



ELAN

CONSEIL EN IMMOBILIER

Créateur de valeur responsable

-

Avis aux investisseurs



Créateur de valeur responsable

Dans un monde qui aborde des transitions majeures – écologique, énergétique, numérique et mutation des usages -, **L'IMMOBILIER DOIT SE REVOLUTIONNER**. Notre ambition est d'être à l'avant-garde des tendances et des solutions pour créer un immobilier désirable et responsable de l'environnement et des hommes.

Nous sommes un **cabinet de conseil en immobilier, nous inspirons les projets et stratégies** grâce à notre écosystème et à la force collective de nos **expertises pointues et innovantes** (biodiversité, économie circulaire, biomimétisme, énergie, digital, ...) renforcés par l'appartenance depuis **50 ans à Bouygues Construction**.

Avec nos **équipes dynamiques, pluridisciplinaires et réparties en France**, nous mettons à votre service des méthodes et expertises **pour construire avec vous une valeur responsable** aujourd'hui pour demain. Responsable pour un impact positif sur l'environnement, l'utilisateur et le social (l'humain) tout en s'inscrivant dans une logique financière affirmée.



Conseil stratégique, accompagnement technique et opérationnel



Bureau



Hôtel



Commerce



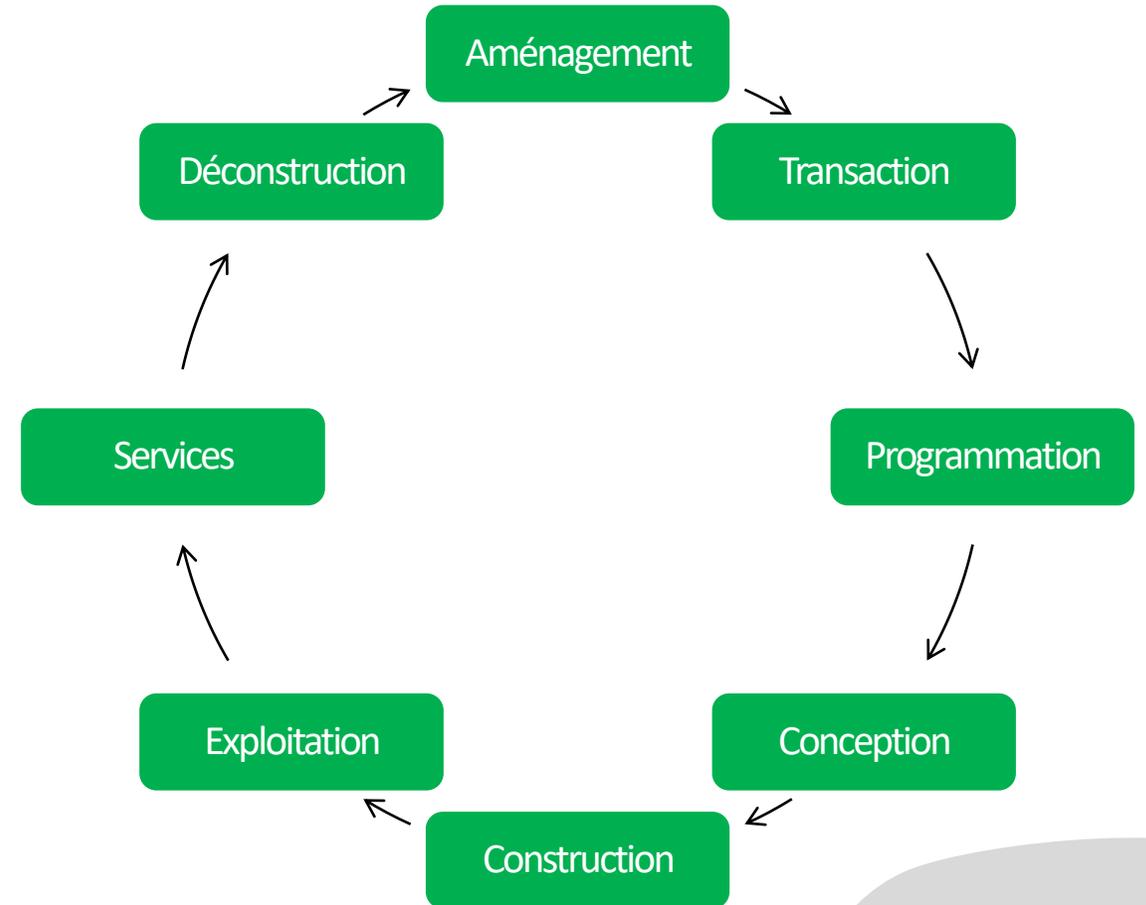
Multi-produits



Logement



Logistique



ELAN

Nos piliers et nos forces



EFFICACITÉ FINANCIÈRE

