

# SEGAT



*Liberté • Égalité • Fraternité*

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère

**Culture  
Communication**

Ministère de la Culture et  
de la Communication  
SPSI

## COMITE DE PILOTAGE 3 ANNEXES

Jeudi 10 Décembre 2015

[WWW.SEGAT.FR](http://WWW.SEGAT.FR)

❑ **Processus de sélection jusqu'à la short-list** (cf. document « Annexes » p. 8)

**Long list**

N°	Immeuble	Adresse	Dpt_Commune	Offreur
1	Focus	41/45 boulevard Romain Rolland	92_Montrouge	AEW FRUCTIFONCIER
2	Tour W	102 Terrasse Boieldieu	92_Puteaux	AEW
3	Tour Altas Evolution	53 rue du Capitaine Dreyfus	93_Montreuil	Montreuil-Altas SNC (Maple Knoll Capital)
4	La Grande Arche	1, parvis de la Défense	92_Puteaux	AXA REIM France SCI Paroi Nord
5	Tour Voltaire	1 place des Degrés	92_Puteaux	AXA REIM France
22	Ilot E3	Avenue Danielle Casanova	93_Saint Denis	BOUYGUES IMMOBILIER
23	Tour 9	3 rue Franklin	93_Montreuil	CEREP Franklin
24	Europlaza	20 avenue André Prothin	92_La défense	COMMERZ REAL
25	Waypoint	51 rue des Trois Fontanot	92_Nanterre	CRPN SCI CONSTELLATION
26	Askia	Avenue de l'union	94_Orly	FONCIERE DES REGIONS
27	Green Corner	5 Avenue du Stade de France	93_Saint Denis	FONCIERE DES REGIONS
28	Thais	25-29 rue Anatole France	92_Levallois Perret	FONCIERE DES REGIONS TELIMOB PARIS SNC
29	Pantin Manufacture	140 avenue Jean-Lolive	93_Pantin	Foncière de Paris SIIIC
30	Tour la Villette	6 rue Emile Reynaud	75_Paris	HARSTONE SCI TOUR LA VILLETTE
31	West Plaza	9-11 rue du Débarcadère	92_Colombes	BRP 1 Sarl
32	PB5	1 avenue du Général de Gaulle	92_Puteaux	ICADE
33	Be Open	Avenue Pierre Mendès France	75_Paris	ACM
34	Triangle de l'Arche	8 à 11 Cours du Triangle	92_Puteaux	MACSF
35	95 rue de Maubeuge	95 rue de Maubeuge	75_Paris	HANSA-INVEST
36	Ampere	34/ 40 rue Henri REGNAULT	92_Courbevoie	PRIMONIAL
36 b	Ampere	34/ 40 rue Henri REGNAULT	92_Courbevoie	PRIMONIAL
37	Sequoia	270 Avenue du Président Wilson	93_La Plaine ST Denis	WARBURG HIH
38	Pacific Grands Plateaux	11-13 cours Valmy	92_La Défense	TISHMAN SPEYER PACIFIC SCI
38 b	Pacific Aile Est	11-13 cours Valmy	92_La Défense	TISHMAN SPEYER PACIFIC SCI
39	@Work	4/6 rue Ampère	93_Saint Denis	SEINE AMPERE

25  
offres

6  
offres

**Médium list**

N°	Immeuble	Localisation et accessibilité /30	Caractéristiques fonctionnelles et techniques de l'immeuble /30	Coûts d'exploitation /30	Calendrier et délais /10	TOTAL /100
25	Waypoint	26	24	22,5	9	81,5
33	Be Open	28	27,5	15,5	9	80
30	Tour La Villette	21	24	17,5	9	71,5
36	Ampère	24	15	12,5	10	61,5
28	Thais	28	14	9,5	10	61,5
27	Green Corner	17	21	11,5	9	58,5

2  
offres

**Short list**

N°	Immeuble
25	Waypoint
33	Be Open

# Une long-list de 25 offres « recevables » pour le scénario 2

N°	CODE POSTAL	Ville	Adresse	Immeuble	Métro	Propriétaire	Mandataire	Courrier / offre signée	Offre complète
1	92	Montrouge	41/45 boulevard Romain Rolland	Focus	Porte d'Orléans Métro 4	AEW FRUCTIFONCIER	BNP Paribas Real Estate	OUI	OUI
1bis	92	Montrouge	41/45 boulevard Romain Rolland	Focus	Porte d'Orléans Métro 4	FRUCTIFONCIER (représenté par AEW Europe)	BNP Paribas Real Estate	NON	NON
2	92	Puteaux	102 Terrasse Boieldieu	Tour W	La Défense Métro 1	Investisseurs institutionnels	AEW EUROPE / ICADE Arpent Management France	OUI	OUI
3	93	Montreuil	53 rue du Capitaine Dreyfus	Tour Altais Evolution	Mairie de Montreuil Métro 9	Montreuil-Altais SNC (Maple Knoll Capital)	Management France	OUI	OUI
4	92	Puteaux	1, parvis de la Défense	La Grande Arche	La Défense Métro 1	AXA REIM France SCI Paroi Nord	JLL	OUI	OUI
5	92	Puteaux	1 place des Degrés	Tour Voltaire	La Défense Métro 1	AXA REIM France	CUSHMAN & WAKEFIELD	OUI	OUI
6	75015	Paris	99, rue de l'Abbé Groult	99, rue de l'Abbé Groult	Convention Métro 12	SCI ACCES VALEUR PIERRE	BNP Paribas Real Estate	NON	NON
7	75014	Paris	143 avenue Romain Rolland	Apollonis	Mairie de Montrouge Métro 4	SAS APOLLONIS MONTROUGE	BNP Paribas Real Estate	NON	NON
8	92	Montrouge	11- 19 rue de la vanne	Arc En Ciel	Mairie de Montrouge - RER B Gentilly	REALISTA	Bnp Paribas Real Estate	NON	NON
9	92	Boulogne Billancourt	93, rue Nationale	Australia	Billancourt Metro 9	CARDIF	.np Paribas Real Estat	NON	NON
10	92	Issy Les Moulineaux	9 RUE MAURICE MALLET	Central Park	Issy Val de Seine RER C - TRAM 2	DEKA	.np Paribas Real Estat	NON	NON
11	92	Saint Cloud	26 rue Armengaud	Club House	Saint Cloud Ligne Let U	SWISSLIFE	.np Paribas Real Estat	NON	NON
12	92	Issy Les Moulineaux	86 RUE HENRI FARMAN	Eqwater	Henri Farman T2	DEKA	.np Paribas Real Estat	NON	NON
13	92	Montrouge	157 avenue Pierre Brosolette	Fairway	Chatillon Montrouge Metro 13	Lasalle Investment Management : CCP II MONTROUGE SAS	Bnp Paribas Real Estate	NON	NON
14	92	Montrouge	41/45 bd Romain Rolland	Focus	Porte d'Orléans Métro 4	AEW	Bnp Paribas Real Estate	NON	NON
15	92	Montrouge	9 Bd du Général de Gaulle	Indigo	Mairie de Montrouge Métro 4	IVG Immobilien	Bnp Paribas Real Estate	NON	NON
16	75015	Paris	7/11, place des 5 Martyrs du Lycée Buffon	Atlantique Montparnasse Nord Pont	Gaité Métro 13	COVEA	Bnp Paribas Real Estate Transaction France	NON	NON
17	94	Le Kremlin Bicêtre	63 avenue de Fontainebleau	Okabe	Le Kremlin Bicetre Métro 7	PRIMONIAL REIM	.np Paribas Real Estat	NON	NON
18	75015	Paris	6-8, rue Firmin Gillot	Print	Porte de Versailles Métro 12	La Française AM SCPI EPARGNE FONCIERE	P PARIBAS REAL ESTA	NON	NON
19	92	Issy Les Moulineaux	52 rue Camille Desmoulins	Seine 52	Issy Val de Seine RER C	DEUTSCH BANK	.np Paribas Real Estat	NON	NON
20	92	Malakoff	10 rue Raymond David	Viva	Etienne Dolet Métro 13	ICADE	.np Paribas Real Estat	NON	NON

# Une long-list de 25 offres « recevables » pour le scénario 2



N°	CODE POSTAL	Ville	Adresse	Immeuble	Méto	Propriétaire	Mandataire	Courrier / offre signée	Offre complète
21	92	Montrouge	89 avenue Jean Jaurès	Voluto	Mairie de Montrouge Métro 4	UNOFI - IMMOCAP	NP Paribas Real Estat	OUI	NON
22	93	Saint Denis	Avenue Danielle Casanova	Ilot E3	Saint Denis Porte de Paris Métro 13	BOUYGUES IMMOBILIER		OUI	OUI
23	93	Montrouge	3 rue Franklin	Tour 9	Mairie de Montrouge Métro 9	CEREP Franklin	BNP JLL CBRE	OUI	OUI
24	92	La défense	20 avenue André Prothin	Europlaza	La Défense Métro 1 RER A	COMMERZ REAL: PROTHIN SAS	COMMERZ REAL - YXIME	OUI	OUI
25	92	Nanterre	51 rue des Trois Fontanot	Waypoint	Nanterre Préfecture RER A	CRPN SCI CONSTELLATION	LOC INTER IMMOBILIER	OUI	OUI
26	94	Orly	Avenue de l'union	Askia	Orly Sud Métro Orly Val	FONCIERE DES REGIONS SCI Cœur d'Orly Bureaux		OUI	OUI
27	93	Saint Denis	5 Avenue du Stade de France	Green Corner	La Plaine Stade de France RER B	Foncière des Régions foncière des régions		OUI	OUI
28	92	Levallois Perret	25-29 rue Anatole France	Thais	Louise Michel Métro 3	TELI MOB PARIS SNC		OUI	OUI
29	93	Pantin	140 avenue Jean-Lolive	Pantin Manufacture	Eglise de Pantin Métro 5	Foncière de Paris SIIC		OUI	OUI
30	75019	Paris	6 rue Emile Reynaud	Tour la Villette	Aubervilliers - Pantin Quatre Chemins Métro 7	HARSTONE SCI TOUR LA VILLETTE	DTZ	OUI	OUI
31	92	Colombes	9-11 rue du Débarcadère	West Plaza	La Garenne Colombes Ligne L	BRP 1 Sarl	HRO France	OUI	OUI
32	92	Puteaux	1 avenue du Général de Gaulle	PBS	La Défense Métro 1 RER A	ICADE	CBRE JLL CUSHMAN WAKEFIELD	OUI	OUI
33	75013	Paris	Avenue Pierre Mendès France	Be Open	Quai de la Gare Métro 6	ACM	JLL	OUI	OUI
34	92	Puteaux	8 à 11 Cours du Triangle	Triangle de l'Arche	La Défense Métro 1 RER A	MACSF : Les Horbouts I et Les Horbouts II	JLL	OUI	OUI
35	75010	Paris	95 rue de Maubeuge	95 rue de Maubeuge	Gare du Nord Métro 4, 5, RER B et D	HANSA-INVEST	SAVILLS	OUI	OUI
36	92	Courbevoie	34/ 40 rue Henri REGNAULT	Ampere	La Défense Métro 1 RER A	PRIMONIAL (acquéreur en vcr) :		OUI	OUI
36bis	92	Courbevoie	34/ 40 rue Henri REGNAULT	Ampere	La Défense Métro 1 RER A	PRIMONIAL (acquéreur en vcr) :		OUI	OUI
37	93	La Plaine ST Denis	270 Avenue du Président Wilson	Sequoia	La Plaine Stade de France RER B	WARBURG HIH	TH REAL ESTATE JLL: Agent	OUI	OUI
38	92	La Défense	11-13 cours Valmy	Pacific Grands Plateaux	La Défense Métro 1 RER A	TISHMAN SPEYER PACIFIC SCI	TISHMAN SPEYER PROPERTIES	OUI	OUI
38bis	92	La Défense	11-13 cours Valmy	Pacific Aile Est	La Défense Métro 1 RER A	TISHMAN SPEYER PACIFIC SCI	TISHMAN SPEYER PROPERTIES	OUI	OUI
39	93	Saint Denis	4/6 rue Ampère	@Work	Carrefour Pleyel Métro 13	SEINE AMPERE		OUI	OUI

# Scénario 2 : SYNTHÈSE MEDIUM-LIST



N°	Immeuble	Adresse	Dpt_Commune	Offreur	SUBL totale proposée 2 4 600 m² ≤ 6 000 m²	Loyer économique bureaux €/m² (données Offreur)	Temps de trajet depuis Valois (min)	Possibilité d'acquisition ou de location	Possibilité d'acquisition	Prise d'effet du bail entre le 4T2016 et le 1T2018	Sélection médium-list
1	Focus	41/45 boulevard Romain Rolland	92_Montrouge	AEW FRUCTIFONCIER	5 709 m²	298	32	OUI	OUI	3T2016	
2	Tour W	102 Terrasse Boieldieu	92_Puteaux	AEW	4 813 m²	344	33	OUI	NON	4T2016	
3	Tour Altas Evolution	53 rue du Capitaine Dreyfus	93_Montreuil	Montreuil-Altas SNC (Maple Knoll Capital)	5 867 m²	241	32	NON	NON	2T2018	
4	La Grande Arche	1, parvis de la Défense	92_Puteaux	AXA REIM France SCI Paroi Nord	5 489 m²	240	24	A DISCUTER	A ETUDIER	1T2017	
5	Tour Voltaire	1 place des Degrés	92_Puteaux	AXA REIM France	4 748 m²	333	29	NON	NON	1T2017	
22	Ilot E3	Avenue Danielle Casanova	93_Saint Denis	BOUYGUES IMMOBILIER	6 350 m²	212	42	OUI	OUI	2T2018	
23	Tour 9	3 rue Franklin	93_Montreuil	CEREP Franklin	4 775 m²	168	32	NON	NON	1T2017	
24	Europlaza	20 avenue André Prothin	92_La défense	COMMERZ REAL: PROTHIN SAS	4 382 m²	305	29	NON	NON	4T2016	
25	Waypoint	51 rue des Trois Fontanot	92_Nanterre	CRPN SCI CONSTELLATION	5 407 m²	292	30	OUI	OUI	4T2016	X
26	Askia	Avenue de l'union	94_Orly	FONCIERE DES REGIONS SCI Cœur d'Orly Bureaux	4 486 m²	229	75	OUI	OUI	4T2016	
27	Green Corner	5 Avenue du Stade de France	93_Saint Denis	FONCIERE DES REGIONS	5 970 m²	258	37	OUI	OUI	4T2016	X
28	Thais	25-29 rue Anatole France	92_Levallois Perret	FONCIERE DES REGIONS TELIMOB PARIS SNC	5 502 m²	400	25	OUI	OUI	1T2017	X
29	Pantin Manufacture	140 avenue Jean-Lolive	93_Pantin	Foncière de Paris SIIC	6 346 m²	181	33	OUI	OUI	1T2017	
30	Tour la Villette	6 rue Emile Reynaud	75_Paris	HARSTONE SCI TOUR LA VILLETTE	6 000 m²	142	32	OUI	OUI	4T2016	X
31	West Plaza	9-11 rue du Débarcadère	92_Colombes	BRP 1 Sarl	4 110 m²	350	46	OUI	OUI	1T2017	
32	PB5	1 avenue du Général de Gaulle	92_Puteaux	ICADE	5 566 m²	311	34	NON	NON	3T2016	
33	Be Open	Avenue Pierre Mendès France	75_Paris	ACM	4 855 m²	450	29	OUI	NON	NC	X
34	Triangle de l'Arche	8 à 11 Cours du Triangle	92_Puteaux	MACSF : Les Horbouts I et Les Horbouts II	4 728 m²	333	29	NON	NON	Mi 2016- Mi 2017	
35	95 rue de Maubeuge	95 rue de Maubeuge	75_Paris	HANSA-INVEST	8 092 m²	390	22	OUI	NON	NC	
36	Ampere	34/ 40 rue Henri REGNAULT	92_Courbevoie	PRIMONIAL	5 462 m²	338	32	OUI	OUI	1T2017	X
36 b	Ampere	34/ 40 rue Henri REGNAULT	92_Courbevoie	PRIMONIAL	6 821 m²	338	32	OUI	OUI	1T2017	
37	Sequoia	270 Avenue du Président Wilson	93_La Plaine ST Denis	WARBURG HIH	6 810 m²	214	41	A DISCUTER	A DISCUTER	NC	
38	Pacific Grands Plateaux	11-13 cours Valmy	92_La Défense	TISHMAN SPEYER PACIFIC SCI	5 190 m²	330	30	NON	NON	4T2016	
38 b	Pacific Aile Est	11-13 cours Valmy	92_La Défense	TISHMAN SPEYER PACIFIC SCI	4 619 m²	323	30	NON	NON	4T2016	
39	@Work	4/6 rue Ampère	93_Saint Denis	SEINE AMPERE	6 458 m²	226	38	OUI	OUI	2T2017	

## WAYPOINT - Nanterre (92)



Trajet depuis Valois : 29 mn  
 Temps de marche depuis le RER : 2 mn  
 SUBL (OP parties communes incluses) : 5 407 m<sup>2</sup>

Location : coût complet en € TTC/an :  
 2,63 M€ (486 €/m<sup>2</sup>)  
 dont charges 427K€ TTC (79 €/m<sup>2</sup>) \*  
 Loyer économique bureaux € HT HC/m<sup>2</sup>/an  
 292 €/m<sup>2</sup>

Prix de vente € HD HT  
 39 500 000 € - 7 305 €/m<sup>2</sup>  
 Prix de vente acte en mains  
 42 225 500 € - 7 809 €/m<sup>2</sup>

Date de livraison prévisionnelle : 4T 2016

**Note 81,5/100**

## BE OPEN - Paris 13



Trajet depuis Valois : 27 mn  
 Temps de marche depuis le Métro : 3 mn  
 SUBL (OP parties communes incluses) : 4 855 m<sup>2</sup>

Location : coût complet en € TTC/an :  
 3,43M€ (679 €/m<sup>2</sup>)  
 dont charges 506K€ TTC (104 €/m<sup>2</sup>) \*  
 Loyer économique bureaux € HT HC/m<sup>2</sup>/an  
 450 €/m<sup>2</sup>

Prix de vente € HD HT :  
 Totalité : 100 934 677 € - 11 642 €/m<sup>2</sup>  
 Prorata : 56 521 091 € - 11 642 €/m<sup>2</sup>  
 Prix de vente acte en mains  
 Totalité : 122 030 024 € - 14 074 €/m<sup>2</sup>  
 Prorata : 68 333 999 € - 14 074 €/m<sup>2</sup>  
*Estimation (loyer/taux de capitalisation 4.4% - franchise)*

Date de livraison prévisionnelle : 4T 2016

**Note 80/100**

## TOUR LA VILLETTE – Paris 19



Trajet depuis Valois : 32 mn  
 Temps de marche depuis le Métro : 6 mn  
 SUBL (OP parties communes incluses) : 6 000 m<sup>2</sup>

Location : coût complet en € TTC/an :  
 2,2 M€ (370€/m<sup>2</sup>)  
 dont charges 784K€ TTC (130€/m<sup>2</sup>) \*  
 Loyer économique bureaux € HT HC/m<sup>2</sup>/an  
 142 €/m<sup>2</sup>

Prix de vente € HD HT :  
 20 556 217 € - 3 426 €/m<sup>2</sup>  
 Prix de vente acte en mains :  
 24 852 466 € - 4 142 €/m<sup>2</sup>

Date de livraison prévisionnelle : 4T 2016

**Note 71,5/100**

## THAÏS – Levallois Perret



Trajet depuis Valois : 25 mn  
 Temps de marche depuis le Métro : 1 mn  
 SUBL (OP parties communes incluses) : 5 502 m<sup>2</sup>

Location : coût complet en € TTC/an :  
 3,8 M€ (692€/m<sup>2</sup>)  
 dont charges 600K€ TTC (109 €/m<sup>2</sup>) \*  
 Loyer économique bureaux € HT  
 HC/m<sup>2</sup>/an : 400 €/m<sup>2</sup>

**L'immeuble n'est pas à vendre à moyen terme**

Date de livraison prévisionnelle : 1T 2017

**Note 61,5/100**

\*Estimation charges privatives: 35 € HT/m<sup>2</sup>

# Immeubles medium-list – Scénario 2 - Site tiers 250 – 300 PdT

## AMPERE – La Défense



Trajet depuis Valois : 32 mn  
 Temps de marche depuis le RER et le Métro: 10 mn  
 SUBL (OP parties communes incluses) : 5 462 m<sup>2</sup>

