



AVELTYS

GARANTIE DE
CHARGES -
EXTENSION
PRIVATIVE -
(MULTI -
LOCATAIRE)





***Une offre de
Garantie de charges
exclusive pour
Wellcome by
La Française***

La crise du COVID a bousculé les barrières de l'immobilier tertiaire. Il y aura toujours des espaces dédiés au travail, et **il y aura toujours des engagements sur le long terme**, mais dans les deux cas, ceux-ci seront différents et complétés d'autres offres.

La commercialisation sur la base d'un **coût complet de location**, loyer et charges locatives incluses est un réel atout. La meilleure solution est de contractualiser une garantie de charges avec **un tiers de confiance** comme AVELTYS. Nous opérons le bâtiment selon le cahier des charges défini conjointement avec le client et nous faisons fort de délivrer l'ensemble des services demandés avec **un point d'entrée unique** et un **pilotage permanent de qualité des prestations**.

A large, modern office building with a curved facade and a grid of windows, illuminated from within at dusk. The building is surrounded by a fence and some landscaping. A person is walking in the foreground near the entrance.

UN OPÉRATEUR DE BUREAUX ENGAGÉ

Créée en 2012, AVELTYS est une société française spécialisée dans l'exploitation haute performance des immeubles de bureaux associant des expertises immobilières, de la gestion énergétique, des solutions technologiques appliquées aux bâtiments ainsi que le management des services associés à l'immeuble et à ses utilisateurs. AVELTYS se positionne comme un tiers de confiance pour les utilisateurs en les accompagnant dans leurs politiques RSE par le vecteur de leurs implantations.

AVELTYS s'engage à ce que vos locaux délivrent la plus haute performance énergétique, carbone et environnement tout en assurant le confort maximal aux occupants et le tout dans le respect de charges optimisées et garanties.

AVELTYS garantit 14 immeubles et travaille pour le compte de 24 utilisateurs.



LA GARANTIE DE CHARGES : UN CONCEPT ECONOMIQUE INNOVANT

AVELTYS **garantit un forfait de charges locatives** liées aux services du bâtiment et aux consommations de fluides pour une durée correspondant aussi bien aux engagements fermes des baux commerciaux (jusqu'à 12 ans) qu'aux baux agiles proposés par La Française.

- En cas de **dépassement de ce forfait, le surplus est payé par AVELTYS**
- En cas d'**économies réalisées** par rapport au budget défini, **celles-ci sont partagées** à 50/50 entre le client et AVELTYS.



Ce modèle économique reposant sur **un partage de valeur** en cas de performance supérieure à l'engagement permet **une amélioration continue** du bâtiment pendant toute la durée du bail.

CONSEIL ET ACCOMPAGNEMENT À CHAQUE PHASE

Des solutions sur-mesure AVELTYS
s'adaptent à différents types de projets :

- Nouvelle construction ou rénovation
- Bâtiment seul
- Parc immobilier

PATRIMOINE EXISTANT

1-ÉTUDE ET RECOMMANDATION

Procéder à l'analyse énergétique d'un portefeuille d'actifs.

Proposer des stratégies d'économies d'énergie adaptées à chacun des bâtiments.

Définir des niveaux d'engagements énergétiques.

2-MISE EN ŒUVRE

Mettre en œuvre l'ensemble des solutions prévues.

S'assurer de la bonne exécution des travaux.

Exécuter le contrat d'entreprise.

BÂTIMENT NEUF OU RÉNOVÉ

1-PHASE CONCEPTION

Optimiser la conception avec la Maîtrise d'Ouvrage et la Maîtrise d'Œuvre.

Définir le niveau de performance énergétique.

Proposer un engagement de charges qui pourra être annexé au Bail en l'État futur d'achèvement (BEFA).

2-PHASE RÉALISATION

Optimiser le système de pilotage du bâtiment.

Coordonner et piloter le dispositif de commissionnement.

Valider des performances réelles du bâtiment réalisé.



SUIVI

AveltyS évite les ruptures en suivant l'avancée des travaux et en se faisant l'interlocuteur unique des différentes parties prenantes.



3-PHASE D'EXPLOITATION

- ▮ Superviser la gestion du bâtiment.
- ▮ Piloter l'atteinte des engagements.
- ▮ Accompagner les preneurs.
- ▮ Assurer aux propriétaires la bonne tenue des équipements de l'immeuble.
- ▮ Assurer à l'ensemble des acteurs la transparence des informations.