Le conseil en immobilier d'ELAN maximise la rentabilité financière de vos actifs

Logique ROI



IMPACT POSITIF

ELAN s'assure que vos projets ont un impact positif global dont sur l'environnement (carbone / pollution), le social et l'économie

Logique développement durable



INNOVATION MULTI-USAGES

ELAN désigne avec vous des solutions d'animation des actifs en intégrant les innovations multi-usages

Logique expérience utilisateurs



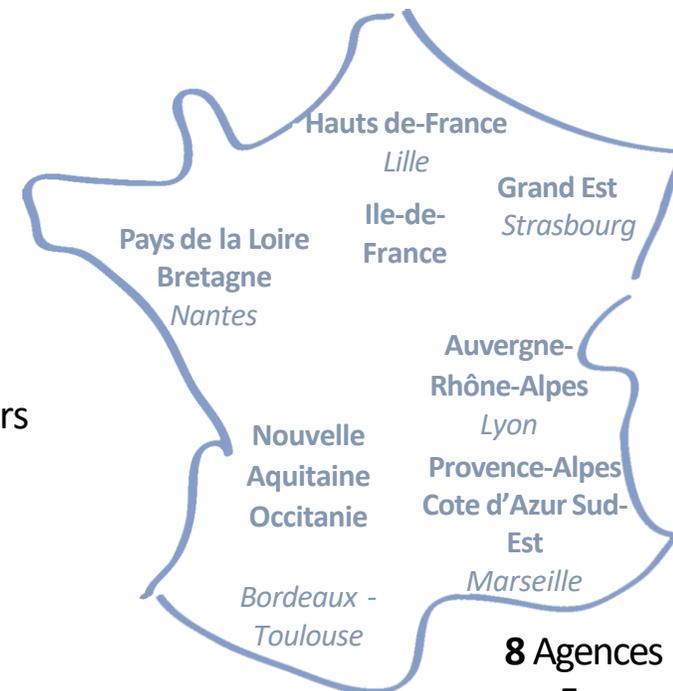
136 collaborateurs



16 M€ d'honoraires



140 clients et 800 missions actives



8 Agences en France



ELAN

Nos offres adressées aux investisseurs

Financement

Investissement

Asset management -property facility

CONSEIL STRATÉGIQUE

DEPÔT
PC

CONSEIL OPÉRATIONNEL

LEVÉE DE FONDS



Coordination
Sourcing investisseurs
Sourcing opérations
Conseil ISR

TRANSACTION
DUE DILIGENCE



Due diligence 360
Audit portefeuilles
Schéma directeur
Audits DADDUE
Audits Green

DÉVELOPPEMENT
VALORISATION



Valorisation d'actifs
Stratégie financière
Etudes de scenarii
Assistance au montage
VEFA / CPI / BEFA
Relations mairies / copropriétés

PROJECT MGT
CONCEPTION/RÉALISATION



Assistance à Maîtrise
d'Ouvrage
AMO Certification
MOEC
MOEX
OPC

CONSEIL
UTILISATEURS



Space planning Preneurs
AMO FM / PM
Conseil BHEP / AMU
Conseil Transformation
Certification BIU / HQE
Commissioning