Location : coût complet en € TTC/an :  
 3,7M€ (693€/m<sup>2</sup>)  
 dont charges 1.1M€ TTC (201 €/m<sup>2</sup>) \*

Loyer économique bureaux € HT HC/m<sup>2</sup>/an : 375 €/m<sup>2</sup>

Prix de vente € HD HT :

Totalité : 130 000 000 € - 9 068 €/m<sup>2</sup>

Prorata : 49 533 310 € - 9 068 €/m<sup>2</sup>

Prix de vente acte en mains :

Totalité : 157 170 000 € - 10 964 €/m<sup>2</sup>

Prorata : 59 885 772 € - 10 964 €/m<sup>2</sup>

*Prix à l'acquisition sur l'immeuble en totalité*

*Possibilité d'acquisition des surfaces louées à discuter*

Date de livraison prévisionnelle : 1T 2017

**Note 61,5/100**

## GREEN CORNER – Saint Denis



Trajet depuis Valois : 37 mn  
 Temps de marche depuis le RER : 5 mn  
 SUBL (OP parties communes incluses) : 5 970 m<sup>2</sup>

Location : coût complet en € TTC/an :  
 3,1M€ (515€/m<sup>2</sup>)  
 dont charges 623K€ TTC (104€/m<sup>2</sup>) \*

Loyer économique bureaux € HT HC/m<sup>2</sup>/an : 258 €/m<sup>2</sup>

L'immeuble n'est pas à vendre à moyen terme

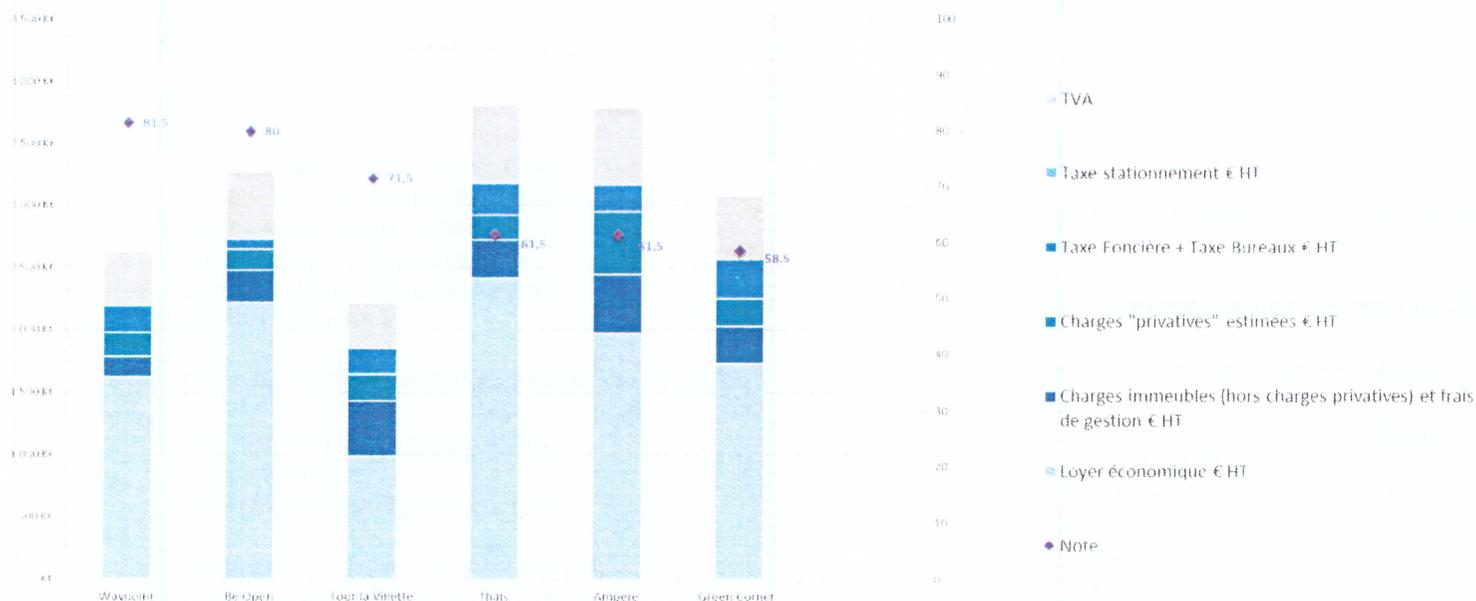
Date de livraison prévisionnelle : 4T 2016

**Note 58,5/100**

# Méthodologie modélisation économique – Scénario 2 - Site tiers 250 – 300 PdT



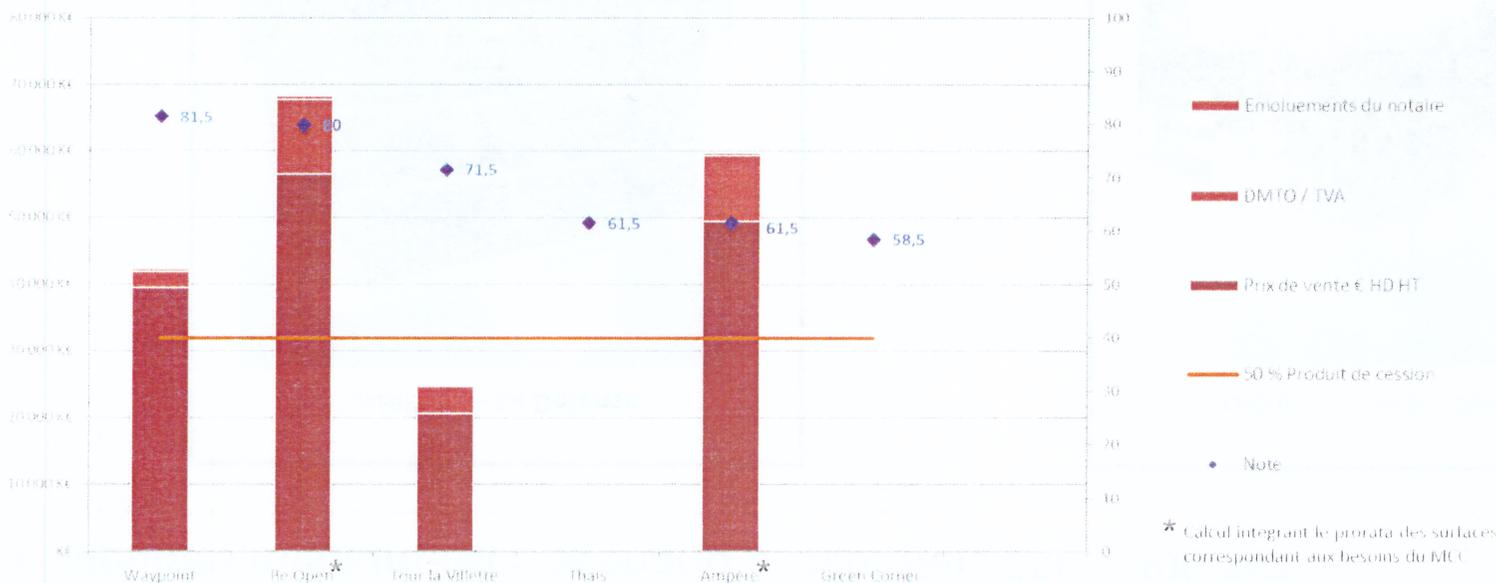
## Location: coût annuel avant indexation et pendant la période d'application de la franchise de loyer



Loyer économique € HT HC /m<sup>2</sup>

- Be Open : 450€/m<sup>2</sup>**
- Thaïs : 400€/m<sup>2</sup>**
- Ampère : 375€/m<sup>2</sup>**
- Waypoint : 292€/m<sup>2</sup>**
- Green Corner : 258€/m<sup>2</sup>**
- La Villette : 142€/m<sup>2</sup>**

## Prix de vente acte en mains hors frais de dossier et de gestion dans l'hypothèse d'un crédit-bail immobilier



Prix acquisition € HT/m<sup>2</sup>

- Be Open : 11 642€/m<sup>2</sup>**
- Ampère : 9 068€/m<sup>2</sup>**
- Waypoint : 7 305€/m<sup>2</sup>**
- La Villette : 3 426€/m<sup>2</sup>**
- Green Corner : (-)**
- Thaïs : (-)**

\* Calcul intégrant le prorata des surfaces correspondant aux besoins du MUC

## 6 immeubles

N°	IMMEUBLE	LOCALISATION ET ACCESSIBILITE /30	CARACTERISTIQUES TECHNIQUES ET FONCTIONNELLES DE L'IMMEUBLE /30	COÛTS D'EXPLOITATION /30	CALENDRIER ET DELAIS /10	TOTAL /100
25	Waypoint	26	24	22,5	9	81,5
33	Be Open	28	27,5	15,5	9	80
30	Tour La Villette	21	24	17,5	9	71,5
28	Thais	28	14	9,5	10	61,5
36	Ampère	24	15	12,5	10	61,5
27	Green Corner	17	21	11,5	9	58,5

 Le Comité Technique propose de retenir les immeubles suivants :

- **25. Waypoint**, rue des Trois Fontanot, Nanterre (81,5/100)
  - L'immeuble répond aux exigences techniques du MCC. Toutefois, il est à noter que la HSP est de 2,55m dans les espaces de bureaux et 2,3m dans les espaces de circulation.
- **33. Be Open**, av. Pierre Mendès France, Paris 13è (80/100)
  - L'immeuble répond aux exigences techniques du MCC. Toutefois, dans le cadre de l'éventualité d'une LOA, la question d'associer un autre opérateur public pour occuper le reste des surfaces disponibles se pose (environ 2 500m<sup>2</sup> sur 8 600m<sup>2</sup>).

NB : Concernant les adaptations à mettre en œuvre pour répondre aux besoins spécifiques du MCC (réserves, archives etc.) il est possible, après acquisition, de réaliser des travaux dans le cadre de la Loi MOP.

 Le Comité Technique propose de ne pas retenir les immeubles suivants :

- **30. Tour de la Villette**, rue Emile Reynaud, Paris 19è (71,5/100)
  - La possibilité d'acquisition sur tout ou partie de l'immeuble présente des difficultés pour une future gestion en copropriété. L'environnement immédiat est peu favorable à une implantation du MCC.
- **28. Thais**, rue Anatole France, Levallois-Perret (61,5/100)
  - L'immeuble **n'est pas à vendre** à moyen terme.
- **36. Ampère**, rue Henri Regnault, Courbevoie (61,5/100)
  - La LOA proposée initialement concernait la **totalité de l'immeuble** soit 14000m<sup>2</sup>. Une acquisition des surfaces nécessaires au MCC serait envisageable après négociations.
  - Toutefois, l'immeuble ne répond pas aux exigences du MCC concernant l'espace de réserves d'œuvres d'art.
- **27. Green Corner**, av. du Stade de France, Saint-Denis (58,5/100)
  - L'immeuble **n'est pas à vendre** à moyen terme.

## LOCALISATION / ACCESSIBILITE / ENVIRONNEMENT

- Environnement tertiaire
  - Terrasse de l'Arche, commerces et restaurants
- Accessibilité bonne
  - RER A Nanterre Préfecture, Transilien
  - Immeuble à 2 min de la station
- Temps de trajet
  - De l'immeuble jusqu'à Valois : 29 minutes
  - Temps de marche jusqu'à la station : 2 minutes

NOTE = 26/30

## CARACTERISTIQUES TECHNIQUES ET FONCTIONNELLES

- Services immeuble
  - La salle de commission pour les œuvres d'art peut être accueillie dans le hall double hauteur, avec d'importants doutes quant à sa taille et sa hauteur suffisante
  - L'accès se fait par l'aire de livraison et son monte charge à toit escamotable
- Surfaces et prestations techniques
  - Immeuble mono occupant, SUBL proposée 5 113m<sup>2</sup>
  - L'immeuble dispose de labels environnementaux: HQE Excellent – BBC Effnergie

NOTE = 24/30

## Points positifs

- L'immeuble est situé dans le quartier tertiaire des Terrasses de l'Arche avec la présence de nombreux commerces et restaurants.
- Proximité immédiate de la station de RER
- Immeuble mono-occupant

## COUT D'EXPLOITATION

- Option d'achat
  - Le prix d'acquisition de l'immeuble est de 39,5 M€ HD HT – 42,2M€ Actes en mains (estimation)
- Loyer et charges immeuble (hors charges privatives)
  - Le loyer économique est de 292€ HT HC/m<sup>2</sup>/an (plafond FD : 330€ - plafond +15% : 380€ HT HC/m<sup>2</sup>/an)
  - Les charges estimées sont de 32€ HT m<sup>2</sup>/an
- Efficience
  - Le ratio SUBL/PdT est de 22m<sup>2</sup> pour 250 PdT et de 18m<sup>2</sup> pour 300 PdT

NOTE = 22,5/30

## CALENDRIER / DELAIS

- L'immeuble est en cours de travaux
- La livraison est estimée pour fin d'année 2016

NOTE = 9/10



## Points négatifs

- La hauteur sous plafond dans les espaces de bureaux est de 2,55m et dans les espaces de couloirs de 2,30m
- La profondeur des plateaux de 5 et 6,5m rend difficile l'aménagement
- L'unique desserte du site par le RER A et son trafic saturé

Scénario 2		Note maximale	Note immeuble		
Offreur : CRPN		30	26		
Immeuble : WAYPOINT		30	24		
COUT D'EXPLOITATION		30	22,5		
CALENDRIER ET DELAIS		10	9		
<b>TOTAL</b>		<b>100</b>	<b>81,5</b>		

Critère	Note	Note maximale	V2	Définition	Règles de notation
<b>LOCALISATION &amp; ACCESSIBILITÉ</b>					
<i>Données</i>					
Qualité générale environnement / Présence de restaurants, commerces de première nécessité, etc	Environnement tertiaire. Terrasses de l'Arche : présence de restaurant.	6	8		Degré de développement résidentiel et tertiaire Qualité esthétique / Densité des commerces cités
Temps de trajet depuis Valois	30min RER A Nanterre Préfecture Transilien Nanterre Université + bus	14	14		30 mn = 14. Ensuite moins 1 mn par minute au-delà de 30 mn
Présence de stations vélib à moins de 400 m	non	0	2		Station > 400 m: 0
Présence de stations autolib à moins de 400 m	oui	2	2		Station > 400 m: 0
Nombre de parkings	81	4	4	Rappel besoins : 40 parking	Conforme au cahier des charges : 4 Sinon 0
<b>Sous-total 1</b>		<b>26</b>	<b>30</b>		
<b>CARACTERISTIQUES TECHNIQUES ET FONCTIONNELLES DE L'IMMEUBLE</b>					
<i>Services immeubles</i>					
Restauration	Possibilité d'aménagement en R-1	5	5	RIE/Restaurant Administratif à proximité Restaurant Club Brasserie	Conforme au cahier des charges : 5 Sinon 0
Cafétéria	oui	1	1	Cafétéria générale de l'immeuble (à ne pas confondre avec cafétéria preneur aménageable sur un ou plusieurs étages)	Conforme au cahier des charges : 1 Sinon 0
Archives	189 m <sup>2</sup>	3	3	Rappel besoins :	
Salles de réunion	oui	3	3	7 salles de réunions avec capacité de 8 à 50 personnes	
Espaces de convivialité par étage	oui	2	2	Espaces convivialité par étage 25m <sup>2</sup>	
Reserves pour les œuvres d'arts	Livraison possible. Entreposage et exposition dans le hall, double hauteur.	0	5	Rappel besoins : 170 m <sup>2</sup> à 200 m <sup>2</sup> d'une hauteur de 3,5m à 5m	5 : oui 3 : possibilité 0 : non
Présence d'un monte-charge répondant aux besoins	oui	3	3	présence de l'équipement : 3 - Sinon : 0	
Aire de livraison - quai de déchargement	oui	3	3	présence de l'équipement : 3 - Sinon : 0	
<i>Surfaces globales</i>					
SUBL	5 407 m <sup>2</sup>				
SUN	5 113 m <sup>2</sup>				
<i>Prestations techniques</i>					
Mono-occupant	oui	2	2	Capacité pour le MCC à être seul dans l'immeuble	Mono-occupant : 2, sinon , 0
Faux-plancher technique					
Système Air conditionné/ Chauffage	plafond rayonnant 4 tubes -	1	1		
Qualité environnementale	oui	1	2	HQE: Haute Qualité Environnementale => prise en compte de l'environnement, de la gestion des énergies, etc.	Label Exploitation : 2 - Sinon 0
<b>Sous-total 2</b>		<b>24</b>	<b>30</b>		

COÛT D'EXPLOITATION						
<i>Option d'achat</i>						
Location avec Option d'Achat	39 500 000,00 €				A définir avec MCC et FD les paliers pour lever l'option	
<i>Loyer</i>						
Loyer économique	292	10	15		< 20 % au plafond Etat : 15 Conforme au plafond Etat : 10 > au plafond < plafond + 15 % : 5 > plafond + 15 % : 0	plafond : 330 plafond + 15% : 379
Charges locatives (hors consommations de fluides privatifs et charges particulières à l'occupant)	32	5	5		> 70€ HT HC m <sup>2</sup> /an : 0 > 65 < 70 : 1 > 55 < 65 : 2 > 45 < 55 : 3 > 36 < 45 : 4 < 35 : 5	
Complément de loyer si réalisation de travaux d'aménagement par le Bailleur					Critère à considérer lors des négociations	
<i>Efficience</i>						
Rapport SUN/SUBL	94,6	2,5	5		> 75 % : 5 > 70 % < 75 % : 4 > 65 % < 70 % : 3 > 65 < 60 % : 2 > 55 < 60 % : 1 < 55 % : 0	plateaux non cloisonnés
% SUN en premier jour					Critère à considérer lors des négociations	
Capacité à respecter ratio de à 20m <sup>2</sup> SUBL/Poste de Travail	22-18	5	5		Ratio V1 : 250 PDT Ratio V2 : 300 PDT	appréciation (moyenne entre 250/300)
<b>Sous-total 3</b>			<b>22,5</b>	<b>30</b>		
<b>CALENDRIER ET DELAIS</b>						
Prise d'effet du bail	4T2016	9	10		10 si 2017 1 T - 1 point de mois par trimestre d'écart	
Niveau d'avancement administratif (agrément, PC, recours, conformité)	Pc obtenu, purgé. Travaux en cours. Livraison Mars 2016 + temps travaux preneur					
<b>Sous-total 4</b>			<b>9</b>	<b>10</b>		

## LOCALISATION / ACCESSIBILITE / ENVIRONNEMENT

- Environnement tertiaire en mutation
  - ZAC Rive Gauche
- Accessibilité très bonne
  - Quai de la Gare M6 - Bercy M14 - Austerlitz M5, M10, RER C
- Temps de trajet
  - De l'immeuble jusqu'à Valois : 27 minutes
  - Temps de marche jusqu'à la station : 3 minutes

NOTE = 28/30

## CARACTERISTIQUES TECHNIQUES ET FONCTIONNELLES

- Services immeuble
  - La salle de commission pour les œuvres d'art peut être accueillie dans les espaces commerces en RDC (HSP 5,90m)
  - L'accès se fait directement par l'aire de livraison
- Surfaces et prestations techniques
  - SUBL proposée au MCC 4 855 m<sup>2</sup> sur un total de 8 670 m<sup>2</sup>
  - L'immeuble répond aux exigences techniques du MCC
  - L'immeuble dispose de labels environnementaux : HQE Excellent – BBC Effinergie

NOTE = 27,5/30

## COUT D'EXPLOITATION

- Option d'achat
  - Une LOA serait envisageable, toutefois nous restons en attente d'une proposition écrite
- Loyer et charges immeuble (hors charges privatives)
  - Le loyer économique est de 450€ HT HC/m<sup>2</sup>/an (plafond FD : 400€ - plafond +15% : 460€ HT HC/m<sup>2</sup>/an)
  - Les charges estimées sont de 52€ HT m<sup>2</sup>/an
- Efficience
  - Le ratio SUBL/PdT est de 19m<sup>2</sup> pour 250 PdT et de 16m<sup>2</sup> pour 300 PdT

NOTE = 15,5/30

## CALENDRIER / DELAIS

- L'immeuble est en cours de travaux
- La livraison est estimée pour Septembre 2016

NOTE = 9/10



## Points positifs

- L'immeuble est très bien situé, dans le quartier en mutation de la ZAC Rive Gauche. Présence de lieux culturels et de création (MK2, Halle Freyssinet, Les Frigos), de commerces et lieux de restauration
- Proximité de ministères : Jeunesse et sports et Finances
- L'architecture présente une signature intéressante (habillage extérieur)

