurances et Taxes 2023

Charges d'exploitation et de fonctionnement de l'immeuble 53,72 €/m²/HT/an, soit :

- Maintenance technique de l'immeuble : 11,75 €/m²/HT/an
- Sécurité de l'immeuble : 8,12 €/m²/HT/an
- Fluides (chauffage, climatisation (hors ventilos-convecteurs et résistances)) : 21,15 €/m²/HT/an
- Surveillance énergétique : 1 €/m²/HT/an
- Espaces verts : 0,81 €/m²/HT/an
- Nettoyage parties communes et collecte déchets : 9,54 €/m²/HT/an
(Nouveau contrat : Entretien des ouvrants : 1,35 €/m²/HT/an)

Services aux occupants de l'immeuble : 11,18 €/m²/HT/an, soit :

- Prestations de services incluant l'accueil : 4,19 €/m²/HT/an
- Building Manager : 4,59 €/m²/HT/an
- Community Management : 2,40 €/m²/HT/an

Honoraires : 2,46 €/m²/HT/an, soit :

- Frais de gestion : 2,46 €/m²/HT/an
- Travaux d'entretien courant : 5,36 €/m²/HT/an

Montant de la taxe foncière + TOM 2022 : 22,20 € Ht/m²/an

Montant de la prime d'assurances 2023 : 1,44 € Ht / m²/an

Montant de la taxe sur les bureaux en Ile de France en 2023 : 20,79 € Ht / m² bureaux/an

Taxe sur les parkings en Ile de France en 2023 : 90,72 € HT/unité de parking/an

Conditions juridiques

Régime fiscal : TVA

Dépôt de garantie : 3 mois de loyer TTC

Frais de rédaction d'acte selon barème ci-dessous :

- Loyer annuel /ht/hc < ou égal à 10 000 € : Frais de rédaction d'acte = 300 €
- Loyer annuel /ht/hc > à 10 000 € et < ou égal à 50 000 € : Frais de rédaction d'acte = 800 €
- Loyer annuel /ht/hc > à 50 000 € et < ou égal à 100 000 € : Frais de rédaction d'acte = 1 000 €
- Loyer annuel /ht/hc > à 100 000 € : Frais de rédaction d'acte = 2 000 €

Indice de référence : Dernier indice ILAT paru

Renseignements pratiques

VOS CONTACTS LA FRANÇAISE REM POUR LA LOCATION :

Asset Manager : Mme Eléonore CAYZAC - Tél. : 01 44 56 42 62 - ecayzac@la-francaise.com

Assistante Asset Manager : Mme Bénédicte HIEBEL - Tél.: 01 44 56 42 37 - bhiebel@la-francaise.com

Annexes réglementaires

- ERP (l'Etat des Risques et Pollutions) établi en date du 15/06/2023 (validité jusqu'au 14/12/2023) transmis en annexe du présent avenant

- DPE (Diagnostic de Performance Energétique) en cours de constitution

AVENANT AU MANDAT CADRE

Type d'avenant au Mandat Cadre

Tri-exclusif

Commercialisateurs mandatés

- 1 - Commercialisateur : JONES LANG LASALLE, Aymeric MOTTIN - Tél: 01 40 55 47 80
- 2 - Commercialisateur : CBRE, Juliette BOJU - Tél. : 01 53 64 30 72
- 3 - Commercialisateur : DBX Conseil, Benjamin ZAOUÏ - Tél. : 01 55 17 14 22

Réinventons la vie au bureau



1/ **Bienvenue**
à La Française
Real Estate Managers,

2/ **entreprise engagée**
en investissement
et gestion durable,

3/ qui vous propose
un **service unique**,

4/ avec la **gamme**
contractuelle la plus
large du marché,

5/ et un catalogue
d'**offres locataire**
exclusives,

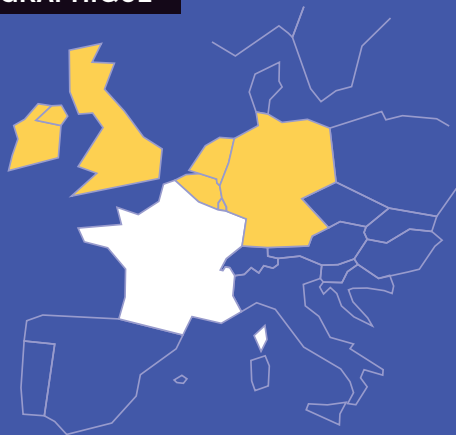
6/ ainsi qu'un ensemble
d'**outils d'aide**
à la **commercialisation**.

**Pour un mandat
gagnant**

1/ Capitalisez sur la solidité d'une société de gestion leader sur le marché de l'immobilier collectif* qui gère plus de **3,4 millions de m² en Europe**, soit l'équivalent d'une ville de 200 000 habitants.