OFFRES ET CONCEPT EN DEVELOPPEMENT A FORT POTENTIEL

Résilience / connectivité / ISR / Conseil énergie & Bas carbone / BHEP



ELAN

Nos méthodes d'accompagnement

Design Thinking

Pour accompagner des projets créatifs

Agile & Lean

Pour une gestion optimisée des projets



Ils nous font confiance



INVESTISSEURS



PROMOTEURS

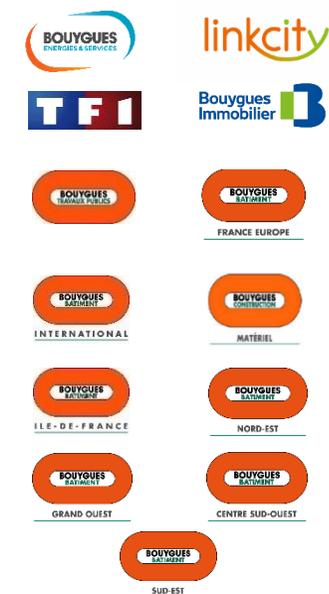


UTILISATEURS



BOUYGUES

GROUPE



ELAN



ELAN

EXEMPLES DE LIVRABLES

Rapport Due Diligence

CONSTAT DE VISITE



ANALYSE DOCUMENTAIRE

CAPEX			
0-3 ans	4-7 ans	8-10 ans	A
- €	- €	- €	- €



STRUCTURE

CAPEX			
0-3 ans	4-7 ans	8-10 ans	A
1 500 €	- €	- €	- €
5 100 €	- €	- €	- €



FACADE

CAPEX			
0-3 ans	4-7 ans	8-10 ans	A
- €	5 850 €	- €	- €
- €	- €	- €	- €



CVC

CAPEX			
0-3 ans	4-7 ans	8-10 ans	A
7 500 €	- €	- €	- €
45 000 €	36 500 €	- €	- €



ELECTRICITE

CAPEX			
0-3 ans	4-7 ans	8-10 ans	A
- €	5 000 €	- €	- €
- €	72 000 €	30 000 €	750 €



REGLEMENTATION INCENDIE

CAPEX			
0-3 ans	4-7 ans	8-10 ans	A
- €	- €	- €	- €
21 500 €	- €	- €	- €



TOITURE

CAPEX			
0-3 ans	4-7 ans	8-10 ans	A
19 700 €	7 600 €	- €	- €
- €	- €	- €	- €



MENUISERIES EXT

CAPEX			
0-3 ans	4-7 ans	8-10 ans	A
- €	15 750 €	- €	- €
850 €	9 500 €	- €	- €



PLOMBERIE

CAPEX			
0-3 ans	4-7 ans	8-10 ans	A
8 350 €	- €	- €	- €
- €	- €	- €	- €



ELEMENTS LIES A LA STRUCTURE DU BÂTI

CAPEX			
0-3 ans	4-7 ans	8-10 ans	A
1 500 €	- €	- €	- €
- €	- €	- €	- €

CONTEXTE

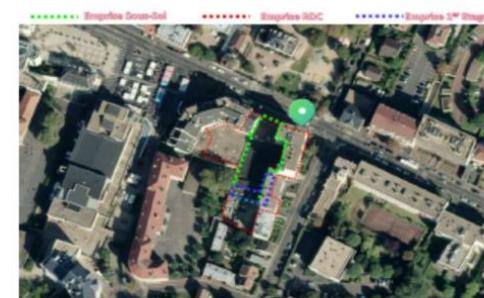
Situation



39, Boulevard Charles de Gaulle, Sannois 95110

Parcelles: 00 AN_909/1043/1111 + Servitude perpétuelle de passage public pour piéton accédant au parking souterrain : Parcelle AN1043

Principales caractéristiques



Composition :

Le périmètre de l'audit concerne l'intégralité du local commercial. Le parcellaire est détenu par 2 copropriétés (AN909 et AN1043) et une pleine propriété appartenant à la Société immobilière et foncière de Toulouse (AN1111). L'activité dans l'actif se répartit comme suit :

- R+1 : Bureaux et locaux sociaux.
- RDC : Commerce, bureaux d'accompagnement, ateliers, réserves et réserve d'approche.
- R-1 : Locaux techniques, chambres froides et réserves.