## Points négatifs

- Absence de RIE sur l'immeuble mais une mutualisation avec le Ministère Jeunesse et Sports ou sur le site Chevaleret est envisageable.
- La recherche d'un utilisateur public pour prendre à bail le résiduel de surface (env. 3 800m<sup>2</sup>)

		Note maximale	Note immeuble		
<b>Scénario 2</b>	LOCALISATION & ACCESSIBILITE	30	28		
<b>Offreur : JLL</b>	CARACTERISTIQUES TECHNIQUES ET FONCTIONNELLES DE L'IMMEUBLE	30	27,5		
<b>Immeuble : BE OPEN</b>	COÛT D'EXPLOITATION	30	15,5		
	CALENDRIER ET DELAIS	10	9		
	<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>80</b>		

Critère	Données	Note	Note maximale	V2	Définition	Règles de notation
<b>LOCALISATION &amp; ACCESSIBILITÉ</b>						
Qualité générale environnement / Présence de restaurants, commerces de première nécessité, etc. ...	Environnement tertiaire. ZAC Rive Gauche .Présence de restaurants, de cinémas, quartier en évolution.	6	8			Degré de développement résidentiel et tertiaire Qualité esthétique / Densité des commerces cités
Temps de trajet depuis Valois	29 min M6 Quai de la Gare, M14 Bercy	14	14			30 mn = 14. Ensuite moins 1 mn par minute au-delà de 30 mn
Présence de stations vélib à moins de 400 m	oui	2	2			Station > 400 m: 0
Présence de stations autolib à moins de 400 m	oui	2	2			Station > 400 m: 0
Nombre de parkings	34 places mais parking public en face de l'immeuble	4	4		Rappel besoins : 40 parking	Conforme au cahier des charges : 4 Sinon 0
<b>Sous-total 1</b>		<b>28</b>	<b>30</b>			
<b>CARACTERISTIQUES TECHNIQUES ET FONCTIONNELLES DE L'IMMEUBLE</b>						
<i>Services immeubles</i>						
Restauration	Non. A voir pour mutualisation avec le Ministère Jeunesse et Sports	2,5	5		RIE/Restaurant Administratif à proximité Restaurant Club Brasserie	Conforme au cahier des charges : 5 Sinon 0
Cafétéria	oui	1	1		Cafétéria générale de l'immeuble (à ne pas confondre avec cafétéria preneur aménageable sur un ou plusieurs étages)	Conforme au cahier des charges : 1 Sinon 0
Archives	530 m <sup>2</sup>	3	3		Rappel besoins :	
Salles de réunion	oui	3	3		7 salles de réunions avec capacité de 8 à 50 personnes	
Espaces de convivialité par étage	oui	2	2		Espaces convivialité par étage 25m <sup>2</sup>	
Réserves pour les œuvres d'arts	Espaces commerces à transformer en salle d'exposition. Hauteur 5,90m	5	5		Rappel besoins : 170 m <sup>2</sup> à 200 m <sup>2</sup> d'une hauteur de 3,5m à 5m	5 : oui 3 : possibilité 0 : non
Présence d'un monte-charge répondant aux besoins	oui	3	3		présence de l'équipement : 3 - Sinon : 0	
Aire de livraison - quai de déchargement	oui	3	3		présence de l'équipement : 3 - Sinon : 0	
<i>Surfaces globales</i>						
SUBL	8 670 m <sup>2</sup>					
SUN	4 855 m <sup>2</sup>					
<i>Prestations techniques</i>						
Mono-occupant	oui	2	2		Capacité pour le MCC à être seul dans l'immeuble	Mono-occupant : 2, sinon , 0
Faux-plancher technique	oui					
Système Air conditionné / Chauffage	oui	1	1			
Qualité environnementale	HQE Excellent BBC Efficergie	2	2		HQE: Haute Qualité Environnementale => prise en compte de l'environnement, de la gestion des énergies, etc.	Label Exploitation : 2 - Sinon 0
<b>Sous-total 2</b>		<b>27,5</b>	<b>30</b>			

## LOCALISATION / ACCESSIBILITE / ENVIRONNEMENT

- Environnement tertiaire en mutation
  - Peu de commerces et de restaurants. Environnement très urbain. Périphérique à proximité immédiate. Quartier en mutation
- Accessibilité
  - Porte de la Villette M7
- Temps de trajet
  - De l'immeuble jusqu'à Valois : 32 minutes
  - Temps de marche jusqu'à la station : 6 minutes

NOTE = 21/30

## CARACTERISTIQUES TECHNIQUES ET FONCTIONNELLES

- Services immeuble
  - La salle de commission pour les œuvres d'art peut être accueillie dans les espaces en RDC – Hall privatisable
  - Son accès se fait directement par la rue après ouverture sur façade
- Surfaces et prestations techniques
  - SUBL proposée au MCC 6 000 m<sup>2</sup> sur un total de 36 000 m<sup>2</sup>
  - L'immeuble dispose de labels environnementaux : HQE Excellent – BBC Effinergie

NOTE = 24/30

## COUT D'EXPLOITATION

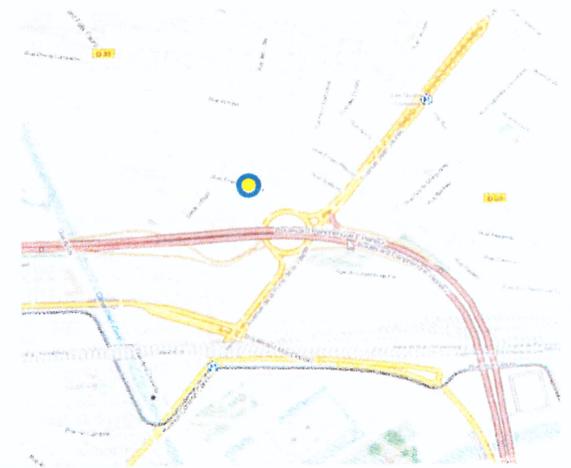
- Option d'achat
  - La possibilité d'acquisition sur tout ou partie de l'immeuble présente des difficultés pour une future gestion en copropriété
- Loyer et charges immeuble (hors charges privées)
  - Le loyer économique est de 141€ HT HC/m<sup>2</sup>/an (plafond FD : 400€ - plafond +15% : 460€ HT HC/m<sup>2</sup>/an)
  - Les charges estimées sont de 74€ HT m<sup>2</sup>/an
- Efficience
  - Le ratio SUBL/PdT est de 20m<sup>2</sup> pour 250 PdT et de 24m<sup>2</sup> pour 300 PdT

NOTE = 17.5/30

## CALENDRIER / DELAIS

- La livraison est estimée pour le 4T 2016

NOTE = 9/10



## Points positifs

- L'immeuble répond aux besoins fonctionnels du MCC

## Points négatifs

- La localisation de l'immeuble et l'environnement ne sont pas optimal pour le MCC
- La Tour de la Villette présente une image négative pour le MCC
- L'architecture de l'immeuble ne présente aucune signature intéressante

Scénario 2		Note maximale	Note immeuble		
	LOCALISATION & ACCESSIBILITE	30	21		
Offreur : HARDSTONE	CARACTERISTIQUES TECHNIQUES ET FONCTIONNELLES DE L'IMMEUBLE	30	24		
Immeuble : TOUR VILLETTE	COUT D'EXPLOITATION	30	17,5		
	CALENDRIER ET DELAIS	10	9		
	<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>71,5</b>		

Critère	Données	Note	Note maximale	V2	Définition	Règles de notation
<b>LOCALISATION &amp; ACCESSIBILITÉ</b>						
Qualité générale environnement / Présence de restaurants, commerces de première nécessité, etc. ....	Peu de commerces et de restaurants. Environnement très urbain. Périphérique à proximité immédiate. Quartier en mutation	1	8			Degré de développement résidentiel et tertiaire Qualité esthétique / Densité des commerces cités
	32 min M7 Porte de la Villette	12	14			30 mn = 14. Ensuite moins 1 mn par minute au-delà de 30 mn
Présence de stations vélib à moins de 400 m	oui	2	2			Station > 400 m: 0
Présence de stations autolib à moins de 400 m	oui	2	2			Station > 400 m: 0
Nombre de parkings	150	4	4		Rappel besoins : 40 parking	Conforme au cahier des charges : 4 Sinon 0
<b>Sous-total 1</b>		<b>21</b>	<b>30</b>			
<b>CARACTERISTIQUES TECHNIQUES ET FONCTIONNELLES DE L'IMMEUBLE</b>						
<i>Services immeubles</i>						
Restauration	oui - 720 places mutualisé	3	5		RIE/Restaurant Administratif à proximité Restaurant Club Brasserie	Conforme au cahier des charges : 5 Sinon 0
Cafétéria	oui	1	1		Cafétéria générale de l'immeuble (à ne pas confondre avec cafétéria preneur aménageable sur un ou plusieurs étages)	Conforme au cahier des charges : 1 Sinon 0
Archives	200m² mais possibilité dans les sous sol	3	3		Rappel des besoins	
Salles de réunion	oui	3	3		7 salles de réunions avec capacité de 8 à 50 personnes	
Espaces de convivialité par étage	oui	2	2		Espaces convivialité par étage 25m²	
Réserves pour les œuvres d'arts	Ouverture sur rue envisageable pour accès direct à la salle d'exposition avec hauteur sous plafond de 5,50 m	5	5		Rappel besoins : 170 m² à 200 m² d'une hauteur de 3,5m à 5m	5 : oui 3 : possibilité 0 : non
Présence d'un monte-charge répondant aux besoins	oui	3	3		présence de l'équipement : 3 - Sinon : 0	
Aire de livraison - quai de déchargement	oui	3	3		présence de l'équipement : 3 - Sinon : 0	
<i>Surfaces globales</i>						
SUBL	6 000 m²					
SUN	4 080 m²					
<i>Prestations techniques</i>						
Mono-occupant	non	0	2		Capacité pour le MCC à être seul dans l'immeuble	Mono-occupant : 2, sinon , 0
<i>Faux-plancher technique</i>						
Système Air conditionné / Chauffage	oui	1	1			
Qualité environnementale	Certification HQE à l'étude	0	2		HQE: Haute Qualité Environnementale => prise en compte de l'environnement, de la gestion des énergies, etc.	Label Exploitation : 2 - Sinon 0
<b>Sous-total 2</b>		<b>24</b>	<b>30</b>			

COUT D'EXPLOITATION					
<i>Option d'achat</i>					
Location avec Option d'Achat	Demande formulée, attente retour			A définir avec MCC et FD les palliers pour lever l'option	
<i>Loyer</i>					
Loyer économique	141	15	15	< 20 % au plafond Etat : 15 Conforme au plafond Etat : 10 > au plafond < plafond + 15 % : 5 > plafond + 15 % : 0	plafond : 400 plafond + 15% : 460
Charges locatives (hors consommations de fluides privatifs et charges particulières à l'occupant)	74	0	5	> 70€ HT HC m <sup>2</sup> /an : 0 > 65 < 70 : 1 > 55 > 65 : 2 > 45 < 55 : 3 > 36 < 45 : 4 < 35 : 5	
Complément de loyer si réalisation de travaux d'aménagement par le Bailleur				Critère à considérer lors des négociations	
<i>Efficience</i>					
Rapport SUN/SUBL	68%	2,5	5	> 75 % : 5 > 70 % < 75 % : 4 > 65 % < 70 % : 3 > 65 < 60 % : 2 > 55 < 60 % : 1 < 55 % : 0	
% SUN en premier jour				Critère à considérer lors des négociations	
Capacité à respecter ratio de 18,5m <sup>2</sup> SUBL/Poste de Travail	20 - 24	0	5	Ratio V1 : 250 PDT Ratio V2 : 300 PDT	appréciation (moyenne entre 250/300)
<b>Sous-total 3</b>		<b>17,5</b>	<b>30</b>		
CALENDRIER ET DELAIS					
Prise d'effet du bail	4T2016	9	10	10 si 2017 1 T - 1 point de mois par trimestre d'écart	
Niveau d'avancement administratif (agrément, PC, recours, conformité)					
<b>Sous-total 4</b>		<b>9</b>	<b>10</b>		

**LOCALISATION / ACCESSIBILITE / ENVIRONNEMENT**

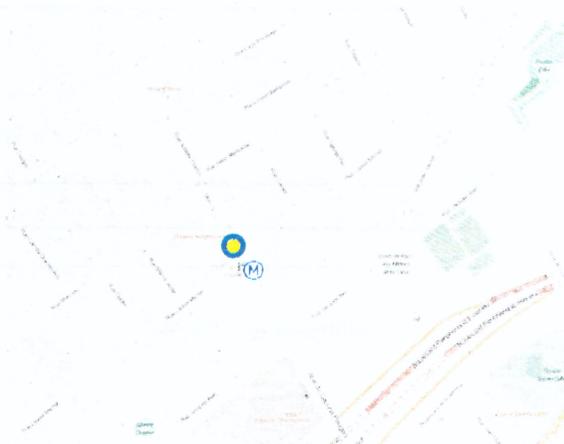
- Environnement de qualité
  - Environnement mixte, résidentiel, tertiaire, commerces. Présence de commerces et restaurants
- Accessibilité très bonne
  - M3 Louise Michel : 75m
- Temps de trajet
  - De l'immeuble jusqu'à Valois : 25 minutes
  - Temps de marche jusqu'à la station : 1 minute

NOTE = 28/30

**COÛT D'EXPLOITATION**

- Option d'achat
  - L'immeuble n'est pas à vendre à moyen terme
- Loyer et charges immeuble (hors charges privatives)
  - Le loyer économique est de 400€ HT HC/m<sup>2</sup>/an (plafond FD : 330€ - plafond +15% : 380€ HT HC/m<sup>2</sup>/an)
  - Les charges estimées sont de 56€ HT m<sup>2</sup>/an
- Efficience
  - Le ratio SUBL/PdF est de 22m<sup>2</sup> pour 250 PdF et de 18m<sup>2</sup> pour 300 PdF

NOTE = 9,5/30

**CARACTERISTIQUES TECHNIQUES ET FONCTIONNELLES**

- Services immeuble
  - Aire de livraison en RDC. Hauteur sous dalle 3,3m – Hauteur insuffisante
  - Hall double hauteur 6m pour lieu d'exposition
- Surfaces et prestations techniques
  - SUBL proposée au MCC 5 593 m<sup>2</sup>, l'immeuble est mono occupant
  - L'immeuble ne répond pas aux exigences techniques du MCC
  - L'immeuble dispose de labels environnementaux : HQE Excellent BREEAM Very Good"

NOTE = 14/30

**CALENDRIER / DELAIS**

- L'immeuble est en cours de travaux
- La livraison est estimée pour le 1T2017

NOTE = 10/10

**Points positifs**

- L'immeuble est très bien situé, dans un quartier dynamique et mixte
- Proximité immédiate du métro

**Points négatifs**

- Absence de RIE sur l'immeuble mais possibilité de création d'un espace de cafétéria
- Le propriétaire ne propose pas l'immeuble à la vente à moyen terme
- Les caractéristiques fonctionnelles de l'immeuble ne répondent pas aux besoins du MCC

Scénario 2	LOCALISATION & ACCESSIBILITE	Note maximale	Note	Note	Définition	Règles de notation
		immobilière				
Offreur : FDR	CARACTERISTIQUES TECHNIQUES ET FONCTIONNELLES DE L'IMMEUBLE	30	30	14		
IMMEUBLE : THAIS	COÛT D'EXPLOITATION	30	30	9,5		
	CALENDRIER ET DELAIS	10	10	10		
	<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>61,5</b>		

Critère	Données	Note	Note maximale	V2	Définition	Règles de notation
<b>LOCALISATION &amp; ACCESSIBILITÉ</b>						
Qualité générale environnement / Présence de restaurants, commerces de première nécessité, etc. ...	Environnement mixte, résidentiel, tertiaire, commerces. Présence de commerces et restaurants	6	8			Degré de développement résidentiel et tertiaire Qualité esthétique / Densité des commerces cités
Temps de trajet depuis Valois	25 min M3 Louise Michel	14	14			30 mn = 14. Ensuite moins 1 mn par minute au-delà de 30 mn
Présence de stations vélib à moins de 400 m	oui	2	2			Station > 400 m: 0
Présence de stations autolib à moins de 400 m	oui	2	2			Station > 400 m: 0
Nombre de parkings	37	4	4		Rappel besoins : 40 parking	Conforme au cahier des charges : 4 Sinon 0
<b>Sous-total 1</b>		<b>28</b>	<b>30</b>			
<b>CARACTERISTIQUES TECHNIQUES ET FONCTIONNELLES DE L'IMMEUBLE</b>						
<i>Services immeubles</i>						
Restauration	Non	0	5		RIE/Restaurant Administratif à proximité Restaurant Club Brasserie	Conforme au cahier des charges : 5 Sinon 0
Cafétéria	oui	1	1		Cafétéria générale de l'immeuble (à ne pas confondre avec cafétéria preneur aménageable sur un ou plusieurs étages)	Conforme au cahier des charges : 1 Sinon 0
Archives	Zone d'archivage de 38m <sup>2</sup> sur 6 étages. 266m <sup>2</sup>	3	3		Rappel besoins :	
Salles de réunion	oui	3	3		7 salles de réunions avec capacité de 8 à 50 personnes	
Espaces de convivialité par étage	oui	2	2		Espaces convivialité par étage 25m <sup>2</sup>	
Réserves pour les œuvres d'arts	Aire de livraison en RDC. Hauteur sous dalle 3,3m Hall double hauteur 6m pour lieu d'exposition	0	5		Rappel besoins : 170 m <sup>2</sup> à 200 m <sup>2</sup> d'une hauteur de 3,5m à 5m	5 : oui 3 : possibilité 0 : non
Présence d'un monte-charge répondant aux besoins	non	0	3		présence de l'équipement : 3 - Sinon : 0	
Aire de livraison - quai de déchargement	non	0	3		présence de l'équipement : 3 - Sinon : 0	
<i>Surfaces globales</i>						
SUBL	5 502 m <sup>2</sup>					
<i>SUN</i>						
<i>Prestations techniques</i>						
Mono-occupant	oui	2	2		Capacité pour le MCC à être seul dans l'immeuble	Mono-occupant : 2, sinon , 0

## LOCALISATION / ACCESSIBILITE / ENVIRONNEMENT

- Environnement tertiaire
  - Présence de deux centres commerciaux (CNIT et 4 Temps) avec espaces de restauration, magasins, cinémas. Présence de nombreuses œuvres d'art sur la dalle de la Défense"
- Accessibilité très bonne
  - La Défense : RER A – M1 – Transilien
- Temps de trajet
  - De l'immeuble jusqu'à Valois : 32 minutes
  - Temps de marche jusqu'à la station : 10 min

NOTE = 24/30

## CARACTERISTIQUES TECHNIQUES ET FONCTIONNELLES

- Services immeuble
  - Hauteur d'accès au parking insuffisante. Exposition dans hall commun. A étudier la privatisation du hall + étudier l'installation d'une nacelle extérieure pour accès à la salle d'exposition
- Surfaces et prestations techniques
  - SUBL proposée au MCC 5 462 m<sup>2</sup> sur un total de 14 335 m<sup>2</sup>, les surfaces restantes seront occupées par la Société Générale
  - L'immeuble dispose de labels environnementaux : HQE Excellent - BREEAM Very Good - BBC Effinergie Rénovation

NOTE = 15/30

## Points positifs

- Localisation dans un environnement tertiaire dynamique
- Loyer économique attractif

## COUT D'EXPLOITATION

- Option d'achat
  - La LOA proposée initialement concernait la totalité de l'immeuble. Une acquisition des surfaces nécessaires au MCC serait envisageable après négociations.
- Loyer et charges immeuble (hors charges privatives)
  - Le loyer économique est de 336€ HT HC/m<sup>2</sup>/an (plafond FD : 3.30€ - plafond +15% : 380€ HT HC/m<sup>2</sup>/an)
  - Les charges estimées sont de 86€ HT m<sup>2</sup>/an
- Efficience
  - Le ratio SUBL/PdT est de 22m<sup>2</sup> pour 250 PdT et de 18m<sup>2</sup> pour 300 PdT

NOTE = 12,5/30

## CALENDRIER / DELAIS

- L'immeuble est en cours de travaux
- La livraison est estimée pour le 1T 2017

NOTE = 10/10



## Points négatifs

- Le temps de marche de 10 minutes jusqu'au métro-RER est important
- L'immeuble ne répond pas aux prestations techniques et fonctionnelles du MCC (salle des commissions : hauteur et accès)