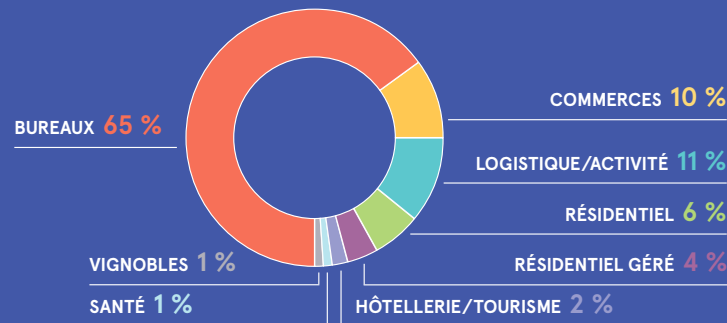
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

ÎLE-DE-FRANCE	45 %
PARIS	21 %
RÉGIONS	25 %
EUROPE	9 %



ALLEMAGNE	52 %
BELGIQUE	16 %
LUXEMBOURG	10 %
PAYS-BAS	7 %
ROYAUME-UNI	12 %
IRLANDE	3 %

RÉPARTITION SECTORIELLE



* Source : Aspim 30/06/2022 fonds immobiliers grand public SCPI en termes de capitalisation.

30
Mds€

D'ENCOURS CLIENT
SOUS GESTION

DONT

24%

À L'INTERNATIONAL

+ de
1900

ACTIFS IMMOBILIERS



+ de
6000

LOCATAIRES



+ de 400 MANDATS ACTIFS

+ de 200 000 m²

COMMERCIALISÉS CHAQUE ANNÉE (MOYENNE)



2 / Partagez les valeurs d'une **entreprise engagée** dans l'**immobilier durable**

La Française Real Estate Managers participe à la **lutte contre le réchauffement climatique** pour répondre aux engagements environnementaux des utilisateurs avec trois piliers :

Efficacité énergétique
pour des bâtiments
plus sobres et plus
économiques*

Réduction des GES
avec des fournisseurs
d'énergies durables**

Suivi des
consommations
partagées
avec nos clients***

**La Française est partenaire pro-actif
des enjeux ESG de vos clients.**

3 / Devenez ambassadeur Wellcome,
un **service unique** qui répond
aux nouveaux besoins des utilisateurs
et facilite la prise à bail avec deux piliers :

Une gamme élargie
de baux pour apporter
plus de flexibilité
et de transparence

Un catalogue
de partenariats
pour gagner
en simplicité dans
son environnement
de travail

Wellcome by La Française complète
les arguments immeubles et contribue
au succès de vos commercialisations.

Une marque du groupe  **LA FRANÇAISE**

wellcome

by LA FRANÇAISE





4 /

Offrez de la flexibilité avec la **gamme contractuelle la plus large du marché**

Notre avantage

La Française gère plus de **6 000 baux** en France et en Europe.

Réglementée par l'AMF, ses modèles contractuels assurent une **garantie institutionnelle** à ses locataires, ce qui permet d'éviter les surprises pendant ou à la fin du bail.

Notre gamme contractuelle

Bail Dérogatoire
pour les
équipes-projet,
max 36 mois

Bail Agile
le meilleur
de la flexibilité
et des avantages/
franchise

Bail Partage
qui prévoit
vos futurs
réaménagements

Bail Opérateur*
pour les
professionnels
du coworking et
des tiers-lieux

3/6/9
le bail commercial
traditionnel

Exclusivités La Française

Deux nouveaux baux pour les besoins post-COVID

Le Bail Agile

Le premier bail commercial sans date de sortie fixe.

Seule condition à respecter : un préavis minimum de 6 mois qui peut être **délivré à tout moment par le preneur : parfait pour aligner son engagement à son carnet de commande.**

De la franchise de loyer peut être obtenue en fonction de la durée du préavis, tout en conservant l'avantage de la flexibilité.

Le bail Agile peut être signé sur **tout ou partie d'une location**, par exemple en complément d'un bail traditionnel.

Quelque soit la durée d'occupation, **les honoraires agents sont alignés au 3/6/9.**



*Le bail Agile
expliqué en vidéo
en 2 minutes*

Le Bail Partage

Un bail commercial traditionnel avec une option d'avance sur travaux à la main du locataire.

L'avance sur travaux peut représenter jusqu'à 6 mois de loyer HTHC ; **seulement 90 % de l'avance est remboursée**, trimestriellement sur la durée restante du bail (max 3 ans).

Les 10 % restant sont compensés par une prolongation de la durée ferme dont les conditions sont prédéfinies. **Il n'y a aucun frais, pas d'intérêts financiers.**

La clause Partage est activable une fois les mesures d'accompagnement initiales épuisées.

Les honoraires agents sont alignés au 3/6/9.



*Le bail Partage
expliqué en vidéo
en 2 minutes*



Vérifiez l'éligibilité des baux Agile et Partage sur les surfaces de vos mandats auprès de votre Asset Manager référent.