Surface :

L'actif se développe sur une surface utile de 2 323 m² et se décompose de la manière suivante :

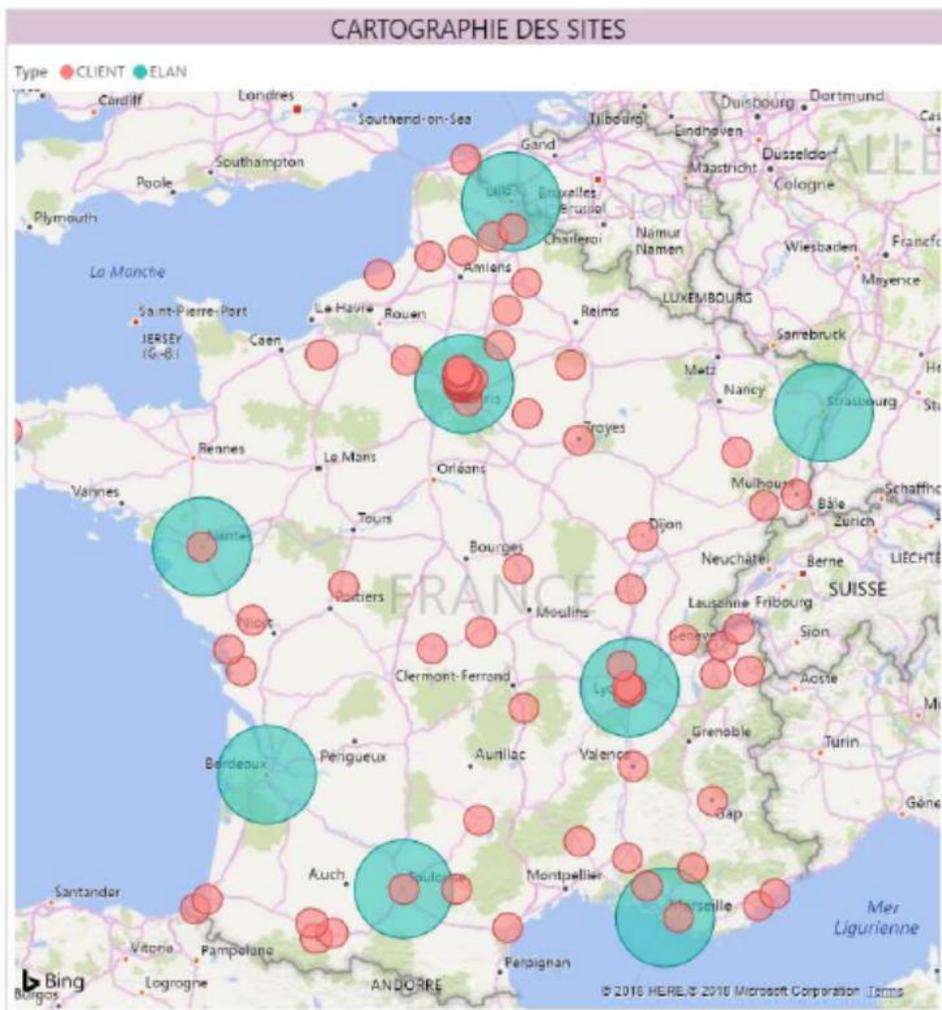
- Surface de vente : 1 502 m²
- Surface hors vente : 821 m²

Classement :

Le PV de commission de sécurité indique que le bâtiment est de type M de 2ème catégorie (cf. PV de la commission du 24/08/2017), cependant aucune information n'est disponible sur la capacité d'accueil du magasin.