Scénario 2	Note maximale		Note immeuble	
	LOCALISATION & ACCESSIBILITE	30	24	
Offreur : SOGEPROM	CARACTERISTIQUES TECHNIQUES ET FONCTIONNELLES DE L'IMMEUBLE	30	15	
Immeuble : AMPERE	COÛT D'EXPLOITATION	30	12,5	
	CALENDRIER ET DELAIS	10	10	
	<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>61,5</b>	

Critère	Données	Note	Note maximale	V2	Définition	Règles de notation
<b>LOCALISATION &amp; ACCESSIBILITÉ</b>						
Qualité générale environnement / Présence de restaurants, commerces de première nécessité, etc. ...	Environnement tertiaire. Présence de deux centres commerciaux (CNIT et 4 Temps) avec espaces de restauration, magasins, cinémas. Présence de nombreuses œuvres d'art sur la dalle de la Défense	6	8			Degré de développement résidentiel et tertiaire Qualité esthétique / Densité des commerces cités
Temps de trajet depuis Valois	32 min RER A - M1 - Transilien La Défense	12	14			30 mn = 14. Ensuite moins 1 mn par minute au-delà de 30 mn
Présence de stations vélib à moins de 400 m	non	0	2			Station > 400 m: 0
Présence de stations autolib à moins de 400 m	oui	2	2			Station > 400 m: 0
Nombre de parkings	40	4	4		Rappel besoins : 40 parking	Conforme au cahier des charges : 4 Sinon 0
<b>Sous-total 1</b>		<b>24</b>	<b>30</b>			
<b>CARACTERISTIQUES TECHNIQUES ET FONCTIONNELLES DE L'IMMEUBLE</b>						
<i>Services Immeubles</i>						
Restauration	RIE mutualisé	3	5		RIE/Restaurant Administratif à proximité Restaurant Club Brasserie	Conforme au cahier des charges : 5 Sinon 0
Cafétéria	oui	1	1		Cafétéria générale de l'immeuble (à ne pas confondre avec cafétéria preneur aménageable sur un ou plusieurs étages)	Conforme au cahier des charges : 1 Sinon 0
Archives	98m <sup>2</sup>	3	3		Rappel besoins :	
Salles de réunion	oui	3	3		7 salles de réunions avec capacité de 8 à 50 personnes	
Espaces de convivialité par étage	oui	2	2		Espaces convivialité par étage 25m <sup>2</sup>	
Reserves pour les œuvres d'arts	Hauteur parking insuffisante. Exposition dans hall commun. A étudier la privatisation du hall + étudier l'installation d'une nacelle extérieure pour accès à la salle d'exposition	0	5		Rappel besoins : 170 m <sup>2</sup> à 200 m <sup>2</sup> d'une hauteur de 3,5m à 5m	5 : oui 3 : possibilité 0 : non
Présence d'un monte-charge répondant aux besoins	non	0	3		présence de l'équipement : 3 - Sinon : 0	
Aire de livraison - quai de déchargement	non	0	3		présence de l'équipement : 3 - Sinon : 0	
<i>Surfaces globales</i>						
SUBL	14 335 m <sup>2</sup>					
SUN	5 462 m <sup>2</sup>					
	3 273 m <sup>2</sup>					
<i>Prestations techniques</i>						
Mono-occupant	non	0	2		Capacité pour le MCC à être seul dans l'immeuble	Mono-occupant : 2, sinon , 0
<i>Faux-plancher technique</i>						
Système Air conditionné / Chauffage	oui	1	1			
Qualité environnementale	HQE Excellent BREEAM Very Good BBC Effinergie Rénovation	2	2		HQE: Haute Qualité Environnementale => prise en compte de l'environnement, de la gestion des énergies, etc.	Label Exploitation : 2 - Sinon 0
<b>Sous-total 2</b>		<b>15</b>	<b>30</b>			

COUT D'EXPLOITATION						
<i>Option d'achat</i>						
Location avec Option d'Achat	A étudier. Mais à priori non pas sur les surfaces demandées					A définir avec MCC et FD les palliers pour lever l'option
<i>Loyer</i>						
Loyer économique	338	5	15			< 20 % au plafond Etat : 15 Conforme au plafond Etat : 10 > au plafond < plafond + 15 % : 5 > plafond + 15 % : 0  plafond : 330 plafond + 15% : 379
Charges locatives (hors consommations de fluides privatifs et charges particulières à l'occupant)	86	0	5			> 70€ HT HC m <sup>2</sup> /an : 0 > 65 < 70 : 1 > 55 < 65 : 2 > 45 < 55 : 3 > 36 < 45 : 4 < 35 : 5
Complément de loyer si réalisation de travaux d'aménagement par le Bailleur						Critère à considérer lors des négociations
<i>Efficiences</i>						
Rapport SUN/SUBL	59,90%	2,5	5			> 75 % : 5 > 70 % < 75 % : 4 > 65 % < 70 % : 3 > 65 < 60 % : 2 > 55 < 60 % : 1 < 55 % : 0
% SUN en premier jour						Critère à considérer lors des négociations
Capacité à respecter ratio de 20m <sup>2</sup> SUBL/Poste de Travail	22-18	5	5			Ratio V1 : 250 PDT Ratio V2 : 300 PDT  appréciation (moyenne entre 250/300)
<b>Sous-total 3</b>		<b>12,5</b>	<b>30</b>			
CALENDRIER ET DELAIS						
Prise d'effet du bail	1T2017	10	10			10 si 2017 1 T - 1 point de mois par trimestre d'écart
Niveau d'avancement administratif (agrément, PC, recours, conformité)	Pc obtenu, purgé, travaux en cours					
<b>Sous-total 4</b>		<b>10</b>	<b>10</b>			

**LOCALISATION / ACCESSIBILITE / ENVIRONNEMENT**

- Environnement tertiaire
  - Plaine St Denis, Stade de France. Présence de restaurants et commerces
- Accessibilité
  - RER B La Plaine Saint Denis
- Temps de trajet
  - De l'immeuble jusqu'à Valois : 37 minutes
  - Temps de marche jusqu'à la station : 5 minutes

NOTE = 17/30

**CARACTERISTIQUES TECHNIQUES ET FONCTIONNELLES**

- Services immeuble
  - Aire de livraison avec absence d'accès spécifique et portes standard  
Hall double hauteur 6,60m. Privatisable occasionnellement
- Surfaces et prestations techniques
  - SUBL proposée au MCC 5 970 m<sup>2</sup> sur un total de 6 388 m<sup>2</sup>, les surfaces restantes sont occupées par l'Agence Régionale de Santé
  - L'immeuble dispose de labels environnementaux : HQE - BREEAM Very Good - BBC

NOTE = 21/30

**COUT D'EXPLOITATION**

- Option d'achat
  - L'immeuble n'est pas à vendre à moyen terme
- Loyer et charges immeuble (hors charges privatives)
  - Le loyer économique est de 258€ HT HC/m<sup>2</sup>/an (plafond FD : 240€ - plafond +15% : 276€ HT HC/m<sup>2</sup>/an)
  - Les charges estimées sont de 46€ HT m<sup>2</sup>/an
- Efficience
  - Le ratio SUBL/PdT est de 24m<sup>2</sup> pour 250 PdT et de 20m<sup>2</sup> pour 300 PdT

NOTE = 11,5/30

**CALENDRIER / DELAIS**

- L'immeuble est en cours de travaux
- La livraison est estimée pour le 4T 2016

NOTE = 9/10

**Points positifs**

- Quartier tertiaire dynamique

**Points négatifs**

- L'immeuble ne répond pas aux prestations techniques et fonctionnelles du MCC (salle des commissions : hauteur et accès)
- La desserte unique par le RER B et son trafic saturé

Scénario 2	Note maximale		Note immeuble	
	LOCALISATION & ACCESSIBILITE	30	17	
Offreur : FDR	CARACTERISTIQUES TECHNIQUES ET FONCTIONNELLES DE L'IMMEUBLE	30	21	
IMMEUBLE : GREEN CORNER	COÛT D'EXPLOITATION	30	11,5	
	CALENDRIER ET DELAIS	10	9	
	<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>58,5</b>	

Critère	Données	Note	Note maximale	V2	Définition	Règles de notation
<b>LOCALISATION &amp; ACCESSIBILITÉ</b>						
Qualité générale environnement / Présence de restaurants, commerces de première nécessité, etc. ...	Environnement tertiaire. Plaine St Denis. Stade de France. Présence de restaurants et commerces	6	8			Degré de développement résidentiel et tertiaire Qualité esthétique / Densité des commerces cités
Temps de trajet depuis Valois	37 min RER B La Plaine Saint Denis	7	14			30 mn = 14. Ensuite moins 1 mn par minute au-delà de 30 mn
Présence de stations vélib à moins de 400 m	non	0	2			Station > 400 m: 0
Présence de stations autobus à moins de 400 m	non	0	2			Station > 400 m: 0
Nombre de parkings	40	4	4		Rappel besoins : 40 parking	Conforme au cahier des charges : 4 Sinon 0
<b>Sous-total 1</b>		<b>17</b>	<b>30</b>			
<b>CARACTERISTIQUES TECHNIQUES ET FONCTIONNELLES DE L'IMMEUBLE</b>						
<i>Services immeubles</i>						
Restauration	oui - 400 places. RIE mutualisé	3	5		RIE/Restaurant Administratif à proximité Restaurant Club Brasserie	Conforme au cahier des charges : 5 Sinon 0
Cafétéria	oui	1	1		Cafétéria générale de l'immeuble (à ne pas confondre avec cafétéria preneur aménageable sur un ou plusieurs étages)	Conforme au cahier des charges : 1 Sinon 0
Archives	95 m <sup>2</sup> + possibilité compactus dans les étages	3	3			
Salles de réunion	oui	3	3		7 salles de réunions avec capacité de 8 à 50 personnes	
Espaces de convivialité par étage	oui	2	2		Espaces convivialité par étage 25m <sup>2</sup>	
Réserves pour les œuvres d'arts	Pas d'accès spécifique, portes standard Hall double hauteur 6,60m. Privatisable occasionnelement.	0	5		Rappel besoins : 170 m <sup>2</sup> à 200 m <sup>2</sup> d'une hauteur de 3,5m à 5m	5 : oui 3 : possibilité 0 : non
Présence d'un monte-charge répondant aux besoins	oui	3	3		présence de l'équipement : 3 - Sinon : 0	
Aire de livraison - quai de déchargement	oui	3	3		présence de l'équipement : 3 - Sinon : 0	
<i>Surfaces globales</i>						
SUBL	6 388 m <sup>2</sup>					
SUN	5 970 m <sup>2</sup>					
<i>Prestations techniques</i>						
Mono-occupant	Non. HAS autre occupant	0	2		Capacité pour le MCC à être seul dans l'immeuble	Mono-occupant : 2, sinon , 0
<i>Faux-plancher technique</i>						
Système Air conditionné / Chauffage	oui	1	1			
Qualité environnementale	HQE BREEAM Very Good BBC	2	2		HQE: Haute Qualité Environnementale => prise en compte de l'environnement, de la gestion des énergies, etc.	Label Exploitation : 2 - Sinon 0
<b>Sous-total 2</b>		<b>21</b>	<b>30</b>			





## LOCALISATION / ACCESSIBILITE / ENVIRONNEMENT

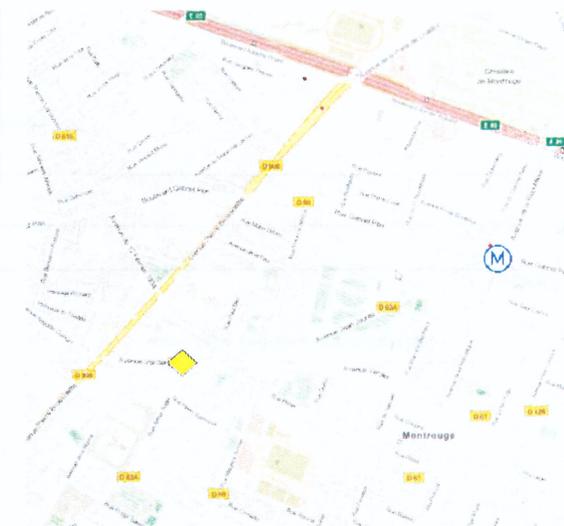
- Environnement mixte
  - Environnement résidentiel et tertiaire. Présence de commerces et restaurants à proximité.
- Accessibilité moyenne
  - M4 Mairie de Montrouge - M13 Chatillon Montrouge
- Temps de trajet
  - De l'immeuble jusqu'à Valois : 42 minutes
  - Temps de trajet jusqu'à la station : 10 minutes

NOTE = 16/30

## COUT D'EXPLOITATION

- Option d'achat
  - Le prix d'acquisition est de 158M€ HT HD – 193,4 M€ Acte en mains
- Loyer et charges
  - Le loyer économique est de 273€ HT HC/m<sup>2</sup>/an (plafond FD : 330€ - plafond +15% : 380€ HT HC/m<sup>2</sup>/an)
  - Les charges estimées sont de 43€ HT m<sup>2</sup>/an
- Efficience
  - Le ratio SUBL/PdT est de 18,3m<sup>2</sup> pour 1300 PdT et de 17,6m<sup>2</sup> pour 1350 PdT

NOTE = 21,5/30



## CARACTERISTIQUES TECHNIQUES ET FONCTIONNELLES

- Services immeuble
  - La salle de commission pour les œuvres d'art peut être accueillie au RDJ avec un hall double hauteur. L'aire de livraison est à proximité immédiate
- Surfaces et prestations techniques
  - Immeuble mono occupant : SUBL proposée de 23 801m<sup>2</sup>
  - L'immeuble dispose de labels environnementaux : HQE Excellent - BBC Effinergie - BREEAM Very Good

NOTE = 27/30

## CALENDRIER / DELAIS

- Travaux en cours
- La livraison est estimée pour le 1T 2017

NOTE = 10/10



## Points positifs

- Environnement mixte résidentiel et tertiaire. Présence de restaurants à proximité.
- L'immeuble répond aux besoins spécifiques du MCC

## Points négatifs

- Le temps de transport est légèrement supérieur à celui fixé par le MCC (40 minutes maximum) ; la station de métro est à 10 min de marche de l'immeuble.
- Le ratio de 20m<sup>2</sup> SUBL / PdT n'est pas respecté et laisse imaginer une densification importante

COÛT D'EXPLOITATION						
<i>Option d'achat</i>						
Location avec Option d'Achat	155 000 000 €					A définir avec MCC et FD les paliers pour lever l'option
<i>Loyer</i>						
Loyer économique	300	15	15			< 20 % au plafond Etat : 15 Conforme au plafond Etat : 10 > au plafond < plafond + 15 % : 5 > plafond + 15 % : 0  plafond : 400 plafond + 15% : 460
Charges locatives (hors consommations de fluides privatifs et charges particulières à l'occupant)	60	2	5			> 70€ HT HC m <sup>2</sup> /an : 0 > 65 < 70 : 1 > 55 > 65 : 2 > 45 < 55 : 3 > 36 < 45 : 4 < 35 : 5
Complément de loyer si réalisation de travaux d'aménagement par le Bailleur						Critère à considérer lors des négociations
<i>Efficience</i>						
Rapport SUN/SUBL	64%	2,5	5			> 75 % : 5 > 70 % < 75 % : 4 > 65 % < 70 % : 3 > 65 < 60 % : 2 > 55 < 60 % : 1 < 55 % : 0
% SUN en premier jour						Critère à considérer lors des négociations
Capacité à respecter ratio de 18,5m <sup>2</sup> SUBL/Poste de Travail	18,9 - 18,2	5	5			Ratio V1 : 1300 PDT Ratio V2 : 1350 PDT  appréciation (moyenne entre 1300/1350)
<b>Sous-total 3</b>			<b>24,5</b>	<b>30</b>		
<b>CALENDRIER ET DELAIS</b>						
Prise d'effet du bail	01/01/2017	10	10			10 si 2017 1 T - 1 point de mois par trimestre d'écart
Niveau d'avancement administratif (agrément, PC, recours, conformité)						
<b>Sous-total 4</b>			<b>10</b>	<b>10</b>		

Scénario 3	Note maximale		Note immeuble	
	LOCALISATION & ACCESSIBILITE	30	17	
Offreur : ICADE	CARACTERISTIQUES TECHNIQUES ET FONCTIONNELLES DE L'IMMEUBLE	30	27	
IMMEUBLE : MILLENAIRE 4	COUT D'EXPLOITATION	30	24,5	
	CALENDRIER ET DELAIS	10	10	
	<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>78,5</b>	

Critère	Données	Note	Note maximale	V2	Définition	Règles de notation
<b>LOCALISATION &amp; ACCESSIBILITÉ</b>						
Qualité générale environnement / Présence de restaurants, commerces de première nécessité, etc....	Environnement tertiaire. Présence du centre commercial du Millénaire. Offre de restauration, commerces, cinémas à proximité	5	8			Degré de développement résidentiel et tertiaire Qualité esthétique / Densité des commerces cités
Temps de trajet depuis Valois	38 min RER E Rosa Parks Temps de marche jusqu'à la gare : 10 min	6	14			30 mn = 14. Ensuite moins 1 mn par minute au-delà de 30 mn
Présence de stations vélib à moins de 400 m	oui	2	2			Station > 400 m: 0
Présence de stations autolib à moins de 400 m	non	0	2			Station > 400 m: 0
Nombre de parkings	299	4	4		Rappel besoins : 200 parking	Conforme au cahier des charges : 4 Sinon 0
<b>Sous-total 1</b>		<b>17</b>	<b>30</b>			
<b>CARACTERISTIQUES TECHNIQUES ET FONCTIONNELLES DE L'IMMEUBLE</b>						
<i>Services immeubles</i>						
Restauration	RIE - 1150 couverts - 500 places assises	4	4		RIE/Restaurant Administratif à proximité Restaurant Club Brasserie	Conforme au cahier des charges : 4 Sinon 0
Cafétéria	oui	1	1		Cafétéria générale de l'immeuble (à ne pas confondre avec cafétéria preneur aménageable sur un ou plusieurs étages)	Conforme au cahier des charges : 1 Sinon 0
Archives	488m <sup>2</sup> + possibilité de suppression places de pk	2	3		zone d'archivage intermédiaire 2000m <sup>2</sup> et 10 000 ml	1 point de moins par tranche de 500 m <sup>2</sup> en + ou en -
Salles de réunion	- Niveau courant R+2 à R+6: 250 personnes - Niveau R+7: 50 personnes	3	3		30 salles de réunions allant de 8 à 90 places	
Espaces de convivialité par étage	oui	2	2		tisanerie à chaque étage	
Réserves pour les œuvres d'arts	Livraison depuis le hall, hauteur sous plafond de 3,50m et exposition dans le hall ou atrium	2	4		Rappel besoins : 170 m <sup>2</sup> à 200 m <sup>2</sup> d'une hauteur de 3,5m à 5m	4 : oui 2 : possibilité 0 : non
Présence d'un monte-charge répondant aux besoins	oui	3	3		présence de l'équipement : 3 - Sinon : 0	
Aire de livraison - quai de déchargement	oui	3	3		présence de l'équipement : 3 - Sinon : 0	
<i>Surfaces globales</i>						
SUBL	24 584 m <sup>2</sup>					
	22 993 m <sup>2</sup>					
SUN	15 633 m <sup>2</sup>					
<i>Prestations techniques</i>						
Mono-occupant	oui	1	1		Capacité pour le MCC à être seul dans l'immeuble	Mono-occupant : 1, sinon : 0 ERP 5 existant : 3
ERP 5è catégorie - Critère pour le Scénario 3	oui	3	3		Immeuble ERP 5 pour la partie accueil du public	ERP 5 possible après travaux ou changement d'affectation : 1 ERP 5 impossible : 0
Faux-plancher technique						Oui : 1 - Non : 0
Système Air conditionné / Chauffage	oui	1	1			
Qualité environnementale	HQE - BREEAM - BBC	2	2		HQE: Haute Qualité Environnementale => prise en compte de l'environnement, de la gestion des énergies, etc.	Label Exploitation : 2 - Sinon 0
<b>Sous-total 2</b>		<b>27</b>	<b>30</b>			

## LOCALISATION / ACCESSIBILITE / ENVIRONNEMENT

- Environnement tertiaire
  - Présence du centre commercial du Millénaire, restauration, commerces
- Accessibilité moyenne à bonne
  - Desserte par les lignes 7 et RER E Rosa Parks (ouverture passerelle piétonne Déc 2015)
- Temps de trajet
  - De l'immeuble jusqu'à Valois : 38 minutes
  - Temps de trajet jusqu'à la station : 10 minutes