UN MECANISME VERTUEUX DE PARTAGE DES ECONOMIES

***Avec AVELTYS, maitrisez durablement les charges d'exploitation
de vos parties privatives (immeuble multilocataire éligible)***

- Les charges de votre immeuble (parties communes) sont déjà garanties par votre bailleur grâce à AVELTYS.
- Vous êtes éligible à une extension de votre garantie de charges pour vos parties privatives, à votre main.
- C'est une garantie de vos charges de fonctionnement pour plus de sérénité budgétaire, dans la durée.
- Vous bénéficiez d'une homogénéité d'intervention grâce à un interlocuteur unique pour la gestion et le pilotage des parties communes et de vos parties privatives.
- Votre société dispose d'une meilleure gestion de l'énergie et d'un meilleur suivi de vos consommations en lien avec votre politique RSE.

UNE RESTITUTION GRAPHIQUE AU RÉEL

La plateforme digitale AVELTYS vous donne la possibilité de **piloter votre bilan RSE** et d'en avoir la visibilité en temps réel. Les modules analytiques et leurs restitutions dynamiques offrent **un éclairage clair et novateur** sur la performance, le confort et l'utilisation des bâtiments. Le relai des informations en temps réel permet une vision complète du **suivi des engagements** en mettant en avant la transparence des coûts d'exploitation et l'explicitation par prestation du bonus / malus réalisé.



LES AVANTAGES EXCLUSIFS AVEC LA FRANÇAISE



CE DONT VOUS BÉNÉFICIEZ DÉJÀ (PARTIES COMMUNES)

- Une garantie de charges sur les parties communes.
- Un outil de suivi de la performance des parties communes avec des rapports interactifs et une restitution graphique des données pour témoigner des performances du site en termes de confort ou développement durable en temps réel. Les rapports seront entièrement personnalisables dans le respect de votre charte graphique.
- Un livret d'accueil digital gratuit avec tous les conseils pour un bon usage de vos parties communes.

LES AVANTAGES EXCLUSIFS AVEC LA FRANÇAISE



VOS AVANTAGES POUR L'OFFRE EXTENSION PARTIES PRIVATIVES

- Un accompagnement gratuit pour votre stratégie RSE de vos locaux dans l'immeuble : définition d'objectifs et pilotage de leur atteinte (y compris démarche Eco Energie Tertiaire).
- Un livret d'accueil digital gratuit avec tous les conseils pour un bon usage de vos parties privatives.

L'EXEMPLE CRISCO





- Superficie : 17 500 m²
- Site multi-locataires
- Périmètre large de Garantie de charges sur les parties privatives et communes
- Rénové en 2017-2018
- Certifications/Labels :
 - HQE Exploitation
 - BREEAM Rénovation Good

AMO Exploitation et performance énergétique

- Conseils en phase conception
- Suivi de chantiers
- Commissioning

Contrat d'exploitation avec Garantie de charges

- Building management/Community Manager
- Maintenance multi-techniques
- Consommations hors process preneurs
- Nettoyage espace commun / Vitrierie...
- Sécurité
- Accueil
- Conciergerie

L'EXEMPLE WATT





- Superficie : 12 000 m²
- Livré en 2021
- Site monocataire
- Périmètre plus restreint de Garantie de charges portant uniquement sur les parties communes
- Certifications/Labels :
 - HHQE 2016 Excellent
 - BREEAM Excellent
 - BBC EFFINERGIE+
 - WELL Gold
 - Wirescore

AMO Exploitation et performance énergétique

- Conseils en phase conception
- Suivi de chantiers
- Commissioning

Contrat d'exploitation avec Garantie de charges énergétiques

- Building management
- Maintenance multi-technique
- Consommations hors process preneurs

BUDGET DE CHARGES GARANTIES - PARTIES PRIVATIVES EN COMPLÉMENT DES PARTIES COMMUNES

	Garantie de charges Options si souhaitées par les locataires (ratio)
EXPLOITATION-MAINTENANCE DE NIVEAU 1 A 4 INCLUANT:	
- Main d'œuvre	
- Franchise de 250 €HT par pièce	
Travaux preneurs : groupes électrogènes et onduleurs	Sur devis
Travaux preneurs : nourrices, serveurs, aménagements divers	Sur devis
BUDGET TRAVAUX POUR REMPLACEMENT ET ENTRETIEN DES EQUIPEMENTS	
Hors forfait (en cas de dépassement du montant annuel forfaitisé)	Sur devis
CONTRÔLES REGLEMENTAIRES	
Equipements ajoutés lors des travaux preneurs	Sur devis

ELECTRICITE	
Usages spécifiques au process de Prestataires (cafétéria, fitness, accueil, conciergerie) & des Preneurs (bureautique, serveurs, multi-splits, etc.)	Sur devis
Consommations des équipements installés lors des travaux d'aménagement des Preneurs	Sur devis
Abonnements et contributions afférentes	Sur devis
TELEPHONIE-INTERNET	
Gestion de bornes wifi avec accès internet des parties communes	Sur devis
Internet / Téléphonie des parties privatives	
BUDGET PREVISIONNEL DE FONCTIONNEMENT	
Petits entretiens et réparations	Sur devis
Provisions GER	Sur devis