OUVRAGE	PHOTO	CONSTAT	PRECONISATION	B/P	0-3 ans	4-7 ans	8-10 ans	A	
Structure		RDC et Etage : Les planchers sont de type Hourdis ou collaborant. Les murs sont maçonnés et les poteaux en béton armé. Les dalles et dallages sont réalisés en béton armé. Les sous-faces des planchers-hauts au RDC sont doublées et/ou floquées de revêtement ignifuges sous les logements superposés. La couverture de l'édicule bureau est portée par des poutres treillis métalliques. La sous-face de la couverture à ossature métallique au dessus du quai de déchargement n'offre pas un isolement coupe-feu suffisant par rapport aux logements superposés.	3 - Complément de protection coupe-feu vis-à-vis des logements superposés, en sous face de la couverture du quai de déchargement.	P	3 600 €				
Infrastructure		Plancher Haut en hourdis brique et poutraison métallique. Plancher bas est en dallage de type sol industriel.	4 - Calfeutrements et rebouchage des trous en plancher-haut du sous-sol et de la réserve d'approche.	P	1 500 €				
Pathologie		Fissures verticales sur un mur maçonné de la réserve du sous-sol et au niveau de la réserve d'approche du RDC.	5 - Reprises des fissurations	B	1 500 €				
Sous total bailleur STRUCTURE					B	1 500 €	- €	- €	- €
Sous total preneur STRUCTURE					P	5 100 €	- €	- €	- €

A l'échelle du patrimoine

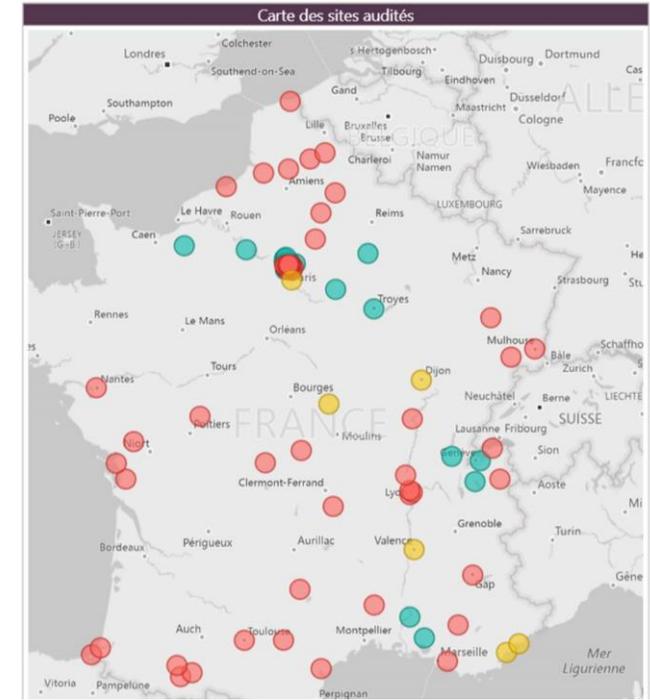
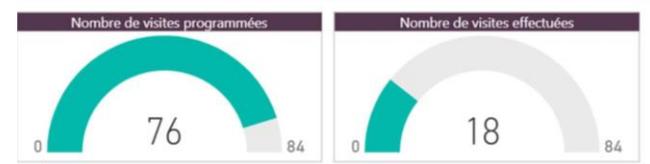


Agence ELAN

Bordeaux
Lille
Lyon
Marseille
Nantes
Paris
Strasbourg
Toulouse



REGION	Surface de Parking	Surface de vente	Surface Hors vente	SURFACE UTILE TOTALE
Banlieue	1700	26 376,70	23 120,30	49 497,00
Paris	2400	26 985,10	22 745,40	44 657,20
Province 1	2892	8 209,20	10 989,50	19 198,70
Province 2	20926	80 566,50	106 096,20	186 662,70
Total	27918	142 137,50	162 951,40	300 015,60