NOTE = 17/30

## COUT D'EXPLOITATION

- Option d'achat
  - Le prix d'acquisition est de 148,2 M€ HT HD – 181 M€ Acte en mains
- Loyer et charges
  - Le loyer économique est de 300€ HT HC/m<sup>2</sup>/an (plafond FD : 400€ - plafond +15% : 460€ HT HC/m<sup>2</sup>/an)
  - Les charges estimées sont de 60€ HT m<sup>2</sup>/an
- Efficience
  - Le ratio SUBL/PdT est de 18,9m<sup>2</sup> pour 1300 PdT et de 18,2m<sup>2</sup> pour 1350 PdT

NOTE = 24,5/30



## CARACTERISTIQUES TECHNIQUES ET FONCTIONNELLES

- Services immeuble
  - La salle de commission pour les œuvres d'art peut être accueillie au RDC, dans le hall double hauteur et dans l'atrium, avec des réserves concernant la hauteur sous plafond pour l'accès à l'atrium
- Surfaces et prestations techniques
  - Immeuble mono occupant : SUBL proposée de 23 723m<sup>2</sup>
  - L'immeuble dispose de labels environnementaux : HQE – BREEAM Excellent - BBC

NOTE = 27/30

## CALENDRIER / DELAIS

- Travaux en cours
- La livraison est estimée pour le 1<sup>er</sup> T 2017

NOTE = 10/10



## Points positifs

- Environnement mixte, tertiaire, commercial : Ministère de la Justice, ARS, ICADE, VEOLIA
- Présence de lieux culturels et de création (StartUp Macdonald, UGC Ciné Cité Paris 19)

## Points négatifs

- Réserves sur la salle de commissions et la hauteur de l'accès à l'atrium

COÛT D'EXPLOITATION						
<i>Option d'achat</i>						
Location avec Option d'Achat	oui - prix à convenir					A définir avec MCC et FD les palliers pour lever l'option
<i>Loyer</i>						
Loyer économique	442	5	15			< 20% au plafond Etat : 15 Conforme au plafond Etat : 10 > au plafond < plafond + 15% : 5 > plafond + 15% : 0  plafond : 400 plafond + 15% : 460
Charges locatives (hors consommations de fluides privatifs et charges particulières à l'occupant)	pas d'information. Demande formulée, attente retour	2,5	5			> 70€ HT HC m <sup>2</sup> /an : 0 > 65 < 70 : 1 > 55 < 65 : 2 > 45 < 55 : 3 > 36 < 45 : 4 < 35 : 5
Complément de loyer si réalisation de travaux d'aménagement par le Bailleur						Critère à considérer lors des négociations
<i>Efficienc</i>						
Rapport SUN/SUBL	pas d'information. Demande formulée, attente retour	2,5	5			> 75 % : 5 > 70 % < 75 % : 4 > 65 % < 70 % : 3 > 65 < 60 % : 2 > 55 < 60 % : 1 < 55 % : 0
% SUN en premier jour						Critère à considérer lors des négociations
Capacité à respecter ratio de 18,5 m <sup>2</sup> SUBL/Poste de Travail	18,2 - 17,6	5	5			Ratio V1 : 1300 PDT Ratio V2 : 1350 PDT  appréciation (moyenne entre 1300/1350)
<b>Sous-total 3</b>		<b>15</b>	<b>30</b>			
CALENDRIER ET DELAIS						
Prise d'effet du bail	01/01/2017	10	10			10 si 2017 1 T - 1 point de mois par trimestre d'écart
Niveau d'avancement administratif (agrément, PC, recours, conformité)	PC obtenu et purgé. Travaux de restructuration en cours					
<b>Sous-total 4</b>		<b>10</b>	<b>10</b>			

Scénario 3		Note maximale	Note immeuble		
Offreur : NORMANDIE CAPITAL	LOCALISATION & ACCESSIBILITE	30	28		
Immeuble : VIVACITY	CARACTERISTIQUES TECHNIQUES ET FONCTIONNELLES DE L'IMMEUBLE	30	26		
	COUT D'EXPLOITATION	30	15		
	CALENDRIER ET DELAIS	10	10		
	<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>79</b>		

Critère	Note	Note maximale	V2	Définition	Règles de notation
<b>LOCALISATION &amp; ACCESSIBILITÉ</b>					
<i>Données</i>					
Qualité générale environnement / Présence de restaurants, commerces de première nécessité, etc	Environnement mixte. Proximité immédiate de la Gare de Lyon. Présence de restaurants.	6	8		Degré de développement résidentiel et tertiaire Qualité esthétique / Densité des commerces cités
Temps de trajet depuis Valois	21 M14 M1 RER A et D Gare de Lyon M6 M14 Bercy	14	14		30 mn = 14. Ensuite moins 1 mn par minute au-delà de 30 mn
Présence de stations vélib à moins de 400 m	oui	2	2		Station > 400 m: 0
Présence de stations autolib à moins de 400 m	oui	2	2		Station > 400 m: 0
Nombre de parkings	329	4	4	Rappel besoins : 200 parking	Conforme au cahier des charges : 4 Sinon 0
<b>Sous-total 1</b>		<b>28</b>	<b>30</b>		
<b>CARACTERISTIQUES TECHNIQUES ET FONCTIONNELLES DE L'IMMEUBLE</b>					
<i>Services immeubles</i>					
Restauration	RIE - 1000 couverts - 420 places assises	4	4	RIE/Restaurant Administratif à proximité Restaurant Club Brasserie	Conforme au cahier des charges : 4 Sinon 0
Cafétéria	oui	1	1	Cafétéria générale de l'immeuble (à ne pas confondre avec cafétéria preneur aménageable sur un ou plusieurs étages)	Conforme au cahier des charges : 1 Sinon 0
Archives	539 m <sup>2</sup> d'archivage et fonction support	1	3	zone d'archivage intermédiaire 2000m <sup>2</sup> et 10 000 ml	1 point de moins par tranche de 500 m <sup>2</sup> en + ou en -
Salles de réunion	auditorium 170 places en sous sol	3	3	30 salles de réunions allant de 8 à 90 places	
Espaces de convivialité par étage	oui	2	2	tisanerie à chaque étage	
Réserves pour les œuvres d'arts	Oui. Présentation Œuvres d'art possible sur la scène de l'auditorium R-1 Monte charge sur l'aire de livraison. Nacelle à prévoir dans trappe descendante vers le sous sol	2	4	Rappel besoins : 170 m <sup>2</sup> à 200 m <sup>2</sup> d'une hauteur de 3,5m à 5m	4 : oui 2 : possibilité 0 : non
Présence d'un monte-charge répondant aux besoins	oui	3	3	présence de l'équipement : 3 - Sinon : 0	
Aire de livraison - quai de déchargement	oui	3	3	présence de l'équipement : 3 - Sinon : 0	
<i>Surfaces globales</i>					
SUBL	23 723 m <sup>2</sup>				
<i>SUN</i>					
<i>Prestations techniques</i>					
Mono-occupant	oui	1	1	Capacité pour le MCC à être seul dans l'immeuble	Mono-occupant : 1, Sinon : 0
ERP 5e catégorie - Critère pour le Scénario 3	RDC classé ERP 5	3	3	Immeuble ERP 5 pour la partie accueil du public	ERP 5 existant : 3 ERP 5 possible après travaux ou changement d'affectation : 1 ERP 5 impossible : 0
Faux plancher technique	oui				
Système Air conditionné / Chauffage	Plafond rayonnant - Ventilateur convecteur	1	1		
Qualité environnementale	HQE Rénovation - Excellent BBC Rénovation BREEAM Excellent	2	2	HQE: Haute Qualité Environnementale => prise en compte de l'environnement, de la gestion des énergies, etc.	Label Exploitation : 2 - Sinon 0
<b>Sous-total 2</b>		<b>26</b>	<b>30</b>		

**LOCALISATION / ACCESSIBILITE / ENVIRONNEMENT**

- Environnement mixte
  - Proximité immédiate de la Gare de Lyon, commerces, restaurants, tertiaire et habitat
- Accessibilité très bonne
  - Gare de Lyon M14, M1, RER A, RER D, Transilien, TGV – Bercy M6
- Temps de trajet
  - De l'immeuble jusqu'à Valois : 21 minutes

NOTE = 28/30

**CARACTERISTIQUES TECHNIQUES ET FONCTIONNELLES**

- Services immeuble
  - La salle de commission pour les œuvres d'art peut être accueillie au R-1 dans l'auditorium, accès par nacelle depuis l'aire de livraison. Réserves sur la nacelle descendante
- Surfaces et prestations techniques
  - Immeuble mono occupant : SUBL proposée 23 723m<sup>2</sup>
  - L'immeuble dispose de labels environnementaux de qualité : HQE Rénovation Excellent, BBC Rénovation, BREEAM Excellent
  - Surfaces des archives insuffisantes ( sauf si transformation places de stationnement en archives sous réserve de possibilité par le PLU et le PPRI)

NOTE = 26/30

**Points positifs**

- La localisation de l'immeuble est excellente
- Labels environnementaux et services proposés de qualité

**COÛT D'EXPLOITATION**

- Option d'achat
  - LOA envisageable mais possibilité de lever l'option d'achat uniquement dans 5 ans, il s'agirait de cession de parts d'OPCI
- Loyer et charges (hors charges privatives)
  - Le loyer économique est de 442€ HT HC/m<sup>2</sup>/an (plafond FD : 400€ - plafond +15% : 460€ HT HC/m<sup>2</sup>/an)
  - Les charges n'ont pas été estimées
- Efficience
  - Le ratio SUBL/PdT est de 18,2m<sup>2</sup> pour 1300 PdT et de 17,6m<sup>2</sup> pour 1350 PdT

NOTE = 15/30

**CALENDRIER / DELAIS**

- Restructuration lourde en cours
- La livraison est estimée pour le 1T 2017

NOTE = 10/10

**Points négatifs**

- Réserves pour l'implantation de la salle de commissions (difficulté d'accès par trappe et nacelle)
- L'option d'achat de l'immeuble sous forme de parts d'OPCI et le montage complexe

COÛT D'EXPLOITATION						
<i>Option d'achat</i>						
Location avec Option d'Achat	oui - prix à convenir				A définir avec MCC et FD les palliers pour lever l'option	
<i>Loyer</i>						
Loyer économique	333	15	15		< 20 % au plafond Etat : 15 Conforme au plafond Etat : 10 > au plafond < plafond + 15 % : 5 > plafond + 15 % : 0	plafond : 400 plafond + 15% : 460
Charges locatives (hors consommations de fluides privatifs et charges particulières à l'occupant)	35,5	5	5		> 70€ HT HC m <sup>2</sup> /an : 0 > 65 < 70 : 1 > 55 < 65 : 2 > 45 < 55 : 3 > 36 < 45 : 4 < 35 : 5	
Complément de loyer si réalisation de travaux d'aménagement par le Bailleur					Critère à considérer lors des négociations	
<i>Efficience</i>						
Rapport SUN/SUBL	68%	2,5	5		> 75 % : 5 > 70 % < 75 % : 4 > 65 % < 70 % : 3 > 65 < 60 % : 2 > 55 < 60 % : 1 < 55 % : 0	
% SUN en premier jour					Critère à considérer lors des négociations	
Capacité à respecter ratio de 18,5m <sup>2</sup> SUBL/Poste de Travail	18,8 -18,1	4	5		Ratio V1 : 1300 PDT Ratio V2 : 1350 PDT	appréciation (moyenne entre 1300/1350)
<b>Sous-total 3</b>		<b>26,5</b>	<b>30</b>			
CALENDRIER ET DELAIS						
Prise d'effet du bail	1 T 2018	6	10		10 si 2017 1 T - 1 point de mois par trimestre d'écart	
Niveau d'avancement administratif (agrément, PC, recours, conformité)	Pc obtenu Juin 2014 Livraison prévisionnelle 31/03/2018					
<b>Sous-total 4</b>		<b>6</b>	<b>10</b>			

Scénario 3	Note maximale		Note immeuble	
	LOCALISATION & ACCESSIBILITE	30	23	
Offreur : K&B	CARACTERISTIQUES TECHNIQUES ET FONCTIONNELLES DE L'IMMEUBLE	30	30	
IMMEUBLE : ORA	COÛT D'EXPLOITATION	30	26,5	
	CALENDRIER ET DELAIS	10	6	
	<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>82,5</b>	

Critère	Données	Note	Note maximale	V2	Définition	Règles de notation
<b>LOCALISATION &amp; ACCESSIBILITÉ</b>						
Qualité générale environnement / Présence de restaurants, commerces de première nécessité, etc. ...		2	8			Degré de développement résidentiel et tertiaire Qualité esthétique / Densité des commerces cités
Temps de trajet depuis Valois	34 M13 Porte de Saint Ouen	10	14			30 mn = 14. Ensuite moins 1 mn par minute au-delà de 30 mn
Présence de stations vélib à moins de 400 m	oui	2	2			Station > 400 m : 0
Présence de stations autolib à moins de 400 m	oui	2	2			Station > 400 m : 0
Nombre de parkings	201	4	4		Rappel besoins : 200 parking	Conforme au cahier des charges : 4 Sinon 0
<b>Sous-total 1</b>		<b>23</b>	<b>30</b>			
<b>CARACTERISTIQUES TECHNIQUES ET FONCTIONNELLES DE L'IMMEUBLE</b>						
<i>Services immeubles</i>						
Restauration	RIE - 1300 couverts	4	4		RIE/Restaurant Administratif à proximité Restaurant Club Brasserie	Conforme au cahier des charges : 4 Sinon 0
Cafétéria	oui	1	1		Cafétéria générale de l'immeuble (à ne pas confondre avec cafétéria preneur aménageable sur un ou plusieurs étages)	Conforme au cahier des charges : 1 Sinon 0
Archives	possibilité d'avoir 2000m <sup>3</sup> en sous sol	3	3		zone d'archivage intermédiaire 2000m <sup>3</sup> et 10 000 ml	1 point de moins par tranche de 500 m <sup>3</sup> en + ou en -
Salles de réunion	oui	3	3		30 salles de réunions allant de 8 à 90 places	
Espaces de convivialité par étage	oui	2	2		tisanerie à chaque étage	
Réserves pour les œuvres d'arts	oui	4	4		Rappel besoins : 170 m <sup>2</sup> à 200 m <sup>2</sup> d'une hauteur de 3,5m à 5m	4 : oui 2 : possibilité 0 : non
Présence d'un monte-charge répondant aux besoins	oui	3	3		présence de l'équipement : 3 - Sinon : 0	
Aire de livraison - quai de déchargement	oui	3	3		présence de l'équipement : 3 - Sinon : 0	
<i>Surfaces globales</i>						
SUBL	24 449 m <sup>2</sup> 24 309 m <sup>2</sup>					
SUN	16 630 m <sup>2</sup>					
<i>Prestations techniques</i>						
Mono-occupant	oui	1	1		Capacité pour le MCC à être seul dans l'immeuble	Mono-occupant : 1, sinon , 0
ERP 5è catégorie - Critère pour le Scénario 3	pas d'information. Demande formulée, attente retour	3	3		Immeuble ERP 5 pour la partie accueil du public	ERP 5 existant : 3 ERP 5 possible après travaux ou changement d'affectation : 1 ERP 5 impossible : 0
Faux-plancher technique	oui					
Système Air conditionné / Chauffage	oui	1	1			
Qualité environnementale	LEED - BREFAM + HQE + Batiment bio-sourcé + Effnergie +	2	2		HQE: Haute Qualité Environnementale => prise en compte de l'environnement, de la gestion des énergies, etc.	Label Exploitation : 2 - Sinon 0
<b>Sous-total 2</b>		<b>30</b>	<b>30</b>			

## LOCALISATION / ACCESSIBILITE / ENVIRONNEMENT

- Environnement mixte à dominante résidentielle
  - Immeuble à une dizaine de mètres du périphérique
- Accessibilité moyenne et bonne à venir
  - Desserte par la ligne 13 Porte de Saint Ouen, (ouverture en 2019 de la Ligne 14 Clichy Saint Ouen)
- Temps de trajet
  - De l'immeuble jusqu'à Valois : 34 minutes.  
*En 2019, 20 minutes*
  - Temps de trajet jusqu'à la station : 10 minutes  
*8 minutes en 2019*

NOTE = 20/30

## COUT D'EXPLOITATION

- Option d'achat
  - Le prix d'acquisition de l'immeuble est de 197 M€ HT HD – 241 M€ Acte en mains
- Loyer et charges (hors charges privatives)
  - Le loyer économique est de 333€ HT HC/m<sup>2</sup>/an (plafond FD : 400€ - plafond +15% : 460€ HT HC/m<sup>2</sup>/an)
  - Les charges estimées sont de 35,5€ HT m<sup>2</sup>/an
- Efficience
  - Le ratio SUBL/PdT est de 18,8m<sup>2</sup> pour 1300 PdT et de 18,1m<sup>2</sup> pour 1350 PdT

NOTE = 26,5/30



## CARACTERISTIQUES TECHNIQUES ET FONCTIONNELLES

- Services immeuble
  - La salle de commission pour les œuvres d'art peut être accueillie au RDC dans le hall double hauteur
  - Son accès se fait directement par la rue
- Surfaces et prestations techniques
  - L'immeuble répond aux exigences fonctionnelles du MCC
  - Immeuble mono occupant : SUBL proposée 24 449 m<sup>2</sup>
  - L'immeuble dispose de labels environnementaux de qualité : LEED Gold, BREEAM Very Good, HQE Exceptionnel

NOTE = 30/30

## CALENDRIER / DELAIS

- PC obtenu et purgé
- La livraison est estimée pour le 1T 2018

NOTE = 6/10



## Points positifs

- L'immeuble répond à tous les besoins du MCC
- Labels environnementaux et services proposés de qualité
- Environnement en mutation, création de la Place Pouchet et arrivée de la Ligne 14

## Points négatifs

- L'environnement du périphérique à proximité immédiate présente des nuisances importante
- L'unique desserte actuelle par la ligne 13, Porte de Saint Ouen et son trafic saturé

COUT D'EXPLOITATION						
<i>Option d'achat</i>						
Location avec Option d'Achat	Oui. Prix d'acquisition 243 100 000€					A définir avec MCC et FD les paliers pour lever l'option
<i>Loyer</i>						
Loyer économique	375	10	15			< 20 % au plafond Etat : 15 Conforme au plafond Etat : 10 > au plafond < plafond + 15 % : 5 > plafond + 15 % : 0  plafond : 400 plafond + 15% : 460
Charges locatives (hors consommations de fluides privatifs et charges particulières à l'occupant)	52	3	5			> 70€ HT HC m <sup>2</sup> /an : 0 > 65 < 70 : 1 > 55 > 65 : 2 > 45 < 55 : 3 > 36 < 45 : 4 < 35 : 5
Complément de loyer si réalisation de travaux d'aménagement par le Bailleur						Critère à considérer lors des négociations
<i>Efficience</i>						
Rapport SUN/SUBL	pas d'information. Demande formulée, attente retour	2,5	5			> 75 % : 5 > 70 % < 75 % : 4 > 65 % < 70 % : 3 > 65 < 60 % : 2 > 55 < 60 % : 1 < 55 % : 0
% SUN en premier jour						Critère à considérer lors des négociations
Capacité à respecter ratio de 18,5 m <sup>2</sup> SUBL/Poste de Travail	19,1 - 18,4	5	5			Ratio V1 : 1300 PDT Ratio V2 : 1350 PDT  appréciation (moyenne entre 1300/1350)
<b>Sous-total 3</b>			<b>20,5</b>	<b>30</b>		
<b>CALENDRIER ET DELAIS</b>						
Prise d'effet du bail	1T 2018	6	10			10 si 1T 2017 - 1 point de mois par trimestre d'écart
Niveau d'avancement administratif (agrément, PC, recours, conformité)	Dépôt PC 05/2015 Purge 12/2015 Livraison 31/12/2017					
<b>Sous-total 4</b>			<b>6</b>	<b>10</b>		

Scénario 3	Note maximale		Note immeuble	
	LOCALISATION & ACCESSIBILITE	30	28	
Offreur : BLACKROCK	CARACTERISTIQUES TECHNIQUES ET FONCTIONNELLES DE L'IMMEUBLE	30	30	
Immeuble : LOSSERAND	COUT D'EXPLOITATION	30	20,5	
	CALENDRIER ET DELAIS	10	6	
	<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>84,5</b>	