5 / Accompagnez les locataires dans leurs projets en proposant **des offres exclusives** et des avantages concrets

Notre avantage

La Française a fait levier de ses 3,4 millions de m² pour négocier des avantages au bénéfice de ses locataires. **La Française ne prend aucune commission.**

Notre catalogue d'offres

Plus de 30 offres seront disponibles en 2023 et déjà :

Pour tous les locataires

- **Aménagement** : une gamme avec Watt Design & Build (*voir ci-après*)
- **Services** : des prestations d'accueil et d'hospitality sur les parties privatives avec **Welcome at Work**
- **Food** : des offres exclusives négociées avec le leader de la cantine connectée **Foodles**
- **Garantie de charges** sur les immeubles éligibles, une extension de garantie de charges pour les parties privatives du locataire avec **Aveltys**
- **Végétalisation** : 3 offres vous permettant de faire rentrer la nature dans vos bureaux avec la société **Merci Raymond**

- **Réunions et séminaires** : la société **Comet Meetings** vous propose de vous réunir en dehors de votre lieu de travail, dans des espaces adaptés aux caractéristiques spécifiques de vos meetings
- **Résilience** : une solution innovante de commercialisation par poste de travail pour rentabiliser des espaces temporairement vacants avec l'opérateur **Hiptown**

en plus pour les mono-locataires

- **Services** : une gamme d'accueil et d'hospitality pour l'accueil de l'immeuble
- **Garantie de charges** d'exploitation sur l'ensemble de l'immeuble

D'autres offres s'ajouteront à notre catalogue



Consultez
le catalogue
d'offres

wellcome
by LA FRANÇAISE

Un exemple d'offre proposée par notre partenaire Aménageur

L'aménagement est un projet complexe qui mobilise beaucoup de temps et d'argent. Les nouveaux modes de travail rendent le sujet encore plus périlleux.

En exclusivité, notre partenaire Watt D&B :

- A conçu **4 gammes d'aménagement** facilement déployables
 - **Ready to use** facile et rapide
 - **Made for you** efficace, jusqu'à 15 % de personnalisation
 - **Made with you** l'aménagement sur-mesure
 - **Stay with us** une offre de réaménagement
- Propose 3 niveaux de densification, 3 niveaux de standing et 3 types d'ambiances pour un choix plus facile
- Grâce à sa connaissance des immeubles La Française :
 - Réalise des space planning de façon accélérée pour une projection rapide
 - Fais **gagner jusqu'à 30 % de temps d'installation**
- Offre une tarification claire et sans surprise :

EXEMPLES DE TARIFS* DE LA GAMME MADE FOR YOU

STANDING	CLOISONNÉ	MIXTE	FLEX
Basic	389 € HT/m ²	370 € HT/m ²	360 € HT/m ²
Silver	515 € HT/m ²	499 € HT/m ²	485 € HT/m ²
Gold	635 € HT/m ²	625 € HT/m ²	620 € HT/m ²

*Tarifs 2022



Vérifiez l'éligibilité des surfaces de vos mandats auprès de votre Asset Manager référent.

6 / Profitez de tous nos outils d'aide à la commercialisation

- Pour chaque mandat, un **contact référent**, Asset Manager ou animateur de commercialisation
- Une garantie de **réponse à l'offre locative en moins de 72h***, un processus décisionnel transparent
- À la demande, des aides à la commercialisation proposées par nos partenaires (dégustation, etc.)
- À la demande : des séances de formation sur l'offre locative La Française pour vos collaborateurs
- Des nouveautés au fil de l'eau pour avoir toujours l'offre la plus pertinente



* Sous réserves de KYC.



Toutes les informations
immeuble, gamme contractuelle
et partenaires Wellcome
nécessaire à votre mandat
se trouvent sur le site Wellcome.

LE GROUPE LA FRANÇAISE

Les changements majeurs liés aux défis environnementaux et sociétaux sont autant d'opportunités de considérer l'avenir. Les nouveaux leviers identifiés constitueront la croissance et la performance financière et immobilière de demain. C'est dans cet esprit que La Française, groupe de gestion, forge ses convictions d'investissement et conçoit sa mission.

Le groupe utilise sa capacité d'innovation et sa technologie au service de sa clientèle et pour concevoir ses solutions d'investissement alliant rendement et durabilité.

Organisé autour de 2 piliers que sont les « actifs financiers » et les « actifs immobiliers », La Française se développe auprès d'une clientèle institutionnelle et patrimoniale en France et à l'international.

La Française gère plus de 50 milliards d'euros d'actifs à travers ses implantations à Paris, Francfort, Hambourg, Londres, Luxembourg, Madrid, Milan, Séoul et Singapour. (31/12/2021).

La Française est une filiale de la Caisse Régionale du Crédit Mutuel Nord Europe (CMNE), membre du Crédit Mutuel Alliance Fédérale. Groupe Crédit Mutuel, rating Standard & Poor's (06/2021) : Long Terme : A, perspective stable / Court terme : A-1.

La Française Real Estate Managers - 399 922 699 RCS PARIS - 128 boulevard Raspail 75006 Paris. Agréments : AMF n° GP-07000038 du 26.06.2007 - (www.amf-france.org), AIFM du 24.06.2014 au titre de la directive 2011/61/UE.

La Française AM Finance Services, entreprise d'investissement agréée par l'ACPR sous le n° 18673 www.acpr.banque-france.fr et enregistrée à l'ORIAS sous le n° 13007808 le 4 novembre 2016 www.orias.fr



la-francaise.com/fr