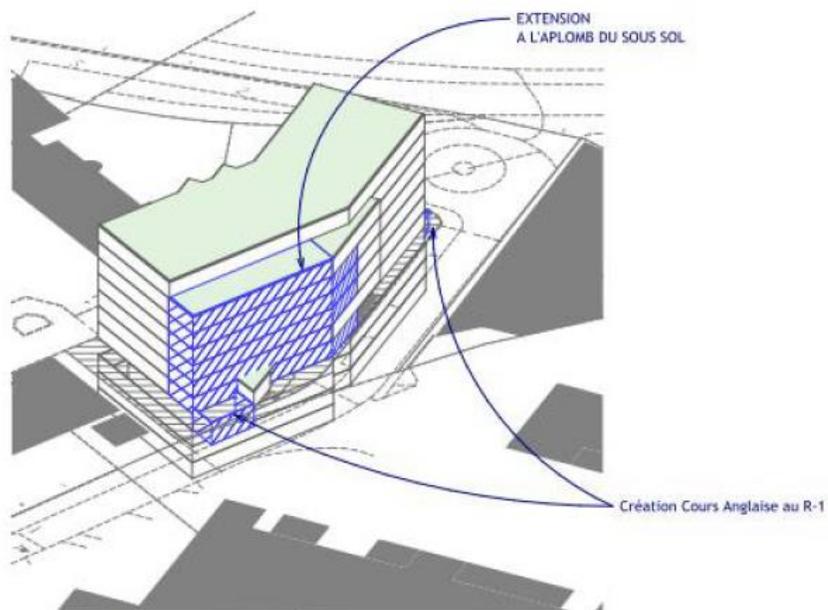
Scénario immobilier

PRESENTATION DU SCENARIO

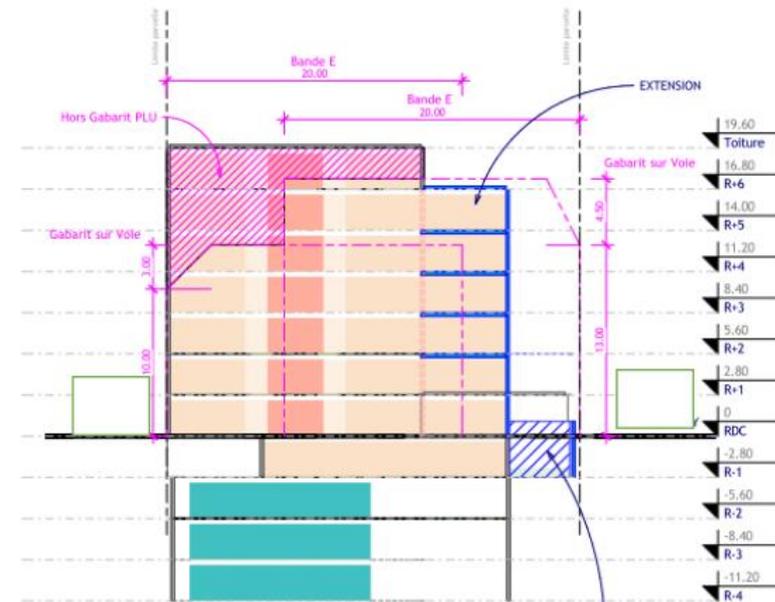
Le scenario 3A comprend les mêmes objectifs que le scenario 2 et des objectifs de création de surfaces de bureaux (852 m²) en élargissant les plateaux côté rue xx.

Détails et objectifs du programme :

- Création d'un système de climatisation
- Augmentation des effectifs
- Obtention d'une certification environnementale à portée internationale
- Projet décoratif sur les parties communes
- Mise en conformité PMR
- Création de services (restauration, conciergerie,...)
- Requalification des espaces au R-1 (remplacement des zones d'archives en zones de services bureaux)
- Création de surfaces de bureaux par élargissement du bâti rue Moussorgski + 852 m²