Critère	Données	Note	Note maximale	V2	Définition	Règles de notation
<b>LOCALISATION &amp; ACCESSIBILITÉ</b>						
Qualité générale environnement / Présence de restaurants, commerces de première nécessité, etc. ...	Environnement mixte, résidentiel, tertiaire, commerces. Quartier en mutation. Présence de commerces et restaurants	6	8			Degré de développement résidentiel et tertiaire Qualité esthétique / Densité des commerces cités
Temps de trajet depuis Valois	29 M13 Porte de Vanves - T3a	14	14			30 mn = 14. Ensuite moins 1 mn par minute au-delà de 30 mn
Présence de stations vélib à moins de 400 m	oui	2	2			Station > 400 m: 0
Présence de stations autolib à moins de 400 m	oui	2	2			Station > 400 m: 0
Nombre de parkings	316	4	4		Rappel besoins : 200 parking	Conforme au cahier des charges : 4 Sinon 0
<b>Sous-total 1</b>		<b>28</b>	<b>30</b>			
<b>CARACTERISTIQUES TECHNIQUES ET FONCTIONNELLES DE L'IMMEUBLE</b>						
<i>Services immeubles</i>						
Restauration	RIE + Club : 350 places assises et 80 places assises	4	4		RIE/Restaurant Administratif à proximité Restaurant Club Brasserie	Conforme au cahier des charges : 4 Sinon 0
Cafétéria	oui	1	1		Cafétéria générale de l'immeuble (à ne pas confondre avec cafétéria preneur aménageable sur un ou plusieurs étages)	Conforme au cahier des charges : 1 Sinon 0
Archives	2000m² possible en sous sol	3	3		zone d'archivage intermédiaire 2000m² et 10 000 ml	1 point de moins par tranche de 500 m² en + ou en -
Salles de réunion	465 places de réunions dans les étages et RDC	3	3		30 salles de réunions allant de 8 à 90 places	
Espaces de convivialité par étage	oui	2	2		tisanerie à chaque étage	
Réserves pour les œuvres d'arts	Oui depuis l'aire de livraison avec accès direct sur hall double hauteur 4,5 - 5m	4	4		Rappel besoins : 170 m² à 200 m² d'une hauteur de 3,5m à 5m	4 : oui 2 : possibilité 0 : non
Présence d'un monte-charge répondant aux besoins	oui	3	3		présence de l'équipement : 3 - Sinon : 0	
Aire de livraison - quai de déchargement	oui	3	3		présence de l'équipement : 3 - Sinon : 0	
<i>Surfaces globales</i>						
SUBL	24 777 m² 23 321 m²					
<i>SUN</i>						
<i>Prestations techniques</i>						
Mono-occupant	oui	1	1		Capacité pour le MCC à être seul dans l'immeuble	Mono-occupant : 1, sinon , 0
ERP 5è catégorie - Critère pour le Scénario 3	oui	3	3		Immeuble ERP 5 pour la partie accueil du public	ERP 5 existant : 3 ERP 5 possible après travaux ou changement d'affectation : 1 ERP 5 impossible : 0
Faux-plancher technique	non					
Système Air conditionné / Chauffage	Chauffage par réseau urbain	1	1			
Qualité environnementale	BBC HQE Très bon BREEAM Excellent	2	2		HQE: Haute Qualité Environnementale => prise en compte de l'environnement, de la gestion des énergies, etc.	Label Exploitation : 2 - Sinon 0
<b>Sous-total 2</b>		<b>30</b>	<b>30</b>			

## LOCALISATION / ACCESSIBILITE / ENVIRONNEMENT

- Environnement mixte
  - Présence d'habitat, commerces, restaurants
- Accessibilité bonne
  - Desserte par la ligne 13 Porte de Vanves et par le tramway T3a
- Temps de trajet
  - De l'immeuble jusqu'à Valois : 29 minutes
  - Temps de trajet jusqu'à la station : 2 minutes

NOTE = 28/30

## CARACTERISTIQUES TECHNIQUES ET FONCTIONNELLES

- Services immeuble
  - La salle de commission pour les œuvres d'art peut être accueillie au RDC dans le hall double hauteur
  - Son accès se fait directement par l'aire de livraison
- Surfaces et prestations techniques
  - L'immeuble répond aux exigences fonctionnelles du MCC
  - Immeuble mono occupant : SUBL proposée 24 777m<sup>2</sup>
  - L'immeuble dispose de labels environnementaux : HQE Excellent – BREEAM Very Good – BBC

NOTE = 30/30

## Points positifs

- L'immeuble est situé au pied du métro et du tramway dans un quartier dynamique et en renouvellement
- Labels environnementaux et services proposés de qualité

## COUT D'EXPLOITATION

- Option d'achat
  - Le prix d'acquisition de l'immeuble est de 243 M€ HT HD - 297 M€ Acte en mains
- Loyer et charges immeuble (hors charges privatives)
  - Le loyer économique est de 375€ HT HC/m<sup>2</sup>/an (plafond FD : 400€ - plafond +15% : 460€ HT HC/m<sup>2</sup>/an)
  - Les charges estimées sont de 52€ HT m<sup>2</sup>/an
- Efficience
  - Le ratio SUBL/PdT est de 19,1m<sup>2</sup> pour 1300 PdT et de 18,4m<sup>2</sup> pour 1350 PdT

NOTE = 20,5/30

## CALENDRIER / DELAIS

- L'immeuble est en cours de travaux
- La livraison est estimée pour le 1<sup>er</sup> T 2018

NOTE = 6/10



## Points négatifs

- Hauteur sous plafond de 2,55m et absence de faux plancher technique
- Immeubles IGH avec des charges élevées malgré les labels environnementaux

## 9 immeubles

N°	IMMEUBLE	LOCALISATION ET ACCESSIBILITE /30	CARACTERISTIQUES TECHNIQUES ET FONCTIONNELLES DE L'IMMEUBLE /30	COUTS D'EXPLOITATION /30	CALENDRIER ET DELAIS /10	TOTAL /100
6	Losserand	28	30	20,5	6	84,5
17	Ora	23	30	26,5	6	82,5
20	Vivacity	28	26	15	10	79
16	Millénaire 4	17	27	24,5	10	78,5
1	White	16	27	21,5	10	74,5
5 Bis	Quadrans	28	20	16,5	6	70,5
12	Tour La Villette	21	21	17,5	9	68,5
26 Bis	Ilot 3 + Halle	17	30	13	5	65
26 Ter	Ilot 4 + @work	17	27	13	5	62

Le Comité Technique propose de retenir les immeubles suivants :

- **6. Losserand**, rue de Losserand, Paris (84,5/100)
  - La HSP dans les espaces de bureaux est de 2,55m.
- **17. Ora**, 17 rue Emile Borel, Paris 17ème (82,5/100)
  - Environnement isolé.
- **20. Vivacity**, rue de Bercy, Paris 12ème (79/100)
  - Possibilité de lever l'option d'achat uniquement après 5 ans (OPCI : détention des parts pendant 5 ans minimum pour obtenir des avantages fiscaux).
- **16. Millénaire 4**, rue de la Gare, Paris 19ème (78,5/100)
  - L'accessibilité depuis Valois est de 38 minutes.

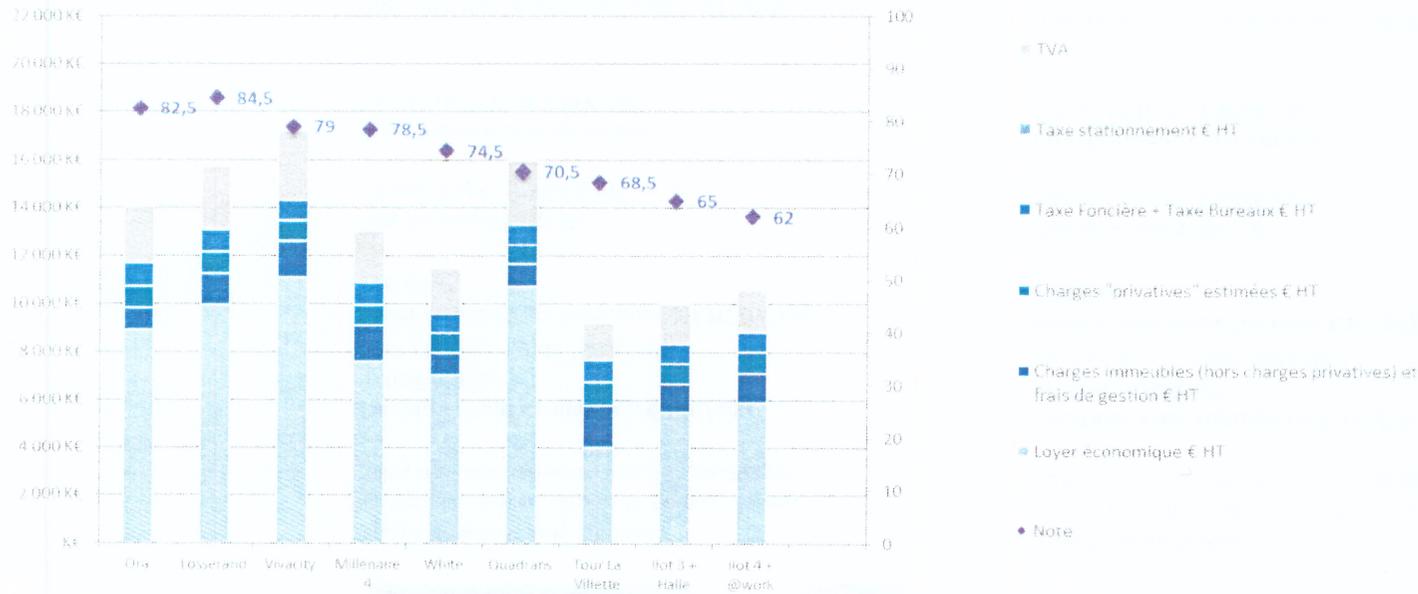
Le Comité Technique propose de ne pas retenir les immeubles suivants :

- **White**, rue Verdier, Montrouge (74,5/100)
  - Capacitaire très insuffisant pour 1350 PdT (17,6m<sup>2</sup> SUB/PdT)
- **Quadrans**, rue Lucien Bossoutrot, Paris 15ème (70,5/100)
  - Les modalités du montage juridique et financier semblent complexes (BAC/CBI).
- **Tour de la Villette**, rue Emile Reynaud, Paris 19ème (68,5/100)
  - La possibilité d'acquisition sur tout ou partie de l'immeuble présente des difficultés pour une future gestion en copropriété. L'environnement immédiat est très peu favorable à une implantation du MCC.
- **Ilot 3+ Halle**, rue Ampère, Saint-Denis (65/100)
  - Les délais de livraison sont incertains (PC non déposé)
- **Ilot 4 + @work**, rue Ampère, Saint-Denis (62/100)
  - La configuration en deux immeubles distincts n'est pas optimal pour le MCC.

NB : Concernant les adaptations à mettre en œuvre pour répondre aux besoins spécifiques du MCC (réserves, archives etc.) il est possible, après acquisition, de réaliser des travaux dans le cadre de la Loi MOP.

# Méthodologie modélisation économique – Scénario 3 Site tiers 1300 – 1350 PdT

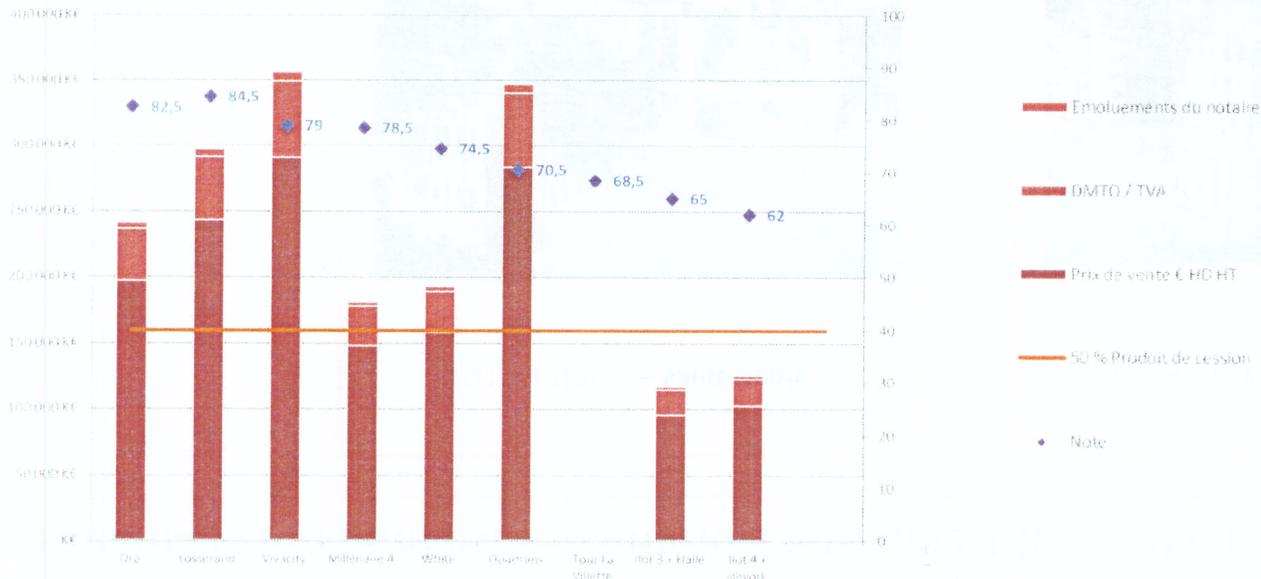
▪ Location: coût annuel avant indexation et pendant la période d'application de la franchise de loyer



Loyer économique € HT/m<sup>2</sup>

- VIVACITY : 442€/m<sup>2</sup>
- MILLENAIRE4 : 442€/m<sup>2</sup>
- QUADRANS : 428€/m<sup>2</sup>
- LOSSERAND : 375€/m<sup>2</sup>
- ORA : 333€/m<sup>2</sup>
- ILOT3 + HALLE : 290€/m<sup>2</sup>
- ILOT4 + @WORK : 290€/m<sup>2</sup>
- WHITE : 273€/m<sup>2</sup>
- TOUR VILLETTE : 170€/m<sup>2</sup>

▪ Prix de vente acte en mains hors frais de dossier et de gestion dans l'hypothèse d'un crédit-bail immobilier



Prix acquisition € HT/m<sup>2</sup>

- VIVACITY : 12 266€/m<sup>2</sup>
- QUADRANS : 11 638€/m<sup>2</sup>
- LOSSERAND : 9 812€/m<sup>2</sup>
- ORA : 7 628€/m<sup>2</sup>
- WHITE : 6 638€/m<sup>2</sup>
- MILLENAIRE4 : 6 028€/m<sup>2</sup>
- ILOT4 + @WORK: 4 023€/m<sup>2</sup>
- ILOT3 + HALLE : 3 897€/m<sup>2</sup>
- TOUR VILLETTE : (-)

# Immeubles médium list – Scénario 3 Site tiers 1300 -1350 PdT

## ILOT 3 + HALLE – Saint Denis



Trajet depuis Valois : 42 mn  
 Temps de marche depuis le Métro : 11 mn  
 SUBL (QP parties communes incluses) : 24 492 m<sup>2</sup>

Location : coût complet en € TTC/an :  
 9,9M€ (407€/m<sup>2</sup>)  
 dont charges 2,4M€ (99 €/m<sup>2</sup>) \*  
 Loyer économique bureaux € HT HC/m<sup>2</sup>/an :  
 290 €/m<sup>2</sup>

Prix de vente € HD HT  
 95 462 150 € - 3 897 €/m<sup>2</sup> (Estimation en l'absence de données sur la surface SUBL)  
 Prix de vente acte en mains  
 116 845 672 € - 4 770 €/m<sup>2</sup> (Estimation en l'absence de données sur la surface SUBL)

Date de livraison prévisionnelle : 2T 2018

**Note 65/100**

## ILOT 4 + @WORK – Saint Denis



Trajet depuis Valois : 42 mn  
 Temps de marche depuis le Métro : 11 mn  
 SUBL (QP parties communes incluses) : 25 442 m<sup>2</sup>

Location : coût complet en € TTC/an :  
 10,5M€ (416€/m<sup>2</sup>)  
 dont charges 2,5M€ (99 €/m<sup>2</sup>) \*  
 Loyer économique bureaux € HT HC/m<sup>2</sup>/an :  
 290 €/m<sup>2</sup>

Prix de vente € HD HT  
 102 351 157 € - 4 022€/m<sup>2</sup> (Estimation en l'absence de données sur la surface SUBL)  
 Prix de vente acte en mains  
 125 277 816 € - 4 924 €/m<sup>2</sup> (Estimation en l'absence de données sur la surface SUBL)

Date de livraison prévisionnelle : 2T 2018

**Note 62/100**

\*Estimation charges privatives: 35 € HT/m<sup>2</sup>

# Immeubles médium list – Scénario 3 Site tiers 1300 -1350 PdT

## WHITE - Montrouge



Trajet depuis Valois : 42 mn  
 Temps de marche depuis le Métro : 311mn  
 SUBL (QP parties communes incluses) : 23 801m<sup>2</sup>

Location : coût complet en € TTC/an :  
 11,4 M€ (482€/m<sup>2</sup>)  
 dont charges 2,1M€ (88€/m<sup>2</sup>) \*  
 Loyer économique bureaux € HT HC/m<sup>2</sup>/an :  
 273€/m<sup>2</sup>

Prix de vente € HD HT  
 158 000 000 € - 6 638 €/m<sup>2</sup>  
 Prix de vente acte en mains  
 193 392 000€ - 8 125 €/m<sup>2</sup>

Date de livraison prévisionnelle : 1T 2017

**Note 74,5/100**

## QUADRANS – Paris 15



Trajet depuis Valois : 30 mn  
 Temps de marche depuis le Métro : 4 mn  
 SUBL (QP parties communes incluses) : 24 373 m<sup>2</sup>

Location : coût complet en € TTC/an :  
 15,9M€ (654€/m<sup>2</sup>)  
 dont charges 2,1M€ (86 €/m<sup>2</sup>) \*  
 Loyer économique bureaux € HT HC/m<sup>2</sup>/an :  
 428 €/m<sup>2</sup>

Prix de vente € HD HT  
 283 651 000€ - 11 638€/m<sup>2</sup>  
 Prix de vente acte en mains  
 283 651 000 € - 11 637 €/m<sup>2</sup>

Date de livraison prévisionnelle : 1T 2018

**Note 70,5/100**

## TOUR LA VILLETTE – Paris 19



Trajet depuis Valois : 32 mn  
 Temps de marche depuis le Métro : 6 mn  
 SUBL (QP parties communes incluses) : 27 000 m<sup>2</sup>

Location : coût complet en € TTC/an :  
 9,2 M€ (370€/m<sup>2</sup>)  
 dont charges 3,3M€ (122 €/m<sup>2</sup>) \*  
 Loyer économique bureaux € HT HC/m<sup>2</sup>/an :  
 170 €/m<sup>2</sup>

Date de livraison prévisionnelle : 4T 2016

**Note 68,5/100**

\*Estimation charges privatives: 35 € HT/m<sup>2</sup>

# Immeubles médium list – Scénario 3 Site tiers 1300 -1350 PdT

## LOSSERAND – Paris 14



Trajet depuis Valois : 29 mn  
 Temps de marche depuis le Métro : 2mn  
 SUBL (QP parties communes incluses) : 24 777 m<sup>2</sup>

Location : coût complet en € TTC/an :  
 15,7 M€ (634€/m<sup>2</sup>)  
 dont charges 2,6M€ (106 €/m<sup>2</sup>) \*  
 Loyer économique bureaux € HT  
 HC/m<sup>2</sup>/an : 375€/m<sup>2</sup>

Prix de vente € HD HT  
 243 100 000 € - 9 812 €/m<sup>2</sup>  
 Prix de vente acte en mains  
 297 554 000 € - 12 009 €/m<sup>2</sup>

Date de livraison prévisionnelle : 1T 2018

**Note 84,5/100**

## ORA – Paris 17



Trajet depuis Valois : 34 mn  
 Temps de marche depuis le Métro : 8 mn  
 SUBL (QP parties communes incluses) : 25 825 m<sup>2</sup>

Location : coût complet en € TTC/an :  
 14 M€ (544€/m<sup>2</sup>)  
 dont charges 2.2M€ (90€/m<sup>2</sup>) \*  
 Loyer économique bureaux € HT  
 HC/m<sup>2</sup>/an : 333 €/m<sup>2</sup>

Prix de vente € HD HT  
 197 000 000 € - 7 628 €/m<sup>2</sup>  
 Prix de vente acte en mains  
 241 128 000 € - 9 919 €/m<sup>2</sup>