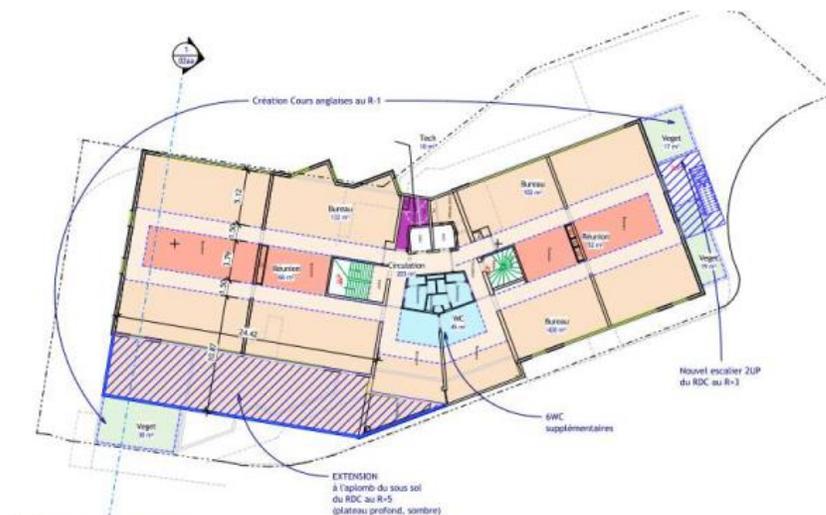


1 Axo - Scénario 3
Ech



1 COUPE PRINCIPLE - Scénario 3
Ech 1 : 200

Création Cour anglaise



1 ETAGE COURANT - Scénario 3
Ech 1 : 200

Scénario immobilier - Etude de valorisation

SYNTHESE GENERALE (Coûts de travaux / effectifs / délais / certifications cibles)

<p>Surface sdp : xx m²</p> <p>Effectifs : 597 personnes</p> <p>Délais : Programmation : 2 mois PC/APD/PRO/DCE : 9 mois Travaux : 14 mois</p> <p>Montant de travaux : 9,5 M €</p>	Gros-Œuvre	Scenario 2 + Extension de 852m ²	1 032 347 €
	Corps d'Etat Techniques	Scenario 2 + Extension de 852m ²	3 749 877 €
	Clos et couvert	Scenario 2 + Extension de 852m ²	2 030 500 €
	Corps d'Etats Architecturaux	Scenario 2 + Extension de 852m ²	1 578 146 €
	Désamiantage	Rampe de parking (compris mesures atmosphériques de fin de chantier) + contrôles visuels 1 et 2	100 000 €
	Frais annexes	Scenario 2 + Extension de 852m ²	1 028 979 €

AVANTAGES

Création de surface commercialisable supplémentaire, permet d'augmenter les revenus locatifs

Commercialisation de l'actif à effectif maximisé, cela élargit les cibles de locataires

Scenario qui assure une pérennité technique et règlementaire de l'actif (10 - 15 ans)

Donne à l'actif des qualités sur la dimension servicielle (R.I.E - co-working au RDC) le rendant plus attractif

INCONVENIENTS

Scenario qui n'exploite pas le foncier au maximum malgré l'investissement important.

Scenario qui conserve les hauteurs sous-dalle faibles (inférieures à 3m) ce qui peut contraindre les aménagements intérieurs et les distributions techniques.

Nécessite un permis de construire donc s'expose au risque de recours lié au non-respect du gabarit du bâtiment existant et rallonge les délais de l'opération

CERTIFICATION ENVIRONNEMENTALE POSSIBLE

BREEAM®

Référentiel RfO 2015
Bâtiment rénové
Parties 1 à 4
Mention VERY GOOD



PLANNING DETAILLE

Activité	Durée	2017												2018												2019											
		Sept	Oct	Nov	Déc	Jan	Fév	Mars	Avr	Mai	Juin	Juillet	Août	Sept	Oct	Nov	Déc	Jan	Fév	Mars	Avr	Mai	Juin	Juillet	Août	Sept	Oct	Nov	Déc								
Choix MOD - MOE																																					
Etude de faisabilité	2																																				
Choix du scenario																																					
APS - APD	3																																				
PRO - DCE	3																																				
Dépôt du PC																																					
Délais d'instruction	6																																				
DCE - ACT	5																																				
EXE - DET - VISA	14																																				

TABLEAU DES SURFACES

Niveaux	Usage	Delta/Existant	SDP approximative
			0
			0
R+6	Bureau		849
R+5	Bureau	150	1 025
R+4	Bureau	154	1 025
R+3	Bureau	154	1 025
R+2	Bureau	154	1 025
R+1	Bureau	150	1 025
RDC	Bureau	90	957
R-1	Tech/Parking		dito existant
R-2	Tech/Parking		dito existant
R-3	Tech/Parking		dito existant
R-4	Tech/Parking		dito existant
TOTAL (hors sous sol)			852
			6 931