Date de livraison prévisionnelle : 1T 2018

**Note 82,5/100**

## VIVACITY – Paris 12



Trajet depuis Valois : 21 mn  
 Temps de marche depuis le Métro : 5mn  
 SUBL (QP parties communes incluses) : 23 723m<sup>2</sup>

Location : coût complet en € TTC/an :  
 17,1M€ (724/m<sup>2</sup>)  
 dont charges 2,8 M€ (117 €/m<sup>2</sup>) \*  
 Loyer économique bureaux € HT  
 HC/m<sup>2</sup>/an : 442 €/m<sup>2</sup>

Prix de vente € HD HT  
 290 989 824 € - 12 266€/m<sup>2</sup>  
 Prix de vente acte en mains  
 356 171 544 € - 15 013 €/m<sup>2</sup>

*Estimation : (loyer/taux de capitalisation 4.3% - franchise)*

Date de livraison prévisionnelle : 1T 2017

**Note 79/100**

## MILLENAIRE 4 – Paris 19



Trajet depuis Valois : 37 mn  
 Temps de marche depuis le RER : 10 mn  
 SUBL (QP parties communes incluses) : 24 584 m<sup>2</sup>

Location : coût complet en € TTC/an :  
 13 M€ (530€/m<sup>2</sup>)  
 dont charges 2,8M€ (114€/m<sup>2</sup>) \*  
 Loyer économique bureaux € HT  
 HC/m<sup>2</sup>/an : 300 €/m<sup>2</sup>

Prix de vente € HD HT  
 148 200 000€ - 6 028 €/m<sup>2</sup>  
 Prix de vente acte en mains  
 181 396 800 € - 7 378 €/m<sup>2</sup>

Date de livraison prévisionnelle : 1T 2017

**Note 78,5/100**

\* Estimation charges privatives: 35 €/HT/m<sup>2</sup>

# Scénario 3 : SYNTHESE MEDIUM-LIST



N°	Immeuble	Adresse	Dpt_Commune	Offreur	SUBL quote part de PC incluses	Loyer économique bureaux €/m² (données Offreur)	Temps de trajet depuis Valois (min)	Possibilité d'acquisition	Immeuble ERP 5	Prise d'effet du bail entre le 4T2016 et le 1T2018	Selection medium list
1	White	88 Rue Verdier	92_Montrouge	AG REAL ESTATE Sci Verdier Montrouge	23 801 m²	273	42	OUI	NC	1T2017	X
2	Pont d'Issy	Rue Rouget de Lisle / Quai du Président Roosevelt	92_Issy/Moulineaux	ALTAREA COGEDIM & PREDICA	25 000 m²	405	41	OUI	OUI	2T2019	
3	Tour Altais Evolution	53 Rue du Capitaine Dreyfus	93_Montreuil	MAPLE KNOLL CAPITAL Montreuil Altais SNC	37 878 m²	241	37	OUI	NC	2T2016	
4	Carpe Diem	31 Place des Corolles	92_La Défense - Courbevoie	AVIVA Sci Carpe Diem	27 383 m²	325	31	NON	NC	1T2017	
5	Quadrans Bâtiment Est	2 rue du Général Boissieu	75_Paris 15	AXA SCI CORNE OUEST I	25 759 m²	428	30	A ETUDIER	NC	1T2016	
5 Bis	Quadrans Bâtiment Ouest	14 Rue Lucien Bossoutrot	75_Paris 15	AXA SCI CORNE OUEST II	24 373 m²	428	30	OUI	NC	1T2018	X
6	Losserand	200-216 Rue Losserand	75_Paris 14	BLACKROCK Marine Holding SCI	24 777 m²	375	29	A ETUDIER	NC	1T2018	X
7	Trilogie	86 Rue Régnault	75_Paris 13	VEGA	23 266 m²	348	33	OUI	A ETUDIER	1T2018	
8	Green Office Spring	53 Rue du Port	92_Nanterre	BOUYGUES IMMOBILIER Scv Lavoisier ALTEREA + FDR	26 222 m²	253	45	OUI	OUI	1T2018	
9	Belaia	Avenue de l'Union	94_Orly	Sci Cœur d'Orly Bureaux	22 040 m²	208	75	OUI	NC	4T2017	
10	Hegoa	Avenue de l'Union	94_Orly	ALTEREA + FDR Sci Cœur d'Orly Bureaux	NC	208	75	OUI	NC	2T2018	
11	Window	7 place du Dôme	92_La Défense	GROUPAMA IMMOBILIER Sci La Défense Astorg	38 487 m²	NC	26	A ETUDIER	A ETUDIER	4T2017	
12	Tour La Villette	6 Rue Emile Reynaud	75_Paris 19	HARDSTONE Sci Tour La Villette	27 000 m²	136	32	OUI	OUI	4T2016	X
13	92 avenue de France	92 avenue de France	75_Paris 13	SCI OPG Avenue de France	20 689 m²	395	20	NON	NON	3T2017	
14	Perisud	1-11 Boulevard Romain Rolland	75_Paris 14	COMMERZ REAL	27 605 m²	365	35	OUI	A ETUDIER	1T2017	
15	City Seine 1	91 Boulevard Paul Vaillant Couturier	94_Ivry/Seine	ICADE/CA/BOUYGUESIMMO	28 863 m²	246	44	OUI	OUI	1T2018	
16	Millenaire 4	35 Rue de la Gare	75_Paris 19	ICADE	24 584 m²	300	38	A ETUDIER	NC	1T2017	X
17	Ora	17 Rue Emile Borel	75_Paris 17	K&B	24 449 m²	333	34	OUI	A ETUDIER	1T2018	X
18	West Park	1 Place Marcel Paul	92_Nanterre	LBO France	20 088 m²	329	31	NON	OUI	3T2017	
19	View	Rue Paul Meurice	75_Paris 20	NEXITY / CREDIT AGRICOLE	21 505 m²	301	31	NON	NC	1T2018	
20	Vivacity	151 - 155 Rue de Bercy	75_Paris 12	NORMANDIE CAPITAL Villiot Propco Sci 1	23 723 m²	442	21	OUI	NC	1T2017	X
21	44 Vaugirard V1	44 Boulevard de Vaugirard	75_Paris 15	POSTE IMMO : Sci 44 Vaugirard	27 800 m²	369	27	OUI	A ETUDIER	2T2017	
22	44 Vaugirard V2	44 Boulevard de Vaugirard	75_Paris 15	POSTE IMMO : Sci 44 Vaugirard	26 367 m²	394	27	OUI	A ETUDIER	2T2018	
23	Quaistal	Quai de la Bataille de Stalingrad / Rue Rouget de Lisle	92_Issy/Moulineaux	SEFRI CIME Sci Issy River Gate	30 287 m²	400	41	NON	NC	3T2017	
24	Area Prima	121 Avenue de la République	92_Châtillon	TISHMAN SPEYER Sci Area Chatillon	21 176 m²	268	37	A ETUDIER	A ETUDIER	4T2017	
25	Influence	23 Rue des Bateliers	93_Saint Ouen	TISHMAN SPEYER Influence Sci	32 781 m²	288	39	A ETUDIER	OUI	2T2017	
26	Bokken +@work	4/6 Rue Ampère	93_Saint Denis	SCI SEINE AMPERE	21 946 m²	226	37	OUI	OUI	3T2017	
26 Bis	Ilot 3 +Halle	4/6 Rue Ampère	93_Saint Denis	SCI SEINE AMPERE	24 492 m²	226	37	OUI	NC	1T2018	X
26 Ter	Ilot 4+@work	4/6 Rue Ampère	93_Saint Denis	SCI SEINE AMPERE	25 442 m²	226	37	OUI	OUI	1T2018	X

# Une long-list de 29 offres « recevables » pour le scénario 3

N°	Ville	Adresse	Immeuble	Propriétaire	Mandataire	Courrier / offre signée	Offre complète
1	Montrouge	88 Rue Verdier	White	AG REAL ESTATE+NOUVEAUX CONSTRUCTEURS : SCI VERDIER MONTROUGE	CBRE	OUI	OUI
2	Issy/Moulineaux	Rue Rouget de Lisle / Quai du Président Roosevelt	Pont d'Issy	ALTAREA COGEDIM & PREDICA	ALTAREA COGEDIM Entreprise	OUI	OUI
3	Montreuil	53 Rue du Capitaine Dreyfus	Tour Altais Evolution	Maple Knoll Capital Montreuil Altais SNC	Arpent Management France	OUI	OUI
4	La Défense - Courbevoie	31 Place des Corolles	Carpe Diem	AVIVA Sci Carpe Diem	BNP	OUI	OUI
5	Paris 15	2 rue du Général Boissieu	Quadrans Bâtiment Est	AXA SCI CORNE OUEST I	BNP	OUI	OUI
5bis	Paris 15	14 Rue Lucien Bossoutrot	Quadrans Bâtiment Ouest	AXA SCI CORNE OUEST II	BNP	OUI	OUI
6	Paris 14	200-216 Rue Losserand	Losserand	BLACKROCK Marine Holding SCI	BNP	OUI	OUI
7	Paris 13	86 Rue Régnauld	Trilogie	VEGA	BNP	OUI	OUI
8	Nanterre	53 Rue du Port	Green Office Spring	Bouygues Immobilier Scv Lavoisier		OUI	OUI
9	Orly	Avenue de l'Union	Belaia	Altarea+Foncière des Régions		OUI	OUI
10	Orly	Avenue de l'Union	Hegoa	Altarea+Foncière des Régions		OUI	OUI
11	La Défense	7 place du Dôme	Window	Groupama Immobilier Sci La Défense Astorg	Groupama Immobilier	OUI	OUI
12	Paris 19 Aubervilliers	6 Rue Emile Reynaud	Tour La Villette	HARDSTONE Sci Tour La Villette	DTZ	OUI	OUI
13	Paris 13	92 avenue de France	92 avenue de France	SCI OPG Avenue de France	HINES France	OUI	OUI
14	Paris 14	1-11 Boulevard Romain Rolland	Perisud	COMMERZ REAL	HRO France	OUI	OUI
15	Ivry/Seine	91 Boulevard Paul Vaillant Couturier	City Seine 1	ICADE/CA/BOUYGUES IMMO		OUI	OUI
16	Paris 19 Aubervilliers	35 Rue de la Gare	Millenaire 4	ICADE	BNP/CBRE	OUI	OUI
17	Paris 17	17 Rue Emile Borel	Ora	K&B		OUI	OUI
18	Nanterre	1 Place Marcel Paul	West Park	LBO France	SODEARIF	OUI	OUI
19	Paris 20	Rue Paul Meurice	View	NEXITY / CREDIT AGRICOLE	BNP	OUI	OUI
20	Paris 12	151 - 155 Rue de Bercy	Vivacity	NORMANDIE CAPITAL Villiot Propco Sci 1	CBRE	OUI	OUI
21	Paris 15	44 Boulevard de Vaugirard	44 Vaugirard	POSTE IMMO : Sci 44 Vaugirard	BNP/JLL	OUI	OUI
22	Paris 15	44 Boulevard de Vaugirard	44 Vaugirard	POSTE IMMO : Sci 44 Vaugirard	BNP/JLL	OUI	OUI
23	Issy/Moulineaux	Quai de la Bataille de Stalingrad / Rue Rouget de Lisle	Quaistal	SEFRI CIME Sci Issy River Gate		OUI	OUI
24	Châtillon	121 Avenue de la République	Area Prima	TishmanSpeyer Sci Area Châtillon		OUI	OUI
25	Saint Ouen	23 Rue des Bateliers	Influence	TISHMAN SPEYER Influence Sci	Tishman Speyer Properties France SAS	OUI	OUI
26	Saint Denis	4/6 Rue Ampère	Bokken +@work	Sci Seine Ampère		OUI	OUI
26bis	Saint Denis	4/6 Rue Ampère	Ilot 3 + Halle	Sci Seine Ampère		OUI	OUI
26ter	Saint Denis	4/6 Rue Ampère	Ilot 4+@work	Sci Seine Ampère		OUI	OUI



COURT D'EXPLOITATION			
Option d'achat			
Location avec Option d'Achat			
oui. Prix d'acquisition 158 000 000€			
A définir avec MCC et FD les palliers pour lever l'option			
Loyer			
Loyer économique			
273	15	15	< 20 % au plafond Etat : 15 > au plafond < plafond + 15 % : 5 Conforme au plafond Etat : 10 plafond + 15% : 379
Charges locatives (hors consommations de fluides privés et charges particulières à l'occupant)			
43	4	5	> 70€ HT HC m <sup>2</sup> /an : 0 > 65 < 70 : 1 > 55 > 65 : 2 > 45 < 55 : 3 > 36 < 45 : 4 < 35 : 5
Complément de loyer si réalisation de Travaux d'aménagement par le Bailleur			
Critère à considérer lors des négociations			
Efficience			
Rapport SUN/SUBL	79%	2,5	> 75 % : 5 > 70 % < 75 % : 4 > 65 % < 70 % : 3 > 55 < 60 % : 2 > 55 < 60 % : 1 < 55 % : 0
% SUN en premier jour			Critère à considérer lors des négociations
Capacité à respecter ratio de 20 m <sup>2</sup> SUBL/Poste de Travail			
18,3 - 17,6	0	5	Ratio V1 : 1300 PDT Ratio V2 : 1350 PDT appréciation (moyenne entre 1300/1350)
Sous-total 3			
	21,5	30	
CALENDRIER ET DELAIS			
Prise d'effet du bail	172017	10	10 si 2017 1 T - 1 point de mois par trimestre d'écart
Niveau d'avancement administratif (agrément, PC, recours, conformité)	Travaux en cours		
Sous-total 4			
	10	10	

## LOCALISATION / ACCESSIBILITE / ENVIRONNEMENT

- Environnement tertiaire
- Nouveau quartier Balard. Proximité du Ministère de la Défense
- Accessibilité
- M8 Balard
- Temps de trajet
- De l'immeuble jusqu'à Valois : 30 minutes
- Temps de trajet jusqu'à la station : 4 minutes

NOTE = 28/30

## CARACTERISTIQUES TECHNIQUES ET FONCTIONNELLES

- Surfaces et prestations techniques
- Immeuble mono occupant : SUBL proposée de 27 373m<sup>2</sup>
- L'immeuble dispose de labels environnementaux : BBC - HQE - BREEAM

NOTE = 20/30

## COUT D'EXPLOITATION

- Option d'achat
- Le prix d'acquisition est de 283,6 M€ HT HD – 347,2M€ Acte en mains
- Loyers et charges
- Le loyer économique est de 428€ HT HC/m<sup>2</sup>/an (plafond FD : 400€ - plafond +15% : 460€ HT HC/m<sup>2</sup>/an)
- Les charges estimées sont de 40€ HT m<sup>2</sup>/an
- Efficacité
- Le ratio SUBL/PdT est de 18,7m<sup>2</sup> pour 1300 PdT et de 18,1m<sup>2</sup> pour 1350 PdT

NOTE = 16,5/30

## CALENDRIER / DELAIS

- Travaux en cours
- La livraison est estimée pour le 1T 2018

NOTE = 6/10



## Points négatifs

- Prix d'acquisition et loyer élevés / montage juridique et financier complexe ( BAC/CBI)

## Points positifs :

- Nouveau quartier d'implantation du Ministère de la Défense
- Proximité métro – périphérique

Scénario 3	Note maximale		Note immeuble	
	LOCALISATION & ACCESSIBILITE	30	28	
Offreur : AXA	CARACTERISTIQUES TECHNIQUES ET FONCTIONNELLES DE L'IMMEUBLE	30	20	
QUADRANS	COUT D'EXPLOITATION	30	16,5	
	CALENDRIER ET DELAIS	10	6	
	<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>70,5</b>	

Critère	Note	Note maximale	V2	Définition	Règles de notation
<b>LOCALISATION &amp; ACCESSIBILITÉ</b>					
<i>Données</i>					
Qualité générale environnement / Présence de restaurants, commerces de première nécessité, etc. ...	6	8			Degré de développement résidentiel et tertiaire Qualité esthétique / Densité des commerces cités
Temps de trajet depuis Valois	30 M8 Balard	14	14		30 mn = 14. Ensuite moins 1 mn par minute au-delà de 30 mn
Présence de stations vélib à moins de 400 m	oui	2	2		Station > 400 m: 0
Présence de stations autolib à moins de 400 m	oui	2	2		Station > 400 m: 0
Nombre de parkings	192	4	4	Rappel besoins : 200 parking	Conforme au cahier des charges : 4 Sinon 0
<b>Sous-total 1</b>	<b>28</b>	<b>30</b>			
<b>CARACTERISTIQUES TECHNIQUES ET FONCTIONNELLES DE L'IMMEUBLE</b>					
<i>Services immeubles</i>					
Restauration	Oui RIE 386 places	4	4	RIE/Restaurant Administratif à proximité Restaurant Club Brasserie	Conforme au cahier des charges : 4 Sinon 0
Cafétéria	oui	1	1	Cafétéria générale de l'immeuble (à ne pas confondre avec cafétéria preneur aménageable sur un ou plusieurs étages)	Conforme au cahier des charges : 1 Sinon 0
Archives	210	0	3	zone d'archivage intermédiaire 2000m <sup>2</sup> et 10 000 ml	1 point de moins par tranche de 500 m <sup>2</sup> en + ou en -
Salles de réunion	oui	3	3	30 salles de réunions allant de 8 à 90 places	
Espaces de convivialité par étage	oui	2	2	tisanerie à chaque étage	
Réserves pour les œuvres d'arts	non	0	4	Rappel besoins : 170 m <sup>2</sup> à 200 m <sup>2</sup> d'une hauteur de 3,5m à 5m	4 : oui 2 : possibilité 0 : non
Présence d'un monte-charge répondant aux besoins	oui	3	3	Rappel besoins :	
Aire de livraison - quai de déchargement	oui	3	3	présence de l'équipement : 3 - Sinon : 0	
<i>Surfaces globales</i>					
SUBL	24 373 m <sup>2</sup>				
SUN	22 895 m <sup>2</sup>				
<i>Prestations techniques</i>					
Mono-occupant	oui	1	1	Capacité pour le MCC à être seul dans l'immeuble	Mono-occupant : 1, sinon , 0
ERP 5è catégorie - Critère pour le Scénario 3	pas d'information. Demande formulée, attente retour		3	Immeuble ERP 5 pour la partie accueil du public	ERP 5 existant : 3 ERP 5 possible après travaux ou changement d'affectation : 1 ERP 5 impossible : 0
<i>Faux-plancher technique</i>					
Système Air conditionné / Chauffage	pompe à chaleur	1	1		
Qualité environnementale	BBC - HQE - BREEAM	2	2	HQE: Haute Qualité Environnementale => prise en compte de l'environnement, de la gestion des énergies, etc.	Label Exploitation : 2 - Sinon 0
<b>Sous-total 2</b>		<b>20</b>	<b>30</b>		



COUT D'EXPLOITATION						
<i>Option d'achat</i>						
Location avec Option d'Achat	Oui prix d'acquisition 283 651 000 €					A définir avec MCC et FD les palliers pour lever l'option
<i>Loyer</i>						
Loyer économique	428	5	15			< 20 % au plafond Etat : 15 Conforme au plafond Etat : 10 > au plafond < plafond + 15 % : 5 > plafond + 15 % : 0
Charges locatives (hors consommations de fluides privatifs et charges particulières à l'occupant)	40	4	5			> 70€ HT HC m <sup>2</sup> /an : 0 > 65 < 70 : 1 > 55 > 65 : 2 > 45 < 55 : 3 > 36 < 45 : 4 < 35 : 5
Complément de loyer si réalisation de travaux d'aménagement par le Bailleur						Critère à considérer lors des négociations
<i>Efficience</i>						
Rapport SUN/SUBL	pas d'information. Demande formulée, attente retour	2,5	5			> 75 % : 5 > 70 % < 75 % : 4 > 65 % < 70 % : 3 > 65 < 60 % : 2 > 55 < 60 % : 1 < 55 % : 0
% SUN en premier jour						Critère à considérer lors des négociations
Capacité à respecter ratio de 18,5m <sup>2</sup> SUBL/Poste de Travail	18,7 - 18,1	5	5			Ratio V1 : 1300 PDT Ratio V2 : 1350 PDT appréciation (moyenne entre 1300/1350)
<b>Sous-total 3</b>			<b>16,5</b>	<b>30</b>		
CALENDRIER ET DELAIS						
Prise d'effet du bail	1T2018	6	10			10 si 2017 1 T - 1 point de mois par trimestre d'écart
Niveau d'avancement administratif (agrément, PC, recours, conformité)						
<b>Sous-total 4</b>			<b>6</b>	<b>10</b>		