ELAN

DES CONCEPTS CLÉS



BHEP - Bâtiment Hybrides à Economie Positive

6 sources de revenus principaux

1. Mutualisation des espaces sous-utilisés €€€€
2. Optimisation des usages grâce au bâtiment connecté €€€
3. Gain de productivité par l'amélioration du bien-être €€
4. Valorisation des flux physiques locaux et connexes €€
5. Trading des matériaux réemployés €
6. Valorisation des externalités positives €



Réversibilité et interdépendance



Accélérateur de business et de lien social



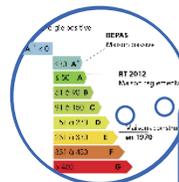
Bâtiment banque de matériaux



Producteur de services et de bien-être



Gestion active des espaces fonctionnels



Producteur de flux physiques

Etude de valorisation

Résilience - ISR - Climat 2030

La pollution de l'air chaque année

30%



Proximité des Parisien.ne.s aux
grands axes routiers

expose...

70%

des parisiens à un air
de mauvaise qualité
(AirParif, 2015)



Impacts potentiels d'une crue centennale à Paris

60Mds€

Pertes directes
d'activité
économique
(OCDE)



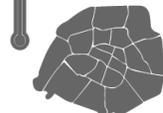
60%

des zones
inondables du lit
de la Seine sont
bâties



Température et hygrométrie

+2 à 4°C



Température moyenne dans
les prochaines prochaines
décennies à Paris



Récents niveaux de
précipitations à Paris



La résilience désigne une capacité à s'adapter aux changements et à récupérer rapidement à la suite d'une perturbation (changement climatique, tensions sociales etc...)

Etude de valorisation

Biomimétisme

Le biomimétisme, c'est concevoir de façon efficiente, résiliente et durable en s'inspirant des organismes du vivant.



R2S

Services – IOT – Digital - Smart





ELAN

REFERENCES PROJETS



AMO et Workplace

Immeuble Kennedy, Gare TGV Nancy

Contexte du projet

Rénovation totale de 8 000 m² de bureaux et réaménagement des espaces de travail des entités SNCF vers les nouveaux modes de travail - Coworking

Notre mission

Mission d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage et Workplace



2019



Conseil acquisition

Portefeuille 32 hôtels AXA IM

Contexte du projet

Projet d'acquisition de 20 hôtels en France et en Belgique auprès d'AXA IM.

Notre mission

Elan conseille Covivio pour cette acquisition. La mission a été de réaliser les due diligence et les études de constructibilités.

2019

The logo for COVIVIO, featuring the word 'COVIVIO' in a bold, uppercase, sans-serif font.

AMO Environnement

Palais du Commerce, Rennes

Contexte du projet

Modernisation du bâtiment existant et création d'une extension contemporaine sur l'aile est du bâtiment.

Notre mission

AMO sur les aspects environnementaux et de qualité d'usage : accompagnement en phase concours pour la garantie des ambitions en termes de biodiversité, en phase projet pour l'obtention des certifications et labels BBCA Rénovation, E+C-, Green Globe, Breeam Bespoke, BBCA. (Pilote sur la partie commerce).

2019



Conseil Bailleur

Projet We Work, 110 Haussmann, Paris

Contexte du projet

Restructuration de l'immeuble 106 – 110 Haussmann en vue d'une prise à bail par We Work en 2020.

Notre mission

AMO en 2018 pour la restructuration de l'immeuble 110 Haussmann. Signature du bail locatif par SFL avec We Work pour une prise à bail en 2020. ELAN est sollicité pour l'accompagner dans le surpervision du projet, de sa conception à la livraison.

2019 - 2020





CONTACT

Maxime Nadé

Business Leader Investisseurs

06 62 86 86 41

m.nade@elan-france.com

www.elan-france.com



ELAN