### LOCALISATION / ACCESSIBILITE / ENVIRONNEMENT

- Environnement tertiaire en mutation
  - Peu de commerces et de restaurants. Environnement très urbain. Périphérique à proximité immédiate. Quartier en mutation
- Accessibilité
  - Porte de la Villette M7
- Temps de trajet
  - De l'immeuble jusqu'à Valois : 32 minutes
  - Temps de marche jusqu'à la station : 6 minutes

NOTE = 21/30

### CARACTERISTIQUES TECHNIQUES ET FONCTIONNELLES

- Services immeuble
  - La salle de commission pour les œuvres d'art peut être accueillie dans les espaces en RDC – Hall privatisable
  - Son accès se fait directement par la rue après ouverture sur façade
- Surfaces et prestations techniques
  - SUBL proposée au MCC 27 000 m<sup>2</sup> sur un total de 36 000 m<sup>2</sup>

NOTE = 21/30

### COÛT D'EXPLOITATION

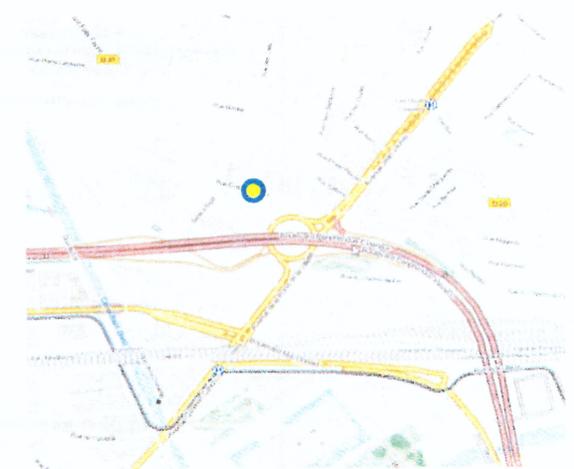
- Option d'achat
  - La possibilité d'acquisition sur tout ou partie de l'immeuble présente des difficultés pour une future gestion en copropriété
- Loyer et charges immeuble (hors charges privatives)
  - Le loyer économique est de 141€ HT HC/m<sup>2</sup>/an (plafond FD : 400€ - plafond +15% : 460€ HT HC/m<sup>2</sup>/an)
  - Les charges estimées sont de 74€ HT m<sup>2</sup>/an
- Efficience
  - Le ratio SUBL/PdT est de 20.8m<sup>2</sup> pour 1300 PdT et de 20 m<sup>2</sup> pour 1350 PdT

NOTE = 17.5/30

### CALENDRIER / DELAIS

- La livraison est estimée pour le 4T 2016

NOTE = 9/10



### Points positifs

- L'immeuble répond aux besoins fonctionnels du MCC

### Points négatifs

- La localisation de l'immeuble et l'environnement ne sont pas optimal pour le MCC
- La Tour de la Villette présente une image négative pour le MCC
- L'architecture de l'immeuble ne présente aucune signature intéressante

Scénario 3		Note maximale	Note immeuble		
Offreur : HARDSTONE	LOCALISATION & ACCESSIBILITE	30	21		
Immeuble : TOUR VILLETTE	CARACTERISTIQUES TECHNIQUES ET FONCTIONNELLES DE L'IMMEUBLE	30	21		
	COUT D'EXPLOITATION	30	17,5		
	CALENDRIER ET DELAIS	10	9		
	<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>68,5</b>		

Critère	Données	Note	Note maximale	V2	Définition	Règles de notation
<b>LOCALISATION &amp; ACCESSIBILITÉ</b>						
Qualité générale environnement / Présence de restaurants, commerces de première nécessité, etc. ...	Peu de commerces et de restaurants. Environnement très urbain, Périphérique à proximité immédiate. Quartier en mutation	1	8			Degré de développement résidentiel et tertiaire Qualité esthétique / Densité des commerces cités
Temps de trajet depuis Valois	32 M7 Porte de la Villette	12	14			30 mn = 14. Ensuite moins 1 mn par minute au-delà de 30 mn
Présence de stations vélib à moins de 400 m	oui	2	2			Station > 400 m: 0
Présence de stations autolib à moins de 400 m	oui	2	2			Station > 400 m: 0
Nombre de parkings	450	4	4		Rappel besoins : 200 parking	Conforme au cahier des charges : 4 Sinon 0
<b>Sous-total 1</b>		<b>21</b>	<b>30</b>			
<b>CARACTERISTIQUES TECHNIQUES ET FONCTIONNELLES DE L'IMMEUBLE</b>						
<i>Services immeubles</i>						
Restauration	oui - 720 places mutualisé	2	4		RIE/Restaurant Administratif à proximité Restaurant Club Brasserie	Conforme au cahier des charges : 4 Sinon 0
Cafétéria	oui	1	1		Cafétéria générale de l'immeuble (à ne pas confondre avec cafétéria preneur aménageable sur un ou plusieurs étages)	Conforme au cahier des charges : 1 Sinon 0
Archives	400m <sup>2</sup> mais possibilité dans les sous sol	1	3		zone d'archivage intermédiaire 2000m <sup>2</sup> et 10 000 ml	1 point de moins par tranche de 500 m <sup>2</sup> en + ou en -
Salles de réunion	oui	3	3		30 salles de réunions allant de 8 à 90 places	
Espaces de convivialité par étage	oui	2	2		tisanerie à chaque étage	
Réserves pour les œuvres d'arts	Ouverture sur rue envisageable pour accès direct à la salle d'exposition avec hauteur sous plafond de 5,50 m	4	4		Rappel besoins : 170 m <sup>2</sup> à 200 m <sup>2</sup> d'une hauteur de 3,5m à 5m	4 : oui 2 : possibilité 0 : non
Présence d'un monte-charge répondant aux besoins	oui	3	3		présence de l'équipement : 3 - Sinon : 0	
Aire de livraison - quai de déchargement	oui	3	3		présence de l'équipement : 3 - Sinon : 0	
<i>Surfaces globales</i>						
SUBL	27 000 m <sup>2</sup>					
SUN	18 630 m <sup>2</sup>					
<i>Prestations techniques</i>						
Mono-occupant	non	0	1		Capacité pour le MCC à être seul dans l'immeuble	Mono-occupant : 1, sinon , 0
ERP 5e catégorie - Critère pour le Scénario 3	Demande administrative pour classement	1	3		Immeuble ERP 5 pour la partie accueil du public	ERP 5 existant : 3 ERP 5 possible après travaux ou changement d'affectation : 1 ERP 5 impossible : 0
<i>Faux-plancher technique</i>						
Système Air conditionné / Chauffage	oui	1	1			
Qualité environnementale	Certification HQE à l'étude	0	2		HQE: Haute Qualité Environnementale => prise en compte de l'environnement, de la gestion des énergies, etc.	Label Exploitation : 2 - Sinon 0
<b>Sous-total 2</b>		<b>21</b>	<b>30</b>			

COUT D'EXPLOITATION						
<i>Option d'achat</i>						
Location avec Option d'Achat	Demande formulée, attente retour			A définir avec MCC et FD les paliers pour lever l'option		
<i>Loyer</i>						
Loyer économique	136	15	15	< 20 % au plafond Etat : 15 Conforme au plafond Etat : 10 > au plafond < plafond + 15 % : 5 > plafond + 15 % : 0		plafond : 400 plafond + 15% : 460
Charges locatives (hors consommations de fluides privatifs et charges particulières à l'occupant)	74	0	5	> 70€ HT HC m <sup>2</sup> /an : 0 > 65 < 70 : 1 > 55 > 65 : 2 > 45 < 55 : 3 > 36 < 45 : 4 < 35 : 5		
Complément de loyer si réalisation de travaux d'aménagement par le Bailleur				Critère à considérer lors des négociations		
<i>Efficience</i>						
Rapport SUN/SUBL	69%	2,5	5	> 75 % : 5 > 70 % < 75 % : 4 > 65 % < 70 % : 3 > 65 < 60 % : 2 > 55 < 60 % : 1 < 55 % : 0		
% SUN en premier jour				Critère à considérer lors des négociations		
Capacité à respecter ratio de 18,5m <sup>2</sup> SUBL/Poste de Travail	20,8 - 20	0	5	Ratio V1 : 1300 PDT Ratio V2 : 1350 PDT		appréciation (moyenne entre 1300/1350)
<b>Sous-total 3</b>		<b>17,5</b>		<b>30</b>		
CALENDRIER ET DELAIS						
Prise d'effet du bail	4T2016	9	10	10 si 2017 1 T - 1 point de mois par trimestre d'écart		
Niveau d'avancement administratif (agrément, PC, recours, conformité)						
<b>Sous-total 4</b>		<b>9</b>		<b>10</b>		

## LOCALISATION / ACCESSIBILITE / ENVIRONNEMENT

- Environnement en mutation
  - Nouveau quartier mixte, résidentiel, tertiaire et présence de commerces à venir
- Accessibilité moyenne
  - M13 Carrefour Pleyel
- Temps de trajet
  - De l'immeuble jusqu'à Valois : 42 minutes
  - Temps de trajet jusqu'à la station : 11 minutes

NOTE = 17/30

## COUT D'EXPLOITATION

- Option d'achat
  - Le prix d'acquisition est de 95,5 M€ HT HD – 116,9 M€ Acte en mains
- Loyer et charges
  - Le loyer économique est de 226€ HT HC/m<sup>2</sup>/an (plafond FD : 220€ - plafond +15% : 253€ HT HC/m<sup>2</sup>/an)
  - Les charges estimées sont de 47,5€ HT m<sup>2</sup>/an

NOTE = 13/30



## CARACTERISTIQUES TECHNIQUES ET FONCTIONNELLES

- Services immeuble
  - La salle de commission pour les œuvres d'art peut être accueillie au RDC, dans le hall double hauteur de la halle avec accès direct depuis le parvis
- Surfaces et prestations techniques
  - Immeubles mono occupant : SUBL proposée de 24 492m<sup>2</sup> - Répartis sur 2 immeuble relié par cour extérieure et/ou passerelle
  - L'immeuble dispose de labels environnementaux : HQE Excellent BREEM Very Good

NOTE = 30/30

## CALENDRIER / DELAIS

- Travaux en cours
- La livraison est estimée pour le 2T 2018

NOTE = 5/10



## Points positifs

- Quartier en devenir
- Présence de la Halle comme atout pour le MCC (espaces d'exposition double hauteur)

## Points négatifs

- Le temps de transport est légèrement supérieur à celui fixe par le MCC (40 minutes maximum) ; la station de metro est à 11 min de marche de l'immeuble.
- Livraison hors délais des immeubles (supérieur à 1T2017)

COUT D'EXPLOITATION						
<i>Option d'achat</i>						
Location avec Option d'Achat	oui - prix d'acquisition en 95 462 150€					A définir avec MCC et FD les palliers pour lever l'option
<i>Loyer</i>						
Loyer économique	226	5	15		< 20 % au plafond Etat : 15 Conforme au plafond Etat : 10 > au plafond < plafond + 15 % : 5 > plafond + 15 % : 0	plafond : 220 plafond + 15% : 253
Charges locatives (hors consommations de fluides privatifs et charges particulières à l'occupant)	47,5	3	5		> 70€ HT HC m <sup>2</sup> /an : 0 > 65 < 70 : 1 > 55 > 65 : 2 > 45 < 55 : 3 > 36 < 45 : 4 < 35 : 5	
Complément de loyer si réalisation de travaux d'aménagement par le Bailleur						Critère à considérer lors des négociations
<i>Efficiences</i>						
Rapport SUN/SUBL	pas d'information. Demande formulée, attente retour	2,5	5		> 75 % : 5 > 70 % < 75 % : 4 > 65 % < 70 % : 3 > 65 < 60 % : 2 > 55 < 60 % : 1 < 55 % : 0	
% SUN en premier jour						Critère à considérer lors des négociations
Capacité à respecter ratio de 20 m <sup>2</sup> SUBL/Poste de Travail	pas d'information. Demande formulée, attente retour	2,5	5		Ratio V1 : 1300 PDT Ratio V2 : 1350 PDT	appréciation (moyenne entre 1300/1350)
<b>Sous-total 3</b>		<b>13</b>	<b>30</b>			
CALENDRIER ET DELAIS						
Prise d'effet du bail	2T 2018	5	10			10 si 2017 1 T - 1 point de mois par trimestre d'écart
Niveau d'avancement administratif (agrément, PC, recours, conformité)	signature fin 2015 livraison prévisionnelle mi 2018					
<b>Sous-total 4</b>		<b>5</b>	<b>10</b>			

## LOCALISATION / ACCESSIBILITE / ENVIRONNEMENT

- Environnement en mutation
  - Nouveau quartier mixte, résidentiel, tertiaire et présence de commerces à venir
- Accessibilité moyenne
  - M13 Carrefour Pleyel
- Temps de trajet
  - De l'immeuble jusqu'à Valois : 42 minutes
  - Temps de trajet jusqu'à la station : 11 minutes

NOTE = 17/30

## COUT D'EXPLOITATION

- Option d'achat
  - Le prix d'acquisition est de 102,3 M€ HT HD – 125,3M€ Acte en mains
- Loyer et charges
  - Le loyer économique est de 226€ HT HC/m<sup>2</sup>/an (plafond FD : 220€ - plafond +15% : 253€ HT HC/m<sup>2</sup>/an)
  - Les charges estimées sont de 47,5€ HT m<sup>2</sup>/an

NOTE = 13/30



## CARACTERISTIQUES TECHNIQUES ET FONCTIONNELLES

- Services immeuble
  - La salle de commissions pour les réserves sera accueillie en RDC, dans hall avec une hauteur insuffisante de 3,80m
- Surfaces et prestations techniques
  - Immeubles mono occupant : SUBL proposée de 25 442m<sup>2</sup> - Répartis sur 2 immeuble non communicants
  - L'immeuble dispose de labels environnementaux : HQE Excellent - BREEAM Very Good

NOTE = 27/30

## CALENDRIER / DELAIS

- Travaux en cours
- La livraison est estimée pour le 2T 2018

NOTE = 5/10



## Points positifs

- Quartier en devenir

## Points négatifs

- Le temps de transport est légèrement supérieur à celui fixé par le MCC (40 minutes maximum) ; la station de métro est à 11 min de marche de l'immeuble.
- Implantation sur deux immeubles distincts ce qui implique un surcoût d'exploitation (doublement des surfaces d'accueil, réception etc.)
- Livraison hors délais des immeubles (supérieur à 1T2017)

Scénario 3	Note maximale		Note Immeuble	
	LOCALISATION & ACCESSIBILITE	30	17	
Offreur : VINCI Immobilier	CARACTERISTIQUES TECHNIQUES ET FONCTIONNELLES DE L'IMMEUBLE	30	27	
IMMEUBLE : Ilot 4 + @work	COUT D'EXPLOITATION	30	13	
	CALENDRIER ET DELAIS	10	5	
	<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>62</b>	

Critère	Données	Note	Note maximale	V2	Définition	Règles de notation
<b>LOCALISATION &amp; ACCESSIBILITÉ</b>						
Qualité générale environnement / Présence de restaurants, commerces de première nécessité, etc. ...	Environnement en mutation. Nouveau quartier mixte, résidentiel, tertiaire et présence de commerces.	6	8			Degré de développement résidentiel et tertiaire Qualité esthétique / Densité des commerces cités
Temps de trajet depuis Valois	37 M13 Pleyel	7	14			30 mn = 14. Ensuite moins 1 mn par minute au-delà de 30 mn
Présence de stations vélib à moins de 400 m	non	0	2			Station > 400 m: 0
Présence de stations autolib à moins de 400 m	non	0	2			Station > 400 m: 0
Nombre de parkings	204	4	4		Rappel besoins : 200 parking	Conforme au cahier des charges : 4 Sinon 0
<b>Sous-total 1</b>		<b>17</b>	<b>30</b>			
<b>CARACTERISTIQUES TECHNIQUES ET FONCTIONNELLES DE L'IMMEUBLE</b>						
<i>Services immeubles</i>						
Restauration	RIE sur Ilot 4 - 810 couverts - 325 places assises	4	4		RIE/Restaurant Administratif à proximité Restaurant Club Brasserie	Conforme au cahier des charges : 4 Sinon 0
Cafétéria	oui	1	1		Cafétéria générale de l'immeuble (à ne pas confondre avec cafétéria preneur aménageable sur un ou plusieurs étages)	Conforme au cahier des charges : 1 Sinon 0
Archives	1300m <sup>2</sup>	2	3		zone d'archivage intermédiaire 2000m <sup>2</sup> et 10 000 ml	1 point de moins par tranche de 500 m <sup>2</sup> en + ou en -
Salles de réunion	oui	3	3		30 salles de réunions allant de 8 à 90 places	
Espaces de convivialité par étage	oui	2	2		tisanerie à chaque étage	
Réserves pour les œuvres d'arts	Local réserves RDC - 180 m <sup>2</sup> - 3,50 m de hauteur	2	4		Rappel besoins : 170 m <sup>2</sup> à 200 m <sup>2</sup> d'une hauteur de 3,5m à 5m	4 : oui 2 : possibilité 0 : non
Présence d'un monte-charge répondant aux besoins	oui	3	3		présence de l'équipement : 3 - Sinon : 0	
Aire de livraison - quai de déchargement	oui	3	3		présence de l'équipement : 3 - Sinon : 0	
<i>Surfaces globales</i>						
SUBL	25442					
<i>SUN</i>						
<i>Prestations techniques</i>						
Mono-occupant	oui	1	1		Capacité pour le MCC à être seul dans l'immeuble	Mono-occupant : 1, sinon , 0
ERP 5è catégorie - Critère pour le Scénario 3	RDC @work classé ERP 5	3	3		Immeuble ERP 5 pour la partie accueil du public	ERP 5 existant : 3 ERP 5 possible après travaux ou changement d'affectation : 1 ERP 5 impossible : 0
Faux-plancher technique	oui					
Système Air conditionné / Chauffage	oui	1	1			
Qualité environnementale	HQE Excellent et BREEAM Very Good	2	2		HQE: Haute Qualité Environnementale => prise en compte de l'environnement, de la gestion des énergies, etc.	Label Exploitation : 2 - Sinon 0
<b>Sous-total 2</b>		<b>27</b>	<b>30</b>			

COÛT D'EXPLOITATION						
<i>Option d'achat</i>						
Location avec Option d'Achat	oui - prix d'acquisition 102 351 157€					A définir avec MCC et FD les palliers pour lever l'option
<i>Loyer</i>						
Loyer économique	226	5	15			< 20% au plafond Etat : 15 Conforme au plafond Etat : 10 > au plafond < plafond + 15% : 5 > plafond + 15% : 0  plafond : 220 plafond + 15% : 253
Charges locatives (hors consommations de fluides privatifs et charges particulières à l'occupant)	47,5	3	5			> 70€ HT HC m <sup>2</sup> /an : 0 > 65 < 70 : 1 > 55 < 65 : 2 > 45 < 55 : 3 > 36 < 45 : 4 < 35 : 5
Complément de loyer si réalisation de travaux d'aménagement par le Bailleur						Critère à considérer lors des négociations
<i>Efficiences</i>						
Rapport SUN/SUBL	pas d'information. Demande formulée, attente retour	2,5	5			> 75% : 5 > 70% < 75% : 4 > 65% < 70% : 3 > 65 < 60% : 2 > 55 < 60% : 1 < 55% : 0
% SUN en premier jour						Critère à considérer lors des négociations
Capacité à respecter ratio de 20 m <sup>2</sup> SUBL/Poste de Travail	pas d'information. Demande formulée, attente retour	2,5	5			Ratio V1 : 1300 PDT Ratio V2 : 1350 PDT  appréciation (moyenne entre 1300/1350)
<b>Sous-total 3</b>		<b>13</b>	<b>30</b>			
<b>CALENDRIER ET DELAIS</b>						
Prise d'effet du bail	2T2018	5	10			10 si 2017 1 T - 1 point de mois par trimestre d'écart
Niveau d'avancement administratif (agrément, PC, recours, conformité)	signature fin 2015 livraison prévisionnelle mi 2018					
<b>Sous-total 4</b>		<b>5</b>	<b>10</b>			

SEGAT

6, bis rue Jean Bonnefoix • 94200 Ivry-sur-Seine  
Tel : +33 (0)1.45.15.23.00 • Fax : +33(0)1.45.21.03.64  
[www.segat.fr](http://www.segat.fr) • [segat@segat.fr](mailto:segat@segat.fr)

Fondée en 1963 • SAS au capital de 1 000 000€ • RCS Créteil B 632 044 145 00027 • Carte professionnelle N° T 94 01 91736 Créteil

